



БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

::НОВОСТИ:: ::ОБЗОРЫ:: ::КОММЕНТАРИИ:: ::РЕПОРТАЖИ:: ::ВЫСТАВКИ:: ::ТЕНДЕНЦИИ::

ЯНВАРЬ 2016 № 1 (40)

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами январский выпуск газеты «Браво, Эксплуатация зданий!». От всей души поздравляем вас Новым годом и Рождеством! Желаем, чтобы все ваши желания осуществились в новом, 2016 году! Мы же, в свою очередь, постараемся сделать всё для того, чтобы облегчить вашу работу и решить трудных рабочих вопросов!

В первом выпуске 2016 года мы по традиции сделали подробный обзор актуальных событий в сфере эксплуатации недвижимости, который позволит вам всегда быть в курсе всех изменений. Также вы узнаете, что нового появилось в системе «Эксплуатация зданий» за прошедший месяц.

Читайте в январском выпуске:

- Рубрика «Новостная лента» представит обзор новостей в сфере эксплуатации зданий и ЖКХ.

- Рубрика «Загляни в продукт» расскажет об управлении нежилыми зданиями, а также о раскрытии информации в системе ГИС ЖКХ.

- Из рубрики «Делимся опытом» вы узнаете про особенности очистки снега и наледи с шиферных и мягких кровель.

- Из рубрики «Взаимодействие с госорганами» вы узнаете об основаниях для проверки Роспотребнадзором.

- Рубрика «Судебная практика» расскажет о решении спора между управляющей компанией и Роспотребнадзором.

- В рубрике «Кофе-брейк» мы решили поднять вам настроение курьезными картинками на тему ЖКХ.

Также для вас были подготовлены интересные консультации экспертов линейки систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Напоминаем, что для вас работает Линия профессиональной поддержки. Эксперты подробно ответят на ваш вопрос в течение 3 дней, представят документы в течение 5 рабочих дней. Не нужно ждать следующего обновления! Присылайте вопросы с помощью сервиса «Задай вопрос эксперту», баннер которого находится на главной странице системы.

Приятного чтения!

*Команда разработчиков системы
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»*

АНОНС НОМЕРА

НОВОСТНАЯ ЛЕНТА

НА СТР. 2

ЗАГЛЯНИ В ПРОДУКТ

НА СТР. 4

ДЕЛИМСЯ ОПЫТОМ

НА СТР. 5

ЭКСПЛУАТАЦИЯ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

НА СТР. 8

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОСОРГАНАМИ

НА СТР. 11

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

НА СТР. 12

КОФЕ-БРЕЙК

НА СТР. 14

ПРИЛОЖЕНИЕ

НА СТР. 15



ВСЕ ВОПРОСЫ ПО РАБОТЕ
С СИСТЕМОЙ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ
ЗДАНИЙ» ВЫ МОЖЕТЕ ЗАДАТЬ ВАШЕМУ
СПЕЦИАЛИСТУ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ

Для профессионалов в области эксплуатации зданий!

Обеспечение доступа для маломобильных групп населения к социально значимым объектам будет обязательным



1 января 2016 года вступают в силу поправки к [ст. 48, 51 Градостроительного кодекса РФ](#), связанные с ратификацией Россией Конвенции ООН о правах инвалидов. В частности, поправки предусматривают обязательное создание условий для беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам социальной инфраструктуры.

Так, изменения предусматривают, что при подготовке проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта в нее обязательно включаются мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к социально значимым объектам, как то: объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта, иные объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, в том числе объекты жилищного фонда.

В ходе капремонта многоквартирные дома будут приспособляться для нужд инвалидов

На рассмотрение Государственной Думы внесен законопроект об изменениях в [ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ](#), в частности, в перечень работ, производимых за счет взносов, собираемых на капитальный ремонт.

Согласно законопроекту в перечень работ по капремонту будут включены работы по обеспечению беспрепятственного доступа для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения к общему имуществу многоквартирных домов.

По словам авторов законопроекта, в настоящее время законодательством не определены механизмы, которые обеспечивали бы возможность приспособления многоквартирных домов для нужд лиц с ограниченными физическими возможностями. Принятие законопроекта позволило бы устранить данный пробел.

О сроках рассмотрения законопроекта не сообщается.

С 2016 года ужесточается ответственность управляющих компаний и недобросовестных собственников

Управляющие компании с 2016 года начнут платить штрафы в пользу потребителей, а в отношении недобросовестных собственников вводятся серьезные коэффициенты безучетного потребления ресурсов. Об ужесточении законодательства рассказал заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Андрей Чибис на первом форуме ЖКХ Московской области.

По словам Андрея Чибиса, с нового года на территории РФ вступает в силу закон, обязывающий управляющие компании в случае оказания некачественных услуг или неверного начисления сумм уплачивать штрафы в пользу пострадавших жителей: 50% от несправедливо начисленной суммы и 30% от стоимости неполноценно оказанной услуги. «Это будет стимулировать управляющие компании не допускать ошибок, потому что теперь они станут экономически невыгодными», – подчеркнул замглавы Минстроя.

Кроме того, с 2016 года ужесточается ответственность недобросовестных собственников жилых помещений. Как сообщил Андрей Чибис, вводятся серьезные коэффициенты безучетного потребления ресурсов: до 6 месяцев – применяется трехкратный коэффициент к нормативу, свыше полугода – пятикратный.

В случае если будет доказано использование собственником специальных устройств, позволяющих «скручивать» показания приборов учета (так называемые «магниты»), нарушителя ждет повышающий коэффициент в десятикратном размере. По словам Андрея Чибиса, соответствующее постановление правительства проходит завершающие процедуры согласования.



Постановление Правительства РФ от 16.11.2015 № 1238 «О внесении изменения в Положение о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации»

Минстрой России наделен полномочиями по установлению порядка управления наемными домами, все помещения в которых находятся в собственности



РФ, и жилыми домами, являющимися наемными домами и находящимися в собственности РФ.

Наемным домом в соответствии с нормами **Жилищного кодекса РФ** признается здание, которое или все помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений.

Норматив на воду для потребителей, не установивших индивидуальные приборы учета, вырастет в 5 раз, а для лиц, вмешавшихся в их работу, – в 10 раз

Заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ А. Чибис заявил, что Минстрой подготовил проект постановления правительства о введении повышающих коэффициентов к нормативам потребления холодной и горячей воды для потребителей в жилых и нежилых помещениях многоквартирных домов, не установивших индивидуальные приборы учета.

Так, с 1 января 2016 года планируется установить трехкратное повышение норматива для безучетного потребления, а с 1 июля 2016 года – пятикратное повышение.

Кроме того, проект постановления предусматривает введение с 1 января 2016 года десятикратного норматива потребления воды для лиц, допустивших вмешательство в работу индивидуального прибора учета.

По словам А. Чибиса, проект постановления правительства уже прошел все необходимые процедуры согласования, и в ближайшее время ожидается его подписание.

