



БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

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

НОЯБРЬ 2016 № 11(50)

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами ноябрьский выпуск издания «Браво, Эксплуатация зданий!». Как правило, ноябрь – это самый туманный месяц года, когда день идет на убыль, а ночь становится всё длиннее. Желаем, чтобы долгими вечерами вас окружала только согревающая атмосфера и присутствовали только позитивные события. Надеемся, что этот выпуск газеты подарит теплые мгновения и поможет в решении ежедневных задач.

В номере мы сделали подробный обзор актуальных событий в сфере эксплуатации недвижимости, который позволит быть в курсе всех изменений без лишней траты времени. Также вы узнаете новинки системы «Эксплуатация зданий» за прошедший месяц.

Читайте в ноябрьском выпуске:

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

Рубрика «Загляни в продукт» сориентирует, какие новые справки были написаны для разъяснения важных нововведений законодательства: «[Энергетическая эффективность многоквартирных домов](#)», «[Требования к мусорным площадкам](#)». Расскажет о новом сервисе «[Гид по промышленным зданиям](#)». Какие справки были доработаны в соответствии с изменениями, поведаст «[Договор электроснабжения](#)». Также вы узнаете о грядущем вебинаре «[Энергоэффективность в эксплуатации зданий](#)» и сможете на нём зарегистрироваться.

Из рубрики «Делимся опытом» вы узнаете о теплоизоляции фасада.

В рубрике «[Взаимодействие с госорганами](#)» вы читаете о **дополнительных проверках, проводимых Роспотребнадзором и МЧС.**

Рубрика «[Судебная практика](#)» расскажет об интересном споре по взысканию задолженности.

В рубрике «Кофе-брейк» мы подобрали материал о необычных местах России.

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. 7

ЭКСПЛУАТАЦИЯ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

НА СТР. 10

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОСОРГАНАМИ

НА СТР. 13

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

НА СТР. 14

КОФЕ-БРЕЙК

НА СТР. 15

ПРИЛОЖЕНИЕ

НА СТР. 16



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

Благоустройство придомовых территорий может стать обязанностью собственников

Государственным Советом Республики Крым внесен на рассмотрение Государственной Думы Законопроект от 28.09.2016 № 1184991-6 «О внесении изменений в Федеральный закон [от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ](#) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Законопроект от 28.09.2016 № 1184991-6).



Согласно этой инициативе обязанность по поддержанию чистоты территорий поселений должна быть распространена и на собственников недвижимости в этом муниципальном образовании.

Действующее законодательство к вопросам местного значения городского поселения относит утверждение правил благоустройства территории поселения. Однако, как отмечают авторы Законопроекта от 28.09.2016 № 1184991-6, на сегодняшний день сложилась практика отмены в судебном порядке норм этих правил о привлечении к процессам благоустройства физических и юридических лиц. При этом неважно, на каком основании указанные лица эксплуатируют объекты недвижимости – собственность, аренда или иное пользование.

Суды аргументируют свою позицию необходимостью подобного участия частных лиц только исходя из добровольно заключенного договора или же законом установленного обязательства.

Отталкиваясь от всего вышесказанного и исходя из невозможности полного обеспечения функций по поддержанию благосостояния исключительно силами муниципальных служб, авторы Законопроекта от 28.09.2016 № 1184991-6 предлагают возложить обязанность по благоустройству придомовых территорий на собственников помещений в соответствующем районе. По мнению инициативной группы, подобные меры совместного участия общества и власти приведут к улучшению ситуации с чистотой и красотой на улицах населенных пунктов.

Определена ответственность сторон договора о технологическом присоединении к электросетям за нарушение сроков

Опубликовано Постановление Правительства РФ [от 05.10.2016 № 999](#) «О внесении изменений в акты Правительства Российской Федерации по вопросам формирования мер ответственности за несоблюдение сроков осуществления мероприятий по технологическому присоединению» (далее – Постановление [от 05.10.2016 № 999](#)). Документ устанавливает меры и

основания ответственности за нарушение сроков технологического присоединения к электрической сети сетевыми организациями и потребителями.

Так, начиная с 15.10.2016 срок присоединения к электросетям считается пропущенным при наступлении хотя бы одного из следующих обстоятельств:

1. Заявитель не уведомил сетевую организацию о завершении подготовительных работ к технологическому присоединению.

2. Заявитель уклоняется от проведения проверок выполнения технических условий.

