

# МЕСТНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ

№44 (263)  
19 НОЯБРЯ 2012  
ISSN 1992-7975  
<http://emsu.ru>

ГАЗЕТА О МЕСТНОМ САМОУПРАВЛЕНИИ В РОССИИ

## Содержание

<b>Тема номера</b> .....	<b>1</b>
«О, хотя бы еще одно заседание относительно искоренения всех заседаний!» .....	1
На ночь глядя «новый» сериал. Серия 1. Капитальный ремонт жилого фонда в Кремле .....	1
«Другое» кино на ту же тему. «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами» в Белом доме .....	4
«Мы с этим точно совершенно не справимся. Это нереально» .....	11
«Федеральный центр должен требовать от нас многое, но не больше того, что мы на самом деле можем сделать» .....	12
Если еще кто-то что-то не понял .....	13
А теперь, внимание, вопрос: .....	16
<b>Аналитика, рекомендации, разъяснения</b> .....	<b>16</b>
Об учете для целей применения УСН субсидий из бюджетов бюджетной системы, предоставляемых некоммерческим организациям .....	16
Если открытый аукцион в электронной форме проводится для субъектов малого предпринимательства, то какие документы должны прислать участники размещения заказа для подтверждения своего статуса во 2-й части заявки? .....	18
<b>Новая диссертация</b> .....	<b>20</b>
<i>К. Евтюкова.</i> Повышение эффективности выбора подрядчика на производство строительных и ремонтных работ .....	20
<b>Из судебной практики</b> .....	<b>22</b>
МУП, передав в аренду объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, принадлежащем ему на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вышел за пределы обычной хозяйственной деятельности .....	22

## 19 НОЯБРЯ – ВСЕМИРНЫЙ ДЕНЬ ТУАЛЕТА

День 19 ноября был провозглашен Всемирным днем туалета в 2001 году во время проходившей в Сингапуре международной конференции, посвященной проблемам туалетов.

**О, туалет, тебя порой так не хватает,  
Что многим людям удовлетворенья нет!  
Тебя найти все в центре города мечтают,  
Хотя, как правило, там туалетов нет.**

<http://pozdrawlandiya.ru>



«**Не могут короли**», Валерий Тарасенко  
<http://caricatura.ru/subj/man/parad/url/parad/tarasenko/11928/>

## Тема номера

**«О, хотя бы еще одно заседание относительно искоренения всех заседаний!»**

**На ночь глядя «новый» сериал.  
Серия 1. Капитальный ремонт  
жилого фонда в Кремле**

**Владимир Путин открыл серию встреч по вопросам улучшения качества жилья и жилищно-коммунальных услуг. Первое совещание, состоявшееся в Кремле в понедельник 12 ноября 2012 года поздно вечером, было посвящено вопросам капитального ремонта жилого фонда.**

По итогам совещания глава государства поручил Правительству проработать весь комплекс вопросов, связанных с организацией капитального ремонта и его финансированием.

\*\*\*

### **В. Путин:**

**Добрый день**, уважаемые коллеги!

Мы сегодня начнём с вами цикл регулярных совещаний по вопросам повышения качества жилья и жилищно-коммунальных услуг. В них будут принимать участие не только члены Правительства, но и представители законодательной власти, регионов и эксперты, которых я здесь тоже вижу.

Мы с вами хорошо знаем, что проблема жилья, жилищная проблема была очень острой и до октября 1917 года, и за весь советский период, да и в наше время продолжает таковой оставаться. И, как я уже неоднократно говорил, и многие здесь присутствующие со мной соглашались и, уверен, соглашаются сегодня, у нас есть, по моему глубокому убеждению, исторический шанс если не решить эту проблему окончательно – я вообще не знаю ни одной крупной страны, где она была бы решена окончательно, – у нас есть исторический шанс минимизировать её остроту, свести к минимальным значениям – по сути, принципиальным образом решить.

Вопросы, которые нам предстоит обсудить, жизненно важны для людей. Социологические опросы показывают, что для 44% граждан цены на услуги ЖКХ являются самой болезненной темой, 26% озабочены недоступностью и дороговизной жилья, а 16% – состоянием жилищно-коммунального хозяйства.

Причём есть регионы, где эти проблемы считают самыми острыми и насущными более 60 и даже 70% граждан, такие регионы в Российской Федерации у нас есть. Всё это ещё раз подтверждает: решение проблемы ЖКХ, наведение здесь порядка должно быть приоритетным для власти практически всех уровней.

Вы знаете, что стратегические задачи в этой сфере были определены в Указе о мерах по обеспечению граждан доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг. Прежде всего, конечно, это доступность жилья: к 2020 году 60 процентов семей, желающих улучшить свои жилищные условия, должны получить такую возможность.

Нужно стремиться к тому, чтобы к 2018 году существенно снизить стоимость одного квадратного метра жилья. За счёт чего? За счёт увеличения строительства домов экономического класса. Кроме того, Правительству поручено принять меры по улучшению качест-

ва жилищно-коммунальных услуг, поставлена задача по ликвидации аварийного жилья.

Отмечу, что сегодня жилищное строительство демонстрирует опережающий рост по сравнению с другими секторами экономики. За 2009–2011 годы введено 180,3 миллиона квадратных метров жилья, а за 9 месяцев 2012-го, текущего года – уже 34,6 миллиона квадратных метров жилья. Рост составляет 2,7% к соответствующему периоду прошлого года.

Заработали социальные госпрограммы поддержки особых категорий граждан, перед которыми государство обязано реализовать часть возложенных на государство обязанностей. Начиная с 2011 года дополнительная помощь оказана более 25 тысячам молодых семей: им предоставлены социальные выплаты на сумму порядка 15 миллиардов рублей.

За последние 4 года улучшили свои жилищные условия 210 тысяч ветеранов войны. Сейчас в такой поддержке нуждаются менее 10 процентов от вставших на учёт после 1 марта 2005 года. Военнослужащим, сотрудникам органов внутренних дел, подлежащим увольнению со службы, за 9 месяцев только этого года выданы жилищные сертификаты на сумму 21 миллиард рублей.

Я не буду перечислять всё, что сделано: сделано немало, тем более что мы говорим об этом довольно часто, – но предстоит сделать гораздо больше. И наработанный опыт чётко показал, что единичными мерами здесь не решить вал, большой вал проблем, который накопился в этой сфере. Нужен комплексный подход.

Обозначу основные вопросы, которыми необходимо заниматься.

**Первое. Это капитальный ремонт жилого фонда.** Основное жилищное строительство у нас развернулось когда: 60-е, в середине 80-х годов; до начала 90-х собственно стройка ещё шла более или менее, но вот капитальным ремонтом почти никогда не занимались как следует.

**Второе. Управление многоквартирными домами.** В этой сфере мы сталкиваемся с растущими злоупотреблениями. И, уважаемые коллеги, нужно прямо признать, ведь значительная часть этих норм выработывалась в последнее десятилетие. Они не улучшали ситуацию, а только запутывали и запутывали её. Как считают эксперты, честная деятельность здесь заведомо невозможна. Поэтому сюда и не идут ответственные предприниматели.

**Третье. Тарифообразование в ЖКХ** и его увязка с качеством предоставляемых услуг.

**Четвёртое. Инвестиционная привлекательность ЖКХ**, развитие в этом секторе эффективных экономических моделей, позво-

ляющих привлекать частные инвестиции и кредитные ресурсы.

**Пятое. Развитие конкуренции в строительном секторе, снятие административных ограничений и барьеров.** Это касается и вопросов прав собственности, в том числе на землю. Об этом мы уже несколько раз говорили, возвращались к этой теме несколько раз в последнее время. Получение разрешения на строительство, подключение электричества, воды, газа и так далее, и тому подобное.

**Шестое. Определение роли государства,** а также саморегулируемых организаций в сфере строительства и ЖКХ, способы обеспечения безопасности и контроля за качеством.

**И седьмое. Развитие рынка арендного жилья,** в том числе и социальной аренды, субсидированной государством.

Все обозначенные проблемы станут предметом специального обсуждения на наших дальнейших совещаниях. Но главное, уважаемые коллеги, о чём я хочу сказать с самого начала, с начала наших с вами встреч по этому наиболее чувствительному вопросу: нам нужен профессиональный, реальный анализ, нам нужно вырабатывать решения в этой сфере, принимать их на практическом уровне и добиваться исполнения.

Только тогда будет что-то двигаться. Ни в коем случае наши заседания, наши встречи и совещания не должны превращаться просто в обмен мнениями на заданную тему, хоть и очень важную, – нужно, чтобы они вели к конкретным решениям в этой области.

**Сегодня сосредоточимся на вопросах капремонта.**

Я уже об этом говорил, хочу ещё раз повторить. По данным Росстата, в 2011 году более полутора миллионов многоквартирных домов имели износ от 30 до 65 процентов. Это свыше половины всех многоквартирных домов. В них живёт сейчас 45 миллионов человек. Эта проблема накапливалась, как я уже говорил, давно.

В последний год эти вопросы только отчасти начали решаться, в том числе и за счёт инструментов, имеющихся в распоряжении Фонда содействия развитию жилищно-коммунального хозяйства. Но масштабы необходимого капремонта не сопоставимы с теми средствами, которые есть в распоряжении Фонда.

За период с 2008 по 2012 год по программам Фонда было частично отремонтировано почти 135 тысяч домов общей площадью свыше 400 миллионов квадратных метров. Это, конечно, немало. Это 30 процентов площадей, нуждающихся в капремонте. В результате улучшены условия проживания для 17,3 миллиона человек. Фонд в целом справляется

со своими задачами, но очевидно, что для решения проблем капремонта нужно искать и другие механизмы и дополнительные средства.

Прежде всего надо провести полную инвентаризацию жилищного фонда, а затем наладить систему регулярного мониторинга состояния жилищного фонда, прежде всего многоквартирных домов. Нам нужно иметь ясную картину по стране в целом и в региональном разрезе, муниципальном в том числе, чтобы чётко понимать, какие финансовые ресурсы необходимы для проведения капитальных ремонтных работ.

Сейчас разработан законопроект, который предусматривает в том числе использование средств собственников жилья для проведения ремонта многоквартирных домов. Такой подход, на первый взгляд, вроде бы и правильным является – на первый взгляд: потому что вроде как именно собственник обычно несёт ответственность за сохранность и ремонт своего имущества, и для зарубежной практики это штатная ситуация, однако в нашей стране отношение к жилью как к объекту собственности особое.

В результате приватизации более 80 процентов жилищного фонда стало частным, но, по тем же соцопросам, половина граждан уверена в обязанности государства полностью финансировать капремонт. Да вы знаете, что вообще не по-честному это – на граждан всё перекладывать. Это невозможно, они не в состоянии решить этих задач.

Ведь когда имущество передаётся новому собственнику, оно должно быть в надлежащем состоянии. А если не передано в надлежащем состоянии, нельзя это сбрасывать на плечи людей. Привлекать – да, но в каком объёме, насколько, где, это очень тонкий вопрос. Очень трудно объяснить людям, почему при растущих платежах за ЖКХ и часто при неудовлетворительном качестве услуг они должны дополнительно платить ещё и за ремонт.

Поэтому сегодня мы должны всесторонне, подробно и тщательно проанализировать все эти предложения. Они уже прорабатываются с экспертами, обсуждались в правительственных структурах, в комитетах Госдумы.

Более того, определённый опыт уже накоплен в некоторых регионах, где стали внедрять собственные программы, и в итоге иногда принимаются взвешенные, эффективные, справедливые решения. Нам нужно эти практики обобщить, проанализировать и внедрять широко.

<...>

13 ноября 2012 года, 11:45, Москва, Кремль - <http://news.kremlin.ru/transcripts/16795>

**«Другое» кино на ту же тему.  
«Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами» в Белом доме**

**Стенограмма (извлечения)  
заседания Правительства РФ  
15 ноября 2012 года:**

**Д. А. Медведев:**

Сегодня мы обсудим проекты двух очень важных государственных программ. Они действительно очень чувствительные, очень значимые для жителей страны. Речь идёт о программе «Развитие здравоохранения» и программе «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами». Абсолютное большинство обращений в Правительство, в другие органы власти связано именно с этими двумя позициями – жильём и здравоохранением. Я поэтому, как это принято у нас в последнее время, пригласил на заседание двух наших руководителей, губернаторов региональных – Алтайского края и Нижегородской области – Александра Богдановича Карлина и Валерия Павловича Шанцева, которые свои предложения по этому поводу тоже представят.