Премьер-министр обратил внимание губернаторов на критический уровень долгов за электроэнергию

В ходе совещания об итогах подготовки к отопительному сезону, проводимого Правительством РФ, премьер-министр Д. Медведев обратил внимание глав субъектов РФ на большой размер просроченной задолженности потребителей перед ресурсоснабжающими организациями.

По словам Д. Медведева, только за электроэнергию размер просроченной задолженности составляет более 100 млрд руб.



В связи с этим правительство поручило региональным властям совместно с органами местного самоуправления начать работу с крупнейшими должниками по погашению задолженности за энергетические ресурсы.

Напомним, что 5 декабря вступили в силу изменения в ряд федеральных законов, регламентирующих поставки различных видов коммунальных ресурсов, которые значительно увеличили размеры пеней, подлежащих уплате должниками ресурсоснабжающих организаций.

Так, для управляющих организаций пеня начисляется в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки с 1-го по 60-й день, в размере 1/170 – с 61-го по 90-й день, и в размере 1/130 – начиная с 91-го дня.

Для прочих потребителей пеня начисляется в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ начиная с первого дня неуплаты.



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ГИС ЖКХ

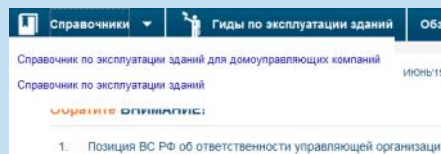
Процедура раскрытия информации – это новая минимизации штрафов за нарушения в раскрытии информации!

Процедура раскрытия информации – это новая норма для специалистов домоуправляющих компаний. В соответствии с ч. 4 ст. 12 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» информация в ГИС ЖКХ подлежит раскрытию в полном объеме с 01.07.2016, но не ранее ввода системы в эксплуатацию. При этом в силу ч. 3 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» вносят изменения в данную норму. С 01.08.2015 управляющая организация, получившая лицензию на управление многоквартирными домами, обязана размещать в ГИС ЖКХ сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми она осуществляет. В связи с этим была актуализирована справка «Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства ГИС ЖКХ». Справка поможет вам заблаговременно подготовиться к процедуре раскрытия информации, сберечь свое время при переходе на новый формат, сэкономить деньги организации за счет

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О РАБОТЕ С ГИС ЖКХ?

Шаг 1. На главной странице «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» в левой верхней части экрана выбираем кнопку «Справочники» и в меню – «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».



Шаг 2. В оглавлении «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний» (в левой части окна) выбираем главу «Организация работы с населением» и раскрываем ее, нажав на «+».

Шаг 3. В главе выбираем подраздел «Раскрытие информации управляющими организациями».

Шаг 4. В подразделе выбираем справку «Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства ГИС ЖКХ».

УПРАВЛЕНИЕ НЕЖИЛЫМ ЗДАНИЕМ

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О УПРАВЛЕНИИ НЕЖИЛЫМ ЗДАНИЕМ?

Шаг 1. На любой странице системы «ТЕХЭКСПЕРТ» в строке введите фразу

ПОИСК

Шаг 2. НАЖМИТЕ КНОПКУ **Найти**
ПЕРЕД ВАМИ МАКСИМАЛЬНАЯ ПОДБОРКА ИНФОРМАЦИИ ПО ТЕМЕ.

Часто случается так, что собственникам помещений в нежилом здании необходимо решить вопросы

об обеспечении его эксплуатации, о проведении текущего или капитального ремонта, а также определить, как будут распределяться расходы на эксплуатацию объекта нежилого фонда. По многочисленным запросам пользователей данный вопрос теперь наглядно рассмотрен в новой справке «Управление нежилым зданием».

В справке вы найдете информацию о том, какое общее имущество принадлежит собственникам помещений в нежилом здании, каким образом распределяются расходы на его содержание, в каких случаях можно проводить общее собрание собственников помещений в здании, в каких – нельзя, а также о том, каковы обязанности лица, ответственного за эксплуатацию здания.

ВЕБИНАР

21 декабря в 11.00 для пользователей системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» состоялся вебинар на тему «Обзор актуальных изменений законодательства в 2015–2016 гг.».

В 2015 году произошло большое количество изменений законодательства в сфере эксплуатации зданий: в частности, изменились порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, порядок расчета и размеры пени для должников, появились новые правила охраны труда и многие другие значимые изменения законодательства.

Наступающий, 2016 год также будет богат на новшества: запуск в полноценную эксплуатацию ГИС ЖКХ, новые порядки обращения с коммунальными отходами, взаимодействия с РСО и т. д. Прошедший

вебинар позволил подвести итоги 2015 года в сфере эксплуатации зданий и подготовиться к грядущим в 2016 году изменениям.

В рамках вебинара были рассмотрены следующие вопросы:

- Обзор вступивших в силу законов в сфере эксплуатации зданий в 2015 году
- Запуск системы ГИС ЖКХ в 2016 году
- Нововведения в порядке формирования платы за коммунальные ресурсы в 2016 году
- Изменения в порядке обращения с отходами в 2016 году
- Ответы на вопросы

Запись вебинара вы можете прослушать, запросив ее у вашего менеджера по обслуживанию.

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

ТИПОВАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА (ТТК). ОЧИСТКА СНЕГА И НАЛЕДИ С ШИФЕРНЫХ И МЯГКИХ КРОВЕЛЬ

Дорогие друзья, в январском выпуске вы узнаете особенности очистки снега и наледи с шиферных и мягких кровель.

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Типовая технологическая карта разработана на очистку снега и наледи с шиферных и мягких кровель.

Значительно ускоряет износ конструкций и ухудшает состояние кровель процесс льдообразования на кровлях и таяния снега под действием теплоты, поступающей из нижерасположенного помещения. При значительных тепlopоступлениях со стороны чердачного помещения снег тает на кровельном покрытии в пределах чердака, теплая вода, стекая вниз, замерзает на свесах кровли, в желобах, где температура ниже нуля.

Поскольку обледенение свеса ограничивает или полностью препятствует стоку талых вод, по направлению к коньку возникает обратный поток влаги, ведущий к капиллярному подсосу ее через стыки кровельных покрытий и протечкам сначала в чердачное помещение, а затем в расположенные ниже жилые и служебные помещения (рис. 1). Снег может таять и в переходный период при температуре наружного воздуха выше 0°C , а также под влиянием солнечной радиации.

