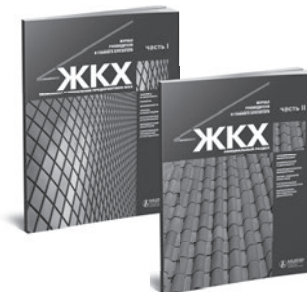


# Подписка на II полугодие 2015 г.



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 № Ж1601

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 г.

Предмет счета	Количество комплектов	Цена, руб.	Сумма, руб.
Подписка на журнал*: «ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера» (июль – декабрь 2015 г.) * Журнал выходит ежемесячно, 6 номеров	1	7680-00	7680-00
		НДС 10%	768-00
		Всего к оплате	8448-00

**Всего к оплате:** Восемь тысяч четыреста сорок восемь 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](http://www.proflit.ru/gkh)

# Выберите удобный для вас способ подписки на журнал «ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера»

## В редакции

8 (495) 937-9082; [www.proflit.ru/gkh](http://www.proflit.ru/gkh)



Выгодно!

**Бесплатная доставка** в любую точку России



Надежно!

**Повторная отправка** потерявшихся на почте номеров

**Гарантия предоставления** бухгалтерских документов



Удобно!

**Быстрая подписка** по телефону или через Интернет

**Индивидуальный подход** к каждому заказу

## Подарок

подписчикам журнала



Национальный каталог «Техника и технологии городского хозяйства и ЖКХ»

Самая актуальная информация о производителях, ведущих поставщиках оборудования и услуг в сфере городского хозяйства и ЖКХ

## На почте по каталогам

«Роспечать» – 79530, 48887;

«Почта России» – 16685, 99740;

«Пресса России» – 84992, 84971

## В альтернативном агентстве вашего города

Реклама

Основан в 1998 г.  
С 2002 г. выходит в 2 частях

#### 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 Хуторская,  
д. 38А, стр. 17.  
Тел.: 8 (495) 937-90-80 (многоканальный)  
www.gkh.ru, www.profiit.ru

Для писем: 129164, г. Москва, а/я 9.  
gkh@mcfr.ru

## СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ

М.А. Разумов

- 5 О возможностях снижения неплатежей  
за энергоресурсы

## ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

И.А. Башмаков

- 10 Какова площадь российских зданий  
и сколько энергии они потребляют  
(окончание)

## ОПЫТ ОТРАСЛЕВЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

И.И. Егорова

- 20 Открытость перед жителями –  
залог успешной работы управляющей  
организации

## ФИНАНСЫ И ЭКОНОМИКА

Д.П. Гордеев

- 28 Оценка отдельных вариантов внесения  
платы за содержание и ремонт общего  
имущества и за коммунальные услуги

## БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

А.В. Громова

- 38 Прямой путь к косвенным расходам



### ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ ДЛЯ ВАШЕГО ДОМА

**Светодиодные энергосберегающие светильники серии «Персей»**  
высокая надёжность • антивандальное исполнение • длительный срок эксплуатации

СА-7106E	СА-7008Y	СА-7006
<b>Преимущества:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Экономия энергопотребления до 70 %</li> <li>Потребляемая мощность 6 Вт</li> <li>Заменяет светильник с ЛОН 60 Вт</li> <li>Возможность работы в дежурном режиме при подключении внешнего датчика</li> <li>Степень защиты — IP64</li> </ul>	<b>Преимущества:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Экономия энергопотребления до 95 %</li> <li>Оптический и акустический датчики</li> <li>Три режима работы</li> <li>Переход в режим пониженного энергопотребления (дежурный режим) или полное выключение светильника</li> <li>Потребляемая мощность 8 Вт (2 Вт)</li> <li>Заменяет светильник с ЛОН 75 Вт</li> </ul>	<b>Преимущества:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Экономия энергопотребления до 95 %</li> <li>Потребляемая мощность 6 Вт</li> <li>Заменяет светильник с ЛОН 60 Вт</li> <li>Оптический и акустический датчики</li> </ul>



Санкт-Петербург: +7 (812) 309-89-46  
Нижний Новгород: +7 (831) 429-02-36

Москва: +7 (499) 703-30-81  
Екатеринбург: +7 (343) 384-56-79

Техном.ру  
Техном.рф

## ЮРИДИЧЕСКИЙ ПРАКТИКУМ



ЭЛЕКТРОННАЯ СИСТЕМА  
УПРАВЛЕНИЕ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ  
ДОМОМ

- А.И. Карташкова
- 42 Взимание в ЖСК платы за управление многоквартирным домом
- Д.А. Нестеренко
- 46 Обоснованность взносов на административно-хозяйственные нужды в ТСЖ, ЖК, ЖСК при получении субсидий в г. Москве

## КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА

- Р.М. Попов
- 48 Оформление договора подряда вместо трудового договора: правила и риски

## РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЕ

- А.А. Дронов
- 54 Энергосервисные контракты в жилищной сфере

## ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

- М.П. Иванов
- 62 Окислительно-восстановительный потенциал воды

## СОВРЕМЕННЫЕ ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ

- Ю.Ф. Федоров
- 67 Лифтовое хозяйство зданий

## ЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

- А.Н. Смышляев
- 73 «Портал» в лифт

## ВЕСТИ ИЗ РЕГИОНОВ

- С.В. Беседина
- 76 Помощь местного самоуправления в организации и проведении ремонтных работ на многоквартирных домах

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

**Отдел продвижения**  
**Л.В. Бахметьева,**  
ведущий бренд-менеджер  
Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 24-14  
lbahmetieva@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

**Служба клиентской поддержки**  
Тел.: 8 (495) 937-90-82, 933-63-22.  
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 19.05.2015  
Формат 60 × 90 / 8. Тираж 10 000 экз.  
Печать офсетная. Бумага офсетная.  
Усл. печ. л. 10,0 + вкл. 0,25.  
Изд. № 7071. Заказ № К-3468.  
Дата выхода в свет 04.06.2015.*

*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



9 771727 669153



## О возможностях снижения неплатежей за энергоресурсы

Недостаточность и фрагментарность существующего правового регулирования гражданско-правовых отношений между поставщиками и потребителями электрической энергии, газа, воды, тепла и услуг по водоотведению в части порядка оплаты указанных ресурсов привели к образованию значительной задолженности за указанные ресурсы и дальнейшему росту уровня неплатежей. В Государственной Думе подготовлены существенные законодательные корректировки для жилищно-коммунальной сферы.

**М.А. Разумов,**  
эксперт журнала

Основными должниками по оплате энергетических ресурсов являются потребители, ограничение поставок ресурсов которым может привести к экономическим, экологическим, социальным последствиям (далее – «неотключаемые» потребители). В первую очередь к таким должникам относятся организации ЖКХ, а также промышленные предприятия с опасным производством. Фактическая невозможность ограничения поставок энергетических ресурсов указанным потребителям, а также отсутствие каких-либо санкций за нарушение ими платежной дисциплины провоцирует данных потребителей на существенные злоупотребления своим особым положением.

При этом наиболее значительные злоупотребления среди «неотключаемых» потребителей при оплате энергетических ресурсов допускают организации, осуществляющие свою деятельность на арендованных объектах ЖКХ (котельных, централизованных системах водоснабжения и водоотведения), которые находятся в государственной или муниципальной собственности. Взыскать накопленную такими арендаторами задолженность за энергетические ресурсы практически невозможно, так как в большинстве случаев это неплатежеспособные должники, а арендодатели никакой ответственности по их долгам не несут.

К основным недостаткам действующей системы поставки энергетических ресурсов и расчетов за них можно отнести:

- отсутствие механизмов предотвращения возникновения задолженности по оплате поставленных энергетических ресурсов: потребителям не вменено в обязанность предоставлять финансовые гарантии оплаты; не обеспечивается выбор надлежащих арендаторов для объектов жилищно-коммунального комплекса;

- недостаточность норм, которые позволяли бы минимизировать задолженность, возникающую у потребителей (например, не предусмотрено ускоренной процедуры расторжения договоров аренды объектов ЖКХ при неоплате арендаторами энергетических ресурсов);
- несовершенство действующего порядка введения ограничений поставок энергетических ресурсов: отсутствует ответственность за нарушение процедуры введения таких ограничений; невозможно полностью ограничить поставки ресурсов «неотключаемым» потребителям.

В результате риски неоплаты потребителями поставленных энергетических ресурсов практически полностью ложатся на ресурсоснабжающие организации. При этом у данных организаций отсутствуют какие-либо меры воздействия на неплательщиков.

Для улучшения платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов представляется необходимым законодательно отрегулировать **порядок предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате электрической энергии**, в т. ч.:

- наделить Правительство РФ полномочиями устанавливать критерии для введения обязанности по предоставлению финансовых гарантий (неудовлетворительная платежная дисциплина), а также порядок предоставления таких гарантий (требования к гарантии, срок ее действия, объем и т. п.);
- обязать «неотключаемых» потребителей предоставлять финансовые гарантии оплаты электроэнергии путем установления Правительством РФ соответствующих критериев;
- ввести административную ответственность за неисполнение требований по предоставлению гарантий, сопряженное с неоплатой электроэнергии;
- закрепить аналогичные требования по финансовым гарантиям для тех потребителей тепловой энергии, газа, воды и услуг по водоотведению, которые свои обязательства по оплате потребленных

энергетических ресурсов исполняют не надлежащим образом.

