

Основан в 2006 г.
Учредитель: ЗАО «МЦФЭР»

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. – проректор по научной работе Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России, член Совета по местному самоуправлению при Председателе СФ ФС РФ

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»

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

Потапова Л.А. – 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

РЫНОК

Васютин Н.А.

3 Анализ рынка управления многоквартирными домами в Российской Федерации

Комментарии к законопроекту о лицензировании деятельности по управлению МКД

МЕНЕДЖМЕНТ

Патракеев А.Н.

17 Непосредственное управление МКД в новых правовых условиях

Лицензирование УО меняет требования к организации деятельности

Белолипецкий С.А.

26 Ремонт МКД в условиях финансового дефицита

Оценка возрастания потребности ремонта зданий

КОНТРОЛЬ

Типикин А.М.

31 Государственный жилищный надзор

Как избежать административного наказания (окончание)

Шерешовец Е.В.

36 Защита управляющей организации

Административные правонарушения УО



Внимание!

**Требуется
управляющая
организация**

для управления отдельно
стоящей автостоянкой на 80 м/м,
расположенной по адресу:
Москва, ул. Плющева, д. 16,
корп. 1, сооружение 3.

**Тел.: 8 (495) 665-88-42
e-mail: fondzsi@mail.ru
www.fondzsi.ru**

ТЕХНОЛОГИИ

Лукинский О.А.

- 40 Можно ли зимой ремонтировать кровли**
Материалы и технологии для качественного ремонта

ПРАКТИКА

Ильюшенко М.Ю.

- 47 Новое в спорах об определении объемов коммунальных ресурсов**
Толкование судами расчетов УО и РСО за коммунальные ресурсы

Лазарев А.К.

- 49 Страхование ответственности по обслуживанию лифта: добровольно или принудительно?**
Защита интересов УО

Хохлов А.А.

- 54 Как ТСЖ отсудить нежилые помещения, относящиеся к ОИ МКД**
Отмена судебных решений постановлением Президиума ВАС РФ

МОЙ ОПЫТ

Новиков Д.Л.

- 61 ЖКХ на распутье: выбираем путь**
Проблемы управления жилой недвижимостью и предлагаемые пути их решения

КОММЕНТАРИИ ЭКСПЕРТОВ

Ломтев Г.А.

- 65 Для прибыли не созрели**
Анализ системы учета платежей населения за ЖКУ

ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

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

ОТДЕЛ ПРОДВИЖЕНИЯ

Кашеева Н.В. – руководитель
Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 57-80
nk.com@mcfr.ru
Гафурова Ш.О. – бренд-менеджер
Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 25-76
sgafurova@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
Микиртурмова 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

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 № ФС77-24618 от 13.06.2006. Выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций. Цена свободная.

Подписано в печать 21.04.2014. Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз. Печать офсетная. Бумага офсетная. Усл. печ. л. 7,56. Изд. № 6040. Заказ № 369-ОП.

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

Отпечатано в ООО «Чебоксарская типография № 1», 428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр-т И. Яковлева, д. 15. Тел.: +7 (8352) 28-77-98, 57-01-87. www.volga-print.ru

© ЗАО «МЦФЭР», 2014

ISSN 1992-6332



9 771992 633149



Анализ рынка управления многоквартирными домами в Российской Федерации

Распределение жилищного фонда по способу управления

Ассоциация организаций ЖКХ содействия развитию жилищного контроля и надзора (АСЖКН) провела мониторинг жилищного фонда страны. В результате исследования установлено, что на безбрежном поле по имени «жилищный фонд Российской Федерации» в настоящее время работают 14,8 тыс. управляющих компаний (УК), 73,3 тыс. ТСЖ, 11,5 тыс. ЖСК и значительным объемом жилфонда управляют непосредственно сами граждане.

Данные исследования сведены в таблицу. Очевидно, что непосредственное управление собственниками жилья осуществляется в районах с малоэтажным жилищным фондом, в частности, %: Ставропольский край – 67,7; Северная Осетия – Алания – 62,3; Республика Бурятия – 60; области: Омская – 38,2; Тамбовская – 32,1; Вологодская – 32; Республика Саха (Якутия) – 31,7; Приморский край – 30,36.

