

12'2015

ЖУРНАЛ  
РУКОВОДИТЕЛЯ  
И ГЛАВНОГО БУХГАЛТЕРА

часть I

[www.gkh.ru](http://www.gkh.ru)

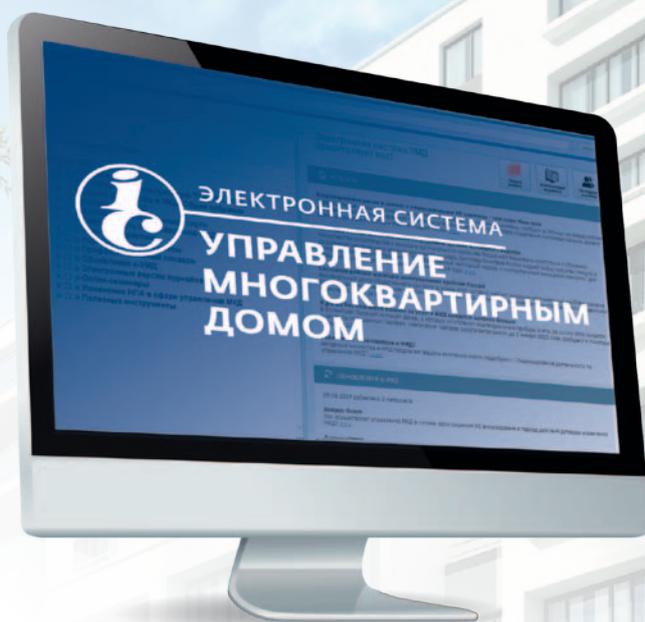
# ЖКХ

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ ПРЕДПРИЯТИЕМ ЖКХ



## Электронная система «Управление многоквартирным домом»

Вся информация в сфере управления МКД



- Рекомендации экспертов по вопросам управления многоквартирным домом
- Авторы системы – ведущие эксперты в сфере управления многоквартирным домом
- Ежедневное обновление всех материалов системы. Доступ с любого устройства, имеющего выход в Интернет
- Сервис «Горячая линия» – индивидуальные консультации экспертов отрасли. Гарантированный ответ в течение 7–10 дней
- Удобный формат материалов: разъяснения экспертов, вопрос – ответ, судебные решения, пошаговые инструкции, алгоритмы действий
- Взаимосвязь законодательства и практики

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

ФИНАНСЫ  
И ЭКОНОМИКА

РЕФОРМА

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

ТАРИФЫ  
И ИНВЕСТИЦИИ

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ  
И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

ЮРИДИЧЕСКИЙ  
ПРАКТИКУМ

ЭФФЕКТИВНЫЕ  
ТЕХНОЛОГИИ  
И ОБОРУДОВАНИЕ

 **МЦФЭР**  
ГОРОДСКОЕ  
ХОЗЯЙСТВО И ЖКХ



С Новым  
годом!

*Уважаемые читатели!*

*Поздравляем вас с наступающим Новым годом и Рождеством!*

*Пусть новый 2016 год станет для вас началом благоприятных перемен  
и принесет успех, радость и благополучие вам и вашим близким!*

*С уважением, редакция журнала  
«МКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера»*

**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  
vedischeva@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.Э. Разумов  
3 О ситуации в отраслях теплоснабжения,  
водоснабжения и водоотведения

**РЕФОРМА**

- М.Э. Семенов  
12 О закрытии открытых систем теплоснабжения  
(горячего водоснабжения)

**ТАРИФЫ И ИНВЕСТИЦИИ**

- 15 Вопросы и ответы

**ФИНАНСЫ И ЭКОНОМИКА**

- Э.И. Гнилицкий  
18 Осуществление закупок на выполнение  
работ по капитальному ремонту вследствие  
чрезвычайной ситуации

**ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

- Е.В. Шоломова  
22 Соблюдение требований пожарной безопасности  
при управлении многоквартирным домом

