

Поддержим теплые отношения!

Оформите подписку на 2015 год
до 31 декабря и получите
термос в подарок!



Реклама

Подпишитесь по счету в журнале на с. 2,
на сайте www.proflit.ru/actiongkh
или по телефону: 8 (495) 937-9082

 **МЦФЭР**
ГОРОДСКОЕ
ХОЗЯЙСТВО И ЖКХ

Поддержим теплые отношения!

Оформите подписку по счету в журнале и получите термос в подарок.



Счет действителен до 31 декабря 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@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 № Ж1493

«__» _____ 2014 г.

Предмет счета	Количество комплектов	Цена, руб.	Сумма, руб.
Подписка на журнал*: «ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера» на 2015 год <small>* Журнал выходит ежемесячно, 12 номеров</small>	1	15 360-00	15 360-00
		НДС 10%	1536-00
		Всего к оплате	16 896-00

Всего к оплате: Шестнадцать тысяч восемьсот девяносто шесть 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 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@mcfr.ru
Подробнее о профессиональных изданиях на www.proflit.ru/gkh

Редакционный совет
Е.В. Довлатова,
исполнительный директор
Российской ассоциации
водоснабжения и водоотведения

Н.Б. Косарева,
президент Фонда
«Институт экономики города»

В.В. Михайлов,
председатель СРО «Российская
ассоциация «Коммунальная энергетика»»

С.В. Разворотнева,
заместитель председателя
Общественного совета при Минстрое
России, исполнительный директор
НП «Национальный центр общественного
контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль»»

Л.Ю. Рокецкий,
президент Национального союза
энергосбережения

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

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

Учредитель и издатель – ЗАО «МЦФЭР»
М.А. Межанский, генеральный директор

Издательский дом МЦФЭР
В.П. Гирихиди, директор
Е.В. Богданова, главный редактор

МЦФЭР Городское хозяйство и ЖКХ
А.М. Шилина, руководитель
ashilina@mcfr.ru
М.Д. Анестратенко, главный редактор
manestratenko@mcfr.ru

Редакция
Е.А. Ведищева, ответственный редактор
evedischeva@mcfr.ru
В.В. Артемова, выпускающий редактор
О.А. Сутемьева, дизайн-концепция
Г.Х. Жафярова, верстка

Адрес редакции
127287, г. Москва, ул. 2-я Хутурская,
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.
gkh@mcfr.ru

СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ

- М.Э. Семенов
5 О конкуренции в сфере жилищно-коммунального хозяйства

ОПЫТ ОТРАСЛЕВЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

- 9 Инновации – практика оптимизации затрат при поиске и внедрении эффективных решений в ЖКХ

РЕФОРМА

- И.И. Егорова
12 Модернизация жилищно-коммунальной сферы в Саранске

ФИНАНСЫ И ЭКОНОМИКА

- Е.В. Шоломова
18 Определение объема водоотведения в многоквартирном доме при отсутствии общедомовых приборов учета сточных вод

ЮРИДИЧЕСКИЙ ПРАКТИКУМ

- Р.М. Попов
28 Требование о вселении в жилое помещение как злоупотребление правом

АКЕИ® Уличное освещение нового поколения
Сбербанк Энерджи

ДКУ 80-40 замена устаревшего РКУ-125
ДКУ 80-80 замена устаревшего РКУ-250

Преимущества:

- Экономия энергопотребления 70 %
- Потребляемая мощность 43 или 84 Вт
- Световой поток не менее 4040 или 8100 лм
- Не требуется предварительное проектирование
- Длительный срок эксплуатации
- Высокая надёжность



СА-7115Е

Преимущества:

- Экономия энергопотребления 89 %
- Замена лампы накаливания 150 Вт
- Потребляемая мощность 17 Вт
- Световой поток не менее 1620 лм
- Дежурный режим при подключении внешнего датчика
- Длительный срок эксплуатации
- Высокая надёжность, антивандалная конструкция



Санкт-Петербург: +7 (812) 309-89-46 Москва: +7 (499) 703-30-81 Тетраполис.ру
Нижний Новгород: +7 (831) 429-02-36 Екатеринбург: +7 (343) 384-56-79 Тетраполис.рф

РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЕ

- А.А. Звонарев, Ю.Ю. Бурдыга
- 34 О повышении надежности и долговечности теплопроводов в ППУ изоляции

ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

- С.В. Волков, С.В. Костюченко, Д.А. Левченко, П.С. Париллов, А.А. Ткачев, Н.Н. Кудрявцев
- 37 Применение мультибарьерной технологии обеззараживания в системах подготовки питьевой воды

ПРОБЛЕМЫ ЭКОЛОГИИ

- Ю.Ф. Федоров
- 45 О создании безопасной, удобной и привлекательной среды территорий муниципальных образований