3. Заявитель не устранил вовремя недостатки, выявленные в ходе предыдущих проверок.

4. Заявитель не выполнил в срок обязанность по внесению платы за присоединение.

Также Постановление [от 05.10.2016 № 999](#) вводит в действие и соответствующие штрафные санкции за нарушение сроков присоединения:

– если плата за присоединение составляет менее 550 руб., то неустойка составляет 5% от этой суммы за каждый день просрочки;

– если плата за присоединение составляет более 550 руб., то неустойка составляет 0,25% от этой суммы за каждый день просрочки. Важно помнить, что нарушение сроков присоединения к электросетям более чем на 12 месяцев является основанием для расторжения договора о технологическом присоединении в судебном порядке. Так же как и выплата неустойки, возможность расторжения договора действительна для обеих сторон. Утвержденные нормы направлены на усиление ответственности сторон договора о технологическом присоединении к электрической сети за несоблюдение сроков технологического присоединения.



Государственная Дума рассмотрит предложения о правах инвалидов

в области внесения платы за жилое помещение

На обсуждение Государственной Думы представлен Законопроект от 10.10.2016 № 02-05/76 «О внесении изменения в статью 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (далее – Законопроект от 10.10.2016 № 02-05/76). Этот документ направлен на восстановление правовой и социальной справедливости в области порядка уплаты сумм за пользование жилым помещением инвалидами и семьями, имеющими детей-инвалидов.

Действующее законодательство действительно предусматривает меры государственной поддержки и участия в данном вопросе. Они выражены в предоставлении 50%-й компенсации платы за наём и содержа-

ние жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в нём. Однако, как отмечают авторы Законопроекта от 10.10.2016 № 02-05/76, данные нормы действуют только в отношении лиц, проживающих в помещениях государственного или муниципального жилищного фонда. В то же время лица, проживающие в жилых помещениях, находящихся в их собственности, обязаны оплачивать сборы в полном объеме. Подобный избирательный подход к распространению мер поддержки социально уязвимых категорий населения, основанный на форме их собственности, является не только несправедливым, но и противоправным, нарушающим нормы Конституции РФ о равенстве граждан перед законом вне зависимости от их материального благосостояния.

Инициаторы Законопроекта от 10.10.2016 № 02-05/76 основывают свои доводы не только на этических соображениях, но и на практике поступления сообщений граждан с ограниченными физическими возможностями о защите их прав. Таким образом, принятие соответствующих поправок не только морально обоснованно, но и будет способствовать уменьшению уровня социальной напряженности в это и без того непростое время.



Документацию при осуществлении реконструкции или капремонта нужно будет предоставлять в органы госвласти в электронной форме

Правительством РФ представлен на рассмотрение Проект постановления «Об установлении случаев, в которых направление документов, указанных в частях 7, 10 статьи 51 и частях 3, 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляется исключительно в электронной форме» (далее – Проект). Данный документ предусматривает изменения в порядке взаимодействия органов государственной власти и субъектов, осуществляющих работы по строительству, реконструкции или капитальному ремонту зданий, требующих получения соответствующего разрешения. Иными словами, при проведении работ, затрагивающих конструктивные особенности зданий, непосредственно влияющих на безопасность их эксплуатации.

Так, Проект определяет с 01.09.2017 обязанность

предоставления в уполномоченные органы документов, необходимых для выдачи разрешения на строительство, только в электронном виде. В их число в том числе могут входить:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка/реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- материалы, содержащиеся в проектной документации;
- положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства;
- согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции;
- решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и др.

Полный перечень необходимой документации и случаи ее предоставления закреплены в ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ (далее – [ГрК РФ](#)).

Подобный порядок установлен также и при получении разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию после проведения работ по реконструкции или капитальному ремонту. В таком случае список необходимых документов включает в себя акты и решения принимающей комиссии и иные документы, предусмотренные ч. 3 и 4 ст. 53 [ГрК РФ](#).

Таким образом, Правительство РФ, учитывая современные возможности обработки и передачи информации, желает перевести документооборот в электронную форму. В свою очередь, это не только ускорит процесс взаимодействия, но и защитит документацию от риска случайной гибели или повреждений.

Темпы роста взносов на капремонт предлагается удерживать на уровне инфляции

На обсуждение Государственной Думы представлен Законопроект от 17.10.2016 «О внесении изменений в [Жилищный кодекс Российской Федерации](#)» (далее – Законопроект от 17.10.2016). Указанный документ предлагает введение ограничения для постоянно растущих размеров взносов на капитальный ремонт в многоквартирных домах (далее – МКД) в виде соответствия уровню инфляции.