Для потребителей, полностью или частично финансируемых за счет средств бюджетов (государственные органы, бюджетные учреждения, казенные учреждения), обязанности по предоставлению финансовых гарантий оплаты потребленных энергоресурсов не предусматривается.

Не будет устанавливаться данная обязанность и в отношении потребителей коммунальных услуг, а также лиц, приобретающих энергетические ресурсы в целях предоставления коммунальных услуг потребителям (собственников и пользователей жилых домов, помещений в многоквартирных домах, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов, управляющих организаций).

**Для договоров аренды находящихся в государственной или муниципальной собственности систем водоснабжения, водоотведения и котельных предполагается ввести особый порядок заключения, исполнения и расторжения**, в частности:

- перед заключением договора аренды победитель конкурса должен предоставить банковские гарантии, обеспечивающие оплату энергетических ресурсов, потребляемых на данных объектах;
- при непредоставлении арендатором указанных гарантий запускается ускоренная внесудебная процедура прекращения договора аренды.

Заключенные с нарушением предлагаемого порядка договоры аренды систем водоснабжения, водоотведения и котельных следует признавать ничтожными.

Кроме того, предлагается установить ничтожность договоров аренды, которые заключены с нарушением требований ч. 3 ст. 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» и ч. 3 ст. 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении». В силу указанных статей передаче в аренду подлежат только новые системы водоснабжения и объекты теплоснабжения, введенные в эксплуатацию не ранее чем за 5 лет до даты опубликования извещения



о проведении конкурса на право заключения договора аренды.

При этом если указанные договоры аренды систем водоснабжения и объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будут признаны ничтожными, поставщик ресурсов сможет отказаться от заключения с такими арендаторами договоров поставки энергетических ресурсов.

**Существует потребность в установке механизма, создающего возможность ввести в отношении «неотключаемых» потребителей полное ограничение режима потребления электроэнергии и при этом обеспечивающего предотвращение наступления опасных последствий такого ограничения, в т. ч.:**

- закрепить за «неотключаемыми» потребителями электроэнергии обязанность по выполнению мероприятий, создающих возможность для введения полного ограничения их режима потребления;
- установить административную ответственность потребителей за невыполнение указанных мероприятий.

**Дополнительно предлагается предусмотреть следующие нормы, направленные на укрепление платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов:**

- начисление за каждый день просрочки пени в размере  $\frac{1}{130}$  ставки рефинансирования Центрального банка РФ от невыплаченной в срок суммы за неисполнение (ненадлежащее) исполнение обязательств по оплате электроэнергии, газа, тепловой энергии, воды, услуг по передаче электроэнергии и услуг по водоотведению. Для потребителей коммунальных услуг, а также для лиц, приобретающих энергоресурсы в целях последующего предоставления коммунальных услуг (управляющих организаций, ТСЖ, ЖК), – в размере  $\frac{1}{130}$  ставки рефинансирования начиная с 31 дня просрочки (в первые 30 дней просрочки пени не начисляются). Для тепло- и водоснабжающих организаций пени начисляются в течение первых 30 дней просрочки

в размере  $\frac{1}{170}$  ставки рефинансирования, а с 31 дня просрочки – в размере  $\frac{1}{130}$  ставки рефинансирования;

- установление административной ответственности за нарушение порядка введения режима ограничения потребления энергоресурсов (невыполнение требований о самостоятельном ограничении режима потребления энергетических ресурсов; нарушение ранее введенных в отношении потребителя ограничений режима потребления энергоресурсов и т. д.);
- привлечение к уголовной ответственности за неоднократное самовольное подключение к электрическим сетям и тепловым сетям.

Принятие указанного законопроекта не потребует дополнительных расходов из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Одновременно с изменениями в законодательстве, направленными на укрепление платежной дисциплины, предусматривается внесение изменений, ориентированных на **упрощение процедуры проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, улучшение платежной дисциплины, повышение взаимной ответственности собственников, управляющих организаций и ресурсоснабжающих организаций.**

Предусмотрен ряд поправок, касающихся упрощения процедуры проведения общих собраний собственников жилых помещений в МКД, повышения доступности для собственников информации о собраниях и решениях, принятых на общем собрании собственников. Расширяется перечень возможных форм проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем введения очно-заочной формы проведения общего собрания. Также предусматривается утверждение федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, методических рекомендаций о порядке подготовки и проведения общего собрания собственников в многоквартирном доме.

Протоколам и решениям общего собрания собственников помещений в МКД при-