Подготовка программы по вопросам здравоохранения потребовала, конечно, не только профессионального подхода, но и широкого обсуждения с практикующими врачами, пациентами, экспертами, включая формат Открытого правительства, что, мне кажется, правильно. Многие предложения экспертного совета при Правительстве были учтены при доработке документа. Но, конечно, на этом всё закончиться не должно: должны проходить дополнительные процедуры, при необходимости экспертиза должна делать вывод о необходимости внесения в программу корректив.

Что предусмотрено программой? Структурные преобразования отрасли в текущий период, в ближайшие три года – с 2013 по 2015 годы, а также развитие инновационного потенциала с 2016 по 2020 годы. На эти изменения, естественно, мы и ориентируемся, и оцениваться они будут по ключевым показателям: снижение смертности и увеличение продолжительности жизни населения. Предстоит обеспечить приоритет профилактики и здорового образа жизни. Конечно, важно укреплять первичное звено, совершенствовать работу скорой медицинской помощи, всемерно развивать высокотехнологичную медицинскую помощь.

Весьма существенным приоритетом, может быть, безусловным просто приоритетом, остаётся здоровье детей. И, конечно, ключевое условие развития здравоохранения – обеспечение квалифицированными кадрами, в том числе врачами и медицинскими сёстрами. Ис-

ходим из того, что повышение заработной платы медицинских работников будет всё-таки по-настоящему мотивировать их к качественному труду и в конечном счёте менять престиж самой профессии.

По объёмам финансирования есть разные подходы, я сразу скажу об этом. Это нормально, на самом деле мы с вами всё-таки обсуждаем долгосрочную программу на период до 2020 года. Я надеюсь, что министры представят свои соображения о том, как этот вопрос рассматривать. Но окончательный вывод, естественно, я сделаю.

Вторая программа – «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами на период с 2013 по 2020 годы». Это тоже безусловный приоритет деятельности Правительства. Если говорить о нормативной стороне, то за последние 10 лет принят целый пакет федеральных законов, самых существенных в этой сфере. Я имею в виду и Жилищный кодекс, и Градостроительный кодекс – они и сформулировали законодательную базу для проведения системных изменений. В 2006 году началась реализация приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё». Кроме того, начали работать государственные институты развития, которые, надо признаться, неплохо себя в целом зарекомендовали и сейчас работают. И наши коллеги-губернаторы постоянно обращаются с предложением продлить их деятельность, дать им дополнительное количество денег, я имею в виду Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию и Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Денег в этой системе тоже вращается немало, вопрос в концентрации ресурсов на важнейших направлениях реформирования системы ЖКХ.

Какие показатели поставлены в программе? Коротко скажу, потом, естественно, в докладе министра это прозвучит в развёрнутом виде. Во-первых, главная, хотя и относительно отдалённая перспектива – довести к 2020 году ежегодный ввод жилья до 92 млн. кв. м. Это, конечно, существенный рост, хотя, надо признаться, мы эти показатели ставили и раньше, но, к сожалению, двигаемся к ним не так быстро, как хотелось бы.

Ещё один очень важный показатель – это снижение стоимости 1 кв. м где-то на пятую часть, на 20%, прежде всего за счёт строительства жилья экономического класса. Но для этого необходимо не навешивать просто на застройщиков инфраструктуру, а стараться выделять объекты водоснабжения, создавать локальные генерирующие мощности и выделять их в самокупаемые проекты и, конечно, подключить к реализации всех этих программ

инфраструктурные компании. Я имею в виду ФСК (Открытое акционерное общество «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» (ОАО «ФСК ЕЭС») создано в соответствии с программой реформирования электроэнергетики Российской Федерации как организация по управлению Единой национальной (общероссийской) электрической сетью (ЕНЭС) с целью ее сохранения и развития. Постановлением Правительства РФ от 11.07.2001 № 526 - подробнее см. [www.fsk-ees.ru](http://www.fsk-ees.ru)), МРСК (Межрегиональные Распределительные Сетевые Компании - «Холдинг МРСК» открытое акционерное общество создано в результате реорганизации в форме выделения из ОАО ПАО «ЕЭС России» на основании решения внеочередного общего собрания акционеров ОАО ПАО «ЕЭС России» от 26 октября 2007 г. - подробнее см. [www.holding-mrsk.ru](http://www.holding-mrsk.ru)) и «Газпром». Важно также привлекать заёмные ресурсы на рынки. Может быть, подумать и об использовании средств от приватизации МРСК и о других источниках подумать.

Среди приоритетов программы – переселение людей из аварийных домов. Это очень важная, очень существенная часть работы, она ведётся во всех регионах, но, естественно, ситуация пока остаётся довольно сложной.

Увеличение объёмов ипотечного кредитования. Очевидно, что и сейчас у нас цифры неплохие, но, в конечном счёте, объёмы ипотечного кредитования связаны с общей экономической ситуацией, и даже с глобальной финансовой ситуацией, скажем прямо. Тем не менее в целом это правильное направление.

И третье направление, не являющееся конкурентом первых двух, но тоже очень важное, – это развитие рынка доступного арендного жилья. В этом смысле пока у нас ситуация неблагоприятная, потому что у нас с арендой жилья всё обстоит весьма кисло, почти как, может быть, 3, 5, 7 лет назад, то есть реальный рынок пока не создан. Но напомню, что в абсолютном большинстве стран арендное жильё занимает очень существенную часть сегмента жилья, и ничего в этом страшного нет, это абсолютно нормально. И конечно, нам нужно заняться дополнительным вовлечением в оборот земельных участков для жилищного строительства. Мы уже этим занимаемся, фонд (Фонд содействия развитию жилищного строительства) этим занимается, я многократно совещания проводил, другие мои коллеги, но ситуация во всех регионах очень пёстрая, причём речь идёт и об участках, которые находятся в собственности местных органов власти, и участках федерального назначения.

Наконец, нужно создавать дополнительные условия для частных инвестиций в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Целый ряд

решений по ремонтам, по некоторым другим направлениям нами принят, и они должны уже в настоящий момент трансформироваться в законодательные акты.

Пожалуйста, Игорь Николаевич Слюняев.

**И.Н.Слюняев (Министр регионального развития Российской Федерации):**

Уважаемый Дмитрий Анатольевич, уважаемые коллеги! Министерством регионального развития Российской Федерации разработан проект государственной программы обеспечения доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации, согласованный в установленном порядке со всеми заинтересованными федеральными органами власти и прошедший процедуру экспертного обсуждения на площадке Открытого правительства, а также получивший положительное заключение экспертного совета при Правительстве Российской Федерации по развитию ЖКХ. В проекте программы максимально учтены поручения, содержащиеся в **Указе Президента №600 от 7 мая 2012 года.**

**Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года N 600**

**"О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг"**

В целях улучшения жилищных условий граждан Российской Федерации, дальнейшего повышения доступности жилья и качества жилищно-коммунальных услуг постановляю:

**1. Правительству Российской Федерации обеспечить:**

а) до 2017 года - увеличение доли заемных средств в общем объеме капитальных вложений в системы теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод до 30 процентов;

б) до 2018 года:

снижение показателя превышения среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) по отношению к индексу потребительских цен до уровня не более 2,2 процентных пункта; увеличение количества выдаваемых ипотечных жилищных кредитов до 815 тысяч в год;

создание для граждан Российской Федерации возможности улучшения жилищных условий не реже одного раза в 15 лет; снижение стоимости одного квадратного метра жилья на 20% путем увеличения объема ввода в эксплуатацию жилья экономического класса;

в) до 2020 года - предоставление доступного и комфортного жилья 60% российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия.

## 2. Правительству Российской Федерации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации:

### а) до июля 2012 г.:

разработать порядок бесплатного предоставления земельных участков под строительство жилья экономического класса, предусмотрев при этом ограничение продажной цены на такое жилье;

разработать комплекс мер по улучшению жилищных условий семей, имеющих трех и более детей, включая создание при поддержке субъектов Российской Федерации и муниципальных образований необходимой инфраструктуры на земельных участках, предоставляемых указанной категории граждан на бесплатной основе;

### б) до сентября 2012 г.:

обеспечить формирование специальных условий ипотечного кредитования отдельных категорий граждан (молодых семей, работников бюджетной сферы), создание ипотечно-накопительной системы, предусмотрев меры государственной поддержки, в том числе за счет средств федерального бюджета, высвобождающихся после завершения строительства олимпийских объектов в г.Сочи, объектов, предназначенных для проведения форума "Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество" в г. Владивостоке, а также после завершения программы обеспечения жильем военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации; разработать комплекс мер, направленных на переход к установлению социальной нормы потребления коммунальных ресурсов, предусмотрев компенсационные меры для одиноких пенсионеров, проживающих в квартире не менее 10 лет;

### в) до ноября 2012 г. принять меры:

по упрощению порядка изъятия органом государственной власти Российской Федерации или органом местного самоуправления у государственного (муниципального) учреждения или государственного (муниципального) унитарного предприятия земельных участков, не используемых или используемых неэффективно, для последующего вовлечения их в экономический оборот (прежде всего в целях жилищного строительства), в том числе путем передачи изъятых земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в собственность Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства; по улучшению качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, в том числе путем обеспечения конкуренции на рынке этих услуг на региональном и местном уровнях;

### г) до декабря 2012 г.:

разработать государственную программу

обеспечения доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации, предусматривающую строительство жилья экономического класса и объектов инфраструктуры на вовлеченных в экономический оборот земельных участках, примыкающих к крупным городам, а также на неиспользуемых или используемых неэффективно земельных участках, предоставленных государственным организациям; разработать план мероприятий по предупреждению и пресечению монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции хозяйствующих субъектов в сферах жилищного строительства и производства строительных материалов; обеспечить создание благоприятных условий для привлечения частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства в целях решения задач модернизации и повышения энергоэффективности объектов коммунального хозяйства, в том числе установление долгосрочных (не менее чем на три года) тарифов на коммунальные ресурсы, а также определение величины тарифов в зависимости от качества и надежности предоставляемых ресурсов; разработать исчерпывающий перечень установленных на федеральном уровне административных процедур в сфере жилищного строительства, а также порядок согласования дополнительных процедур, установленных субъектами Российской Федерации, органами местного самоуправления, организациями коммунального комплекса, электросетевыми и газоснабжающими компаниями; подготовить предложения по внесению в законодательство Российской Федерации изменений, направленных на установление единого порядка взаимодействия участников реализации проектов жилищного строительства;

д) до января 2013 г. обеспечить формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода;

е) до марта 2013 г. разработать комплекс мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда;

ж) до июня 2013 г. обеспечить создание сети общественных организаций в целях оказания содействия уполномоченным органам в осуществлении контроля за выполнением организациями коммунального комплекса своих обязательств.

3. Настоящий Указ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент Российской Федерации  
В. Путин

Опубликован в «Российской газете»  
9 мая 2012 г.

Главными приоритетами государственной программы являются улучшение жилищных условий граждан России, повышение качества услуг, предоставляемых жилищно-коммунальным комплексом, обеспечение жильём отдельных категорий граждан. Реализация этих приоритетов обеспечивается комплексным подходом через стимулирование рынка жилищного строительства и частичную демонаполнизацию рынка земли. Программа предусматривает снятие административных барьеров и обеспечивает развитие конкуренции на рынке строительных услуг, повышает инвестиционную привлекательность жилищно-коммунального сектора, способствует модернизации коммунальной инфраструктуры, вовлекает собственников в процесс управления жилым фондом, развивает рынок арендного жилья на всей территории России.

Также программа предусматривает меры, направленные на стимулирование платёжного спроса на рынке жилищного строительства.

В результате реализации государственной программы средняя стоимость 1 кв. м жилья к 2018 году должна снизиться примерно на 20%. Доля семей, имеющих возможность приобрести жильё с помощью собственных или заёмных средств, может составить к 2020 году 50%.

Ввод арендного жилья в многоквартирных домах должен достигнуть к 2020 году 10% от общей площади вводимого в России жилья.

Численность граждан, переселённых из аварийного жилья, должна возрасти с 57 тыс. человек в 2013 году до 422 тыс. человек в 2015 году.

К 2015 году госпрограмма позволит ввести в эксплуатацию до 90 млн кв. м жилья, а к 2020 году мы стремимся к показателю 120 млн кв. м построенного жилья в год.

Доля капитально отремонтированных многоквартирных домов должна вырасти с 4% в 2013 году до 14% в 2020 году. Соответственно, количество граждан, улучшивших свои жилищные условия за счёт капитального ремонта, возрастёт от 1,8 млн человек в 2013 году до 4 млн в 2020 году.

