

ENGINEERING
TOMORROW

Danfoss

от эксперта в энергосбережении

Решаем задачи энергосбережения **сегодня**

Мы предлагаем комплексное решение проблемы энергосбережения, включая экспертную оценку зданий, разработку и оптимизацию технического проекта, его технико-экономическое обоснование, содействие в реализации. Уже сегодня миллионы людей получили более комфортные условия для проживания.

40 %

энергосбережения
при комплексном
подходе Danfoss

Реклама

* конструируя завтрашний день

тепловойпортал.рф

19-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

бытового и промышленного оборудования для отопления,
водоснабжения, сантехники, кондиционирования,
вентиляции, бассейнов, саун и спа

aqua THERM MOSCOW

3–6 февраля 2015 г.

Крокус Экспо • Москва

www.aquatherm-moscow.ru

Организаторы:



Специальные разделы: Специальный проект:



0+

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. – 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»

УЧРЕДИТЕЛЬ И 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

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

№ 10 • 2014

РЫНОК

Журавлев П.А., Ключев В.Д., Левченко А.В.

3 Формирование региональных программ капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Проблемы и пути их решения

Критерии определения сроков и стоимости КР МКД

Иванов И.О.

9 SWOT-анализ системы капитального ремонта отечественных МКД (окончание)

Потенциальные преимущества и ограничения стратегического развития

МЕНЕДЖМЕНТ

Попов Р.М.

17 Установление количества лиц, фактически проживающих в жилом помещении

Расчет за коммунальные ресурсы при отсутствии индивидуальных приборов учета

КАДРЫ

Михайлова Л.Л.

23 Вектор эффективного управления

Тест для определения стиля руководства

ФИНАНСЫ

Фельдман И.А.

36 Отражение коммунальных платежей в бухгалтерском учете ТСЖ, ЖСК и управляющих организаций

Рекомендации бухгалтеру

ПРАКТИКА

Шестакова Е.В.

42 Неоформленная земля под многоквартирным домом: правовые и налоговые последствия

Риски собственников помещений при неключении существенных условий договора

ТЕХНОЛОГИИ

Корендяева Е.В.

53 Экологически безопасный ремонт

Влияние качества строительных и отделочных материалов на качество жизни

Кучерук В.П.

57 Котел, который живет на крыше

Преимущества крышных котельных

КОНТРОЛЬ

Кузнецова А.А.

60 Законы приняты: новые задачи и новые вопросы

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами

КОММЕНТАРИИ ЭКСПЕРТОВ

Ломтев Г.А.

64 Жилищное законодательство без жилищных услуг

Комментарии к Федеральному закону от 28.06.2014 № 200-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

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
nkcom@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

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 24.09.2014.
Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз.
Печать офсетная. Бумага офсетная.
Усл. печ. л. 7,56.
Изд. № 6479. Заказ № К-1648.
Дата выхода в свет 10.10.2014

ЗАО «МЦФЭР»

Юридический адрес: 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20.

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

© ЗАО «МЦФЭР», 2014

ISSN 1992-6332



9 771992 633149



Формирование региональных программ капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Проблемы и пути их решения

Изменения, внесенные в Жилищный кодекс, определили основные подходы к формированию новой системы капитального ремонта (КР) многоквартирных домов (МКД). Субъекты РФ должны разработать и принять большой пакет нормативных документов, обеспечивающих своевременное и качественное проведение КР МКД на их территории. Одним из главных документов является Региональная программа КР, которая разрабатывается в целях планирования и организации КР общего имущества (ОИ) МКД за счет собственников помещений, планирования предоставления государственной и муниципальной поддержки КР за счет средств бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов.

Представим мероприятия, составляющие региональную программу, четырем основным блоками, а именно:

Блок 1. Перечень МКД, расположенных на территории субъекта РФ.

Блок 2. Перечень работ и услуг по КР ОИ МКД.

Блок 3. Плановый срок (год) проведения КР.