Рост количества ТСЖ был связан с требованием Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» о том, что для получения финансовой поддержки Фонда ЖКХ не менее 10% жилищного фонда в регионе должно управляться ТСЖ. Наибольшая численность ТСЖ на 1 млн кв. м жилого фонда: в Ивановской – 82; Белгородской – 73,4; Брянской – 62 областях; Москве – 48,5 при средней по стране – 22 ТСЖ на 1 млн кв. м, а минимальное – в республиках Дагестан – 3,5; Чечня – 3,2; Ингушетия – 2,8, и в Чукотском автономном округе только 2 ТСЖ на 1 млн кв. м жилищного фонда региона. В этих субъектах просматривается перекося в сторону УК.

Ситуация с УК также различна: в некоторых регионах преобладают частные компании, а в других – муниципальные предприятия. Больше всего УК в Республике Саха (Якутии) – 12 на 1 млн кв. м жилфонда; Камчатском крае – 10,8; Сахалинской области – 10;

Н.А. Васютин,
президент
Ассоциации
организаций ЖКХ
содействия развитию
жилищного контроля
и надзора (АСЖКН)



Анализ рынка управления МКД в России

Субъект РФ	Общая площадь жилищного фонда в регионе, млн кв. м	Количество УК в регионе / количество УК на 1 млн кв. м, ед.	Количество ТСЖ в регионе / количество ТСЖ на 1 млн кв. м, ед.	Количество ЖСК в регионе, ед.	Непосредственное управление, %	Количество выявленных нарушений в жилищной сфере за 2013 г. / их количество на 1 млн кв. м, ед.	Предъявлено штрафных санкций к нарушителям в жилищной сфере за 2013 г. / штрафов на 1 млн кв. м, млн руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
Центральный федеральный округ							
Москва	217,7	1211 / 5,56	10 570 / 48,5	1980	0,35	101 950 / 468	502,9 / 2,3
Белгородская область	39,4	234 / 5,94	2890 / 73,4	350	8,8	7031 / 178	1,8 / 0,045
Брянская область	32,1	198 / 6	1990 / 62	287	8,4	4726 / 147	3,6 / 0,11
Владимирская область	37,2	170 / 4,6	1520 / 41	240	8,1	17 276 / 464	8,0 / 0,22
Воронежская область	67,1	455 / 6,8	2570 / 38	349	7,7	4999 / 75	6,9 / 0,10
Ивановская область	25,7	122 / 4,9	2098 / 82	91	19,8	3832 / 150	3,8 / 0,15
Калужская область	26,44	164 / 6,2	824 / 31	657	–	5852 / 221	18,5 / 0,7
Костромская область	16,9	82 / 4,8	379 / 22,3	3	3,7	9293 / 549	17,1 / 1,01
Курская область	29,9	89 / 3	350 / 11,7	24	5,01	7233 / 242	7,3 / 0,24
Липецкая область	31,0	74 / 2,4	177 / 5,7	9	6,45	10 894 / 351	7,0 / 0,22
Московская область	204,0	743 / 3,64	1620 / 7,95	310	1,5	81 143 / 398	105,1 / 0,52
Орловская область	20,4	107 / 5,25	211 / 10,3	–	–	4825 / 236	1,8 / 0,09
Рязанская область	30,598	116 / 3,8	852 / 28	160	6,2	3338 / 111	1,7 / 0,05
Смоленская область	25,3	124 / 4,9	760 / 30	95	2,2	20 616 / 814	8,4 / 0,33
Тамбовская область	26,88	106 / 3,9	724 / 27	91	32,1	2326 / 87	0,42 / 0,01
Тверская область	37,3	203 / 5,44	802 / 21,5	112	2,82	6373 / 170	17,7 / 0,47
Тульская область	39,79	138 / 3,46	623 / 15,6	–	2,6	3941 / 99	8,7 / 0,22
Ярославская область	31,6	191 / 6	955 / 30,2	109	6,6	53 492 / 1690	51,3 / 1,62
Итого	939,32	4527 / 4,8	29 915 / 31,8	4958		349 144 / 372	772,3 / 0,82
Северо-Западный федеральный округ							
Ленинградская область	44,3	138 / 3,1	646 / 14,6	71	3,2	1333 / 30	12,8 / 0,28
Республика Карелия	16,26	114 / 7	434 / 26,7	22	2,0	20 692 / 1273	18,5 / 1,14
Республика Коми	22,3	156 / 7	788 / 35,3	51	18,4	55 014 / 2470	5,0 / 0,22
Архангельская область	31,17	327 / 10,5	506 / 16,2	48	–	24 055 / 771	15,5 / 0,5
Вологодская область	32,33	196 / 6	1369 / 42	143	32	6100 / 188	4,2 / 0,13
Калининградская область	23,23	192 / 8,27	1014 / 43,7	21	1,6	3000 / 129	12,7 / 0,55
Мурманская область	19,3	116 / 6	415 / 21,5	81	11,49	7320 / 379	12,4 / 0,64
Новгородская область	17,9	143 / 8	554 / 31	8	13,1	1542 / 86	3,8 / 0,21
Псковская область	16,9	87 / 5,15	349 / 20,7	56	0,1	374 / 22,1	0,4 / 0,02



