

Читайте на страницах журнала «Управление многоквартирным домом» в 2015 году



**Выходит
и в электронном
формате**

Издается с 2007 года
Объем: 72 страницы
Формат: 200 × 255 мм
Периодичность: ежемесячно
Тираж: 7000 экз.

- Лицензирование деятельности по управлению МКД
- Изменения порядка создания товариществ в нескольких МКД
- Требования к материально-техническим и финансовым ресурсам у организаций
- Реализация прав собственников при выборе способа управления МКД
- Правовые основы организации и осуществления общественного контроля
- Работа в ГИС ЖКХ: платежи пользователей, расходы на капремонт, отчеты управляющих компаний, сведения о ресурсоснабжающих организациях, техническое описание МКД, размещение информации о проведении голосования, электронные образцы решений собственников, формирование итогов голосования в форме протокола и др.

Реклама

Оформите подписку по счету в журнале

Телефон: 8 (495) 937-9082. Интернет-магазин: www.proflit.ru/gkh

Подписка на II полугодие 2015 г.



ЗАО «МЦФЭР»
129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20
Для писем: 129164, г. Москва, а/я 9
Тел.: 8 (495) 937-90-82, 933-63-22
Факс: 8 (495) 933-52-62
E-mail: ap@mcfr.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 № **Ж1602**

«___» _____ 2015 г.

Предмет счета	Количество комплектов	Цена, руб.	Сумма, руб.
Подписка на журнал «Управление многоквартирным домом» (июль – декабрь 2015 г.), 6 номеров	1	2490-00	2490-00
		НДС 10%	249-00
		Всего к оплате	2739-00

Всего к оплате: Две тысячи семьсот тридцать девять рублей 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 кодом города.

Указание адреса и контактных данных позволит обеспечить своевременность доставки.

Копию платежного поручения отправьте по факсу или e-mail в службу клиентской поддержки.



Служба клиентской поддержки

Тел.: 8 (495) 937-90-82, 933-63-22. Факс: 8 (495) 933-52-62. E-mail: ap@mcfr.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. – заведующий кафедрой сервисного инжиниринга РГУТИС, президент НП «Национальная ассоциация организаций ЖКК»

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.proflit.ru

Для писем:

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

СОДЕРЖАНИЕ

№ 5 • 2015

РЫНОК

Чернышов Л.Н.

5 Государственно-частное партнерство в управлении жилищным фондом: миф или реальность?

Экономическая природа жилья обусловлена его многофункциональными свойствами

ФИНАНСЫ

Жукова Е.И.

17 Порядок ведения кассовых операций в ТСЖ

Оформление расчетов за ЖКУ

ПРАКТИКА

Буйленко А.Б.

22 Учет показаний ИПУ в расчетах за коммунальные ресурсы

Новые подходы к взаимоотношениям между РСО и УО по договорам ресурсоснабжения

Киракосян С.А.

28 Прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями и прямые расчеты за коммунальные услуги

Вопросы при переходе с непосредственного управления МКД на управление посредством УО

Дворжецкая-Львова С.П.

34 Несовершеннолетние собственники. Особенности управления

Кто должен платить за коммунальные и жилищные услуги



Комплексные поставки электротехнической продукции

Светильники и выключатели с датчиком присутствия,
светодиодные светильники и лампы



Компания СЕТЭКС
является официальным
представителем
компании Актей

тел.: +7 (495) **926-07-17**
www.cetex.ru

КОНТРОЛЬ

Магомедов А.Н.

37 Капитальный ремонт МКД в Республике Дагестан

Создание базы МКД и мониторинг работ по капитальному ремонту

ТЕХНОЛОГИИ

Захаров А.С.

39 «Вертикальные» проблемы капитального ремонта

Рекомендации по замене лифтового оборудования

44 Доступ к лифту можно ограничить

Матвеев А.А.

47 Беспроводные технологии для построения систем диспетчеризации

КАДРЫ

Михайлова Л.Л.