**АКЕМ®**  
Общая Энергия

**Энергосберегающее уличное  
освещение нового поколения**

**СА-7115Е**

**Преимущества:**

- Экономия энергопотребления до 90 %
- Замена лампы накаливания 150 Вт
- Номинальная потребляемая мощность 17 Вт
- Переход в дежурный режим (режим минимальной освещенности) в отсутствие людей при подключении внешнего датчика
- Возможность использования как в уличных условиях, так и внутри помещений
- Длительный срок эксплуатации
- Антивандальное исполнение

**ДКУ 80-80  
и ДКУ 80-80ПШ**

**Преимущества:**

- Экономия энергопотребления до 70 %
- Номинальная потребляемая мощность 84 Вт
- Замена устаревших светильников с лампами типа ДРЛ-250 и ДНаТ-150
- Номинальный световой поток: ДКУ 80-80 — 10600 лм, ДКУ 80-80ПШ — 7850 лм
- Расчетный срок эксплуатации 10 лет
- Высокая надежность

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

**БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ**

Е.С. Макогон

- 37 Инвентаризация как повод для доначислений

**ЮРИДИЧЕСКИЙ ПРАКТИКУМ**

Р.М. Попов

- 41 Обжалование решения об отказе в выдаче лицензии: обзор судебной практики

**ОПЫТ ОТРАСЛЕВЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ**

- 47 Опыт использования промышленных котлов Bosch (LOOS) UNIMAT для котельной жилого района

**КОММУНАЛЬНАЯ ЭНЕРГЕТИКА**

- 50 Вопросы и ответы

**КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА**

В.А. Солдунов

- 52 Создание системы управления охраной труда – новая обязанность работодателя

**ЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ**

И.И. Вадюхин

- 59 Современные блочно-модульные котельные системы и установки

**РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЕ**

А.С. Щербаков

- 64 Сложность энергосервиса в сегменте многоквартирных домов

**СОВРЕМЕННЫЕ ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ**

С.П. Батуев, П.А. Аносов

- 68 Применение инерционно-гравитационных фильтров-грязевиков в системах тепло- и водоснабжения

**ПРОБЛЕМЫ ЭКОЛОГИИ**

А.Ю. Задорожная

- 78 Входной контроль – залог качества

**Подписные индексы**

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

**Отдел продвижения**

**Л.И. Барляева,**  
 бренд-менеджер  
 Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 25-72  
 lbarlyaeva@mcfrru

**Размещение рекламы**

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

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

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

**Служба клиентской поддержки**

Тел.: 8 (495) 937-90-82, 933-63-22.  
 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  
 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 29.10.2015  
 Формат 60 × 90 / 8. Тираж 10 000 экз.*

*Печать офсетная. Бумага офсетная.*

*Усл. печ. л. 10,0 + вкл. 0,25.*

*Изд. № 7472. Заказ № К-4635.*

*Дата выхода в свет 17.11.2015.*

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

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

© ЗАО «МЦФЭР», 2015

ISSN 1727-6691



9 771727 669153



# СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ

## О ситуации в отраслях теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения

К концу текущего года, когда коммунальная отрасль переживает достаточно сложные времена, в т. ч. связанные с непростой экономической ситуацией в стране, ей (отрасли) предлагается ряд довольно серьезных законодательных инициатив, последствия реализации которых крайне непредсказуемы.

**М.Э. Разумов,**

советник Аппарата Государственной Думы

Среди таких инициатив – подготовленный Минстроем России проект федерального закона, предусматривающий переход к «прямым» договорам поставки коммунальных ресурсов, т. е. переход к новой модели отношений по поставке в многоквартирные и жилые дома коммунальных ресурсов и предоставлению коммунальных услуг.

Также по инициативе Минстроя России подготовлен и активно обсуждается законопроект, предусматривающий создание законодательных основ для деятельности информационно-расчетных центров, осуществляющих расчеты в сфере жилищно-коммунального хозяйства (начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги, формирование и предоставление платежных документов и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, организации расчетов за жилое помещение и коммунальные услуги), не являющихся управляющими организациями и ресурсоснабжающими организациями.