Продолжение таблицы

1	2	3	4	5	6	7	8
Санкт-Петербург	129,4	185 / 1,43	2413 / 18,6	1590	0,3	126 022 / 973	505,1 / 3,9
Ненецкий АО	1,1	5 / 4,5	85 / 77	–	–	1123 / 1020	6,0 / 5,45
Итого	354,19	1659 / 4,48	8573 / 24,2	2091		246 569 / 649	585 / 1,65
Приволжский федеральный округ							
Самарская область	87,4	344 / 3,9	1233 / 14,1	245	3,05	37 407 / 428	98 / 1,12
Республика Башкортостан	91,58	413 / 4,5	1556 / 17	3	3,2	43 163 / 471	20,0 / 0,22
Республика Марий Эл	16,0	63 / 3,9	639 / 40	30	1,8	7064 / 441	2,5 / 0,16
Республика Мордовия	21,0	78 / 3,7	998 / 47,5	346	0,3	31 970 / 1522	3,4 / 0,16
Республика Татарстан	90,7	304 / 3,35	898 / 9,9	273	0,7	25 630 / 282	11,7 / 0,13
Республика Удмуртия	31,7	118 / 3,72	783 / 24,7	2	1,6	20 248 / 638	5,2 / 0,16
Республика Чувашия	29,1	123 / 4,2	865 / 29,7	21	1,7	16 070 / 552	3,5 / 0,12
Кировская область	31,08	182 / 5,9	1044 / 33,7	261	4,17	7145 / 230	17,5 / 0,56
Нижегородская область	81,5	308 / 3,8	1983 / 24,3	343	6,0	29 138 / 358	35,1 / 0,43
Оренбургская область	46,48	142 / 3	402 / 8,6	46	1,25	32 570 / 700	7,3 / 0,16
Пензенская область	34,8	61 / 1,75	500 / 14,4	157	14,7	45 139 / 1297	4,4 / 0,13
Пермский край	57,5	508 / 8,8	1596 / 27,8	251	23	26 997 / 470	14,9 / 0,30
Саратовская область	66,7	262 / 3,9	581 / 8,7	257	14,6	33 336 / 500	8,5 / 0,13
Ульяновская область	32,0	127 / 4	514 / 16	155	13	6711 / 210	14,5 / 0,45
Итого	715,54	3103 / 4,34	12 495 / 17,5	2078		362 588 / 507	244 / 0,34
Южный федеральный округ							
Ростовская область	94,96	350 / 3,68	2145 / 22,6	363	6,7	7100 / 74,7	25,2 / 0,26
Республика Адыгея	10,99	21 / 1,9	159 / 14,5	10	11,2	4022 / 365	0,8 / 0,07
Республика Калмыкия	6,3	21 / 3,33	122 / 19,4	–	–	7318 / 1161	1,6 / 0,25
Краснодарский край	127,0	319 / 6,93	2402 / 52,2	192	12,0	47 868 / 440	27,2 / 0,59
Астраханская область	21,3	67 / 3,2	423 / 20	70	10,0	735 / 35	3,6 / 0,17
Волгоградская область	56,77	153 / 2,7	603 / 10,6	51	5,9	30 397 / 533	28,9 / 0,51
Итого	299,02	1018 / 3,4	6029 / 20,1	692		92 440 / 309	87,4 / 0,29
Северо-Кавказский федеральный округ							
Республика Дагестан	49,7	83 / 1,66	175 / 3,5	37	0,6	31 614 / 632	6,5 / 0,13
Республика Ингушетия	5,74	12 / 2,1	16 / 2,8	–	–	3180 / 558	1,0 / 0,17
Республика Кабардино-Балкария	15,5	52 / 3,35	260 / 16,8	62	1,3	2794 / 180	6,9 / 0,45
Республика Карачаево-Черкесия	9,231	32 / 3,48	139 / 15	46	2,0	638 / 69,3	1,15 / 0,12
Республика Северная Осетия – Алания	18,7	45 / 2,4	291 / 15,6	8	62,3	10 428 / 557	0,75 / 0,04
Чеченская Республика	25,0	9 / 0,36	79 / 3,2	–	–	4880 / 195	2,8 / 0,11