Другие целевые индикаторы программы представлены на слайде.

Государственная программа состоит из мероприятий организационного, финансового и законодательного характера, которые объединены в три группы. Первая группа – обеспечение качественным жильём. Вторая группа – обеспечение качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства. И третья группа – мероприятия по реализации самой программы.

Итак, жилищная сфера. Стратегической целью государственной политики в жилищной сфере на период до 2020 года является соз-

дание комфортной среды обитания человека. **Мы выделяем четыре ключевых приоритета в жилищной сфере. Первый – снижение стоимости 1 кв. м жилья**, в том числе путём увеличения объёмов строительства жилья экономкласса. В этой части будут реализованы меры по стимулированию жилищного строительства, повышению доступности жилья для экономически активного населения. Структура себестоимости жилья такова, что объём издержек, не связанных напрямую со строительством, превышает, по оценкам экспертов, 30%. К наиболее затратным участники рынка относят стоимость земли, инженерные инфраструктуры, плату за технические присоединения, короткие сроки и высокую стоимость кредитов для застройщиков. Снятие этой нагрузки мы рассматриваем как основное для снижения стоимости жилья на 20–25% – ниже цены первичного рынка. Проведённый анализ показал, что в этом случае стандартный ипотечный платёж окажется доступным примерно для 15 млн семей.

Государственной программой предусмотрено три этапа реализации мероприятий по строительству жилья экономкласса. Я специально акцентирую внимание на этом классе жилья, поскольку этот сектор на рынке строительства наименее развит. 2013 год – реализация пилотных проектов на наиболее подготовленных площадках. 2014–2015 год – строительство на площадках, требующих предварительной инженерной подготовки, в рамках инвестиционных программ естественных монополий и ресурсоснабжающих организаций. 2016–2017 годы – строительство на площадках, подготовка которых требует существенной дополнительной проработки.

Для начала реализации проектов отобрано семь пилотных регионов – Омская, Челябинская, Самарская и Ярославская области, Ставропольский и Пермский края, Республика Татарстан. Финансирование проекта предполагается осуществить на рыночных условиях за счёт кредитования застройщиков банками в объёме до 120 млрд рублей и ипотечного кредитования граждан в общем объёме 600 млрд рублей – по 120 млрд в течение пяти лет. Ввод жилья экономического класса за первые пять лет реализации только этого проекта составит не менее 25 млн кв. м. Операторами по данному проекту готовы выступить Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, крупные банки, в том числе банки с государственным участием – Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Внешэкономбанк и другие.

**Второй приоритет государственной политики в жилищной сфере – это развитие рынка доступного арендного жилья и некоммерческого жилья** для граждан, имеющих невысокий уровень доходов.

Планируется реализовать меры по развитию двух сегментов рынка арендного жилья – коммерческого и некоммерческого использования. Коммерческому сегменту будут созданы условия для развития частного жилищного фонда, жилые помещения которого предоставляются в первую очередь в наём на длительный срок – пять и более лет. По некоммерческому сегменту будут созданы условия для строительства жилья в государственном и муниципальном жилом фонде, а также в фонде специализированных некоммерческих организаций для предоставления жилья по договору социального найма. Для развития арендного жилищного фонда специального найма в государственной программе предусмотрены меры государственной поддержки специализированных некоммерческих организаций.

**Третий приоритет – это поддержка отдельных категорий граждан**, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, но не имеют возможности накопить средства для приобретения нового жилья. Основной формой поддержки этой категории граждан (категория установлена нормами действующего федерального законодательства) станет предоставление социальных выплат на приобретение жилья, строительство индивидуального жилья, в том числе частичная или полная плата первоначального взноса при получении ипотечного кредита. В госпрограмме предполагается развитие накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

**Четвёртый приоритет – совершенствование условий приобретения жилья на рынке**, в том числе через механизмы ипотечного кредитования. Государственная политика в сфере развития ипотечного жилищного кредитования в соответствии со Стратегией до 2030 года будет направлена на повышение доступности ипотечных кредитов для граждан, кредитов для застройщиков, снижение и эффективное распределение рисков кредитования между всеми участниками рынка. Получат развитие и новые инструменты, в частности ипотечные ценные бумаги.

Уважаемый Дмитрий Анатольевич, уважаемые коллеги! Таковы основные приоритеты государственной политики в жилищной сфере, заложенной в проект государственной программы обеспечения доступным комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации.

Теперь о второй части программы – улучшении качества жилищно-коммунальных услуг. Приоритетами государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства является улучшение качества жилищного фонда с одновременным повышением качест-

ва коммунальных услуг. В сфере ЖКХ нами определены также четыре основные задачи. Первая – создание условий для увеличения объёма капитального ремонта и модернизации жилищного фонда, повышение его энергоэффективности. Проблема недоремонта многоквартирных домов накапливалась в России не одно десятилетие и затрагивает интересы более 80% граждан. Недоремонт оборачивается избыточным потреблением ресурсов, их плановыми и постоянными потерями, которые ложатся дополнительной нагрузкой на стоимость жилищно-коммунальных услуг. Минрегионом России подготовлен проект закона о капитальном ремонте многоквартирных домов. Его основные цели – создание новой системы финансирования капитальных ремонтов, объединение усилий собственников, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления для решения этой масштабной задачи. Основными полномочиями в сфере капитальных ремонтов наделяются субъекты Российской Федерации, которые должны на своём уровне принять необходимые нормативно-правовые акты.

Законопроектом предусматривается два способа организации капитального ремонта по выбору собственников. Первый – это накопление взносов на специальном счёте многоквартирного дома. Такие счета открывают товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация, региональный оператор или один из собственников. Сохранность средств обеспечивается особым статусом счетов. Второй способ – перечисление средств оператору региональной системы капитального ремонта, который принимает на себя обязательство проведения ремонта в соответствии с региональной программой, в объёмах и сроки, установленные такой программой. За сохранность средств собственников несёт ответственность субъект Российской Федерации.

Законопроект допускает возможность выхода собственников из общей системы накопления средств. Госпрограмма и законопроект о системе капитального ремонта позволяют создать правовые основы для полного решения проблемы капитального ремонта жилых домов. Через пять-семь лет возможно будет перейти к нормативным объёмам капитальных ремонтов в стране, а к 2035 году – полностью ликвидировать накопленный объём недоремонтов в жилом фонде.

Второй приоритетной задачей коммунальной части госпрограммы является повышение качества коммунальных услуг, в том числе через формирование их экономически обоснованной стоимости, совершенствование инвестиционных программ, организации работающих в сфере, более активное вовлечение

граждан в управление жилым фондом, создание механизма привлечения долгосрочных инвестиций.

С целью совершенствования действующего законодательства разработан пакет проектов федеральных законов, которые обеспечат снижение рисков для частных инвесторов, помогут развитию специальных видов деятельности по управлению и развитию коммунальной структуры, создадут условия для развития различных форм государственно-частного партнёрства в сфере ЖКХ, существенно упростят процедуры регистрации права собственности и иных личных прав на объекты инженерно-технического обеспечения. В рамках реализации государственной программы будут внедрены новые нормативно-технические, правовые и кредитно-финансовые механизмы в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Речь идёт об установлении высоких стандартов управления жилищно-коммунальным хозяйством, а также о содействии в привлечении частных инвестиций в отрасль ЖКХ.

Третья задача – стимулирование регионального рационального потребления коммунальных услуг – предполагает переход к установлению социальных норм потребления на коммунальные услуги на уровне эффективного энергопотребления при усилении мер социальной поддержки отдельных категорий граждан. Важным элементом государственной программы в сфере ЖКХ по-прежнему остаётся внедрение ресурсосберегающих технологий.

Четвёртая задача – обеспечение городов и посёлков качественной питьевой водой. Уважаемый Дмитрий Анатольевич, уважаемые коллеги! Несколько слов – о финансовых основах представленной вам государственной программы, а точнее, её проекта. Средства на реализацию заложены в действующих федеральных целевых программах «Жилище» и «Чистая вода», а также в мероприятиях Фонда содействия реформированию ЖКХ. К сожалению, этих средств недостаточно. Однако общий объём финансирования составляет 2 трлн рублей, в том числе за счёт средств федерального бюджета 0,6 трлн рублей. По прогнозной оценке, бюджетных ассигнований за счёт средств бюджетов субъектов Российской Федерации – 0,4 трлн рублей. Внебюджетные источники обеспечат финансирование программы до 1 трлн рублей.

Уважаемый Дмитрий Анатольевич! Просил бы Вас поддержать представленный проект государственной программы по обеспечению доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации с возможностью уточнения по мере реализации в 2013 году. Уверен, что реализация

государственной программы позволит нам значительно улучшить качество жизни и социальное самочувствие наших сограждан. Спасибо.

**Д.А.Медведев:** Спасибо. Оптимистическое завершение. Присядьте, пожалуйста, Игорь Николаевич.

Пожалуйста, какие будут мнения по программе? Да, пожалуйста, Александр Валентинович (*обращаясь к А.В.Новаку*).

**А.В.Новак** (*Министр энергетики Российской Федерации*): Уважаемый Дмитрий Анатольевич! Уважаемые коллеги! Если позволите, несколько слов – по инфраструктуре обеспечения строительства жилья, о чём Вами было сказано во вступительном слове. Данным проектом программы, как было сказано министром, планируется в том числе в целях стимулирования строительства жилья экономкласса и снижения стоимости строительства 1 кв. м. жилья, реализовать в период с 2013 год по 2017 год приоритетный проект по повышению доступности жилья для экономически активного населения и планируется в соответствии с индикативными показателями программы ежегодно дополнительно не менее 5 млн кв. м строить для экономически активного населения в первую очередь. По поручению Игоря Ивановича Шувалова Министерством энергетики вместе с другими заинтересованными федеральными органами власти проработаны возможные механизмы финансирования и создания коммунальной инфраструктуры для нового жилищного строительства в рамках этого пилотного проекта. Я остановлюсь на них.

Существует в принципе несколько вариантов финансирования, создания такой коммунальной инфраструктуры. Ряд из них уже общеизвестен, в том числе это строительство за счёт платы за присоединение застройщика, которую включают в стоимость 1 кв. м в цену жилых помещений. Это удорожает строительство примерно от 8 до 13%. Второе – за счёт инвестиционной программы ресурсоснабжающей организации. Всем известно, когда сетевые компании, теплоснабжающие компании строят за счёт своих инвестпрограмм. За счёт средств бюджетов субъектов Российской Федерации – третий вариант. Это единично используется сегодня, поскольку не хватает средств. Вариант, который мы в том числе дополнительно рассмотрели, – за счёт введения специальной надбавки в тариф для ресурсоснабжающей организации, устанавливаемой только для потребителей в данном жилищном фонде по тем пилотным площадкам, на которых будет строиться жильё. В этом случае удешевляется стоимость строительства 1 кв. м жилья, а финансирование

инфраструктуры происходит за счёт растяжки во времени и оплаты по тарифу.

Соответственно, мы исходили из того, что при строительстве коммунальной инфраструктуры по этому пилотному проекту необходимо минимизировать обязательства застройщика и осуществлять в основном за счёт варианта финансирования ресурсоснабжающими организациями. И в целях минимизации расходов мы проработали стоимость строительства такой инфраструктуры в зависимости от видов коммунальной инфраструктуры с точки зрения дороговизны и сложности подключения. Анализ показал, что наиболее трудно осуществляются проекты по сооружению в первую очередь объектов водоснабжения и теплоснабжения. Это самые дорогие проекты, самые узкие места при строительстве объектов нового жилищного строительства, особенно на новых площадках, на новых территориях. Поэтому предлагается с целью минимизации расходов отбор проектов жилищного строительства осуществлять с учётом наиболее эффективного решения по обеспечению таких проектов самой дорогой, с точки зрения экспертов, услугой – водоснабжением и водоотведением. И, на наш взгляд, нужно отбирать площадки, уже обеспеченные водой, по крайней мере это можно делать в первые годы реализации, потом уже изыскивать источники финансирования для строительства объектов водоснабжения.

Способ обеспечения объектов строительства теплоснабжением выбирать, исходя из схем территориального планирования, из схем теплоснабжения, с учётом уже имеющихся источников теплоснабжения или строительства локальных объектов теплоисточников. Источником финансирования теплоснабжения должны стать инвестиционные программы теплоснабжающих организаций. Это же касается и источников снабжения электроэнергией и газоснабжения. В частности, субъекты Российской Федерации должны принимать решения (тарифные решения при определении тарифов по инвестиционным программам таких организаций) вместе с Министерством энергетики.