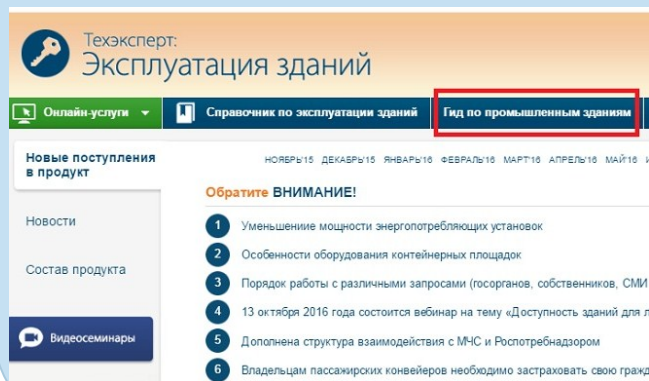
Как отмечают авторы законопроекта, размер взносов на капитальный ремонт устанавливается субъектами РФ самостоятельно, учитывая не только характеристики самого МКД, но и методические рекомендации, установленные Правительством РФ. Таким образом, у государственной власти есть реальная возможность регулирования ценообразования в данной отрасли. В этом и состоит ее отличие от сферы жилищно-коммунальных услуг, где поставщики ресурсов объясняют повышение уровня цен, например, необходимостью поддержания инфраструктуры сетей.

По мнению разработчиков проекта, подобные ограничения в росте взносов на капремонт вполне в состоянии обеспечить все возможные траты на выполнение необходимых работ. Нелишним будет также отметить обозримый положительный эффект и в социальной сфере, что укрепит доверие граждан к власти, проявляющей внимание к их материальному положению в экономически трудное время.

НОВЫЙ СЕРВИС: ГИД ПО ПРОМЫШЛЕННЫМ ЗДАНИЯМ

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ
КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ «ГИД ПО ПРОМЫШЛЕННЫМ ЗДАНИЯМ?»

ШАГ 1. ОТКРОЙТЕ ГЛАВНУЮ СТРАНИЦУ СИСТЕМЫ.
ШАГ 2. НАЙДИТЕ КНОПКУ «ГИД ПО ПРОМЫШЛЕННЫМ ЗДАНИЯМ» НА ГОРИЗОНТАЛЬНОЙ ПАНЕЛИ.



Требования к обслуживанию зданий меняются в зависимости от их назначения, а промышленный комплекс, как правило, включает в себя большинство из них: производственные, складские, административные и т. п. Также нельзя забывать про требования к территории. Одним словом, нюансов много. **Остается вопрос:** как всё учесть и не запутаться в деталях?

«Гид по промышленным зданиям» объединяет все материалы по обслуживанию промышленных зданий в единую структуру. В нём рассмотрены все специфические вопросы обслуживания промышленного здания с точки зрения практики.

Сервис позволит с легкостью решать ежедневные задачи и быть уверенным, что все «промышленные тонкости» эксплуатации соблюдены.

УМЕНЬШЕНИЕ МОЩНОСТИ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЯЮЩИХ УСТАНОВОК

06.10.2016 вступило в силу Постановление Правительства РФ от 23.09.2016 № 953 «О внесении изменений в Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям».

Теперь, если у потребителя электроэнергии имеется долг за технологическое присоединение к электрическим сетям, он не вправе уменьшить заявленную мощность потребляемой электроэнергии, даже если по факту мощность уменьшена.

В связи с этим для вас была актуализирована справка «[Договор электроснабжения](#)», где вы можете найти информацию о переоформлении мощности.

КАК ПРИСВОИТЬ КЛАСС ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ МКД?

Сегодня при вводе зданий в эксплуатацию после постройки или реконструкции установление класса энергетической эффективности является **обязательным** (в соответствии с нормами Постановления Правительства РФ от 25.01.2011 № 18).

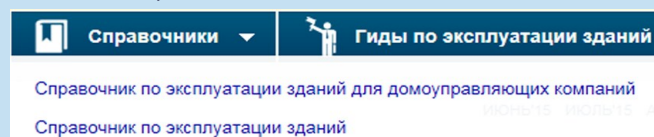
Чтобы вы могли избежать штрафов в размере до 600 тыс. руб. за несоблюдение требований закона об энергетической эффективности (ч. 3 ст. 9.16 [КоАП РФ](#)), была написана справка «[Энергетическая эффективность многоквартирных домов](#)».