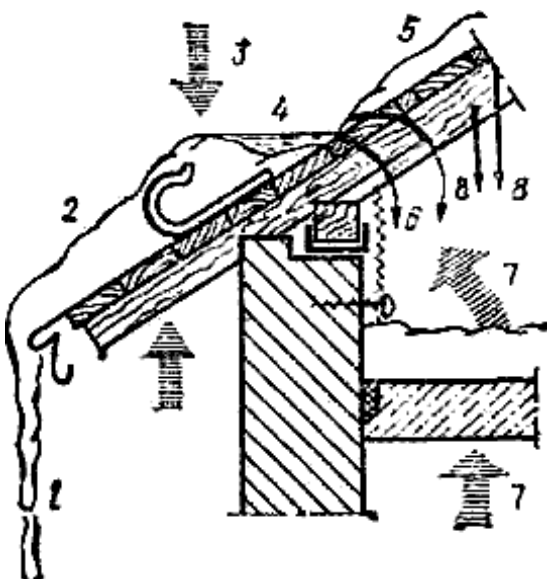


Рис. 1. Схема льдообразования на свесах кровель:

1 – сосулька; 2 – наледь; 3 – поступление холода; 4 – талая вода; 5 – снег; 6 – подсос воды через неплотности стыковых соединений кровельных листов и картин; 7 – поступление тепла; 8 – конденсат влаги из-за больших тепlopоступлений в чердачное помещение

Исключить таяние снега в первом случае можно путем дополнительного утепления чердачного перекрытия, чтобы устранить тепlopоступления в чердачное помещение.

При этом необходимо принимать во внимание, что

снежный покров меняет свои теплотехнические характеристики в процессе таяния. Теплопроводность снега зависит от его плотности, которая изменяется вследствие уплотнения при увлажнении и замерзании снега (рис. 2).

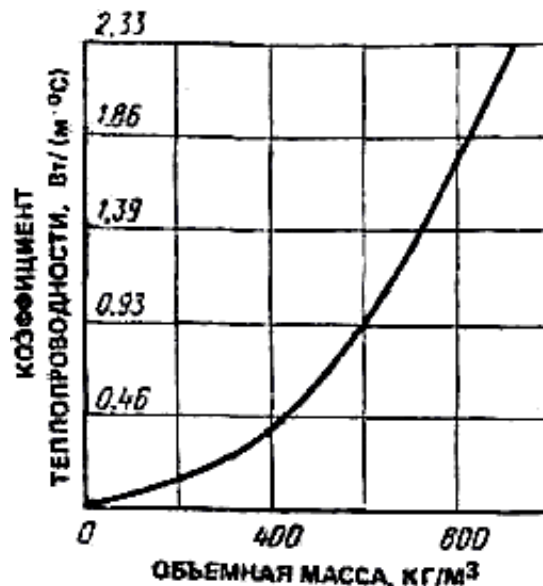


Рис. 2. Зависимость теплопроводности снега от объемной массы

При таянии снега от солнечной радиации и в периоды перехода температуры через нуль снизить интенсивность льдообразования можно путем вентиляции чердачного помещения. Однако исследованиями установлено, что весной и в осенне-зимний период это не дает заметных результатов. При солнечном облучении поверхности кровельного покрытия снег начинает таять и при низкой температуре наружного воздуха (рис. 3) под действием теплоты стального листа кровли, нагретого солнцем.

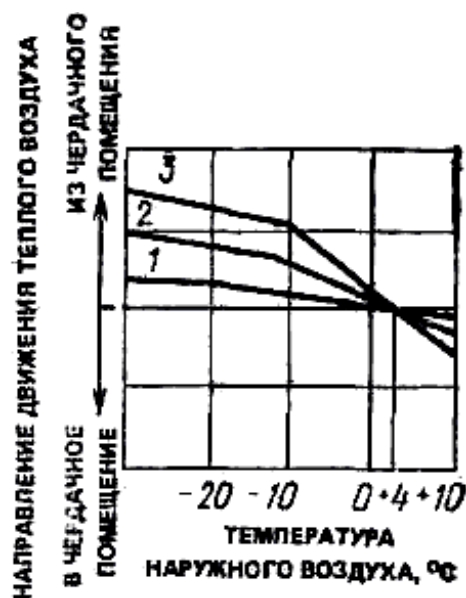


Рис. 3. Зависимость притока воздуха в чердачное помещение от температуры наружного воздуха

1 – для кровель с уклоном до 10°; 2 – то же, с уклоном до 30°; 3 – то же, свыше 30°

При эксплуатации зданий следят, чтобы вентиляционные отверстия чердачных помещений всегда были открыты для проветривания, не заливались водой и не заносились снегом.

Наиболее уязвимые места кровель – участки пересечения крыш шахтами и трубопроводами, а также примыкания кровельных покрытий к парапетам и газходам.

Проточки могут быть следствием плохой обделки теле- и радиоантенн и их растяжек.

Зимой кровли с наружным водоотводом периодически очищают от снега и льда. Особое внимание уделяют сбросу снега и очистке наледи с настенных желобов, ендов, лотков и воронок в период оттепелей.

Снег и лед сбрасывают пластмассовыми или деревянными лопатами. Места сброса снега обязательно ограждают для исключения доступа людей в опасные зоны. Не допускается сбрасывать снег на провода и зеленые насаждения.

Рабочие, сбрасывающие снег, должны быть тщательно проинструктированы и снабжены предохранительными поясами (по ГОСТ Р 50849-96), страховочными веревками и валяной обувью.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

Очистка крыш от снега и устранение интенсивного обледенения водоотводящих устройств

Удаление наледи и сосулек – по мере необходимости.

Мягкие кровли от снега не очищают, за исключением:

желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;

снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков.

Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

1. Крыши с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега, не допуская накопления его слоем более 30 см.

При оттепелях снег следует сбрасывать и при меньшей толщине.

Очистка от снега и льда крыш должна поручаться рабочим, знающим правила содержания кровли, и выполняться только деревянными лопатами.

Повреждения кровли, свесов, желобов и водоприемных воронок необходимо устранять немедленно.

Примечания:

1. На кровлях с уклоном скатов более 45° и свободным сбрасыванием воды (черепичных, гонтовых, драночных) очищать снег следует только в разжелобках, над карнизами и в других местах скопления снега.

2. На участках территории, где производятся работы по сбрасыванию снега с крыш, необходимо обеспечить безопасность пешеходов.



3. Повреждения при сбрасывании снега с крыши выступающих элементов здания, световых реклам, вывесок, электрических и телефонных проводов, телевизионных антенн, а также зеленых насаждений должны устраняться немедленно за счет лиц, допустивших повреждения.

4. Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком следует производить лишь в случае протечек на отдельных участках.

5. Обледенение свесов и водоотводящих устройств чердачных крыш, образовавшееся в процессе эксплуатации дома, должно быть устранено путем ремонта вентиляционных коробов, доводки до нормативной величины теплоизоляции чердачных перекрытий, трубопроводов, центрального отопления и горячего водоснабжения, обеспечения герметизации притворов входных дверей или люков на чердак. В случае недостаточности этих мер необходимо обеспечить интенсивное проветривание чердачного помещения с помощью устройства в крыше специальных вентиляционных отверстий (продухов).

Специальные вентиляционные отверстия следует устраивать:

в карнизных частях – щелевые продухи в виде щелей под обрешеткой свеса кровли или точечные продухи в виде отдельных отверстий, пробиваемых в карнизной части стены по осям окон или простенков или тех и других вместе взятых;

в коньке крыши в виде щелей под обрешеткой у конька и кровли.

