

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

Технологии Bosch с российской пропиской



Реклама

Котел Bosch UNIMAT UT-L

Сделано в России

- мощностной ряд от 1 до 19.2 МВт
- устойчивая работа при перепадах нагрузки
- эффективная трехходовая конструкция
- простота технического обслуживания

Рег-н: САРАТОВСКАЯ ОБЛ.

Пункт: ГОР. ЭНГЕЛЬС

Улица: ПРОСПЕКТ Ф.ЭНГЕЛЬСА

Дом: 139

www.bosch-engels.ru



BOSCH

Разработано для жизни

Поддержим теплые отношения!

Оформите подписку по счету в журнале
и получите термос в подарок.



**Счет действителен
до 31 декабря
2014 года**

ЗАО «МЦФЭР»
129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20
Для писем: 129164, г. Москва, а/я 9
Тел.: 8 (495) 937-90-82, 8 (495) 933-63-17
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 № Ж1504

«__» _____ 2014 г.

Предмет счета	Количество комплектов	Цена, руб.	Сумма, руб.
Подписка на журнал «Управление многоквартирным домом» на 2015 год, 12 номеров	1	4320-00	4320-00
		НДС 10%	432-00
		Всего к оплате	4752-00

Всего к оплате: Четыре тысячи семьсот пятьдесят два рубля 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 указанием кода города.

Указание адреса и контактных данных позволит обеспечить своевременность доставки.

Копию платежного поручения отправьте по факсу или e-mail в отдел по работе с клиентами.



Служба клиентской поддержки

Тел.: 8 (495) 937-90-82, 8 (495) 933-63-17. Факс: 8 (495) 933-52-62. E-mail: ap@mcfr.ru

Подробнее о профессиональных изданиях на www.proflit.ru/gkh

Выберите удобный для вас способ подписки **на журнал** **«Управление многоквартирным домом»**

В редакции

8 (495) 937-9082; www.proflit.ru/gkh



Выгодно!

Бесплатная доставка в любую точку России

Приятный **подарок по акции**



Надежно!

Повторная отправка потерявшихся на почте номеров

Гарантия предоставления бухгалтерских документов



Удобно!

Быстрая подписка по телефону или через Интернет

Индивидуальный подход к каждому заказу

На почте по каталогам

«Роспечать» – 79530, 48887; «Почта России» – 16685, 99740;

«Пресса России» – 84992, 84971

В альтернативном агентстве вашего города

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

РЫНОК

- Широков А.В., Вербицкий А.С.
- 5 Развитие института государственно-частного партнерства для строительства наемных домов и формирования жилищных фондов коммерческого использования**
Предложения по развитию института найма в жилищной сфере
- Патракеев А.Н.
- 11 Квалификация рисков отказа в выдаче лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД и аннулирования лицензии в процессе ведения данной деятельности (окончание)**
В связи с вступлением в силу с 1 сентября 2014 г. Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ

МЕНЕДЖМЕНТ

- Попов Р.М.
- 18 Сроки хранения решений общих собраний собственников помещений**
Как избежать злоупотреблений положениями Закона № 152-ФЗ
- Ежов С.А.
- 23 Форма отчета УО о выполнении договора управления**
Приказ Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр

КАДРЫ

- Михайлова Л.Л.
- 26 Управление временем: успеть всё**
Способы повышения эффективности работы предприятия

ТЕХНОЛОГИИ

- 33 От продаж к производству**
- Школьников Д.В.
- 36 Эффективный капитальный ремонт**
Энергоэкономия в многоквартирном доме
- 38 «Портал» в лифт**

ПРАКТИКА

- Киракосян С.А.
- 41 Договор управления. Как избежать признания его незаключенным**
Правовые последствия невключения существенных условий договора
- Яшмолкин О.А.
- 49 Анализ судебного обжалования оснований отказа в допуске к участию в конкурсе на право заключения договора управления МКД**
Конкурсная комиссия еще до начала конкурса отсеивает часть претендентов, отказывая в допуске к участию

МОЙ ОПЫТ

- Иванов И.О.
- 60 Гордиев узел московского парковочного пространства**
Решат ли проблему заставленных автомобилями придомовых территорий платные и перехватывающие парковки
- 67 Содержание журнала за 2014 г.**

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 30.10.2014.
 Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз.
 Печать офсетная. Бумага офсетная.
 Усл. печ. л. 7,56 + вкл. 0,25.
 Изд. № 6572. Заказ № К-1910.
 Дата выхода в свет 19.11.2014

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



Развитие института государственно-частного партнерства для строительства наемных домов и формирования жилищных фондов коммерческого использования

В соответствии с Указом Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» 21 июля 2014 г. был принят Федеральный закон № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» (Федеральный закон № 217-ФЗ). Это важнейшие акты, которые фактически признают: институт ипотеки жилья оказался полезным для экономики страны, но неспособным в полной мере решить жилищную проблему значительной части граждан, в первую очередь тех, кто еще не имеет доходов, достаточных для выплаты долгов по ипотечному кредиту. Именно эта часть граждан живет в плохих жилищных условиях, часто в «хрущобах», защита их прав в жилищной сфере, гарантированных Конституцией (ст. 20), остается сегодня важнейшей задачей социальной политики государства.

Федеральный закон № 217-ФЗ расширил состав жилищных фондов в России – теперь кроме государственных и муниципальных жилищных фондов, создаваемых за счет средств бюджетной системы (в них остается возможным предоставление жилья по договорам социального найма – фактически договоров дарения жилья, так как сроки проживания здесь не ограничены, расторжение договора по инициативе собственника жилого помещения маловероятно), стало возможно создание наемных домов (ст. 91.16 ЖК РФ) и заключение собственниками таких домов с гражданами договоров найма помещений в жилищных фондах социального и коммерческого использования*.

Речь идет в первую очередь о бюджетниках, имеющих белую зарплату, которая превышает порог, необходимый для признания малоимущим, о молодых семьях – это вторая категория, которая остро нуждается в этом виде жилищного фонда. Третья категория – это специалисты, которых привлекают развивающиеся крупные предприятия.

*Г.П. Хованская,
председатель Комитета
Госдумы по жилищной
политике и жилищно-
коммунальному хозяйству*

* Понятий «доходный дом», «арендное жилье», «некоммерческий наем» в действующем законодательстве нет.