Важно отметить, что при выборе вариантов обеспечения коммунальной инфраструктуры не должно пострадать присоединение прочих потребителей в этом регионе. И мы предлагаем отработку данного алгоритма на пилотных проектах жилищного строительства в рамках 2013 года. При необходимости мы подготовим внесение изменений в нормативно-правовые акты, а также будем привлекать для этого инфраструктурные организации ФСК, МРСК и «Газпром». Прошу одобрить.

**Д.А.Медведев:** Спасибо, Александр Валентинович. Пожалуйста, Антон Германович.

**А.Г.Силуанов** (Министр финансов Российской Федерации): Я хотел бы тоже сказать пару слов по ресурсному обеспечению. Уважаемый Дмитрий Анатольевич, уважаемые коллеги! Если с ресурсным обеспечением после 2016 года в целом можно согласиться, то за период с 2013 по 2015 год здесь предусмотрены предложения, превышающие предельный объём, который у нас уже есть в трёхлетнем бюджете. Поэтому есть предложение нам здесь ещё поработать над этими средствами, приведя их в соответствие с параметрами бюджета. А после 2016 года мы готовы согласиться с заявленными объёмами.

**Д.А.Медведев:** Ладно, спасибо. Какие ещё будут дополнения? **Да, губернаторам я дам высказаться.** Я на самом деле хотел это сделать в конце. Пожалуйста, Дмитрий Николаевич.

**Д.Н.Козак** (Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации): Я предлагаю программу, как записано в проекте протокольного решения, одобрить в основном, с тем чтобы её доработать в ближайшие 10 дней, не позднее. Я напомню, что у нас ещё есть обязанность доложить Президенту о принятии этих программ до 1 декабря, поэтому она должна быть доработана и доработана в следующих направлениях. В первую очередь должны быть предусмотрены – почему-то не предусмотрены – решения, которые уже зафиксированы, утверждены Правительством в соответствующих планах действий по привлечению частных инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство. Они до конца все не реализованы и должны быть включены сюда и соответствующе скорректированы под выполнение этих задач и эти целевые показатели. Кроме того, включить мероприятия, которые были приняты совсем недавно, но после того, как проект программы был внесён в Правительство, поэтому их необходимо также доработать, а также мероприятия, которые запланированы соответствующим планом действий Правительства на региональном уровне. Всё, что должны органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации проделать в этой сфере, в сфере ЖКХ, – это прежде всего утверждение программ комплексного развития коммунальных систем, инвестиционных схем тепло- и водоснабжения.

Также необходимо предусмотреть указание конкретных сроков, с тем чтобы эта программа была контролируема и мы могли реально достигнуть этих показателей. Спасибо.

**Д.А.Медведев:** Спасибо, Дмитрий Николаевич. Пожалуйста, Игорь Иванович.

**И.И.Шувалов** (Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации): Уважаемый Дмитрий Анатольевич! Уважаемые коллеги! Я, для того чтобы здесь не

вносить определённую путаницу, хотел бы просто прояснить. Мы, во-первых, Вам докладывали по всем параметрам этой программы на совещании, Дмитрий Анатольевич, подробно. Но вот после доклада министра... Дело в том, что мы запланировали в рамках этой программы такие мероприятия, чтобы дополнительно к тому, что и так субъекты рынка планируют к вводу помимо нашего государственного заказа, в том числе для военнослужащих, обеспечить ввод в эксплуатацию по меньшей мере 5 млн кв. м жилья в течение пяти лет подряд.

Но этим программа не ограничивается, она имеет в виду не только вот эти цифры, она имеет в виду создать механизм, при котором такого класса жильё могло бы тиражироваться в масштабах страны. И про семь регионов сказал Игорь Николаевич (Слюняев).

Мы, конечно, планируем работать с муниципальными образованиями, там, где есть, существует на данный момент уже проявленный спрос на жильё, и там, где люди не могут позволить себе в настоящий момент воспользоваться ипотекой, но при тех условиях, которые в программе записаны. Это люди, которые смогут участвовать в этой программе и для них этот механизм будет более доступным. У нас порядка 90 городов по всей стране, которые готовы участвовать в реализации этой программы.

И особенно здесь надо внимательно относиться к тезису, что стоимость жилья понизится. Программа, которую мы сейчас будем осуществлять, должна обеспечить пониженную стоимость по отношению к рынку в данном регионе, по отношению к локальному рынку. Но какая будет стоимость жилья в 2018 и 2020 году – это вопрос.

Для цели и реализации этой программы нам нужно, чтобы вводимое в эксплуатацию жильё экономкласса было ниже стоимости рынка, которая сложилась в настоящий момент. И в этом экономический...

**Д.А.Медведев:** Эти 20%, я тоже об этом говорил, ниже стоимости рынка на какой момент?

**И.И.Шувалов:** На момент продажи жилья или на момент, когда...

**Д.А.Медведев:** Если это будет, условно, к 2017 году, эти 20% всё-таки сопоставимы с каким годом? С 2017-м? Или когда...

**И.И.Шувалов:** С 2017-м, да, когда граждане вступают в программу, для них это жильё... Кстати, Дмитрий Анатольевич, поскольку цена везде разная и доходность компаний везде разная, где-то это будет 20%, где-то – 30–35%. Нам самое главное...

**Д.А.Медведев:** 30–35% для людей лучше даже.

**И.И.Шувалов:** Нам, конечно, нужно, чтобы это было, эта разница между стоимостью, не меньше 20%.

И по другим аспектам. Я могу дать потом, если нужно, разъяснения. Мы просим о дополнительном времени доработать, но в целом я прошу мероприятия программы поддерживать.

**Д.А.Медведев:** Спасибо, Игорь Иванович. <...>

**Д.А.Медведев:** В отношении ремонта и порядка его проведения, капитального ремонта, у нас отдельный документ готовится, который в ближайшее время должен уже рассматриваться парламентом. Там механизмы на сей счёт заложены. Как они будут работать? Поживём-увидим, посмотрим, как это всё будет на практике действовать, естественно, будем корректировать. То, что программа сложная, у меня тоже сомнений не вызывает, но принимать её надо. И я просил бы руководителей федеральных структур по возможности максимально учесть то, что было сказано руководителями территорий, потому что они этими процессами, что называется, на земле, у себя в регионах, и занимаются, и вот эти, может быть, не до конца выверенные конструкции и предложения, которые делаются, конечно, нужно соотносить с реальным положением дел в субъектах Российской Федерации.

Но в то же время и самим субъектам Российской Федерации для этого изыскивать деньги, потому что в значительной мере это всё-таки вопрос приоритетов, о чём мы всегда говорим. Денег на всё не хватает, тем не менее мы их должны делить разумным образом. И если говорить и о здравоохранении, и о жильё, и о жилищно-коммунальном хозяйстве, совершенно очевидно, что и то, и другое для всех уровней власти в нашей стране важнейшая задача. Из этого и исходите. Программу нужно доработать и представить на утверждение. Договорились? Спасибо.

<...>

<http://правительство.рф/docs/21482/>

*Тексты выступлений губернаторов в стенограмме на официальном сайте Правительства РФ отсутствуют (прим. ред.).*

**«Мы с этим точно совершенно не справимся. Это нереально»**

<...>

В свою очередь в своем выступлении Губернатор Нижегородской области Валерий Шанцев отметил, что, «несмотря на профессиональный подход к подготовке программы, целый ряд направлений имеет очень серьезные риски, особенно если говорить о программе стимулирования жилищного строи-

тельства и повышения качества жилищных услуг».

«В Нижегородской области за последние шесть лет в 2 раза были увеличены темпы строительства жилья – до 1,5 млн. кв. метров. Всего на 1 человека мы строим 0,45 кв. метров. Но, исходя из программы, мы еще в 2 раза должны увеличить темпы строительства, - заявил глава региона. - Наша практика показывает, что сегодня в регионах очень активно развивается малоэтажное жилищное строительство. В Нижегородской области это 63% от общего объема ввода. Причем большинство этого жилья люди строят на свои деньги, поэтому важно подготовить им площадку под строительство».

«За 3 года с учетом 2013 года на увеличение темпов мы потратим 4 млрд. рублей. Это наши обязательства – дороги, внутрипоселковые газопроводы, водопроводы и водоотведения. Мы никуда от этих затрат не денемся. И если мы в 2 раза увеличим темп, то мы должны в 2 раза, соответственно, увеличить затраты на это направление. Если хотя бы будет софинансирование 50 на 50, наш регион с этим справится», - отметил Губернатор области.

«Второй вопрос – ликвидация ветхого и аварийного фонда. Мы здесь опять рассматриваем вершину айсберга. Согласно новой программе, регионы будут заниматься жилищным фондом, который был поставлен как аварийный на учет до 1 января 2012 года. Но муниципалитеты сдерживают постановку аварийного фонда, потому что нет перспектив его сноса, - пояснил Валерий Шанцев. – Кроме того, получается непонятный разрыв в программе – до 1 января 2012 года финансирование строительства осуществлялось фондом реформирования ЖКХ, а с 1 января 2012 года по 1 января 2016 года - непонятно кем, а с 1 января 2016 года уже полностью будут финансироваться субъектами РФ. Мы считаем, что здесь тоже необходимо оставить софинансирование. В прошлые годы мы с фондом очень хорошо работали на уровне 30-35%. Сейчас нам предлагается 70%. Мы с этим точно совершенно не справимся. Это нереально».

Что касается капитального ремонта, то по мнению Валерия Шанцева, федеральное софинансирование необходимо оставить: «Сейчас население платит 1 рубль 88 копеек за 1 кв.м. в месяц. Мы посчитали, что даже если люди будут платить 10 рублей за 1 кв.м. в месяц в фонд накопления, и то мы половины денег не соберем, чтобы ликвидировать недоремонт. Нужно тоже рассматривать условия софинансирования. Мы к нему готовы, но без федерации мы не справимся. Тем более, что государство являлось собственником этого

фонда в течение десятков лет. Поэтому я думаю, надо доработать эту программу. И мы готовы поучаствовать в этом процессе». В свою очередь Дмитрий Медведев поблагодарил Валерия Шанцева за подробные объяснения и отметил, что в настоящее время готовится отдельный документ по вопросу проведения капитального ремонта. «То, что программа по обеспечению качественным жильем и услугами ЖКХ населения России сложная, у меня тоже сомнений не вызывает. Но принимать ее надо, и я прошу руководителей федеральных структур по возможности максимально учесть мнения руководителей субъектов РФ, потому что они этими процессами у себя в регионе и занимаются. Нужно соизмерять программу с реальным положением дел в субъектах РФ, - заявил Дмитрий Медведев. - Но в тоже время и самим субъектам РФ для этого необходимо изыскивать деньги, потому что в значительной мере это все-таки вопрос приоритетов. Денег на всех не хватает, тем не менее мы должны делить их разумным образом. Поэтому проект государственной программы РФ «Обеспечение качественным жильем и услугами ЖКХ населения России» надо доработать с учетом мнений выступивших и представить на утверждение».

[http://news.nnov.org/news/valeriy\\_schantsev\\_prinyal\\_uchastie\\_v\\_zasedanii\\_praavitelstva\\_rf\\_v\\_moskve.html](http://news.nnov.org/news/valeriy_schantsev_prinyal_uchastie_v_zasedanii_praavitelstva_rf_v_moskve.html)

### **«Федеральный центр должен требовать от нас многое, но не больше того, что мы на самом деле можем сделать»**

В ходе заседания Правительства Губернатору края было предложено высказать мнение по обеим программам. Александр Карлин отметил, что возможность ознакомиться с проектами госпрограмм была представлена не только профильным специалистам, но и широкой общественности – проекты документов были размещены на официальных сайтах федеральных ведомств.

Предложения, высказанные Губернатором Алтайского края, касались учета индивидуальных особенностей регионов при разработке государственных программ – определении степени их участия. «Думаю, мне удалось донести и до членов Правительства, и до Дмитрия Анатольевича Медведева нашу главную озабоченность: программы сами по себе очень продуманные, хорошие, взвешенные. Они касаются огромной гаммы вопросов, которые образуют понятие современного здравоохранения, если говорить по первому вопросу, либо обеспечения граждан жильем или коммунальными услугами надлежащего

качества», - подчеркнул он. В то же время, как отметил глава Алтайского края, в обеих госпрограммах «региональная составляющая очень ярко выражена». «Министерство финансов и Правительство переходят на программно-целевой метод бюджетирования. Многие программы сейчас выстроены таким образом, что реализуются при участии регионов – и это правильно. При этом доля участия регионов, если говорить объективно, год от года растет. Смысл моей позиции заключается в том, что привлечение регионов должно осуществляться с учетом индивидуальных критериев – бюджетного состояния, особенностей расселения по территории и многих других. У каждого региона своя история, в том числе последних двух десятков лет. Возможности наших регионов разные», - пояснил Александр Карлин суть своей позиции.