Площадь вентиляционных отверстий следует принимать по расчету, выполненному проектной организацией.

Примечания:

1. В крышах со специальными вентиляционными отверстиями слуховые окна допускается оставлять в минимальном количестве при полном их остеклении исходя из требований противопожарных норм проектирования зданий, а при освещении чердака фронтоном или светопрозрачными участками кровли при нали-

чий ход через люк с балкона – не устраивать их.

При невозможности устройства специальной вентиляции в чердачном помещении здания следует, как правило, при капитальном ремонте крыши сделать внутренний водосток с расположением желоба в нижней части ската и в пределах чердачного помещения (преимущественно на скате со стороны здания, расположенного на красной линии).

2. В зданиях высотой до пяти этажей включительно, расположенных с отступом от красной линии не менее чем на 1,5 м и от проекции свеса кровли, допускается устройство наружного неорганизованного водоотвода.

При этом обязательно предусматривать козырьки над входом в лестничную клетку и над балконами верхних этажей.

3. Обнаруженные при очередных осмотрах крыш неисправности вентиляционных отверстий должны устраняться в указанные сроки.

Вентиляционные отверстия необходимо регулярно очищать от мусора.

Заделка вентиляционных отверстий не допускается.

4. Темные кровли рекомендуется окрашивать лакокрасочными составами светлых тонов, обладающими повышенными водоотталкивающими свойствами.

5. На стальных скатных кровлях следует устраивать лотки, закрывающие воронки, а также покрывать кровли (особенно свесы) и желоба специальными составами, предотвращающими образование наледи.

Очистка кровель от снега. Зимой кровли с наружным водоотводом периодически очищают от снега, не допуская накопления снега слоем более 30 см.

При этом кровлю очищают от снега одновременно и равномерно с обеих ее скатов.

Для предохранения кровельного покрытия от повреждений снег очищают с крыши не полностью, оставляя слой 5 см.

По этим же соображениям не снимают с кровли и тонкий слой льда, за исключением свесов, где могут образоваться наледь и сосульки.

С малоэтажных зданий сосульки и наледь удаляют в основном с лестниц, а с многоэтажных – с люлек, телескопических, автомобильных вышек и пожарных лестниц.

Место работы ограждают, а проход для пешеходов закрывают.

На кровлях с уклоном более 45° (черепичных, гонтовых, драночных) снег не задерживается. Поэтому на таких кровлях снег очищают в разжелобках, за вентиляционными шахтами и другими выступающими элементами, где снег скапливается.

Асбестоцементные кровли очищают от снега с передвижных стремянок. Ходить по такой крыше запрещается. Для предохранения асбестоцементной кровли от повреждений с нее сметают только рыхлый снег.

Очищать кровли от снега разрешается деревянными лопатами.

Особое внимание следует уделять уборке снега и очистке от наледи настенных желобов, ендов, лотков и воронок в период оттепели.

Несвоевременная расчистка мест прохода талой воды вызывает протекание ее через сопряжения кровли, намокание конструкций и нарушение нормального режима.

Сосульки и наледь больших размеров портят свесы, водосточные трубы и угрожают безопасному движению пешеходов, поэтому их немедленно удаляют. Во время удаления сосулек и наледи место работы под ними ограждают и закрывают проход для пешеходов.

Перед очисткой снега рабочих следует подробно проинструктировать о порядке выполнения работ и по технике безопасности. При очистке рабочие должны привязываться к стропилам или специальным упорам.

Сбрасывать снег с кровли следует равномерно во избежание односторонней перегрузки несущих конструкций.

Не допускается сбрасывать снег на провода и насаждения.

Пологоскатные железобетонные крыши с внутренним водоотводом очищать от снега запрещается, т. к. эти крыши имеют достаточный запас прочности, а их очистка ведет к преждевременному разрушению гидроизоляционного ковра.

Накапливающийся на крышах снег должен по мере необходимости сбрасываться на землю и перемещаться в прилотковую полосу, а на широких тротуарах формироваться в валы.



Полную версию ТТК вы найдете в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», введя «Очистка снега и наледи с шиферных и мягких кровель» в поисковую строку.

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

УВАЖАЕМЫЕ ПОЛЬЗОВАТЕЛИ ЛИНЕЙКИ СИСТЕМ

«ТЕХЭКСПЕРТ: Эксплуатация зданий»!

С помощью баннера «Задай вопрос эксперту» вы присылаете большое количество запросов на консультации.

Ответы вы можете найти в разделах «Эксплуатация в вопросах и ответах» и «Справочник по эксплуатации зданий».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ, ЧТО ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ БУДУТ ДОСТУПНЫ ДЛЯ ПОИСКА ПОСЛЕ ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ОБНОВЛЕНИЯ.

СЕЙЧАС ВЫ СМОЖЕТЕ ИХ НАЙТИ, СЛЕДУЯ ИНСТРУКЦИИ:

ШАГ 1. ПЕРЕЙДИТЕ НА ГЛАВНУЮ СТРАНИЦУ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ: Эксплуатация зданий».

ШАГ 2. В ПРАВОМ ВЕРХНЕМ УГЛУ ПРОЙДИТЕ ПО ССЫЛКЕ «НОВЫХ» ИЛИ «ИЗМЕНЕННЫХ».

Всего документов:	новых:	измененных:
322219	2937	1462

ШАГ 3. В ПРАВОМ ВЕРХНЕМ УГЛУ ПОЯВЯТСЯ ВКЛАДКИ. ВЫБЕРИТЕ ВКЛАДКУ «КОММЕНТАРИИ, КОНСУЛЬТАЦИИ».

Разъяснения по вопросу общежитий

Ситуация. Человек хочет занять пустующую нежилую комнату общего пользования (кухню) в общежитии, и при этом не является собственником помещения.

Вопрос. Какие нужны документы? Необходимо ли брать письменное согласие у всех жильцов комнат? В какой форме должно быть представлено их согласие? Каков алгоритм действий: сперва обратиться в БТИ по переводу помещения в жилое, а потом в муниципалитет? Если общежитие уже переведено в статус жилого дома, то обращаться нужно в кадастровую палату?

Ответ. Для того чтобы в кухне общежития мог проживать гражданин, необходимо:

1. Общим собранием собственников помещений в общежитии единогласно (если общежитие переведено в статус многоквартирного дома) либо решением собственника общежития выделить такое помещение из состава помещений общего пользования.

2. Осуществить государственную регистрацию права собственности на вновь созданное помещение, для чего представить в орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии заявление о государственной регистрации, решение собственника общежития о выделении помещения кухни из состава мест общего пользования либо протокол соответствующего общего собрания собственников, кадастровый паспорт помещения и его технический паспорт.

3. Для составления кадастрового паспорта необходимо составить технический план помещения на основании проектной документации на здание общежития.

