

Поощряем дальновидность!

Подпишитесь выгодно на 2015 год уже сейчас

Воспользуйтесь предложением до 1 октября
и забудьте о предстоящих расходах

цена 2015 года
~~4752 руб.~~

цена 2014 года
4092 руб.



Не забыть

Выгодно подписаться на журнал
«Управление многоквартирным домом»
Отдохнуть

Реклама

Подпишитесь по счету в журнале,
на сайте www.proflit.ru/gkh
или по телефону: 8 (495) 937-9082

Поощряем дальновидность!

Подпишитесь выгодно на 2015 год уже сейчас



**Счет действителен
до 1 октября
2014 года**

ЗАО «МЦФЭР»
129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20
Для писем: 129164, г. Москва, а/я 9
Тел.: 8 (495) 937-90-82, 8 (495) 933-63-17
Факс: 8 (495) 933-52-62
E-mail: ap@m CFR.ru
www.proflit.ru

Банковские реквизиты
ИНН 7702019904, КПП 770201001
ОАО «Сбербанк России», г. Москва
Московский банк Сбербанка России ОАО г. Москва
БИК 044525225
к/с 30101810400000000225
р/с 40702810638180134443

Счет № Ж1414

«__» _____ 2014 г.

Предмет счета	Количество комплектов	Цена, руб.	Сумма, руб.
Подписка на журнал «Управление многоквартирным домом» на 2015 год, 12 номеров	1	3720-00	3720-00
		НДС 10%	372-00
		Всего к оплате	4092-00

Всего к оплате: Четыре тысячи девяносто два рубля 00 копеек

Генеральный директор

Главный бухгалтер



М.А. Межанский

А.П. Игнатова

Внимание!

- В платежном поручении в реквизите «Назначение платежа» укажите:
- название издания и период подписки (по аналогии с предметом счета);
 - номер счета;
 - информацию по НДС;
 - адрес доставки, включая почтовый индекс;
 - Ф. И. О. контактного лица и телефон с указанием кода города.

Указание адреса и контактных данных позволит обеспечить своевременность доставки.
Копию платежного поручения отправьте по факсу или e-mail в отдел по работе с клиентами.



Служба клиентской поддержки
Тел.: 8 (495) 937-90-82, 8 (495) 933-63-17. Факс: 8 (495) 933-52-62. E-mail: ap@m CFR.ru
Подробнее о профессиональных изданиях на www.proflit.ru/gkh

Основан в 2006 г.

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Алексеев О.Б. – вице-президент, главный управляющий директор по образованию и исследованиям Фонда развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий, президент Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развитию ТСЖ и ЖСК

Васютин Н.А. – президент Ассоциации организаций ЖКХ содействия развитию жилищного контроля и надзора (АСЖКН)

Филимонов С.Л. – проректор по научной работе Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России, член Совета по местному самоуправлению при Председателе СФ ФС РФ

Чернышов Л.Н. – директор Института сити-менеджмента НИУ «Высшая школа экономики»

Широков А.В. – председатель Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства, президент НОУН

Шишкова Л.В. – ответственный редактор журнала «Управление многоквартирным домом»

УЧРЕДИТЕЛЬ И ИЗДАТЕЛЬ – ЗАО «МЦФЭР»

Межанский М.А. – генеральный директор

ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ МЦФЭР

Гирихиди В.П. – директор

Богданова Е.В. – главный редактор

МЦФЭР ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО И ЖКХ

Шилина А.М. – руководитель

Анестратенко М.Д. – главный редактор

РЕДАКЦИЯ

Шишкова Л.В. – ответственный редактор
umd-mag@mail.ru

Артемова В.В. – выпускающий редактор

Сутемьева О.А. – дизайн-концепция

Титова С.Ю. – верстка

АДРЕС РЕДАКЦИИ

127287, г. Москва, ул. 2-я Хуторская,
д. 38А, стр. 17.

Тел.: 8 (495) 937-90-80 (многоканальный)
www.gkh.ru, www.profit.ru

Для писем:

129164, г. Москва, а/я 9
E-mail: umd-mag@mail.ru

МЕНЕДЖМЕНТ

Кирикаосян С.А.

5 Особенности заключения договора строительного подряда

Что необходимо проверить управляющей организации при заключении договора

Корендясева Е.В.

15 Экологические аспекты благоустройства придомовых территорий

Создание бесконфликтной среды при благоустройстве придомовой территории

КАДРЫ

Кириллова А.Н.

21 Методические подходы к использованию образовательных технологий при подготовке специалистов по управлению объектами жилой недвижимости

Внедрение новых образовательных стандартов



СТРИЖ

Система беспроводной диспетчеризации ЖКХ

Система «СТРИЖ» – беспроводной автоматизированный сбор данных ЖКХ со счетчиков воды, тепла, электричества и газа, оснащенных импульсным выходом или цифровым интерфейсом RS-485, RS-232 и др.