Губернатор подчеркнул значимость программ для регионов и готовность приступить к их реализации. «Мое обращение в Правительство заключалось в том, что мы готовы участвовать в той и другой программе, они для нас жизненно значимы, чрезвычайно актуальны. Мы многое сделали для решения ряда вопросов в формате существующих государственных программ на имеющихся ресурсах. Так, мы уже весь 2012 год занимаемся реформатированием здравоохранения, выстраиванием его по новой модели – в региональном формате подчинения и т.д. Строительство жилья, обеспечение коммунальными услугами, капитальный ремонт жилья, переселение граждан из ветхого и аварийного жилья – это вопросы, которыми мы уже несколько лет очень пристально, внимательно занимаемся в регионе. Тематика программ, по сути, является предметом нашей повседневной работы», - пояснил Губернатор.

В то же время, по его мнению, индивидуальный подход позволит повысить эффективность участия регионов в реализации государственных программ. «Федеральный центр, на наш взгляд, должен индивидуально относиться к каждому региону и требовать от нас многое, но не больше того, что мы на самом деле, при всем напряжении наших сил, можем сделать. Иначе получится так, что отдельные регионы из федеральных программ могут выпадать. Они таким образом не будут преодолевать того отставания, которое есть, а это отставание может еще более усугубляться. А это не есть правильно и справедливо по отношению к населению наших регионов», - высказал Александр Карлин свое мнение.

В заключение заседания, по словам Александра Карлина, Председатель Правительства России просил федеральные министерства при доработке программ учесть предложения, которые Губернатор Алтайского края сделал

вместе со своим коллегой, Губернатором Нижегородской области.

[http://www.altaregion22.ru/region\\_news/dmitrii-medvedev-poruchil-federalnym-ministerstvachest-predlozheniya-gubernatora-altaiskogo-kraya-pri-dorabotke-gosudarstvennyh-programm\\_231035.html](http://www.altaregion22.ru/region_news/dmitrii-medvedev-poruchil-federalnym-ministerstvachest-predlozheniya-gubernatora-altaiskogo-kraya-pri-dorabotke-gosudarstvennyh-programm_231035.html)

### Если еще кто-то что-то не понял

**По окончании заседания Правительства перед журналистами выступили Министр здравоохранения Вероника Скворцова и Министр регионального развития Игорь Слюняев**

\*\*\*

В беседе с журналистами Министра регионального развития Игоря Слюняева приняли также участие Александр Браверманн – генеральный директор Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства и Александр Семеняка – генеральный директор Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

**И.Н.Слюняев:** Добрый день, уважаемые коллеги! Сегодня решением Правительства в основном одобрена программа, подготовленная Министерством регионального развития, программа, которая в той или иной степени затрагивает интересы большинства жителей нашей страны, связанная с жилищным строительством, с повышением качества жилищно-коммунальных услуг и с теми мероприятиями, которые помогут нам решить две извечные проблемы – проблему качества коммунальных услуг и проблему доступности жилья.

Объем программы приличный – 1,9 трлн рублей. По своей структуре она состоит из трёх основных частей. Это действующая федеральная целевая программа «Жилище» и действующая федеральная целевая программа «Чистая вода». Эти программы дополнены мерами и мероприятиями, направленными на реализацию положений 600-го Указа Президента и на решение той самой проблемы, о которой я говорил.

Есть, конечно, финансовые ограничения. Это связано с тем, что каждый год бюджетный процесс, хоть он идёт и гармонично, и в сроки, установленные бюджетным законодательством Российской Федерации, однако денег много не бывает, тем более, когда речь касается застарелых российских проблем – качества жилого фонда и состояния коммунальной инфраструктуры.

Мы предложили в качестве альтернативного варианта пилотный запуск целого ряда проектов. Один из проектов связан с тем, как сформировать рынок коммерческой недвижимости, причём в самом нижнем ценовом диапазоне. Чрезвычайно важно, реагируя на платежный спрос, создать условия для приобре-

тения домашними хозяйствами качественного жилья, но по цене экономкласса. Мы предполагаем, что механизмы ипотеки, которые будут запущены в рамках государственной программы, позволят объём ипотеки в стране увеличить кратно.

Если коснуться конкретных цифр, то пиковым годом по вводу жилья в Российской Федерации является докризисный 2008 год: мы отмечаем 63 тыс. млн кв. м, а ежегодный рост в области жилищного строительства составляет 2–3%. Однако одна программа, которая входит в состав госпрограммы, или подпрограмма, связанная с развитием рынка коммерческого жилья (мы называем её «пять по пять», 5 млн кв. м в течение ближайших пяти лет) – это существенный рост общего объёма ввода жилья в Российской Федерации.

Состояние коммунальной инфраструктуры – проблема, которая беспокоит каждого гражданина, в том числе каждого присутствующего здесь, независимо от социального положения, возраста, пола. Масса нареканий в адрес работы управляющих компаний. Мы начали работу по вовлечению граждан, собственников жилья в процесс управления жилым фондом. Это правильный тренд. Изучив международный опыт, – во главе угла во многих индустриально развитых странах (Финляндия, Швеция, Франция) стоит вопрос энергоэффективности. После завершения процесса приватизации жилья государством было принято решение за счёт государственных средств привести в нормативное состояние жилой фонд, и этому посвящены программы реформирования Фонда ЖКХ. Опираясь на опыт работы в качестве главы субъекта Федерации, я скажу, вспоминая нелучшие годы в истории нашей страны – годы борьбы с последствиями финансово-экономического кризиса, в ряду мер, которые помогли удержать социально-экономическую ситуацию под контролем, три, наверное, самые главные. Первая мера – это программа занятости, вторая – программа дополнительных мер и третья программа – Фонда реформирования ЖКХ, когда наряду с методикой, с методологией были направлены конкретные средства, и эти средства помогли решить те самые застарелые проблемы в субъектах Российской Федерации.

Совершенно логичное решение Президента нашей страны – о продлении деятельности Фонда реформирования ЖКХ, причём кроме борьбы с аварийным жилым фондом Фонд реформирования ЖКХ начинает работу по приведению в нормативное состояние, капитальному ремонту наружных инженерных сетей. Это очень важная часть программы, правда, она ограничена пока финансово: предполагаем, что по 5 млрд ежегодно в те-

чение трёх лет будет направлено на эти цели. Однако источники, которые предполагается направить на цели реализации программы, были озвучены мною в докладе и содержатся в самом проекте, теперь уже в составе программы: это бюджеты всех уровней (федеральный, региональный, муниципальный), это средства двух федеральных целевых программ («Чистая вода» и федеральная целевая программа «Жилище»), это средства граждан, это средства из чистых монополий и средства ресурсоснабжающих организаций.

Нам удалось взять под контроль и определить или установить предельный уровень тарифов. Но, как показывает практика, соотношение, или корреляция, между предельным уровнем тарифов и уровнем оплаты или ростом цен на коммунальные услуги не всегда корректна. При этом большинство ресурсоснабжающих организаций и все естественные монополисты ежегодно утверждают свою инвестиционную программу. В составе этой программы, как правило, есть и вопросы, связанные с приведением в нормативное состояние наружных инженерных сетей. Это касается и водоснабжения, и водоотведения, и канализации, и электросети. Придать совершенно иное качество тем самым инвестпроектам, повлияв на качество услуг и на цены, мы должны в рамках реализации госпрограммы, которая была представлена сегодня.

Резервы есть. Если взять обоснование стоимости жилищно-коммунальной услуги (как пример, гипотетически, допустим, водоснабжение или электроснабжение, или тепло-снабжение), выясняется, что во многих случаях мы сталкиваемся с так называемыми плановыми потерями. Это означает, что тепловая энергия или вода, не дошедшие до потребителя, оплачиваются потребителем. При этом инвестиционные программы, реализуемые естественными монополиями, ресурсоснабжающими организациями, призваны сокращать вот такие непроизводительные затраты. И вот в качестве регулятора такого сокращения выступают госпрограммы и те меры, мероприятия, которые заложены с участием субъектов Федерации и органов местного самоуправления.

Программа получила одобрение федеральных органов власти. По сложившейся традиции она требует уточнения и доработки, но в основном это неплохой, сбалансированный, комплексный документ, который поможет нам в решении застарелых проблем российской действительности – проблемы жилищного строительства и доступности жилья, повышения качества коммунальных услуг, а также в части выбывания основных фондов и жилых фондов и объектов наружной инженерной инфраструктуры.

Я хотел бы несколько слов предоставить моим коллегам, а потом ответим, наверное, на ваш вопрос.

**А.А.Браверман:** Спасибо большое. Уважаемые коллеги! Работа фонда и программа фонда, которая по счастливому стечению обстоятельств на 2013 год была одобрена сегодня попечительским советом фонда, являются составными частями программы, о которой говорил сейчас Игорь Николаевич. Наше основное участие в этой программе заключается в нескольких моментах. Прежде всего это поставка достаточного количества земельных участков, расположенных в локациях, которые привлекательны прежде всего для среднего класса и на них имеется платёжеспособный спрос населения среднего класса и достаточно привлекательные для девелоперского сообщества. При этом эти участки должны быть либо инфраструктурированы уже, либо потенциально могут быть инфраструктурированы, причём в том аспекте, о котором сейчас говорил Игорь Николаевич.

Второе – это те достаточно жёсткие требования, которые мы выставляем к застройщикам на площадках фонда. Это два блока требований: это энергоэффективность и экологическая чистота применяемых материалов, которые напрямую влияют, первое, на продолжительность жизни, а второе – на расходы, которые несут семьи в ходе эксплуатации жилища, в котором они проживают. Третий аспект – это аспект ценовой. Поскольку доля жилья экономкласса, возводимого на площадках фонда жилья, возрастает, мы определённым образом будем оказывать существенное влияние на ценовые параметры именно в сегменте жилья экономического класса. Так бы я охарактеризовал кратко наше участие в этой программе.

**А.А.Семеняка:** Уважаемые представители средств массовой информации! Игорь Николаевич уже сказал, что госпрограмма нацелена на исполнение Указа №600 Президента, и в части ипотеки предусмотрено, что к 2018 году объём выдачи ипотечных кредитов должен достигнуть 815 тыс. выданных кредитов. Банковская маржа сверхстоимости заимствования, сверхинфляции должна сократиться до 2,2%. Также предусмотрено активное использование инструментов ипотеки для поддержки рынка найма жилья. Предусмотрены не только рыночные меры ипотеки, но и развитие новых услуг на этом рынке – ипотечное страхование, а также специальная ипотечная программа для отдельных категорий граждан. Наше агентство также планирует принять активное участие в программе строительства жилья экономкласса по цене ниже текущих рыноч-

ных цен и предложить новые услуги. Сейчас с точки зрения развития ипотеки Правительством было отмечено, что, несмотря на сложное условие заимствования в силу тех проблем, которые мы наблюдаем в Европе, всё-таки ипотека в этом году по стоимости (мы ожидаем) достигнет порядка 1 трлн рублей выданных кредитов, то есть более 600 тыс. семей воспользуются для решения жилищных проблем. Ипотека используется при каждой пятой сделке с жильём, и тот задел, который создан благодаря решениям Правительства в предыдущие годы, собственно, является хорошим плацдармом для реализации данной государственной программы. Спасибо.

**Вопрос:** Хотелось бы понять статус программы. Вы говорите, что одобрена, а по выступлениям, по последнему, что слышал, - программу нужно доработать и представить на утверждение, Медведев сказал. Вот технически-то как?

**И.Н.Слюняев:** Если вспомнить комментарий Председателя Правительства Дмитрия Анатольевича Медведева, программа одобрена, но любая программа требует доработки и сбалансированности, в том числе по финансовым возможностям федерального бюджета. Это обычная процедура, мы до 1 декабря должны отчитаться перед Президентом России о мерах по реализации 600-го Указа, а это означает, что программа должна быть внесена, доработана и утверждена в установленный срок, поэтому немножко неверное толкование, это обычная рабочая процедура. Тем более что на проект государственной программы получены положительные заключения большинства федеральных органов исполнительной власти, в том числе Министерства финансов, Министерства экономики, Министерства энергетики и так далее.