Окончание таблицы

1	2	3	4	5	6	7	8
Ставропольский край	61,8	184 / 3	1232 / 20	114	67,7	14 676 / 237	8,7 / 0,14
Итого	185,67	417 / 2,25	2192 / 11,8	153		68 310 / 367	20,5 / 0,11
Уральский федеральный округ							
Ханты-Мансийский АО	30,67	256 / 8,35	348 / 11,3	45	–	9089 / 296	5,0 / 0,16
Курганская область	19,92	62 / 3,1	716 / 35,8	133	8,52	2643 / 132	4,0 / 0,2
Свердловская область	99,4	312 / 3,15	834 / 8,42	98	1,2	33 694 / 398	42,8 / 0,430
Тюменская область	32,0	272 / 8,5	455 / 14,2	61	7,2	5071 / 158	20,4 / 0,64
Челябинская область	82,7	245 / 3	721 / 8,7	87	–	3107 / 37,4	2,4 / 0,02
Ямало-Ненецкий АО	10,7	82 / 7,45	211 / 19,2	1	–	7580 / 689	11,3 / 1,1
Итого	275,39	1229 / 4,46	3285 / 11,95	425		61 184 / 222	85,68 / 0,31
Сибирский федеральный округ							
Кемеровская область	60,76	282 / 4,7	893 / 14,9	77	6,5	23 816 / 397	16,2 / 0,27
Республика Алтай	3,8	21 / 5,5	119 / 31,3	–	–	1386 / 365	1,2 / 0,3
Республика Бурятия	19,58	61 / 3	222 / 11	19	60	3294 / 164	0,65 / 0,03
Республика Тыва	4,09	14 / 3,5	33 / 8,25	–	12	503 / 125	0,86 / 0,22
Республика Хакасия	11,2	75 / 6,8	340 / 31	32	8,3	5759 / 523	0,74 / 0,07
Алтайский край	53,2	215 / 4,1	919 / 17,3	64	2,2	5246 / 99	11,7 / 0,22
Красноярский край	65,5	362 / 5,5	596 / 9,1	110	8,3	28 640 / 437	30,6 / 0,47
Иркутская область	51,9	232 / 4,46	788 / 15,2	62	5,5	14 019 / 270	26,19 / 0,50
Новосибирская область	60,1	133 / 2,2	1271 / 21,2	278	8,1	10 438 / 174	26,9 / 0,45
Омская область	46,5	116 / 2,5	1017 / 21,9	108	38,2	7561 / 163	7,9 / 0,17
Томская область	23,66	105 / 4,4	893 / 37,7	75	14,6	1810 / 76,4	2,9 / 0,12
Забайкальский край	21,9	110 / 5	120 / 5,45	–	0,7	4184 / 190	5,7 / 0,26
Итого	422,19	1726 / 4,1	7211 / 17,1	825		106 656 / 253	121,8 / 0,29
Дальневосточный федеральный округ							
Хабаровский край	29,3	230 / 7,9	429 / 14,8	45	1,7	8892 / 307	10,1 / 0,34
Республика Саха (Якутия)	19,47	236 / 12	950 / 48,7	106	31,7	2055 / 105,4	19,8 / 1,01
Приморский край	40,5	285 / 7	1118 / 28	113	30,36	602 / 15	4,0 / 0,1
Амурская область	18,5	114 / 8	185 / 10	39	13,5	2123 / 115	9,5 / 0,51
Камчатский край	8,1	86 / 10,8	260 / 32,5	5	0,4	4547 / 568	11,5 / 1,42
Магаданская область	4,34	36 / 8,3	86 / 19,8	–	1,4	465 / 107	1,3 / 0,3
Сахалинская область	12,163	120 / 10	119 / 10	4	–	1346 / 110	4,1 / 0,34
Еврейская автономная область	3,98	29 / 7,25	181 / 45,3	–	0,14	427 / 107	3,5 / 0,8
Чукотский АО	1,099	10 / 10	2 / 2	–	1,2	572 / 570	–
Итого	137,61	1142 / 8,3	3648 / 26,6	318		21 029 / 153	63,1 / 0,46
ВСЕГО	3329,0	14 821 / 4,45	73 348 / 22,0	11 540	–	1 307 000 / 392	1500 / 0,450



