



Антикризисная акция!

Первое полугодие 2016 года по цене 2015-го

Счет действителен до 31 марта 2015 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, 933-63-22
 Факс: 8 (495) 933-52-62
 E-mail: ap@mcfcr.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 № Ж1560

«___» _____ 2015 г.

Предмет счета	Количество комплектов	Цена, руб.	Сумма, руб.
Подписка на журнал «Управление многоквартирным домом» (июль 2015 г. – июнь 2016 г.), 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 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@mcfcr.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. – заведующий кафедрой сервисного инжиниринга РГУТИС, президент НП «Национальная ассоциация организаций ЖКХ»

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

МЕНЕДЖМЕНТ

- Гассуль В.А.
5 О лицензировании, ТСЖ и способах управления МКД

Пояснения к Федеральному закону от 21.07.2014 № 255-ФЗ

- Арутюнов Н.В.
10 За счет чего возможно внедрение энергосберегающих технологий в МКД

Важен структурный подход государства в проведении реформ ЖКХ

ФИНАНСЫ

- Жукова Е.И.
14 Услуги по управлению МКД: бухгалтерский и налоговый аспекты

Порядок определения выручки от реализации услуг по управлению МКД

- Шестакова Е.В.
21 Платные услуги в многоквартирном доме

Расценки на услуги, предоставляемые в МКД, обязательные и дополнительные платежи



СТРИЖ

Система беспроводной диспетчеризации ЖКХ

Система «СТРИЖ» – беспроводной автоматизированный сбор данных ЖКХ со счетчиков воды, тепла, электричества и газа, оснащенных импульсным выходом или цифровым интерфейсом RS-485, RS-232 и др.

Система предназначена для поквартирного и общедомового учета (для коттеджей, офисов, промышленных объектов и других видов помещений).

Готовы ответить на вопросы и оказать консультационную помощь.

Тел.: 8 (495) 212-18-68 • info@strij.net

Дополнительная информация на www.strij.net

В 10 раз дешевле аналогов

10 лет автономной работы

10 км – радиус передачи

Подробнее читайте на с. 40 № 01.2015

ПОДПИСЧИКАМ ЖУРНАЛА – СКИДКА 5%

ПРАКТИКА

- Хохлов А.А.
- 32 Как ТСЖ защитить общее имущество МКД от посягательств третьих лиц**
Что делать, если новостройка встает впритык к вашему МКД
- 37 Ответы на вопросы**
- Нагайцев А.П.
- 43 Мы ищем новые пути решения сложных проблем сферы ЖКХ**



КАДРЫ

- Михайлова Л.Л.
- 45 Системы управления временем: конкретные шаги к эффективности**
Сколько часов отпущено вам для достижения поставленных целей и наслаждения результатами своего труда

РЫНОК

- Ломтев Г.А.
- 52 Жилищная сфера без потребителей**
Важные для жилищной сферы положения Послания Президента РФ Федеральному Собранию
- Щетинин С.Г.
- 61 Система ЖКХ: как обуздать систему?**
Критерии достижения целей ЖКХ

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

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

СЛУЖБА КЛИЕНТСКОЙ ПОДДЕРЖКИ

Тел.: 8 (495) 933-63-22, 937-90-82
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 23.01.2015. Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз. Печать офсетная. Бумага офсетная. Усл. печ. л. 7,56.

Изд. № 6806. Заказ № 1255-ОП. Дата выхода в свет 06.02.2011.

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

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

© ЗАО «МЦФЭР», 2015

ISSN 1992-6332



9 771992 633156



О лицензировании, ТСЖ и способах управления МКД

Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признание утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (Закон № 255-ФЗ) воспринимается как закон о лицензировании управляющих организаций (УО), ибо он дополнил Жилищный кодекс разделом X «Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами». В то же время отдельные статьи закона вносят существенные изменения, касающиеся ТСЖ и способов управления многоквартирными домами (МКД).

О лицензировании

Широкое обсуждение законопроекта о лицензировании деятельности по управлению МКД, в т. ч. на страницах нашего журнала помогло избавить окончательную редакцию закона от многих негативных моментов и ошибочных решений. Минстроем России уже издан ряд распорядительных и методических материалов, касающихся организации процедуры лицензирования деятельности по управлению МКД. Специалистам еще предстоит оценить Закон № 255-ФЗ в части адекватного отражения в нем вопроса лицензирования деятельности по управлению МКД и использования его на практике.

Следует заметить, что само сочетание слов «деятельность по управлению» нельзя признать удачным. Управление – это особый вид деятельности. В некоторых энциклопедических справочниках управление рассматривается как процесс доведения объекта управления до заданной цели, а деятельность – как процесс взаимодействия объекта и субъекта управления.

Таким образом, слова «деятельность» и «управление» отождествляют один и тот же процесс взаимодействия объекта



В.А. Гассуль,
канд. экон. наук,
почетный строитель
России
(Санкт-Петербург)



чении специалистов Фонда «Институт экономики города»*, привели законодателя к такому решению.

Исключение ограничения на суммарное количество квартир в нескольких МКД, собственники помещений в которых желают объединиться в ТСЖ, – это давно назревший вопрос. Существовала парадоксальная ситуация, при которой допускается создание ТСЖ в одном МКД с несколькими сотнями квартир и не допускается создание ТСЖ, например, с двумя типовыми 60-квартирными домами, расположенными на смежных участках.

В то же время в ст. 5.1 Закона № 255-ФЗ указано на необходимость соблюдения п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ о том, что ТСЖ может создаваться собственниками нескольких домов, если эти дома расположены на смежных участках, имеющих общую границу, и в пределах этих участков имеются инженерные сети и другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в этих домах.

Термин «совместное использование» довольно неопределенный, его можно трактовать по-разному. Тем не менее несоблюдение приведенного требования в уже созданном ТСЖ с двумя и более домами влечет реорганизацию ТСЖ до 1 июля 2016 г. в порядке, установленном ч. 3 и 4 ст. 140 ЖК РФ.

Несколько изменений, внесенных в Жилищный кодекс, касаются одного из способов управления МКД – непосредственного управления собственниками помещений.

В пункте 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ внесено ограничение словами «количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать». Это важное дополнение означает, что способ непосредственного управления МКД собственниками помещений может осуществляться только в домах с количеством квартир не более 16. В связи с указанным дополнением из Жилищного кодекса исключаются: ч. 9.1 ст. 161, ч. 1.1 и 1.2 ст. 164 слова «количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать». Эти исключения ликвидируют разницу в заключении договоров оказания услуг в МКД при количестве квартир от 12 до 16.

Решение о возможности использования способа непосредственного управления МКД собственниками помещений только в домах с количеством квартир не более 16 можно считать своевременным.

При этом способе управления договоры на коммунальные услуги заключаются каждым собственником помещения от своего имени с поставщиками энергоресурсов. При этом регулярность и качество поставляемых ресурсов зависит не только от поставщика, но и от эксплуатирующей организации. Это не-

Управление – это процесс планирования, организации, мотивации и контроля, необходимый для того, чтобы сформулировать и достичь цели организации. Управление осуществляет субъект управления, поэтому эффект от этого процесса необходим именно ему.

* Генцлер И.В., Гордеев Д.П., Сиваев С.Б. Решит ли лицензирование проблемы управления многоквартирными домами // Управление многоквартирным домом. 2014. № 4.