**Вопрос:** У меня вопрос к Александру Николаевичу (А.Н.Семеняке), если позволите: можно уже с какой-то определенностью сказать, что в таком-то году, допустим, будет ставка по ипотеке 4%, 5%? И Вы говорили об обязательном снижении маржи, сокращении маржи для банков. За счёт чего это будет происходить? Спасибо.

**А.Н.Семеняка:** Ставка ипотечного кредита зависит от стоимости ресурсов, которые привлекают банки, и маржи, которую они добавляют, выдавая ипотечный кредит. Сегодня маржа банков – чуть ниже 4%. Мы считаем, что есть предпосылки для того, чтобы в ближайшие пять лет эту маржу сократить до уровня 2,2%, потому что эта маржа включает, с одной стороны, транзакционные издержки. И здесь мы видим два инструмента их снижения: во-первых, переход от бумажного оборо-

та к электронной закладной и безбумажному обороту, что сократит и сроки, и, соответственно, стоимостные издержки; второе – повышение эффективности процедуры взыскания, также сокращение сроков. Вторая компонента в марже – это риски. Здесь мы делаем ставку на развитие ипотечного страхования, которое позволит за счёт предоставления данной услуги банкам сокращать маржу.

Что касается стоимости заимствования, мы исходим из того, что Правительство выполнит ориентир по уровню инфляции 4,7% к 2018 году. И если Центральный банк будет обеспечивать предоставление денег в банковскую систему по ставке, сопоставимой с уровнем инфляции, то, наверное, можно говорить о ставке порядка 7%. Это тот уровень, который, мне кажется, аналитически обоснован.

**Вопрос:** У меня вопрос к Игорю Николаевичу. Сегодня Дмитрий Анатольевич сказал, что можно подумать о том, чтобы использовать средства от приватизации МРСК (ОАО «Холдинг МРСК») на развитие и строительство инфраструктуры. Скажите, пожалуйста, есть ли уже какие-то конкретные идеи по поводу МРСК, потому что конфигурация приватизации ещё не утверждена? И какие есть ещё инициативы по привлечению дополнительных источников, кроме тех, которые указаны в программе?

**И.Н.Слюняев:** Приватизация МРСК – это не компетенция Минрегиона. Но если средства, направленные от реализации МРСК, будут направлены на цели жилищного строительства и приведение в нормативное состояние наружной инженерной инфраструктуры, мы будем этому рады, потому что это позволит нам решить наши финансовые проблемы в

рамках реализации государственной программы.

Если говорить о средствах, то в моём докладе звучали цифры: из почти 2 трлн рублей 600 млрд - это средства федерального бюджета, а 400 млрд – это средства бюджетов субъектов Российской Федерации. А 1 трлн рублей – средства коммерческих банков, в том числе с госучастием, средства АИЖК (Агентства по ипотечному кредитованию), а также средства ресурсоснабжающих организаций и естественных монополистов. Я не случайно во вступительном слове коснулся инвестиционной составляющей в тарифе. Одна из задач, которая стоит перед нами в рамках реализации госпрограммы, – направить эту инвестиционную составляющую на цели воспроизводства основных фондов, на цели приведения в нормативное состояние и развитие наружной инженерной инфраструктуры. В данном случае, если говорить о МРСК, это электроэнергетики.

Как правило, инвестиционные программы утверждают субъекты Российской Федерации, утверждают на трёхлетний период. Этот процесс синхронизирован с бюджетным процессом. И в рамках разработки и утверждения региональных программ государственного строительства и программ капитального ремонта мы будем настаивать на том, чтобы инвестиционные средства имели адресный характер, в рамках работы естественных монополистов в конкретном субъекте Федерации.

<http://правительство.рф/docs/21482/>

### А теперь, внимание, вопрос:

Уважаемые читатели, **нашли ли Вы в текстах «Темы номера» хотя бы один раз словосочетание «местное самоуправление»?**

## Аналитика, рекомендации, разъяснения

### Об учете для целей применения УСН субсидий из бюджетов бюджетной системы, предоставляемых некоммерческим организациям

Письмо

Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 9 ноября 2012 г. N 03-03-06/4/106

**Вопрос:** Областной Союз садоводческих, огороднических некоммерческих объединений является основанной на членстве некоммерческой организацией.

Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан в области ежегодно получают субсидии, предоставляемые из бюджета субъекта на возмеще-

ние части затрат произведенных в соответствующем году на приобретение имущества общего пользования, а также затрат произведенных на выполнение определенного вида работ. Данная субсидия, по нашему мнению, является целевой, так как предназначена для определенной цели - возмещения части затрат на приобретение имущества общего пользования или выполнение работ собственником приобретенного имущества.

При этом приобретенное садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением за счет целевых взносов имущество общего пользования, а также результаты выполненных работ в соответствии со статьями 1, 4 ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объе-

динениях граждан" являются общей собственностью членов такого объединения.

Таким образом, имущество общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения приобретается и создается исключительно за счет целевых взносов, а все приобретенное и созданное за счет целевых взносов имущество является собственностью членов соответствующего объединения (а не собственностью соответствующего объединения). Субсидия из бюджета области выделяется с целью возмещения части расходов на приобретение (создание) имущества общего пользования. То есть, по смыслу вышеупомянутых норм права денежные средства, полученные садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением в виде субсидии, подлежат распределению между членами такого объединения, вносившими целевые взносы на приобретение (создание) этого имущества, а это в свою очередь значит, что у садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения при получении субсидии на возмещение соответствующих затрат возникает обязанность по ее целевому использованию - распределению между садоводами - членами соответствующего объединения.

Субсидии, направленные на возмещение части затрат на приобретение (создание) имущества общего пользования в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении, обладают всеми признаками, предусмотренными п. 2 статьи 251 НК РФ, а именно - являются целевыми, направленными на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступающими безвозмездно на основании решений органов государственной власти. Таким образом, при соблюдении дополнительных признаков - использовании по назначению (распределении между членами объединения, вносившими целевые взносы на приобретение или создание соответствующего имущества общего пользования) и ведении раздельного учета доходов (расходов), полученных (понесенных) в рамках целевых поступлений, данные субсидии подпадают под действие п. 2 ст. 251 НК РФ и не должны учитываться при определении налоговой базы по налогу на прибыль и по налогу, уплачиваемому организациями, применяющими упрощенную систему налогообложения (далее - УСН).

Подпунктом 3 пункта 2 статьи 251 НК РФ предусмотрено, что к целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся средства, предоставленные из федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ,

местных бюджетов, бюджетов государственных внебюджетных фондов, на осуществление уставной деятельности некоммерческих организаций.

В связи с неоднозначным толкованием вышеобозначенных норм права, руководствуясь статьей 32 Налогового кодекса РФ, просим дать разъяснения по вопросу о том, подлежат ли включению в налогооблагаемую базу по налогу на прибыль, а также по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, субсидии из бюджета субъекта РФ на возмещение части затрат, связанных с приобретением (созданием) имущества общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

**Ответ:** Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу учета в целях применения упрощенной системы налогообложения субсидий из бюджетов бюджетной системы, предоставляемых некоммерческим организациям в соответствии с Бюджетным кодексом РФ (далее - БК РФ), и сообщает следующее.

В соответствии с положениями статьи 78.1 БК РФ в бюджетах субъектов РФ и местных бюджетах могут предусматриваться субсидии бюджетным и автономным учреждениям. Кроме того, в соответствии с пунктом 2 указанной статьи в законе субъекта РФ о бюджете субъекта РФ, решении представительного органа муниципального образования о местном бюджете могут предусматриваться субсидии иным некоммерческим организациям, не являющимся государственными и муниципальными учреждениями. Порядок определения объема и условия предоставления указанных субсидий из бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов устанавливается соответственно высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, местной администрацией.

Таким образом, БК РФ не устанавливает ограничений для предоставления субсидий из бюджета некоммерческим организациям (за исключением казенных учреждений).

Порядок учета в целях применения упрощенной системы налогообложения указанных субсидий зависит от организационно-правовых форм некоммерческих организаций - получателей субсидий, целей их создания, предусмотренных законодательством Российской Федерации и уставными документами, а также условий предоставления и предназначения субсидий.

Согласно пункту 1 статьи 346.15 Налогового кодекса РФ (далее - НК РФ) налогоплательщики, перешедшие на применение упрощенной системы налогообложения, при опре-

делении объекта налогообложения учитывают доходы от реализации, определяемые в соответствии со статьей 249 НК РФ, и внереализационные доходы, определяемые в соответствии со статьей 250 НК РФ.

При определении объекта налогообложения не учитываются доходы, указанные в статье 251 НК РФ (подпункт 1 пункта 1.1 статьи 346.15 НК РФ).

В статье 251 НК РФ приведен исчерпывающий перечень доходов, не учитываемых при налогообложении прибыли организаций.

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 251 НК РФ при определении налоговой базы не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подакцизных товаров). К ним относятся целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно на основании решений органов государственной власти и органов местного самоуправления и решений органов управления государственных внебюджетных фондов, а также целевые поступления от других организаций и (или) физических лиц и использованные указанными получателями по назначению. При этом налогоплательщики - получатели указанных целевых поступлений обязаны вести раздельный учет доходов (расходов), полученных (понесенных) в рамках целевых поступлений.

К таким целевым поступлениям согласно подпункта 3 пункта 2 статьи 251 НК РФ относятся средства, предоставленные из федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов, бюджетов государственных внебюджетных фондов, на осуществление уставной деятельности некоммерческих организаций.

Целевой характер подобных выплат проявляется в возложении на получателя бюджетных средств обязанности осуществить их расходование в соответствии с определенными целями.

Таким образом, если субсидии предоставлены некоммерческой организации безвозмездно на осуществление уставной деятельности, а не в оплату стоимости выполненных такой организацией работ, оказанных услуг, то при ведении раздельного учета указанные средства не учитываются при исчислении налоговой базы по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

*Заместитель директора Департамента  
С.В. Разгулин*

**Если открытый аукцион в электронной форме проводится для субъектов малого предпринимательства, то какие документы**

**должны прислать участники размещения заказа для подтверждения своего статуса во 2-й части заявки?**

**Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу:**

При размещении заказа путем проведения торгов, в том числе открытого аукциона в электронной форме, или запроса котировок среди субъектов малого предпринимательства участник свое соответствие критериям отнесения к таковым субъектам указывает в заявке на участие в соответствующей процедуре. Соответствие структуры складочного капитала хозяйственных товариществ и партнерств может быть проверено по их учредительным документам, обществ с ограниченной ответственностью - по единому государственному реестру юридических лиц. Дополнительной проверки соответствия прочим критериям заказчику проводить не требуется, истребование дополнительных документов, подтверждающих соответствие указанным критериям, не допускается.

**Обоснование вывода:**

Прежде всего напомним, что ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 21.07.2005 N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" (далее - Закон N 94-ФЗ) обязывает (за исключением случаев размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд обороны страны и безопасности государства, в которых государственные заказчики только вправе осуществлять такое размещение заказов) заказчиков размещать заказы у субъектов малого предпринимательства в размере не менее чем 10% и не более чем 20% общего годового объема поставок товаров, выполнения работ, оказания услуг в соответствии с перечнем товаров, работ, услуг, утвержденным постановлением Правительства РФ от 04.11.2006 N 642 (далее - Перечень).

Такой заказ размещается путем проведения торгов либо запроса котировок, проводимых с особенностями, установленными ст. 15 Закона N 94-ФЗ (ч. 2 этой статьи): в извещении о проведении торгов, запроса котировок должна содержаться информация, что они проводятся именно среди субъектов малого предпринимательства (ч. 3 ст. 15 Закона N 94-ФЗ), заявки, поданные участниками размещения заказа, не являющимися субъектами малого предпринимательства, подлежат отклонению (ч. 4 той же статьи).