Система предназначена для поквартирного и общедомового учета (для коттеджей, офисов, промышленных объектов и других видов помещений).

Готовы ответить на вопросы и оказать консультационную помощь.

Тел.: 8 (495) 212-18-68 • info@strij.net

Дополнительная информация на www.strij.net

В 10 раз дешевле аналогов

10 лет автономной работы

10 км – радиус передачи

Подробнее читайте в следующем номере

ПОДПИСЧИКАМ ЖУРНАЛА – СКИДКА 10%

ФИНАНСЫ

Фельдман И.А.

32 Пример учетной политики УО

Управляющая организация сама определяет свою учетную политику

ПРАКТИКА

Шерешовец Е.В.

38 Ответственность поставщиков ресурсов при аварийной ситуации

Как защитить интересы МКД

ТЕХНОЛОГИИ

Сенчило М.И.

42 Качество воды, поступающей потребителям в МКД, и направления решений возникающих проблем (окончание)

Ответственность управляющих и ресурсоснабжающих организаций за качество воды

51 Доступ к лифту можно ограничить

КОНТРОЛЬ

Шестакова Е.В.

55 Просто документы или просто нарушения?

Ответственность за передачу документации на МКД

МОЙ ОПЫТ

Новиков Д.Л.

60 Рост цен не остановить

Слагаемые платы за жилищно-коммунальные услуги

РЫНОК

Павленков Ю.В.

64 Преобразование институциональной среды в жилищной сфере

Один из элементов в структуре «маршрутной карты»

ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

«Роспечать» – 36408, 36409
«Почта России» – 99339, 99340
«Пресса России» – 88024, 88025

ОТДЕЛ ПРОДВИЖЕНИЯ

Кашеева Н.В. – руководитель
Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 57-80
nk.com@mcfrru

РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ

Захарова М.Э. – руководитель
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 25-02
mzaharova@mcfrru

Оводова О.Н. – менеджер по работе с клиентами
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-16
ovodova@mcfrru

Микиртумова Н.В. – менеджер по работе с клиентами
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 22-63
nmikirtumova@mcfrru

Журавлева Е.А. – менеджер по работе с клиентами
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-14
ezhuravleva@mcfrru

ОТДЕЛ ПО РАБОТЕ С КЛИЕНТАМИ

Тел.: 8 (495) 937-90-82 (многоканальный), 933-63-17
Факс: 8 (495) 933-52-62
E-mail: ap@mcfrru

Претензии по доставке направляйте по факсу: 8 (495) 933-52-62
E-mail: pressa@mcfrru

Редакция не несет ответственности за содержание рекламных материалов.

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

Перепечатка материалов допускается только с письменного согласия редакции.

Свидетельство о регистрации СМИ № ФС77-24618 от 13.06.2006.

Выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций.

Цена свободная.

Подписано в печать 24.07.2014.
Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз.
Печать офсетная. Бумага офсетная.
Усл. печ. л. 7,56.

Изд. № 6278. Заказ № К-1312.
Дата выхода в свет 11.08.2014

ЗАО «МЦФЭР»

Юридический адрес: 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20.

Отпечатано в ОАО «ИПК «Чувашия» 428019, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр-т И. Яковлева, д. 13.

© ЗАО «МЦФЭР», 2014

ISSN 1992-6332



9 771992 633149



Особенности заключения договора строительного подряда

Существенные условия

Во исполнение обязанностей по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (МКД) управляющие организации (УО) часто привлекают подрядные организации. Работы по текущему и капитальному ремонту выполняются по договору строительного подряда.

Чтобы договор стал выгодным для обеих сторон, необходимо уделить особое внимание согласованию всех существенных и обычных условий и включить их в подписываемый договор. Подобное внимание к составлению договора является залогом успешных взаимоотношений и защищенности сторон, а также способно в будущем предотвратить возможные разногласия.

Что необходимо проверить сторонам при составлении и заключении договора? Какие условия имеют существенное значение для договора строительного подряда?

Договор строительного подряда, впрочем, как и любой другой, признается заключенным при достижении сторонами соглашения по всем существенным условиям (предмету, цене и срокам выполнения работ). Как указал президиум Высшего Арбитражного Суда РФ (ВАС РФ), даже обычное условие может стать существенным для заключения договора, если одна из сторон заявит о необходимости согласования такого условия. Соответственно договор не может считаться заключенным до тех пор, пока стороны не согласуют все заявленные условия или сторона, предложившая данные условия, не откажется от своего предложения (п. 11 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165).

Несоответствие существенных условий влечет признание договора незаключенным. Судебная практика по вопросу о том, какие условия являются существенными для договора строительного подряда, неоднородна. И все же попробуем выявить самые проблемные и спорные моменты при заключении договора.