СОВРЕМЕННЫЕ ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ

- Ю.Ф. Широкий
- 51 Современные антигололедные реагенты и навесное оборудование для их распределения

ВЕСТИ ИЗ РЕГИОНОВ

- Х.Х. Сулейманов
- 60 «Для людей и с людьми»
- С.С. Шегуров
- 64 Надым – город-сад Западной Сибири

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

- А.Б. Бахмат
- 67 Повышение эффективности деятельности предприятий водопроводно-канализационного хозяйства посредством совершенствования тарифной политики на услуги водоснабжения в Республике Беларусь и Республике Казахстан (окончание)

ДАТЫ, СОБЫТИЯ, ЛЮДИ

- 73 Эффективное управление многоквартирными домами в новых правовых условиях
- 76 Юбилей Всероссийского форума руководителей предприятий ЖКХ
- 77 «Бытовые отходы в доходы»

Подписные индексы
 «Роспечать» – 48887, 79530
 «Почта России» – 99740, 16685
 «Пресса России» – 84971, 84992

Отдел продвижения
Н.В. Кащеева,
 руководитель
 Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 57-80
 nkcom@mcfr.ru

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

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

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

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

Отдел по работе с клиентами
 Тел.: 8 (495) 937-90-82
 (многоканальный), 933-63-17
 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
 ПИ № ФС77-52076 от 07.12.2012.
 Выдано Федеральной службой по надзору
 в сфере связи, информационных технологий
 и массовых коммуникаций.*

Цена свободная.

*Подписано в печать 16.10.2014
 Формат 60 × 90 / 8. Тираж 10 000 экз.
 Печать офсетная. Бумага офсетная.
 Усл. печ. л. 10,0.
 Изд. № 6547. Заказ № К-1885.
 Дата выхода в свет 05.11.2014.*

*ЗАО «МЦФЭР»
 Юридический адрес: 129090, г. Москва,
 ул. Щелкина, д. 25/20.*

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

© ЗАО «МЦФЭР», 2014





СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ

О конкуренции в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Рынок управления многоквартирными домами характеризуется большим количеством участников и свободным входом на рынок.

М.Э. Семенов,
эксперт журнала

В большинстве городов количество управляющих организаций составляет несколько десятков, собственники помещений в многоквартирном доме могут образовать товарищество собственников жилья и управлять многоквартирным домом самостоятельно, требования к организациям для получения лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом минимальны. Все это свидетельствует о высокой конкуренции на рынке управления многоквартирными домами.

Вместе с тем во многих случаях не наблюдается основных проявлений конкуренции – рыночной цены на услуги по управлению многоквартирными домами и свободной смены управляющих организаций, что позволяет говорить о существовании ограничений для конкуренции. В значительном количестве случаев (во многих городах в подавляющем большинстве многоквартирных домов) плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на уровне, определенном органом местного самоуправления. Даже в тех случаях, когда размер платы устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, часто применяется именно цена, определенная органом местного самоуправления. Точно так же в значительном количестве домов управляющие организации выбраны не собственниками жилых помещений, а органами местного самоуправления.

Такие результаты могут быть объяснены следующими причинами:

- 1) несовершенством законодательства в части проведения конкурсов по выбору управляющих организаций, проводимых органами местного самоуправления;
- 2) непривлекательностью для управляющих организаций значительного количества домов, находящихся в плохом техническом состоянии;
- 3) значительным количеством управляющих организаций с участием в капитале органа местного самоуправления и аффилированных с представителями государственной

>> Демпинг на рынке жилищных услуг можно ограничить установлением на региональном уровне минимальной стоимости таких услуг по типам МКД.

власти и органами местного самоуправления;

4) сложностью проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, особенно в больших домах с сотнями квартир.

В целях совершенствования законодательства прорабатываются поправки к проекту федерального закона № 500410-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части создания необходимых условий для эффективной работы и улучшения платежной дисциплины отрасли жилищно-коммунального хозяйства), принятому Государственной Думой в первом чтении 16 сентября 2014 г.

В части формирования рыночных цен на управление многоквартирными домами ч. 3 ст. 156 и ч. 4 ст. 158 ЖК РФ предусмотрены ограничения, заключающиеся в том, что для нанимателей жилых помещений и собственников жилых помещений, не выбравших способ управления жильем или не принявших решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер такой платы устанавливается органом местного самоуправления. Учитывая различное состояние многоквартирных домов, представляется необходимым перейти от установления платы за содержание и ремонт жилого помещения органом местного самоуправления к установлению такой платы исключительно по результатам открытых конкурсов по выбору управляющей организации, проводимых органами местного самоуправления. При этом условия выбора победителя должны предусматривать не максимизацию услуг при фиксированной плате за содержание и ремонт жилого помещения, а минимизацию платы при фиксированном наборе услуг.