Однако порядок проверки заказчиками соответствия участников запроса котировок таким требованиям ни ст. 15 Закона N 94-ФЗ,

ни нормами Закона N 94-ФЗ, которые регулируют проведение конкретных процедур размещения заказа, в том числе и открытого аукциона в электронной форме, не урегулирован. Согласно ч. 3 ст. 12 Закона N 94-ФЗ заказчиком предоставлено право запрашивать у компетентных органов сведения об участниках размещения заказа для проверки их соответствия требованиям, предъявляемым ст. 11 этого Закона для допуска к участию в торгах, однако исходя из смысла данной нормы такое право предоставлено заказчикам только в отношении перечисленных в ней сведений. В связи с этим напомним, что критерии отнесения хозяйствующих субъектов к субъектам малого и среднего указаны в ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Закон N 209-ФЗ). Согласно ей к субъектам малого и среднего предпринимательства относятся внесенные в единый государственный реестр юридических лиц потребительские кооперативы и коммерческие организации (за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий), а также физические лица, внесенные в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (далее - индивидуальные предприниматели), крестьянские (фермерские) хозяйства, соответствующие следующим условиям:

1) для юридических лиц - суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, иностранных юридических лиц, иностранных граждан, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) указанных юридических лиц не должна превышать 25% (за исключением активов акционерных инвестиционных фондов и закрытых паевых инвестиционных фондов), доля участия, принадлежащая одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, не должна превышать 25% (данное ограничение не распространяется на хозяйственные общества, деятельность которых заключается в практическом применении (внедрении) результатов интеллектуальной деятельности (программ для электронных вычислительных машин, баз данных, изобретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, топологий интегральных микросхем, секретов производства (ноу-хау), исключительные права на которые принадлежат учредителям (участникам) таких хозяйст-

венных обществ - бюджетным научным учреждениям или созданным государственными академиями наук научным учреждениям либо бюджетным образовательным учреждениям высшего профессионального образования или созданным государственными академиями наук образовательным учреждениям высшего профессионального образования);

2) средняя численность работников за предшествующий календарный год не должна превышать следующие предельные значения средней численности работников для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства:

а) от 101 до 250 человек включительно для средних предприятий;

б) до 100 человек включительно для малых предприятий; среди малых предприятий выделяются микропредприятия - до 15 человек;

3) выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость или балансовая стоимость активов (остаточная стоимость основных средств и материальных активов) за предшествующий календарный год не должна превышать предельные значения, установленные Правительством Российской Федерации для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства.

Возможность истребования заказчиком сведений, подтверждающих соответствие участника размещения заказа этим критериям, ч. 3 ст. 12 Закона №94-ФЗ не предусмотрена.

Нормы, регулирующие порядок проведения отдельных процедур размещения заказа, устанавливаются закрытые перечни документов, которые могут быть истребованы у участников размещения заказа при решении вопроса о допуске к соответствующей процедуре. В частности, в отношении участия в открытом аукционе в электронной форме установлены перечень документов, которые предоставляются участниками при аккредитации на электронной площадке и при изменении содержащихся в них сведений (ч.ч. 2, 10 ст. 41.3 Закона N 94-ФЗ), и перечень документов, прилагаемых ко второй части заявки на участие в таком аукционе (ч. 6 ст. 41.8 Закона N 94-ФЗ). Одновременно Закон N 94-ФЗ запрещает требовать от участников размещения заказа документы, не предусмотренные им, в частности, такой запрет при проведении открытого аукциона в электронной форме установлен ч. 3 ст. 41.3, ч. 7 ст. 41.8 указанного Закона. Из указанных перечней документов сведения, которые могут подтверждать соответствие критериям, установленным ч. 1 ст. 4 Закона N 209-ФЗ, могут содержаться только в учредительных документах, предоставляемых при аккредитации на электронной площадке в со-

ответствии с п. 3 ч. 2 ст. 41.3 Закона N 94-ФЗ. Учредительные документы хозяйственных товариществ и партнерств содержат сведения о долях их участников в складочном капитале (ст.ст. 70, 83 ГК РФ, п. 4 ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 03.12.2011 N 380-ФЗ "О хозяйственных партнерствах").

В связи с этим регулирующие и контролирующие органы неоднократно указывали, что при размещении заказа среди субъектов малого предпринимательства заказчик обязан указать в документации об аукционе, конкурсной документации, извещении о запросе котировок, что соответствующая процедура проводится именно среди субъектов малого предпринимательства и что ее участники должны соответствовать критериям таких субъектов. При этом соответствие критериям, установленным п. 1 ч. 1 ст. 4 Закона N 209-ФЗ, при проведении торгов проверяется по учредительным документам (при запросе котировок они не истребуются), а соответствие прочим критериям субъектов малого предпринимательства декларируется участником размещения в заявке на участие в соответствующей процедуре. В случае отсутствия такого декларирования заявка подлежит отклонению. При этом дополнительной проверки участника размещения заказа на соответствие этим критериям не требуется. Требовать от участника размещения заказа иные сведения и документы, подтверждающие его принадлежность к категории субъектов малого предпринимательства, не допускается (п. 3 совместного письма Минэкономразвития России и ФАС России от 29.04.2008 N 5684-АП/Д05/АЦ/10329, п. 1 письма Минэкономразвития от 20.05.2008 N Д05-1891, п.п. 4-6 письма ФАС России и Минэкономразвития России от 17, 18.08.2009 NN АЦ/27510, 13497-АП/Д05).

Незаконность предъявления к участникам размещения заказа, проводимому среди субъектов малого предпринимательства, требования о предоставлении документов, подтверждающих соответствие критериям, предъявляемым к таковым субъектам, неоднократно подтверждалась судебной практикой (смотрите, например, решение Арбитражного суда Кемеровской области от 22.06.2009 N А27-6552/2009-5, постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.11.2011 N 18АП-9693/11, ФАС Уральского округа от 29 февраля 2012 г. N Ф09-403/12, Волго-Вятского округа от 09.07.2009 по делу N А29-7441/2008 (определением ВАС РФ от 10.09.2009 N 10949/09 в передаче данного дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора отказано)).

Отметим, что в учредительных документах хозяйственных обществ сведений о долях участия их участников в их уставном капитале не содержится. Сведения о долях участников общества с ограниченной ответственностью в уставном капитале этого общества содержатся в едином государственном реестре юридических лиц (п. 8 ст. 11 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"). В случае же участия в размещении заказа среди субъектов малого предпринимательства акционерных обществ соответствие структуры их уставного капитала критериям таковых субъектов может осуществляться также только путем проверки наличия соответствующей декларации в заявке.

Ответ подготовил:

Эксперт службы Правового консалтинга

ГАРАНТ Серков Аркадий

15 ноября 2012

[www.garant.ru/consult/gpurchase/429827/](http://www.garant.ru/consult/gpurchase/429827/)

## Новая диссертация

### **К. Евтюкова. Повышение эффективности выбора подрядчика на производство строительных и ремонтных работ**

Работа выполнена

**Евтюковой Ксенией Сергеевной**

на кафедре финансов, анализа и учета ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Научный руководитель: **Смирнов Евгений Борисович**, доктор экономических наук, профессор.

Защита диссертации состоится « 11 » декабря 2012 г. в 15<sup>30</sup> часов на заседании совета по защите докторских и кандидатских диссертаций Д 212.223.04 при ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» по адресу: 190005, Санкт-Петербург, ул. 2-я Красноармейская, д. 4, ауд. 219.

\*\*\*

Строительная отрасль обеспечивает население и народное хозяйство страны основными фондами, без которых невозможно существование и развитие экономики. К ним

относятся: жилье, социальные и бытовые объекты, здания и сооружения всех производств (мосты, дороги, туннели). Главная задача заказчика этих объектов заключается в поиске такого подрядчика, который смог бы построить здание или сооружение по минимальной цене в минимальные сроки с обеспечением требуемого уровня качества. Такого подрядчика в рыночной экономике можно определить на основе проведения торгов.

Однако методическая база и организация проведения подрядных торгов в Российской Федерации имеет определенные недостатки. К ним можно отнести: цену как основной критерий выбора победителя при проведении аукциона при государственных закупках; необоснованное занижение предлагаемой подрядчиком цены контракта; недостаточную регламентацию вопросов установления начальной (максимальной) цены контракта; ограниченный набор механизмов защиты заказчика от недобросовестного поведения поставщика; отсутствие параметров и процедур проведения предварительной квалификации; отсутствие разграничения процедуры торгов по схемам строительства объектов, таких как: «традиционная», «под ключ», «спроектируй и построй» и другие.

Методическая база и процедуры закупок в данной области должны обеспечивать высокую эффективность выбора подрядчика на производство строительных и ремонтных работ, который обеспечивает минимальные риски заказчика по своевременному вводу объекта в действие и удорожания строительства.

Таким образом, теоретическое и методическое развитие методов и процедур проведения торгов при размещении заказов на производство строительных и ремонтных работ, является актуальным и представляет практическую значимость.

\*\*\*

**Научная новизна исследования** заключается в разработке методических положений по совершенствованию механизмов размещения заказов на производство строительных и ремонтных работ и состоит в следующем:

1. Выявлены основные проблемы размещения государственных заказов на проведение строительных и ремонтных работ: основной критерий выбора победителя при проведении аукциона – цена; демпинг; ограниченный набор механизмов защиты заказчика от недобросовестного поведения поставщика. Намечены пути их решения: при размещении государственного заказа на производство строительных или ремонтных работ использовать конкурсный отбор с предварительной или последующей квалификацией; допускать к торгам исключительно компании, имеющие предыдущий опыт качественного исполнения

аналогичных контрактов; проводить анализ конъюнктуры рынка заказчиком для последующего обоснования цены контракта; ввести защитные меры для заказчика от действий недобросовестных поставщиков; разработать определенную систему критериев, с помощью которой можно будет рассчитать степень надежности компании-участника торгов; разработать для каждой схемы реализации строительства свой типовой контракт, учитывающий особенности данной схемы.

2. Сформулированы основные принципы организации и проведения торгов, дополняющие принципы законопроекта «О Федеральной контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг»: равные условия для всех участников торгов; доведения сведений о требованиях к качеству строительства и материалов (широкая спецификация); неизменность условий контракта; доведения до участников критериев выбора победителя; ответственность подрядчика; обеспечения квалификации подрядчика; дифференциации подхода к разработке конкурсной документации в зависимости от схем реализации инвестиционно-строительных проектов.

3. Разработаны этапы процедуры проведения торгов, их содержание и порядок, включая: предварительный квалификационный отбор участников торгов; порядок получения заявок; проведение процедуры торгов (изучение и оценка конкурсных предложений, выбор победителя и заключение договора с ним).

4. Разработаны основные параметры планирования торгов в зависимости от схемы реализации строительства (традиционная схема, «спроектируй и построй», «спроектируй, построй, эксплуатируй, передай», «спроектируй, построй, эксплуатируй»), включая основу для подготовки заявки; состав конкурсной документации; основные критерии присуждения контракта с указанием роли участника при подготовке заявки.

5. Разработаны процедуры проведения предварительной квалификации, включая: опыт выполнения аналогичных работ (по видам, группам, типологии объектов, предмету контракта, перечню и стоимости работ), текущие и завершенные проекты, география подрядных работ; оборудование, собственное и привлекаемое (для оценки производственных мощностей); численность, состав и квалификация работников и управленческого персонала; сведения о финансовом положении и сотрудничестве с банками; структура организации и её подразделения; другая информация.

6. Предложены основные критерии предквалификационного отбора участников: опыт выполнения аналогичных работ; уровень квалификации работников; репутация подрядчика; машины и механизмы; степень исполь-

зования местных материалов; планируемый объем работ для передачи субподрядчикам; финансовое положение и варианты обеспечения заявки. Определена значимость каждого критерия на основе экспертного метода расстановки приоритетов.

7. Предложены основные критерии определения победителя при проведении основного конкурса (без проведения предквалификационного отбора): цена предмета торгов, качество работ, уровень квалификации

подрядчика, сроки выполнения работ, полнота и сформированность заявки, объем предоставления гарантии качества работ, расходы на эксплуатацию объекта, обеспечение требований безопасности. Определена значимость каждого критерия на основе экспертного метода расстановки приоритетов.

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

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

## Из судебной практики

### **МУП, передав в аренду объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, принадлежащем ему на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вышел за пределы обычной хозяйственной деятельности**

**Арбитражный суд Оренбургской области**

#### **РЕШЕНИЕ**

**13.11.2012. Дело № А47- 13223/2012**

Арбитражный суд Оренбургской области, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению Муниципального казенного предприятия «Оренбургский городской пассажирский транспорт» муниципального образования «город Оренбург» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области об отмене постановления о назначении административного наказания от 29.08.2012,

#### **установил:**

Прокуратурой Центрального района г. Оренбурга проведена проверка соблюдения Муниципальным казенным предприятием «Оренбургский городской пассажирский транспорт» муниципального образования «город Оренбург» (далее по тексту – заявитель, предприятие) требований земельного законодательства.