Чукотском АО – 10; Архангельской области – 10,5; Пермском крае – 8,8; Тюменской области – 8,5; Ханты-Мансийском АО – 8,35; Калининградской области – 8,27 при среднестатистическом показателе в целом по стране 4,45. Это говорит о том, что данные регионы выбрали УО как наиболее совершенную форму организации управления жилищным фондом. И минимальное их количество в Чеченской Республике – 0,36; Санкт-Петербурге – 1,43; Республике Дагестан – 1,66; Пензенской области – 1,75; Республике Адыгея – 1,9. Здесь очевидна концентрация жилищного фонда региона в управлении незначительного числа УК, что говорит о недостаточной развитости конкурентной среды в данной сфере.

Качество управления

Посмотрим, влияет ли такая расстановка сил на качество управления жилищным фондом и, если влияет, то каким образом.

Всего за 2013 г. по данным государственных жилищных инспекций субъектов РФ выявлено 1,3 млн нарушений в жилищной сфере, в среднем по стране – 392 нарушения на 1 млн кв. м жилищного фонда. Наибольшее число нарушений зафиксировано в Республике Коми – 2470, Ярославской области – 1690, Республике Мордовии – 1522, Пензенской области – 1297, Республике Карелии – 1273, Республике Калмыкии – 1161 и Ненецком АО – 1020 нарушений на 1 млн кв. м жилфонда. Минимальные показатели в Приморском крае – 15, Псковской – 22, Ленинградской – 30, Астраханской – 35, Челябинской – 37 областях, Карачаево-Черкесской Республике – 69, Воронежской – 75, Ростовской – 75, Томской – 76, Новгородской – 86, Тамбовской – 87, Тульской – 99 областях и Алтайском крае – 99.

Имеется еще один объективный показатель – сумма предъявленных штрафных санкций к нарушителям жилищного законодательства Российской Федерации в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях. Всего за 2013 г. по данным из тех же источников оштрафовано УК, ТСЖ, ЖСК и непосредственно управляющих жилищным фондом граждан на сумму 1500 млн руб. при среднем показателе 0,46 млн руб. на 1 млн кв. м жилфонда. Наибольшие показатели здесь имеют Санкт-Петербург – 3,9; Москва – 2,3; Ярославская область – 1,62; Камчатский край – 1,42; Республика Карелия – 1,14; Самарская область – 1,12; Ямало-Ненецкий АО – 1,1; Республика Саха (Якутия) и Костромская область – по 1,01 млн руб. на 1 млн кв. м жилфонда. В этих регионах работают наиболее результативные государственные жилищные инспекции субъектов РФ. Отсюда можно сделать вывод, что строгий спрос с нерадивых управленцев в жилищной сфере, применение экономических рычагов влияния в этих вопросах – объективная необходимость в рыночных условиях управления МКД. И для контраста: наименьшее количество штрафных санкций

Таблица позволяет проанализировать, какой стиль управления жилищным фондом преобладает в каждом регионе.