Также серьезные опасения для отрасли вызывает принятие федерального закона, подготовленного Минэнерго России, касающегося укрепления платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов, которым в т. ч. предусмотрены обязанность по предоставлению финансовых гарантий оплаты потребителями (в частности, водоканалами и котельными) электроэнергии и газа, а также особый порядок заключения, исполнения и расторжения договоров аренды систем водоснабжения, водоотведения и котельных, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Все предложенные законодательные нововведения вынуждают провести анализ ситуации в коммунальном

хозяйстве, а именно в самых его депрессивных и уязвимых сферах – отраслях теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

## Теплоснабжение

Системный анализ состояния отрасли теплоснабжения в Российской Федерации показывает следующее.

По состоянию на 1 января 2015 г. на территории Российской Федерации, по данным Минстроя России, утверждено в установленном порядке 10 212 схем теплоснабжения (88% от общего количества схем, необходимых к утверждению). Крайний срок утверждения схем теплоснабжения, установленный Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», – 31 декабря 2011 г.

Выработка тепловой энергии в Российской Федерации (по данным ЦДУ ТЭК) составляет более 500 млн Гкал в год. Ежегодно в отрасли теплоснабжения принимается более 15 тыс. тарифных решений, около 20% из них – долгосрочные\*.

В соответствии с утвержденными инвестиционными программами теплоснабжающих организаций сумма инвестиций в отрасль составляет по итогам 2014 г. 69,3 млрд руб.

Ежегодно на замену тепловых сетей консолидированные бюджеты Российской Федерации тратят, по информации Росстата, до 15 млрд руб. На уровень износа тепловых сетей эти вложения кардинальным образом не влияют, так как носят несистемный характер «латания дыр». Износ тепловых сетей в среднем по Российской Федерации сохраняется на уровне 55–60%, местами до 80%. Уровень замены сетей от их общей протяженности составляет в течение 2000–2015 гг. не более 1–3% при необходимом минимуме для поддержания надлежащего состояния инфраструктуры теплоснабжения 4,5–5% от общей протяженности.

Ежегодно на подготовку к отопительному периоду субъектами РФ расходуются до 250 млрд руб. (по данным Минстроя России).

В результате проведенного анализа выявлены следующие ключевые проблемы отрасли.

*Проблема первая* – размытая ответственность на уровне Российской Федерации.

Отсутствует единый центр ответственности за отрасль теплоснабжения. За регулирование комбинированной выработки тепловой энергии, так же как и за электроэнергетику в целом, отвечает Минэнерго России, котельные – зона ответственности Минстроя России. Следовательно, в отрасли не работает принцип «одного окна» для потенциальных инвесторов. Качество работы региональных и местных властей при утверждении инвестиционных программ в теплоснабжении, при разработке схем теплоснабжения на федеральном уровне должным образом не контролируется.

Ввиду этого остается нереализованным инвестиционный потенциал отрасли теплоснабжения, которая при должном подходе является реальным драйвером отечественного промышленного производства.

*Проблема вторая* – отсутствие синхронизации решений, принимаемых на оптовом рынке электроэнергии и мощности и в отрасли теплоснабжения.

Следует отметить, что по итогам конкурентного отбора мощности на оптовом рынке электроэнергии и мощности, сформировавшемся в 2015 г., не прошли соответствующий отбор и получили статус вынужденного генератора электрические станции общей мощностью 14 ГВт, при этом поданная на конец 2014 г. общая установленная мощность электростанций ЕЭС России составила 232,4 ГВт. Необходимо отметить, что большая часть выводимых с оптового рынка электроэнергии объектов генерации являются объектами комбинированной выработки электрической и тепловой энергии (ТЭЦ). Такая схема, очевидно, является самым дешевым и эффективным способом выработки тепловой энергии, исключая нетрадиционные способы. То есть в т. ч. за счет структуры и принципов работы оптового рынка электроэнергии и мощности цена

\* Данные ФСТ России на 1 мая 2015 г.