В ходе проведения проверки прокуратурой было установлено, что заявителем произведена самовольная уступка права пользования земельным участком, расположенным по адресу: г. Оренбург, ул. Лесозащитная, 16, общей площадью 2 346,9 кв. м., Обществу с ограниченной ответственностью «Восток» для торговой и складской деятельности, который принадлежит заявителю на праве постоянного (бессрочного) пользования.

09.08.2012 были отобраны письменные объяснения у представителя предприятия –

начальника юридического отдела Сальникова А.В., в которых он указал, что 10.07.2012 с ООО «Восток» заключен договор аренды нежилых помещений № 1-14/2012, срок действия договора 10.07.2012 по 08.08.2012 (далее по тексту – Договор аренды). Согласно данного договора обществу передано во временное владение и пользование 6 объектов недвижимости, расположенные по адресу: г. Оренбург, ул. Лесозащитная, 16 для торговой и складской деятельности. 06 августа 2012 договор аренды расторгнут сторонами досрочно, в связи с тем, что состоялись торги и впоследствии указанные объекты недвижимости переданы по договору аренды Обществу с ограниченной ответственностью «Петровский рынок».

Предметом данного договора является передача во временное пользование нежилых помещений, пункт о передаче в аренду земельного участка договором не предусмотрен, тем самым, нарушений земельного законодательства предприятием не допущено.

Усмотрев в действиях заявителя состав административного правонарушения, предусмотренный ст. 7.10 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) прокурором Центрального района г. Оренбурга вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении от 09.08.2012.

Постановление о возбуждении дела об административном правонарушении вынесено в присутствии представителя предприятия, которому вручена копия постановления.

Административный материал был направлен для рассмотрения по существу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (далее - ответчик, управление, административный орган).

17.08.2012 ответчиком в адрес заявителя было направлено определение о назначении времени и места рассмотрения дела об административном правонарушении от 17.08.12 по делу № 84/12 (29.08.12 в 15 час. 00 мин.),

которое было получено заявителем 23.08.12 согласно копии почтового уведомления.

29.08.2012 административным органом в отсутствие представителя предприятия вынесено постановление о назначении административного наказания по делу № 84/12 (далее по тексту - оспариваемое постановление). Согласно указанному постановлению МКП «ОГПТ» привлечено к административной ответственности по ст. 7.10 КоАП РФ в виде взыскания штрафа в размере 10 000 рублей. Копия постановления направлена заявителю по почте 31.08.2012.

Не согласившись с данным постановлением, заявитель оспорил его в судебном порядке. В обоснование заявленного требования заявитель указывает, что арендатор по заключенному договору является пользователем взятых в аренду объектов недвижимости, а не пользователем земли. По мнению заявителя, одно только наличие договора аренды жилых помещений, по которому другому юридическому лицу переданы объекты недвижимости, а не право пользование землей, не образует состав административного правонарушения, установленный ст. 7.10 КоАП РФ.

Административный орган по существу заявленного требования возражает, считает оспариваемое постановление законным и обоснованным. Указывает, что заявителем в рамках заключенного договора аренды жилых помещений от 10.07.2012 № 1-14/2012 помимо объектов недвижимости ООО «Восток» передано право пользования земельным участком, на котором они расположены и принадлежащем заявителю на праве постоянного (бессрочного) пользования. Указанные обстоятельства, по мнению управления, свидетельствуют о самовольной уступке права пользования землей, ответственность за которое установлена ст. 7.10 КоАП РФ.

Прокуратура письменный отзыв в материалы дела не представила, в предварительном судебном заседании представитель поддержал доводы управления.

Исследовав материалы дела, заслушав доводы заявителя и возражения ответчика, арбитражный суд считает, что требования заявителя подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с ч.6 ст.210 Арбитражного процессуального кодекса РФ (АПК РФ) при рассмотрении дела об оспаривании решения административного органа о привлечении к административной ответственности арбитражный суд в судебном заседании проверяет законность и обоснованность оспариваемого решения, устанавливает наличие соответствующих полномочий административного органа, принявшего оспариваемое решение, устанавливает, имелись ли законные основа-

ния для привлечения к административной ответственности, соблюден ли установленный порядок привлечения к ответственности, не истекли ли сроки давности привлечения к административной ответственности, а также иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

Согласно ч.7 ст.210 АПК РФ при рассмотрении дела об оспаривании решения административного органа о привлечении к административной ответственности арбитражный суд не связан доводами, содержащимися в заявлении, и проверяет оспариваемое решение в полном объеме.

Статьей 7.10 КоАП РФ установлена административная ответственность за самовольную уступку права пользования землей, недрами, лесным участком или водным объектом, а равно самовольную мену земельного участка.

Объективная сторона правонарушения состоит в совершении: самовольной переуступки права пользования землей, недрами, лесным участком или водным объектом, а также самовольного обмена земельного участка.

Под самовольной переуступкой права Кодекс РФ об административных правонарушениях понимает самовольное (неправомерное) распоряжение судьбой земельного участка путем передачи его в аренду или в безвозмездное срочное пользование другому лицу.

В соответствии с п. 1 ст. 216 Гражданского кодекса РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком является вещным правом.

Согласно п. 1 ст. 268 Гражданского кодекса РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию, органу государственной власти, органу местного самоуправления на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование.

В п. 1 ст. 20 Земельного кодекса РФ установлено, что в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Согласно представленным в материалы дела документам, на основании постановления Администрации г. Оренбурга № 9667-п от 30.12.2010 «О предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование

МКП «ОГПТ» заявителю был представлен в постоянное (бессрочное) пользование земельный участок с кадастровым номером 56:44:0409001:66, площадью 55 772 квадратных метра, местоположение: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Лесозащитная, на земельном участке расположены: проходная литер Г, здание депо № 2, литер Г1, склад литер ББ1Г2, производственное здание (гараж) литер Г3, котельная депо № 2 литер К-К1, контрольное помещение литер Г4, теплица литер Г5, № 16, с разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения объектов коммунального хозяйства. Для размещения проходной, здания депо № 2, складов, гаража, котельной, контрольного помещения, теплицы, категория земель: земли населенных пунктов.

Заявителю выдано свидетельство о государственной регистрации права серии 56-АБ 366077 от 07.02.2011, в соответствии с которым за предприятием закреплено право постоянного (бессрочного) пользования указанного земельного участка.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права серии 56-АБ 123147 от 03.09.2010, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области собственником данного земельного участка является Муниципальное образование «Город Оренбург Оренбургской области».

10.07.2012 между заявителем (арендодателем) и обществом с ограниченной ответственностью «Восток» (арендатор) был заключен договор аренды нежилых помещений № 1-14/2012.

Согласно п. 1.1 договора арендодатель передает, а арендатор принимает за плату во временное владение и пользование объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Оренбург, ул. Лесозащитная, д.16, общей площадью 2 346,9 кв.м., для торговой и складской деятельности:

- 1) здание теплицы;
- 2) проходная;
- 3) производственное здание;
- 4) гараж;
- 5) нежилое строение;
- 6) контрольное помещение.

В силу п. 1.2 договора аренды, указанные помещения на момент подписания настоящего договора являются муниципальной собственностью муниципального образования «Город Оренбург» и закреплены за арендодателем на праве оперативного управления. Разрешение собственника на передачу помещений в аренду подтверждается письмом Комитета по управлению имуществом г. Оренбурга от 10.07.2012 № 1-28/3448.

По акту приема – передачи б/н заявителем были переданы обществу с ограниченной ответственностью «Восток» объекты недвижимости, поименованные в договоре аренды № 1-14/2012 от 10.07.2012.

Согласно заключенного сторонами Дополнительного соглашения, договор аренды нежилых помещений № 1-14/2012 от 10.07.2012 досрочно расторгнут с 06.08.2012.

В соответствии со ст. 269 Гражданского кодекса РФ лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.

Согласно п. 4 ст. 20 Земельного кодекса РФ граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, в том числе те, за которыми такое право на земельные участки сохраняется в силу пункта 3 названной статьи, не вправе распоряжаться данными земельными участками.

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что у лиц, обладающих земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, отсутствует право его передачи в аренду или в безвозмездное срочное пользование, в том числе и при наличии согласия на это собственника земельного участка.

Как следует из материалов дела, вышеназванные объекты недвижимости принадлежат заявителю на праве оперативного управления. Реализуя полномочия предоставленные данным правом, с согласия собственника, заявитель передал вышеназванные объекты недвижимости ООО «Восток» во временное владение и пользование (аренду) для торговой и складской деятельности, заключив, тем самым договор аренды нежилых помещений от 10.07.2012 №1-14/2012 и составив акт приема – передачи б/н.

Из представленного акта приема-передачи б/н, усматривается, что во исполнение договора аренды заявителем переданы в аренду лишь объекты недвижимости, при

этом, право пользования земельным участком, на котором они расположены и принадлежат заявителю на праве постоянного (бессрочного) пользования, предприятием не передавалось.

Статьей 652 Гражданского кодекса РФ установлено, что по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

При этом, действующее законодательство не содержит предписания об обязательном оформлении права пользования земельным участком в данном случае.

Материалы дела не содержат документов, свидетельствующих о распорядительных действиях заявителя в отношении данного земельного участка, а равно документов, свидетельствующих именно о передаче другому юридическому лицу права пользования земельным участком, на котором расположены объекты недвижимости.

Документов, свидетельствующих о получении заявителем платы за пользование земельным участком, на котором расположены переданные в аренду объекты недвижимости материалы дела также не содержат.

Таким образом, заявитель, передав в аренду вышеназванные объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, принадлежащем ему на праве постоянного (бессрочного) пользования не вышел за пределы обычной хозяйственной деятельности. В результате заключения договора аренды право пользования соответствующей частью земельного участка перешли к ООО «Восток» в силу п. 3 ст. 652 Гражданского кодекса РФ, а не действий заявителя как землепользователя, направленных на распоряжение земельным участком, на котором расположены данные объекты.

Следовательно, оснований для выводов о том, что в данном случае со стороны заявителя имела место самовольная переуступка права пользования землей, не имеется.

Одно только наличие договора аренды, по которому во временное владение и пользование другому юридическому лицу были пере-

даны объекты недвижимости, а не право пользование землей, само по себе в силу закона не образует события административного правонарушения, ответственность за которое установлена ст. 7.10 КоАП РФ.

С учётом изложенного, суд приходит к выводу о том, что управлением в нарушение ст. 65, ст. 210 АПК РФ не доказано событие вмененного административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.10 КоАП РФ.

Поскольку в действиях заявителя отсутствует событие правонарушения, указанное обстоятельство исключает вину предприятия в его совершении.

Таким образом, административным органом не доказано и материалами дела не подтверждено наличие в действиях заявителя состава административного правонарушения, установленного ст.7.10 КоАП РФ, в связи с чем основания для привлечения к административной ответственности отсутствовали.

Существенных нарушений установленного законом порядка привлечения к административной ответственности арбитражным судом не выявлено.

При таких обстоятельствах заявленное требование следует удовлетворить, а оспариваемое постановление признать незаконным и отменить.

Руководствуясь ст. ст. 167-170, 211 АПК РФ, арбитражный суд

#### решил:

Требования Муниципального казенного предприятия «Оренбургский городской пассажирский транспорт» муниципального образования «город Оренбург», удовлетворить.

Признать незаконным и отменить постановление о назначении административного наказания по делу № 84/12 от 29.08.2012г. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области о привлечении Муниципального казенного предприятия «Оренбургский городской пассажирский транспорт» муниципального образования «город Оренбург» к административной ответственности по ст. 7.10 КоАП РФ в виде штрафа в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

<http://ras.arbitr.ru/>

<p>«МЕСТНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ» еженедельная электронная газета №44 (263) 19 НОЯБРЯ 2012</p>	<p>Учредители: Редакция журнала «Городское управление» Институт муниципального управления ЗАО «Издательский дом»</p>	<p>Издатель: Институт муниципального управления Главный редактор: Ю. В. Кириллов</p>	<p>Зарегистрирована Комитетом РФ по печати 26.09.1997 Свидетельство о регистрации № 016627 ISSN 1992-7975</p>	<p>Почтовый адрес редакции: 249032, Россия, Калужская область, г. Обнинск, а/я 2009 Тел. (48439) 77744 Факс (48439) 73825</p>	<p>E-mail: <a href="mailto:kirillov@emsu.ru">kirillov@emsu.ru</a>, <a href="mailto:admin@emsu.ru">admin@emsu.ru</a> Сайт газеты: <a href="http://emsu.ru/lq/">http://emsu.ru/lq/</a> Центр подписки: <a href="http://emsu.ru/lm/">http://emsu.ru/lm/</a></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------