4. После того как право собственности на кухню как вновь созданное помещение будет зарегистрировано, необходимо осуществить его перевод из нежилого помещения в жилое. Решение о переводе нежилого по-

мещения в жилое принимается органом местного самоуправления. При этом надо иметь в виду, что кухня в общежитии как нежилое помещение может быть переведена в жилое только в случае, если непосредственно над ней, на верхнем этаже, не расположена кухня.

5. После перевода кухни как вновь созданного путем выделения из мест общего пользования нежилого помещения в жилое помещение собственник общежития либо собственники помещений в общежитии на общем собрании (если общежитие переведено в статус многоквартирного дома) должны решить вопрос о вселении в данное помещение жильца.

Обоснование. В соответствии с ч. 1 ст. 209 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. При этом собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ч. 2 ст. 209 ГК РФ). Таким образом, для того чтобы какое-либо лицо могло занять часть общежития, необходимо согласие его собственника.

В том случае, если часть или все помещения в общежитии приватизированы, для вселения лица в помещение общего пользования необходимо согласие всех собственников помещений в данном общежитии, поскольку в силу ч. 1 ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Также для того чтобы лицо могло вселиться на кухню общежития, необходимо осуществить перевод данного помещения из нежилого в жилое.

Согласно п. 5 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (далее – Положение, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47), жилым помещением признается жилой дом, квартира либо комната, которая определяется как часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. В соответствии с ч. 2 ст. 23 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством РФ непригодными для проживания, равно как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений не допускается.

Согласно ч. 4 ст. 22 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) перевод нежилого помещения в жилое не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц. В силу п. 24 Положения, утвержденного По-

становлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается.

Таким образом, кухня в общежитии как нежилое помещение может быть переведена в жилое только в случае, если непосредственно над ней, на верхнем этаже, не расположена кухня. Согласно ч. 1 ст. 23 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое осуществляется органом местного самоуправления. В соответствии с ч. 2 ст. 23 ЖК РФ для перевода нежилого помещения в жилое собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг представляет:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого).

Из данного перечня видно, что помещение может быть переведено из нежилого в жилое только его собственником.

Как указывают суды, в жилых зданиях коридорного типа с отдельными комнатами, выходящими в общий коридор, места общего пользования с находящимися в них внутридомовыми коммуникациями в силу закона не могут принадлежать одному из собственников жилых помещений в многоквартирном доме и являются общим имуществом (Определение Верховного суда Республики Башкортостан от 30.07.2015 по делу № 33-8722/2015).

Следовательно, в рассматриваемом случае, если общежитие переведено в статус жилого дома, перед переводом нежилого помещения в жилое необходимо вывести данное помещение из состава общего имущества собственников помещений и зарегистрировать право собственности на него.

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

При этом уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

В силу ч. 2 ст. 44 ЖК РФ принятие решений о реконструкции многоквартирного дома относится к компетенции общего собрания собственников помещений в до-

ме. Таким образом, в случае, если общежитие переведено в статус многоквартирного дома, перед переводом кухни из нежилого помещения в жилое необходимо на общем собрании собственников помещений единогласно принять решение о выделении из состава общего имущества данной кухни.

В соответствии с ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ) единственным доказательством существования права на объект недвижимого имущества является его государственная регистрация.

Функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним возложены, согласно п. 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457, на указанную федеральную службу.

В силу ст. 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта не требуется выдачи разрешения на строительство, являются:

документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;

правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Пункт 4 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ говорит о том, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Следовательно, для государственной регистрации права на вновь возникшее помещение необходимо предоставить документы, подтверждающие факт его создания и содержащие его описание, а если при его создании были затронуты характеристики надежности многоквартирного дома и превышены параметры разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом, – правоустанавливающий документ на земельный участок под многоквартирным домом.

В качестве документа, подтверждающего факт создания помещения, может выступать протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором было принято решение о выделении кухни из общего имущества (если общежитие переведено в статус многоквартирного дома), либо решение собственника общежития (если оно не переведено в статус многоквартирного дома).

В качестве документов, содержащих описание вновь созданного объекта недвижимости, выступают *кадастровый паспорт помещения* и его *технический паспорт*.

В соответствии с ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон от

24.07.2007 № 221-ФЗ) кадастровый учет осуществляется в том числе в связи с образованием или созданием объекта недвижимости.

Часть 4 ст. 20 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ: с заявлениями об учете частей объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или лица, в пользу которых установлены или устанавливаются ограничения (обременения) вещных прав на такие объекты недвижимости.

Состав необходимых для кадастрового учета документов приведен в ст. 22 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ. В частности, применительно к рассматриваемой ситуации необходимы:

технический план помещения;

копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости;

копия документа, подтверждающего в соответствии с законодательством РФ присвоение адреса объекту недвижимости.

В соответствии с п. 13 Требований к подготовке *технического плана* помещения, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 29.11.2010 № 583, сведения о помещении указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения, в котором находится помещение, либо проектной документации здания или сооружения. Из данного перечня видно, что с заявлением о постановке на кадастровый учет вновь возникшего помещения может обратиться только его собственник – либо собственник общежития, либо, если общежитие переведено в статус многоквартирного дома, – собственники помещений в нём.

Согласно ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ постановка на учет объекта недвижимости осуществляется в случае принятия органом кадастрового учета соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета. При постановке на учет объекта недвижимости орган кадастрового учета в случае принятия соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета обязан выдать заявителю или его представителю кадастровый паспорт объекта недвижимости (ч. 2 ст. 23 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ).

На основании данных *кадастрового паспорта*, в частности, кадастрового номера вновь созданного помещения, необходимо составить *технический паспорт жилого помещения*.

Порядок государственной регистрации права на недвижимое имущество регламентирован ст. 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ. Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов;

правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав;

внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

После того как за вновь созданным объектом недвижимого имущества было зарегистрировано право собственности собственника общежития либо собственников помещений в многоквартирном доме (если общежитие переведено в статус многоквартирного дома), собственники могут распорядиться им по своему усмотрению, в том числе перевести из нежилого в жилое и решить вопрос о проживании в нём лица.

Документы:

Гражданский кодекс РФ (ч. 1);

Жилищный кодекс РФ;

Градостроительный кодекс РФ;

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457;

Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47;

Требования к подготовке технического плана помещения, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 29.11.2010 № 583;

Определение Верховного суда Республики Башкортостан от 30.07.2015 по делу № 33-8722/2015.

Более подробную информацию вы можете найти в справке «Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое».

С уважением, Базанов Дмитрий Александрович,
эксперт проекта «Техэксперт:

Эксплуатация зданий»

ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород



Мы продолжаем знакомить вас с особенностями взаимодействия с госорганами. В январском номере вы узнаете, какие основания существуют для проверки Роспотребнадзором.