С.А. Киракосян,
канд. юрид. наук,
медиатор, партнер
юридической фирмы
«Эсток-Консалтинг»



Стороны договора

В настоящее время закон не предъявляет каких-либо особых требований к УО – заказчику работ. Но, как известно, в ближайшее время в отношении УО вводится требование об обязательном лицензировании деятельности. Соответственно выполнение любых работ в рамках управления МКД, в т. ч. при непосредственном управлении домом, потребует наличия у УО-заказчика специального разрешения – лицензии.

В отношении подрядчика законом установлены особые требования к его профессиональным качествам. С 1 января 2010 г. наличие профессионализма подрядчика подтверждается членством в саморегулируемой организации (СРО), а также полученным от СРО свидетельством о допуске к определенным видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (ст. 55.8 ГрК РФ).

Сведения о действующих СРО вносятся в специальный государственный реестр, который ведет Ростехнадзор. С реестром СРО можно ознакомиться на сайте Ростехнадзора www.gosnadzor.ru.

Сделка, совершенная юридическим лицом, не имеющим допуска СРО к определенному виду работ, может быть признана судом недействительной. Для этого достаточно доказать, что другая сторона сделки знала или должна была знать об отсутствии на момент совершения сделки необходимого разрешения от СРО. Соответственно УО-заказчик подвергается риску оплатить нелегитимную работу.

Однако не на все виды работ требуется получение допуска от СРО, а лишь на те, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Перечень таких работ утвержден приказом Минрегиона России от 30.12.2009 № 624 (Приказ № 624).

К примеру, данный Перечень не включает выполнение работ по проектированию и монтажу узлов учета тепловой энергии, горячего и холодного водоснабжения, при которых не происходит изменений объектов капитального строительства и (или) их частей, затрагивающих конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности (п. 2 Приказа № 624, п. 17 ст. 51 ГрК РФ, решение Арбитражного суда Свердловской области от 10.04.2013 по делу № А60-1553/2013).

Поэтому крайне важно до того как подписывать договор строительного подряда, определить, попадает ли выполняемый подрядчиком вид работ в перечень, утв. Приказом № 624, и имеются ли у подрядчика соответствующее членство в СРО и допуск к указанным работам. В договор строительного подряда рекомендуется включить положение об обязательном предоставлении подрядчиком заверенных копий свидетельств от СРО.

Сделка, совершенная юридическим лицом, не имеющим допуска СРО к определенному виду работ, может быть признана судом недействительной.



Предмет договора

Предмет договора должен быть сформулирован сторонами с той степенью определенности, которая позволяет индивидуализировать объект порождаемых договором обязательств. Невозможность такой индивидуализации, а именно несогласованность или неопределенность предмета договора, может повлечь невозможность его исполнения.

Под предметом договора строительного подряда принято понимать результат работ подрядчика, который характеризуется индивидуальностью, неподвижностью, продолжительной эксплуатацией. Указание в договоре на конечный результат работ является обязательным. Напомним, что в связи с изменениями ст. 128 ГК РФ условие о результате работ названо в качестве объекта гражданского права вместо самих работ.

В судебной практике предмет договора характеризуется через такие элементы, как вид (наименование), содержание и объем подлежащих выполнению работ. Под содержанием работ обычно понимают качественную характеристику работ. Другими словами, недостаточно, например, указать в договоре, что заказчик должен осуществить строительные работы на таком-то объекте. Необходимо раскрыть, что конкретно входит в понятие «строительные работы».

Под объемом работ обычно понимают количественные показатели (количество изделий, которые должен изготовить подрядчик, технические характеристики сооружения, которое он должен построить, и т. д.). Объем и содержание работ определяются в технической документации (ст. 743 ГК РФ). В соответствии с п. 5 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 отсутствие утвержденной технической, проектно-сметной документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным, если сторонами фактически был определен предмет договора.

Основной риск УО-заказчика при несогласованности содержания и объема работ сводится к тому, что она не сможет заставить подрядчика исполнить договор. Подрядчик, потерявший интерес к исполнению договора, сможет в любой момент отказаться от своих обязательств. В таком случае, даже если заказчик, который рассчитывал на своевременное получение результата работ, понесет убытки, он не сможет применить к подрядчику установленные договором штраф или неустойку.

Например, ФАС Северо-Кавказского округа в своем постановлении от 21.05.2002 по делу № А53-3301/2001-С3-35 отказал в иске заказчику, который требовал взыскать неустойку с подрядчика, просрочившего выполнение работ. Причина – несогласованность объемов предстоящей работы.

Основной риск УО-заказчика при несогласованности содержания и объема работ сводится к тому, что она не сможет заставить подрядчика исполнить договор.

