

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 ЖКХ»

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

Гирихида 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

№ 6 • 2015

МЕНЕДЖМЕНТ

Гассуль В.А.

5 Формирование фонда капитального ремонта

Преимущества способа формирования ФКР на спецсчете

Клюев В.Д., Зайцев Д.А.

11 Актуальные вопросы планирования инвестиций на текущий ремонт МКД

Достаточность средств на КР будет обеспечена только при условии нормальной технической эксплуатации зданий в межремонтные периоды

ФИНАНСЫ

Шестакова Е.В.

18 Как оспорить кадастровую стоимость

Изменения в законодательстве и судебная практика в отношении налога на имущество и земельного налога

26 Ответы на вопросы

ПРАКТИКА

Шерешовец Е.В.

29 Как заставить рекламу работать на себя

В каких случаях необходимо разрешение собственников помещений на размещение вывесок и стенов

Оборудование Gerat для удаления засоров канализации



Реклама

- Специалист по удалению засоров.
- Диаметр прочищаемых труб – от 30 до 150 мм.
- Длина прочищаемых труб – до 70 м.
- Все насадки и трос в комплекте.
- Безопасно в использовании.
- Гарантия 2 года.
- Поставка и сервис по всей России.

GERAT
Professional Tools

ООО «ЦентрСнаб»

Москва, ул. Иркутская, 11

Тел.: (495) 374-83-21, 8-800-333-03-29

e-mail: info@gerat-shop.ru | www.gerat-shop.ru

Хохлов А.А.

32 Как ТСЖ отстоять права на нежилые помещения

Жилой дом, в котором приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивает статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности

ТЕХНОЛОГИИ

38 Поквартирное отопление многоэтажных домов

Смышляев А.Н.

40 «Портал» в лифт

КОНТРОЛЬ

Муסיнова Е.Ю.

43 Муниципальный жилищный контроль в Ярославле

Структура правонарушений, выявленных МЖИ

КАДРЫ

Варфоломеева И.В.

51 Как управлять талантами и творческими сотрудниками

Что поможет привлечь и удержать талантливых сотрудников

МОЙ ОПЫТ

Кравцов А.В.

58 Третейские оговорки в договорах об исполнении работ и оказании услуг: преимущества для ТСЖ

Решение третейских судов не подлежит обжалованию и вступает в силу немедленно после вынесения

КОММЕНТАРИИ ЭКСПЕРТОВ

Ломтев Г.А.

62 Справедливые условия договора управления

Примерные условия договора управления многоквартирным домом, утв. приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр

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 25.05.2015.
Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз.

Печать офсетная. Бумага офсетная.
Усл. печ. л. 7,56.

Изд. № 7076. Заказ № К-3473.

Дата выхода в свет 10.06.2015

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



Формирование фонда капитального ремонта

Способы формирования ФКР

Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ дополнил ч. 2 ст. 175 ЖК РФ п. 3, разрешив с 1 января 2015 г. открывать специальный счет (спецсчет) для формирования фонда капитального ремонта (ФКР) многоквартирного дома (МКД) не только ТСЖ и ЖСК, но также управляющим организациям (УО). Представляется целесообразным рассмотреть особенности различных способов формирования ФКР.

Собственникам помещений МКД ст. 170 ЖК РФ предоставлено право выбрать один из следующих способов формирования ФКР: на спецсчете или на счете регионального оператора.

Однако в соответствии со ст. 175 ЖК РФ право на открытие спецсчета было предоставлено только ТСЖ и ЖСК, что фактически сужало права собственников помещений в МКД, управляемых УО. Признание возможности открытия спецсчета УО с формальной точки зрения устранило в определенной степени отмеченное ограничение.

В случае формирования ФКР на спецсчете УО именно она становится (пусть с соблюдением определенных условий) формальным и реальным распорядителем финансовых ресурсов, находящихся на этом счете, а не собственники помещений МКД. По существу этот случай аналогичен указанному в ст. 170 ЖК РФ способу формирования ФКР на счете регионального оператора.

Таким образом, собственники помещений МКД имеют право выбора формирования ФКР на спецсчете органа управления домом (ТСЖ, ЖСК, УО) или на счете другой организации (регионального оператора).

Следует заметить, что в соответствии с ч. 1 п. 1 ст. 180 ЖК РФ собственники помещений МКД могут выбрать в качестве владельца спецсчета регионального оператора, который не вправе отказать им в открытии на свое имя такого счета. В связи с тем что отмеченное положение не отражено в ч. 2 ст. 175 ЖК РФ, в дальнейшем изложении указанный случай рассматриваться не будет.