Основания проверки Роспотребнадзором

В соответствии с п. 25 Административного регламента исполнения Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека государственной функции по проведению проверок деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан по выполнению требований санитарного законодательства, законодательства Российской Федерации в области защиты прав потребителей, правил продажи отдельных видов товаров (утв. Приказом Роспотребнадзора от 16.07.2012 № 764) основанием для проведения плановой проверки является ежегодный план. Также согласно п. 26 Административного регламента основаниями для проведения внеплановой проверки являются:

1) истечение срока исполнения лицом, подлежащим проверке, ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

2) поступление в Роспотребнадзор или его территориальный орган обращений и заявлений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах: а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; б) причинение вреда жизни, здоровью граждан, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; в) нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены);

3) приказ (распоряжение) руководителя Роспотребнадзора, изданный в соответствии с поручениями Президента РФ, Правительства РФ;

4) требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям. Мероприятия по надзору в установленной сфере деятельности осуществляются как в плановом, так и во внеплановом порядке. Плановая проверка проводится не чаще чем один раз в 3 года в отношении одного юридического лица или одного индивидуально-предпринимателя на основании ежегодного плана проведения проверок.

Ежегодный план проверок разрабатывается в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», на основании предложений территориальных органов Роспотребнадзора и утверждается руководителем Роспотребнадзора (п. 28 Административного регламента). Информация о ежегодном плане проверок размещается на официальном сайте Роспотребнадзора (его территориальных органов) в сети Интернет.

Плановые проверки в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих виды деятельности в сфере здравоохранения, образования, социальной сфере, могут проводиться два раза и более в три года в соответствии с Перечнем видов деятельности в сфере здравоохранения, сфере образования и социальной сфере, осуществляемых юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, в отношении которых плановые проверки проводятся с установленной периодичностью, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.11.2009 № 944 (п. 14 Административного регламента). Плановые и внеплановые проверки проводятся в документальной и (или) выездной форме. Срок проведения документальной и выездной проверки не может превышать 20 рабочих дней. При организации проверки учитывается режим работы лиц, подлежащих проверке. В случае если основанием для проведения внеплановой выездной проверки является причинение вреда жизни, здоровью граждан, окружающей среде, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, обнаружение нарушений обязательных требований в момент совершения таких нарушений, в связи с необходимостью принятия неотложных мер должностные лица Роспотребнадзора вправе приступить к проведению внеплановой выездной проверки незамедлительно с извещением органов прокуратуры о проведении мероприятий по контролю посредством направления документов, предусмотренных ч. 6 и 7 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ в течение 24 часов с момента принятия решения о проведении такой проверки. Мероприятия по надзору проводятся на основании соответствующего распоряжения.

В распоряжении о проведении проверки указываются:

1) наименование органа Роспотребнадзора (его территориального органа, осуществляющего проверку); 2) фамилии, имена, отчества (при наличии), должности должностного лица (должностных лиц) Роспотребнадзора, уполномоченных на проведение проверки, а также привлекаемых к проведению проверки экспертов, представителей экспертных организаций; 3) наименование проверяемого юридического лица или фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) проверяемого индивидуального предпринимателя, проверяемого гражданина; 4) цели, задачи, предмет проверки и срок ее проведения; 5) правовые основания проведения проверки, в том числе подлежащие проверке обязательные требования; 6) сроки проведения и перечень мероприятий по контролю, необходимых для достижения целей и решения задач проведения проверки; 7) перечень административных регламентов проведения мероприятий по контролю, административных регламентов взаимодействия органов государственного контроля (надзора); 8) перечень документов, представление которых юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, гражданином необходимо для достижения целей и решения задач проведения проверки; 9) даты начала и окончания проведения проверки (п. 31 Административного регламента).

Полную и актуальную информацию о том, как избежать последствий проверок, вы всегда сможете найти в разделе «Взаимодействие с государственными органами» системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА

Истец: общество с ограниченной ответственностью «Красноармейская Жилищная Компания».

Ответчик: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Волгоградской области.

Описание дела: общество с ограниченной ответственностью «Красноармейская Жилищная Компания» (далее – ООО «КЖК», общество, заявитель, управляющая компания) обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с заявлением к Управлению Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Волгоградской области (далее – Управление Роспотребнадзора по Волгоградской области, административный орган) о признании недействительным Предписания об устранении выявленных нарушений от 28.01.2015 № 20-06-15.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 16.06.2015 Предписание Управления Роспотребнадзора по Волгоградской области об устранении выявленных нарушений от 28.01.2015 № 20-06-15 признано недействительным. Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2015 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Не согласившись с вынесенными по делу судебными актами, Управление Роспотребнадзора по Волгоградской области обратилось с кассационной жалобой, в которой просит состоявшиеся по делу судебные акты отменить, по делу принять новый судебный акт.

В отзыве заявитель, полагая обжалуемые судебные акты обоснованными и законными, просит оставить их без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

Стороны о дате, времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Поволжского округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, однако явку своих представителей в суд не обеспечили.

Принимая во внимание наличие надлежащего уведомления лиц, участвующих в деле, основываясь на положениях ч. 3 ст. 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – [АПК РФ](#)), суд счел возможным рассмотреть кассационную жалобу в отсутствие неявившихся сторон.

Судебная коллегия кассационной инстанции, изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы и отзыва на нее, проверив законность обжалуемых судебных актов в порядке ст. 286 [АПК РФ](#), установила следующее.

Управлением Роспотребнадзора по Волгоградской области на основании Распоряжения от 22.12.2014 № 1559 была проведена внеплановая документальная проверка фактов, изложенных в заявлениях о нарушении ООО «КЖК» прав потребителя при начислении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных жилых домах по ул. Пролетарской, № 31, 41, по ул. Островской, № 12, по бульвару Энгельса, № 10, 18 г. Волгограда, по результатам которой административным органом составлен Акт от 28.01.2015 № 1559 и вынесено Предписание об устранении выявленных нарушений № 20-06-15.

На управляющую компанию возложена обязанность в срок до 25.04.2015 провести мероприятия по устране-

нию причинения жителям вышеуказанных домов имущественного вреда в результате неправомерного предъявления ООО «КЖК» счета за октябрь 2014 года с перерасчетом (доначислением) платы за услуги «содержание и ремонт общего имущества» и «управление» – произвести возврат денежных средств.

Не согласившись с вынесенным предписанием, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Исследовав представленные сторонами доказательства в порядке ст. 71 [АПК РФ](#), суд первой инстанции пришел к выводу о том, что применение управляющей организацией действующих нормативно установленных тарифов за услуги «содержание и ремонт помещения» и «управление» не является нарушением норм действующего законодательства и основанием для освобождения жителей многоквартирных домов от оплаты фактически оказанных им услуг.

Апелляционная инстанция согласилась с выводами суда нижестоящей инстанции. Кассационная инстанция признает выводы судов соответствующими обстоятельствам спора и основанными на правильном применении норм права в связи со следующим.

Как следует из материалов дела и установлено судами, ООО «КЖК» является управляющей организацией вышеуказанных многоквартирных жилых домов.