49 Цели деятельности и эффективность труда

Процесс превращения стратегических целей компании в отдельные трудовые задачи для сотрудников не прост, но реален

МОЙ ОПЫТ

Булкин М.А.

57 Двухкомпонентный тариф на ГВС

Почему суммы платежей за ГВС различны в соседних МКД

Гаркуша А.Н.

65 Страдания с перепланировкой квартир

Доступные правлению ТСЖ методы воздействия на собственников, перестроивших квартиры

КОММЕНТАРИИ ЭКСПЕРТОВ

Григорьева Н.В.

70 Предоставление субсидии члену ЖСК, выплатившему пай

Нормативные основания для выплаты городской субсидии на содержание и ремонт общего имущества, если не оформлено свидетельство о собственности

ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

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

ОТДЕЛ ПРОДВИЖЕНИЯ

Бахметьева Л.В. – ведущий бренд-менеджер
 Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 24-14
 lbahmetieva@mcfr.ru

РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ

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

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

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

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

СЛУЖБА КЛИЕНТСКОЙ ПОДДЕРЖКИ

Тел.: 8 (495) 937-90-82, 933-63-22
 Факс: 8 (495) 933-52-62
 E-mail: ap@mcfr.ru

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

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 21.04.2015.
 Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз.
 Печать офсетная. Бумага офсетная.
 Усл. печ. л. 7,56.

Изд. № 7002. Заказ № К-3180.
 Дата выхода в свет 12.05.2015

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», 2015

ISSN 1992-6332



9 771992 633156



Государственно-частное партнерство в управлении жилищным фондом: миф или реальность?

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПРИРОДА ЖИЛЬЯ ОБУСЛОВЛЕНА РАЗНООБРАЗИЕМ ЕГО ХАРАКТЕРИСТИК: С ОДНОЙ СТОРОНЫ, ОНО ОБЛАДАЕТ ПРИЗНАКАМИ ЧАСТНОГО И ОБЩЕСТВЕННОГО ТОВАРА, А С ДРУГОЙ – ВКЛЮЧАЕТСЯ В СЛОЖИВШУЮСЯ ГОРОДСКУЮ ЗАСТРОЙКУ. ЖИЛЬЕ ВЫСТУПАЕТ НЕ ПРОСТО КАК ВЕЩЬ, А КАК ОДНО ИЗ УСЛОВИЙ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ ЛЮДЕЙ, ЭЛЕМЕНТ СФЕРЫ СЕМЕЙНЫХ ОТНОШЕНИЙ И, НАКОНЕЦ, НЕОТЪЕМЛЕМАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ СРЕДЫ ОБИТАНИЯ ЧЕЛОВЕКА.

Жилье как потребительское благо

На практике под жильем понимаются индивидуальные жилые дома и жилые помещения в многоквартирных домах (МКД), используемые гражданами для проживания или как способ вложения капитала и получения доходов.

Индивидуальные жилые дома в большинстве своем всегда являлись частной собственностью, содержание и ремонт этих домов всегда было делом их владельцев. Проведение соответствующих работ по поддержанию в них необходимого уровня благоустройства возникает у владельца не в силу закона или иного нормативного документа, а по мере необходимости и в соответствии с умозаключениями конкретного собственника, которые отражают требования, предъявляемые им к уровню комфорта проживания.

В МКД частная собственность на жилые и нежилые помещения, а также на принадлежащее собственникам общее имущество (ОИ), появилась в России в результате либерализации экономики и приватизации государственного и общественного жилищного фонда.



Л.Н. Чернышов,
д-р экон. наук,
профессор,
директор Института
«Сити-менеджмента»
НИУ «Высшая школа
экономики»



МКД законодательно не определен как объект недвижимости.

Решение вопросов содержания и ремонта многоквартирного жилищного фонда в период с середины 1990-х годов по настоящее время формально на основании Жилищного и Гражданского кодексов, Федерального закона «Об основных принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательных актов субъектов РФ и иных документов происходит под лозунгом развития модели, основывающейся на ответственности собственников за свое имущество при соблюдении ими установленных требований, касающихся соблюдения интересов других собственников и безопасности функционирования здания в целом.