Блок 4. Иные сведения, подлежащие включению в региональную программу КР.

В формируемый перечень должны войти все МКД, расположенные на территории конкретного субъекта РФ, за исключением признанных аварийными и подлежащими сносу.

Как свидетельствуют данные, публикуемые Росстатом, в стране насчитывается порядка 3,2 млн МКД (из них блокированной застройки – 1,47 млн). Количество МКД по федеральным округам представлено на рис. 1.

Если просто поделить количество домов на число регионов, то получится в среднем 36 тыс. МКД на регион. При этом

П.А. Журавлев,
первый зам. руководителя Федерального центра ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов

В.Д. Клюев,
д-р экон. наук, профессор, начальник департамента Национальной ассоциации стоимостного инжиниринга

А.В. Левченко,
главный специалист Национальной ассоциации стоимостного инжиниринга



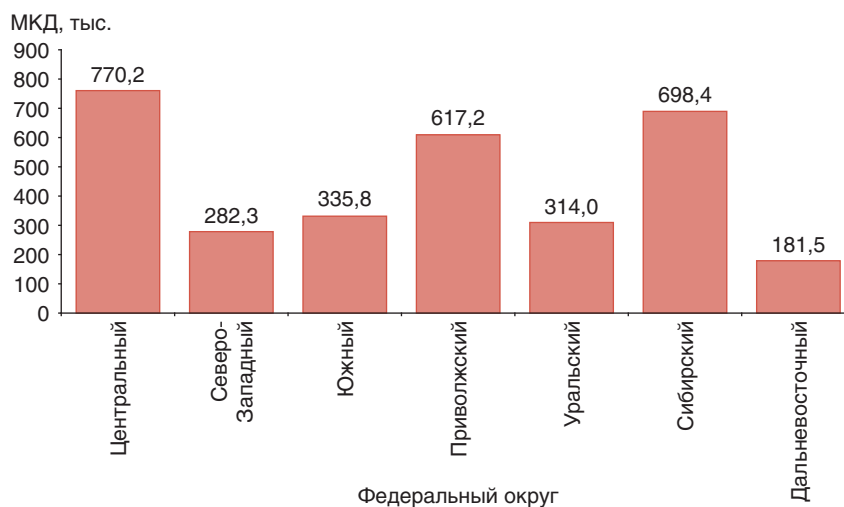


Рис. 1. Перечень МКД по федеральным округам

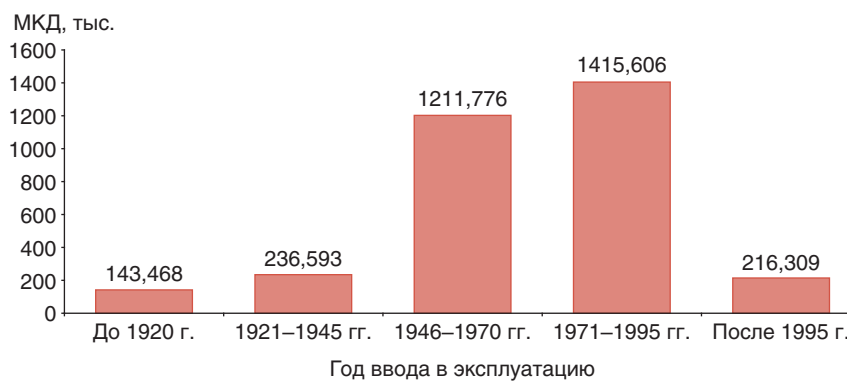


Рис. 2. Количество МКД по годам ввода в эксплуатацию

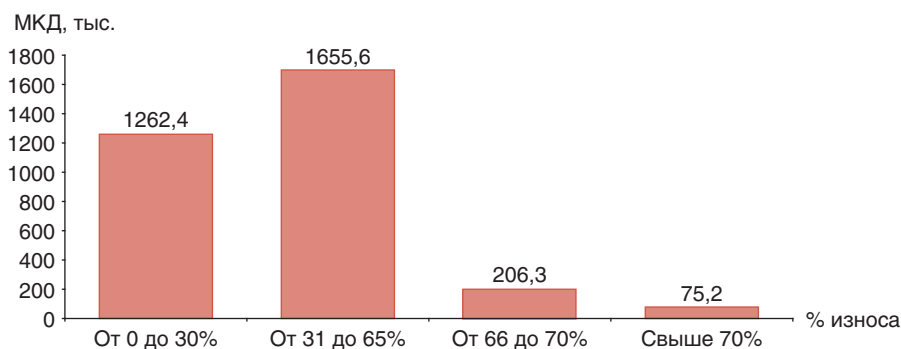


Рис. 3. Процент износа МКД в Российской Федерации

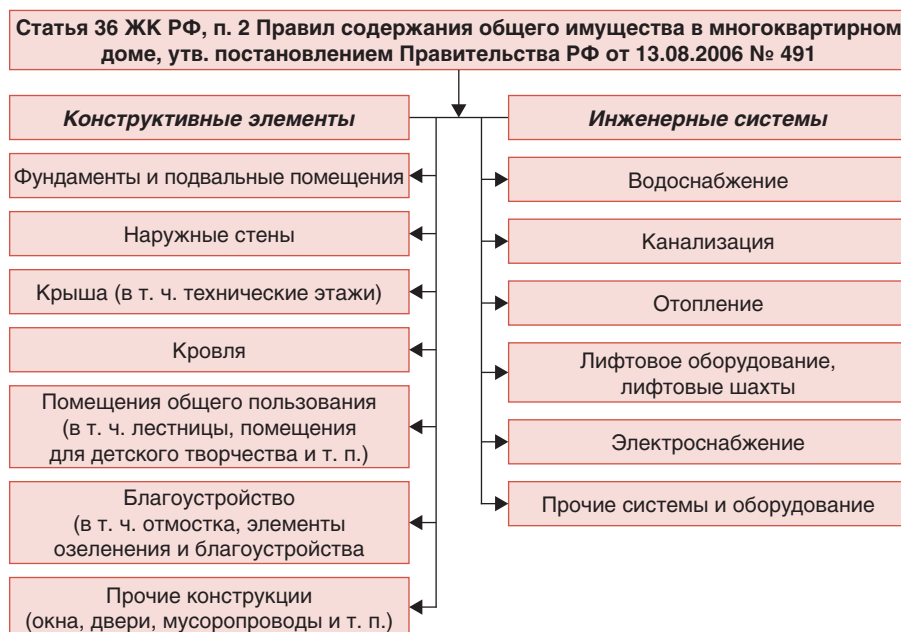


Рис. 4. Номенклатура конструктивных элементов, относящихся к ОИ МКД

основная масса жилых домов (более 80% от общего числа) построена в период 1946–1970 и 1971–1995 гг. (рис. 2).

По данным Росстата, 1,3 млн объектов имеют износ до 30%, более половины от общего числа объектов – от 31 до 65%, у 8% объектов износ составляет 66% и более (рис. 3). Это ветхое и аварийное жилье, объемы которого имеют динамику роста.

Примерно такие объекты, за исключением аварийных, включены в региональные перечни.

При определении перечня услуг и работ по КР ОИ предлагается руководствоваться Жилищным кодексом и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. В результате анализа данных документов сформирована номенклатура основных конструктивных элементов (видов работ), относящихся к ОИ МКД (рис. 4).

Данная номенклатура присуща всем типам МКД, возводимых в России, в полной мере характеризует их объемно-планировочные, конструктивные решения и вполне достаточна.

Главная задача при формировании регионального перечня МКД – осуществить ранжирование объектов, т. е. определить очередность (срок) их КР в зависимости от сроков реализации программы.

Сроки реализации программы могут подразделяться следующим образом: долгосрочная перспектива (до 30 лет), среднесроч-