В ходе проведения проверки Управлением Роспотребнадзора по Волгоградской области выявлено, что ООО «КЖК» в октябре 2014 года произвело доначисление платы за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения Бацокину В. В., проживающему в квартире № 169 дома № 31 по ул. Пролетарской г. Волгограда, на сумму 415 руб. 38 коп., Фискуновой Е. П., проживающей в квартире № 144 дома № 41 по ул. Пролетарской г. Волгограда, на сумму 412 руб. 20 коп., Гуляевой Е. Г., проживающей в квартире № 103 дома № 12 по ул. Островской г. Волгограда, на сумму 221 руб. 07 коп., Шиповалову В. П., проживающему в квартире № 293 дома № 10 по бульвару Энгельса г. Волгограда, на сумму 322 руб. 89 коп., Гуляевой Ю. М., проживающей в квартире № 329 дома № 10 по бульвару Энгельса г. Волгограда, на сумму 319 руб. 08 коп., Данилову О. В., проживающему в квартире № 97 дома № 18 по бульвару Энгельса г. Волгограда, на сумму 412 руб. 20 коп. По мнению проверяющих, несвоевременное начисление ООО «КЖК» платы за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения исходя из размера, определенного Постановлением Администрации Волгограда от 29.01.2014 № 79 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципальной жилищного фонда» (далее – Постановление № 79), не с момента его вступления в силу (01.03.2014), а лишь с июня 2014 года было допущено по вине общества. Разность фактических затрат за период с марта по май 2014 года, понесенных управляющей компанией и предъявленных к оплате собственникам помещений многоквартирного дома, не может быть возложена на собственников, управляющая организация должна самостоятельно нести риски, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности в части несвоевременного применения нормативных правовых актов органа местного самоуправления.

Анализ правовых норм, регулирующих спорные правовые отношения, позволил судам прийти к выводу о незаконности вынесенного предписания.

Так, в соответствии с ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – [ЖК РФ](#)) граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Часть 2 ст. 153 [ЖК РФ](#) устанавливает, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает в том числе у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора, у собственника жилого помещения – с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правил, установленных ч. 3 ст. 169 [ЖК РФ](#).

Таким образом, действующее законодательство предусматривает обязанность как нанимателей, так и собственников жилых помещений уплачивать коммунальные платежи и вносить плату за содержание жилого помещения.

Администрацией Волгограда в Постановлении № 79 утвержден размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, действующий с 01.03.2014.

Учитывая, что вышеуказанное постановление в редакции, действовавшей до 29.05.2014, не соответствовало п. 1 ст. 156 [ЖК РФ](#), п. 11 и 31 Постановления Правительства РФ [от 13.08.2006 № 491](#) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг, выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», а также п. 5.3, 5.4, 5.9 и 5.10 Правил регулирования цен (тарифов) и надбавок в сфере жилищно-коммунального хозяйства Волгограда, утвержденных Решением Волгоградской городской думы от 16.02.2011, могло нарушить права и законные интересы как управляющих организаций, так и потребителей, обществом было принято решение не производить начисление за содержание и ремонт по тарифам, утвержденным Постановлением № 79, до вынесения Арбитражным судом Волгоградской области Решения по делу № А12-7872/2010. Поскольку обстоятельства, послужившие основанием для оспаривания Постановления № 79, были устранены, а производство по делу № А12-7872/2014 прекращено, общество произвело начисление по новому тарифу за июнь 2014 года. При этом, учитывая неизменность итоговой цифры тарифа на содержание и ремонт жилого помещения и начало срока действия данного постановления, управляющей организацией было произведено доначисление за предшествующие месяцы с марта 2014 года. Суды пришли к правомерному выводу, что применение управляющей организацией действующих с 01.03.2014 нормативно установленных тарифов за услуги «содержание и ремонт жилого помещения» и

«управление» не является нарушением норм действующего законодательства, а также основанием для освобождения жителей многоквартирных домов от оплаты фактически оказанных им услуг за март – май 2014 года.

Необоснованность вынесенного должностным лицом административного органа предписания также подтверждается решениями Управления Роспотребнадзора по Волгоградской области от 09.09.2015 об отзыве предписания от 20.04.2015 № 463, от 09.09.2015 об отзыве предписания от 24.04.2015 № 354.

Суд кассационной инстанции признает выводы судов первой и апелляционной инстанций соответствующими обстоятельствам спора и основанными на правильном применении норм права.

Судебная коллегия кассационной инстанции считает, что судом первой и апелляционной инстанций при рассмотрении дела установлены и исследованы все существенные для принятия правильного решения обстоятельства, им дана надлежащая правовая оценка, выводы, изложенные в судебных актах, основаны на имеющихся в деле доказательствах, соответствуют фактическим обстоятельствам дела и действующему законодательству. Доводы подателя кассационной жалобы, по которым он не согласен с оспариваемыми судебными актами, были предметом судебного разбирательства, им дана соответствующая оценка судами нижестоящих инстанций.

Переоценка установленных судами нижестоящих инстанций фактических обстоятельств дела и представленных участниками спора доказательств в силу положений ст. 286 [АПК РФ](#) в полномочия суда кассационной инстанции не входит.

Нарушений норм материального права, влекущих безусловную отмену судебного акта, судами не допущено. На основании изложенного и руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 287, ст. 286, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Поволжского округа

постановил:

Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 16.06.2015 и Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2015 по делу № А12-14056/2015 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.



Чтобы ознакомиться с полным текстом постановления, а также найти подходящий для вашего случая судебный прецедент, зайдите в раздел «Практика разрешения споров в области эксплуатации зданий»; для удобства воспользуйтесь фильтром.

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

ЮМОР В ЗИМНЮЮ СТУЖУ.



БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

Уважаемые пользователи!

С помощью приложения к газете вы можете отслеживать появление новой информации в каждом разделе системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

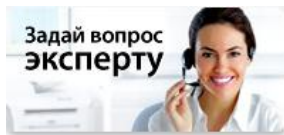
Все вопросы по работе с системой «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы можете задать вашему эксперту по информационному обслуживанию, который проведет как полное, так и частичное обучение.

Пользователям системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступны следующие услуги:

- вы можете запрашивать внесение в систему дополнительных документов, касающихся вопросов эксплуатации зданий;
- вы можете обратиться к разработчику системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» на Линию профессиональной поддержки.

Срок ответа на Линии профессиональной поддержки – 3 рабочих дня!

Форму для отправки заявки на Линию профессиональной поддержки вы найдете на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Посредством баннера «Обзор законодатель-



ства» вы получаете быстрый доступ к законодательству РФ с самыми последними изменениями и дополнениями.

С помощью сервиса «Обзор журналов» вы можете ознакомиться с обзором актуальных периодических изданий.