При этом идентификация в МКД «своего имущества» гражданами затруднена тем, что действующие нормативные правовые акты относят ограждающие конструкции здания (стены, перекрытия – полы, потолки), а также инженерные системы, проходящие через жилое помещение, лестнично-лифтовые площадки, лифты, подвалы, фасады, входную группу, кровлю к ОИ, которое в той или иной степени формирует как пространство квартиры и нежилого помещения, так и пространство помещений общего пользования, составляющих 30–40% общей площади здания.

Эти обстоятельства дают основания для утверждения того, что термин «управление МКД» по своему содержанию не отражает реально происходящих в доме процессов, связанных, в частности, с владением и использованием собственниками принадлежащей им собственности.

В общем виде процесс владения и использования собственности в МКД можно охарактеризовать единым понятием «эксплуатация объекта недвижимости», у которого, в свою очередь, два различных смысловых значения.

Функциональная эксплуатация – синоним использования и владения жилым или нежилым помещением, а также ОИ МКД, осуществляемая владельцем собственности исходя из ее назначения.

Техническая эксплуатация – комплекс организационно-технических мероприятий, осуществляемых в период основной фазы жизненного цикла МКД (в течение 50–100 и более лет). Этот вид эксплуатации МКД обеспечивает:

- эффективное использование здания по назначению в зависимости от конкретных специфических для него особенностей строительства, эксплуатации, физического состояния элементов и его инженерно-технической оснащенности;
- предупреждение воздействия неблагоприятных для здания и его инженерных систем природных и техногенных процессов, происходящих в современном городе, которые изменяют физико-химические характеристики материала конструктивных элементов и систем здания, повреждают (вызывают дефекты) в них и способствуют последующему их разрушению.

Собственник жилого или нежилого помещения, как и в случае с индивидуальным жилым домом, планирует и проводит работы по их обслуживанию и ремонту (включая капитальный) самостоятельно, за собственные средства, в удобное для себя время, не синхронизируя их с другими собственниками помещений МКД, но соблюдая их интересы и установленные государственными и муниципальными органами правила и технические регламенты. При этом в работах по содержанию и ремонту жилого или нежилого помещения всегда задействованы элементы ОИ, формирующие пространство квартиры и инженерные системы, проходящие через нее.

Эксплуатация ОИ МКД

В отношении ОИ МКД ситуация с его владением и использованием выглядит несколько иначе.

Функциональная эксплуатация ОИ осуществляется каждым собственником индивидуально, благодаря тем функциям, которые выполняют конструктивные элементы и инженерные системы здания, например, переход с улицы к квартире или передвижение на лифте с этажа на этаж.

Техническая эксплуатация ОИ, т. е. его содержание и ремонт, осуществляется централизованно по всему МКД, как правило, специализированными подрядными организациями (ремонтно-эксплуатационными, клининговыми и др.) по договорам и за плату.

Для этого собственники помещений МКД на общем собрании должны определить перечни работ по содержанию и ремонту ОИ МКД, установить их стоимость и величину квартирной платы, выбрать организацию, которая будет организовывать и (или) осуществлять эти работы, и заключить с нею соответствующий договор.

Нормативными правовыми актами федерального, регионального и муниципального уровня* установлены соответствующие регламенты (правила и процедуры), требующие исполнения в процессе технической эксплуатации ОИ МКД, соблюдение которых должно гарантировать качество работ по содержанию и ремонту ОИ и обеспечить потребительские свойства и нормативные сроки службы МКД в зависимости от группы его капитальности. В профессиональном лексиконе обязатель-

В работах по содержанию и ремонту жилого или нежилого помещения всегда задействованы элементы ОИ, формирующие пространство квартиры и инженерные системы, проходящие через нее.

* Жилищный кодекс, постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и др.