В.А. Гассуль,
канд. экон. наук,
почетный
строитель России
(Санкт-Петербург)



Формирование ФКР на спецсчете ТСЖ и ЖСК

В случае если собственники помещений МКД выбрали способ формирования ФКР на спецсчете ТСЖ, ЖСК, на основании ч. 4 ст. 170 ЖК РФ они должны на своем общем собрании определить:

- размер ежемесячного взноса на КР не меньше установленного субъектом РФ;
- перечень услуг и (или) работ по КР общего имущества в составе не менее предусмотренного региональной программой;
- сроки проведения КР, не превышающие установленные региональной программой;
- владельца спецсчета (ТСЖ, ЖСК);
- кредитную организацию, в которой будет открыт спецсчет.

При формировании ФКР на спецсчете ТСЖ, ЖСК собственники помещений МКД формально и фактически владеют и управляют всеми финансовыми ресурсами фонда, которые находятся на спецсчете.

Сознание того, что ежемесячно перечисляемые в ФКР взносы остаются в собственности владельцев квартир, является мощным психологическим фактором, способствующим принятию решения в пользу открытия спецсчета ТСЖ, ЖСК. Действительно, в этом случае никакая организация, никакая властная структура не будут вправе вмешиваться в использование ФКР.

В то же время на само ТСЖ, ЖСК будет возложено все бремя работ по подготовке и проведению КР: составление перечня работ; определение сроков их выполнения и стоимости; выбор подрядной организации; контроль за выполнением работ и их качеством; приемка работ и отчетность. Кроме перечисленных обязанностей необходимо указать на весьма важную работу с районными администрациями и жилищными агентствами по привлечению государственных и муниципальных субсидий на КР МКД.

Чем позже запланировано начало КР, тем больше инфляция обесценивает находящиеся на спецсчете денежные средства. С учетом этого рекомендуется, например, планировать ремонт частями и заранее закупать дорогостоящие материалы.

Таким образом, собственники помещений МКД и в первую очередь действующие руководители ТСЖ, ЖСК должны оценить все плюсы формирования ФКР на собственном спецсчете и определить свои возможности по выполнению возникающих при этом дополнительных обязанностей.

Если руководители ТСЖ, ЖСК уверены в своих силах и убеждены в этом собственников помещений, то выбор в пользу формирования ФКР на спецсчете ТСЖ, ЖСК будет вполне оправдан.

Чем позже запланировано начало КР, тем больше инфляция обесценивает находящиеся на спецсчете денежные средства.

Кстати, многие руководители ТСЖ, ЖСК имеют опыт заказа работ по КР, который в недавние годы осуществлялся с привлечением субсидий Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Формирование ФКР на счете регионального оператора

Региональный оператор – это специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на проведение КР общего имущества МКД, юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме фонда.

Собственники помещений МКД, принявшие решение о формировании ФКР на счете регионального оператора, должны заключить с ним соответствующий договор о формировании ФКР и организации самого ремонта. Согласно этому договору собственники помещений МКД обязуются вносить на счет регионального оператора ежемесячно и в полном объеме взносы на КР, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение КР общего имущества МКД в объеме и в срок, установленные региональной программой.

Важно отметить, что региональный оператор обеспечивает финансирование КР. При этом в случае недостаточности средств на ФКР региональный оператор может использовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений других МКД, а также за счет субсидий, полученных из бюджетов различных уровней (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ).

Региональный оператор:

- направляет собственникам помещений МКД предложения о сроке начала работ по КР, перечне и объеме, стоимости, источниках финансирования этих работ;
- обеспечивает подготовку здания к КР, при необходимости подготавливает и утверждает проектную документацию;
- привлекает подрядные организации и заключает с ними договор на выполнение работ по КР;
- контролирует качество и сроки выполнения работ;
- осуществляет приемку работ.

При способе формирования ФКР на счете регионального оператора собственники помещений полностью освобождаются от забот по подготовке и проведению КР. Они платят установленные взносы и должны получить КР общего имущества МКД, выполненный в объемах и сроки, установленные региональной программой. Почти как в советские времена.

Важным преимуществом рассматриваемого способа формирования ФКР следует считать возможность целенаправленного

При способе формирования ФКР на счете регионального оператора собственники помещений полностью освобождаются от забот по подготовке и проведению КР.