Действующая система приводит к тому, что в ряде случаев плата за содержание и ремонт жилого помещения сознательно занижается органами местного самоуправления в силу политических причин, а в других случаях на конкурсах побеждают организации, предлагающие заведомо неисполнимый

набор услуг по управлению многоквартирным домом. Также необходимо запретить заключение договора управления многоквартирным домом без конкурса в случае, если такой конкурс не состоялся (органы местного самоуправления проводят конкурсы на невыгодных условиях, после чего заключают договор управления с «нужными» организациями).

В целом необходимо рассмотреть вопрос об ограничении демпинга на рынке жилищных услуг, установив на уровне субъектов РФ минимальную стоимость жилищных услуг по типам многоквартирных домов.

Отдельного рассмотрения требует вопрос управления ветхими многоквартирными домами. Установление органами местного самоуправления фиксированной цены за управление такими домами не позволяет решить проблему привлечения управляющих организаций, особенно в условиях введения их лицензирования. Формирование платы за управление такими домами также целесообразно осуществлять на основе рыночных принципов (на основе конкурсов), при необходимости субсидируя часть расходов за счет бюджетных средств. При этом возможно рассмотреть вопрос о снижении требований к управляющим организациям, обслуживающим ветхий жилищный фонд, понимая, что во многих случаях невозможно обеспечить исполнение требований законодательства при сохранении доступности жилищно-коммунальных услуг для граждан.

Учитывая в т. ч. проблему ветхих домов, во многих муниципальных образованиях создают «муниципальные» управляющие организации, находящиеся в собственности органов местного самоуправления. В отдельных регионах такие компании создаются с участием органов исполнительной власти субъектов РФ. Таким образом, вместо субсидирования расходов управляющих организаций, работающих на рыночных условиях, органы местного самоуправления создают организации, работающие в нерыночных условиях. Такие организации, обладающие административным ресурсом, получают значительные конкурентные преимущества по сравнению с частными управляющими организациями. Учитывая широкие возможности по использованию

административного ресурса компаниями с государственным участием, необходимо рассмотреть вопрос введения ограничений на создание управляющих организаций, в капитал которых входят органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Одной из главных проблем управления многоквартирными домами является сложность проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах. Особенно остра такая проблема в больших домах с несколькими сотнями квартир. В качестве мер, упрощающих проведение общих собраний, необходимо рассмотреть:

- упрощение процедуры принятия решений на повторном собрании, если на первом собрании решение не было принято из-за отсутствия кворума;
- обеспечение доступа к информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, необходимой для созыва собрания, определения кворума и результатов общего собрания;
- установление возможности проведения собраний, инициированных управляющей организацией;
- определение порядка финансирования расходов, связанных с проведением общих собраний.

Учитывая сложность проведения общих собраний, целесообразно расширить круг вопросов, которые могут решаться советом многоквартирного дома при условии делегирования ему соответствующих полномочий собственниками помещений в многоквартирном доме.

В дополнение к лицензированию управляющих организаций развитию добросовестной конкуренции на рынке управления многоквартирными домами могут способствовать информационные ресурсы, размещающие информацию о результатах деятельности управляющих организаций. В частности, такие информационные сервисы могут содержать рейтинги управляющих организаций, построенные на основе информации об удовлетворенности жителей многоквартирных домов управляющей организацией, информацию о нарушениях управляющей организацией требований законодательства, о растор-

жении договоров управления многоквартирным домом, о наличии задолженности перед ресурсоснабжающими организациями и проч. Доступность такой информации существенно повысит внимание управляющих организаций к созданию положительной репутации у потребителей. Значительную роль в формировании репутации управляющих организаций может сыграть членство в саморегулируемых организациях. При развитии в достаточной мере саморегулирования возможно рассматривать и вопрос об отмене лицензирования управляющих организаций, заменив его требованием об обязательном членстве в саморегулируемой организации.

Очень полезным инструментом в этом случае может стать создаваемая в настоящее время в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства, направленная на создание правовых и организационных основ для обеспечения граждан, органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций информацией о жилищно-коммунальном хозяйстве.

Помимо мер, направленных непосредственно на развитие конкуренции, необходимо обеспечить условия, при которых добросовестным управляющим организациям будет выгодно работать на рынке. Такой вопрос возникает прежде всего при предоставлении коммунальных услуг и осуществлении платежей за коммунальные ресурсы. Если система расчетов не отлажена надлежащим образом, то на рынке доминируют компании, имеющие административный ресурс и системно нарушающие условия расчетов с ресурсоснабжающими организациями. С другой стороны, все риски сбора средств за предоставление коммунальных услуг ложатся на управляющую организацию, при том что она не получает оплаты за выполнение соответствующих функций. Представляется, что в сфере предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные ресурсы требуется четкое разделение ответственно-

>> Целесообразно расширить круг вопросов, которые могут решаться советом многоквартирного дома.