Под баннером «Планы проверок юридических лиц Госорганами» вы увидите перечень ссылок на официальные сайты госорганов. По ссылкам представлена актуальная информация о графике проверок того или иного контролирующего органа. Таким образом, вы можете в режиме реального времени отследить, когда инспекция придет с проверкой в вашу компанию. Следовательно, вы сможете своевременно подготовиться и избежите штрафов.



Раздел «Справочник по эксплуатации зданий»

Новые справки:

- Требования охраны труда при организации и осуществлении работ в сфере ЖКХ
- Периодичность обязательных работ и услуг по содержанию МКД
- Управление нежилым зданием
- Обзор актуальных изменений в ЖКХ в 2016 году

Измененные справки:

- Подготовка жилищного фонда к эксплуатации в зимних условиях
- Создание и государственная регистрация ЖК и ЖСК
- Требования к территории и участку образовательного учреждения
- Безопасность в образовательных учреждениях
- Пуск газа и ввод в эксплуатацию газопроводов

- Порядок санитарного содержания и благоустройства территории административных зданий
- Общедомовое имущество
- Договоры водоснабжения и водоотведения
- Ответы на вопросы к квалификационному экзамену для специалистов домоуправляющих организаций
- Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства ГИС ЖКХ
- Основания для перерасчета платы за коммунальные услуги
- Договор электроснабжения
- Договор теплоснабжения
- Договор газоснабжения
- Договор управления многоквартирным домом
- Предоставление жилищно-коммунальных услуг
- Аутсорсинг персонала

Раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах»

- Работы по сохранению объектов культурного наследия
- Надзор за объектами культурного наследия
- Документы, регламентирующие осмотры и обследования зданий
- Планы эвакуации зданий
- Срок службы пожарной сигнализации
- Выполнение предписания МЧС
- Проверки контролирующими органами
- Требования к работникам при замене лампочек
- Эксплуатационный контроль за зданием
- Обжалование актов плановой проверки
- Самостоятельное заключение договора с РСО в нежилом здании
- Какие расценки применять при определении ущерба?
- Как узаконить перепланировку в квартире?
- Могут ли жильцы отказаться от оплаты уборки в подъезде?
- Можно ли собрать деньги на выполнение предписания жилищной инспекции?
- Можно ли взыскать с управляющей организации средства за установку ОДПУ?
- Кто должен нести расходы по плате за техническое обслуживание и коммунальные услуги в незаселенной квартире по социальному найму?
- Необходимо ли управляющей организации получать лицензию на вывоз ТКО?
- Оплата общедомовых нужд
- Разделение многоквартирного дома на два
- Организация аварийной службы
- Расчет платы за водоотведение в МКД

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

- Затопление квартиры из-за ливневых дождей
- Невозможность взыскания долгов по квартплате
- Привлечение к административной ответственности домоуправляющих компаний
- Мусорные контейнеры в новом доме
- Обжаловать привлечение к административной ответственности
- Ответственность за перерасход воды в результате аварии
- Управляющая организация должна заниматься ремонтом пришедшей в негодность конструкции МКД
- Размещение информации в ГИС ЖКХ
- Предоплата отопления в МКД
- С какого момента возникает право собственности на жилое помещение?
- При наличии отключающего устройства на радиаторах системы отопления кто их обслуживает?
- Ремонт внутридомовых труб, обслуживающих только одно помещение
- Должны ли все собственники платить за консьержа и видеонаблюдение?
- Не нарушает ли единый лист регистрации на общем собрании Закон о персональных данных?
- Обоснованно ли РСО начисляет нормативные утечки систем отопления?
- Наличие зонта над вентиляцией на крыше МКД
- Мероприятия по энергосбережению в МКД
- Блохи в местах общего пользования
- Раскрытие информации собственникам
- Сроки раскрытия информации в ГИС ЖКХ
- Может ли человек занять пустующую комнату в общежитии?
- Что делать, если бывший собственник не освобождает подвал?
- Должен ли собственник подвала вносить плату за содержание и ремонт?
- Требование к качеству горячей воды в МКД
- Требования к эвакуационным путям в МКД
- Раскрытие информации в МКД
- Сроки раскрытия информации в ГИС УО
- Оплата ТБО при отсутствии собственника помещения
- Обслуживание внутриквартирного газового оборудования
- Кто должен обслуживать детскую площадку?
- Допуск арендатора для проведения отделочных работ
- Акт допуска арендатора в помещение ТЦ

Раздел «Образцы документов по эксплуатации зданий»

- Акт обследования внутридомового санитарного оборудования и инженерных систем перед включением отопления
- Акт обследования внутриквартирного санитарного оборудования перед включением отопления
- Договор о поставке газа (примерная форма)
- Платежный документ для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг (примерная форма)
- Инструкция о мерах пожарной безопасности для многоквартирных жилых домов
- Отказ от подписания акта выполненных работ по договору подряда (примерная форма)
- Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (примерная форма)
- Договор купли-продажи газа в баллонах (примерная форма)
- Паспорт подъемной платформы с вертикальным (наклонным) перемещением для инвалидов (типовой)
- Заявление о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (примерная форма)
- Заявление на заключение договора электроснабжения и осуществление подключения электроустановок (примерная форма)
- Устав товарищества собственников жилья
- Договор доверительного управления
- Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса
- Энергетический паспорт промышленного потребителя топливно-энергетических ресурсов (ГОСТ Р 51379-99)
- Договор предоставления персонала для уборки помещений (аутсорсинг) (примерная форма)
- Договор предоставления персонала для охраны (аутсорсинг) (примерная форма)
- Договор подряда на производство ремонтно-строительных работ для организации (примерная форма)

Раздел «Нормы, правила, стандарты в области эксплуатации зданий»

- 470352660 Нормы, правила, стандарты в области эксплуатации зданий
- 816341866 Нормы, правила, стандарты в области эксплуатации зданий
- СНиП 2.05.07-91* Промышленный транспорт
- ВСН 57-88(р) Положение по техническому обследованию жилых зданий
- ГОСТ 12.1.005-88 ССБТ. Общие санитарно-гигиенические требования к воздуху рабочей зоны (с Изменением № 1)
- МДК 2-02.01 Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда
- СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений
- СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование

- СП 44.13330.2011 Административные и бытовые здания. Актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87
- ГОСТ Р 54130-2010 Качество электрической энергии. Термины и определения
- СП 37.13330.2012 Промышленный транспорт. Актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91*
- ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния
- ГОСТ Р 56038-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования
- ГОСТ Р 51617-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования
- ГОСТ Р 56192-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования
- ГОСТ Р 56194-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования
- ГОСТ Р 56534-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем канализации многоквартирных домов. Общие требования
- ГОСТ Р 56533-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем холодного водоснабжения многоквартирных домов. Общие требования
- ГОСТ Р 56536-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем электроснабжения многоквартирных домов. Общие требования
- Сравнение «СП 37.13330.2012 Промышленный транспорт. Актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91*» и «СНиП 2.05.07-91* Промышленный транспорт»