В справке вы найдете:

- требования правопорядка по определению энергетической эффективности МКД;
- алгоритм установления класса энергетической эффективности;
- образцы документов, необходимых для присвоения класса энергетической эффективности МКД («Декларация о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов» и «Заявление о присвоении (пересмотре) класса энергетической эффективности многоквартирного дома»).

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ
КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ ОБ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИИ?

ШАГ 1. НА ГЛАВНОЙ СТРАНИЦЕ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ» ВЫБЕРИТЕ РАЗДЕЛ «СПРАВОЧНИК ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ».

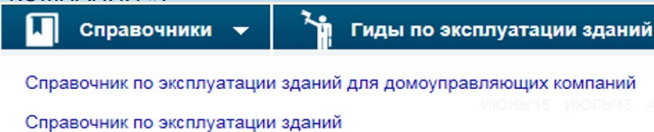


ШАГ 2. ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С РЕСУРСНАБЖАЮЩИМИ КОМПАНИЯМИ», НАЖАВ НА ПЛЮС.
ШАГ 3. ВЫБЕРИТЕ ПОДРАЗДЕЛ «ДОГОВОР ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ».

Ознакомившись со справкой, вы сможете определить класс энергетической эффективности находящегося в управлении МКД, а также сэкономить **до 600 тыс. руб.** на уплате штрафов.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ
КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ ОБ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИИ?

ШАГ 1. НА ГЛАВНОЙ СТРАНИЦЕ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ» ВЫБЕРИТЕ РАЗДЕЛ «СПРАВОЧНИК ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ ДЛЯ ДОМОУПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ».

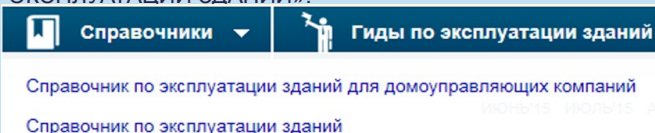


ШАГ 2. ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО», НАЖАВ НА ПЛЮС.

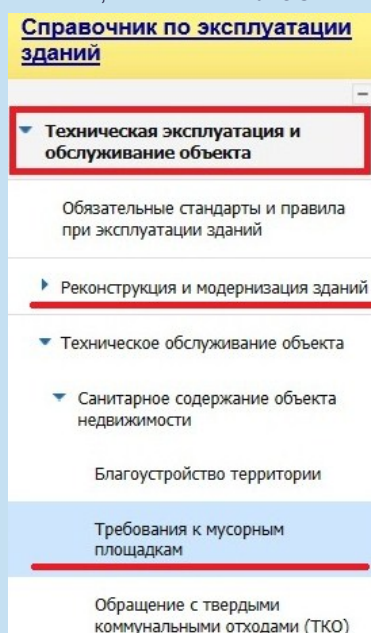
ШАГ 3. ВЫБЕРИТЕ ПОДРАЗДЕЛ «ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ».

ОСОБЕННОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ КОНТЕЙНЕРНЫХ ПЛОЩАДОК

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ
КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ О СМЕТЕ?
ШАГ 1. НА ГЛАВНОЙ СТРАНИЦЕ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ» ВЫБЕРИТЕ РАЗДЕЛ «СПРАВОЧНИК ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ».



ШАГ 2. ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЪЕКТА», НАЖАВ НА ПЛЮС.
ШАГ 3. ОТКРОЙТЕ ПОДРАЗДЕЛ «ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЪЕКТА», НАЖАВ НА ПЛЮС.



Качественно и максимально быстро осуществлять процесс сбора бытовых отходов позволяют специально оборудованные для этого контейнерные площадки.

Чтобы вы могли оборудовать мусорные площадки в соответствии с требованиями закона, за нарушение которых предусмотрен штраф **до 250 тыс. руб.** (ст. 8.2 [КоАП РФ](#)), для вас была создана новая справка «[Требования к мусорным площадкам](#)».

В справке вы найдете:

- нормативы по устройству мусорных площадок и по размещению площадок для крупногабаритных отходов;
- основания для проведения испытаний используемых мусорных контейнеров;
- ответственность за несоблюдение установленных нормативов.

Ознакомившись с информацией, вы сможете расположить мусорную площадку в соответствии с законом, сэкономить **до 250 тыс. руб.** или избежать приостановления деятельности на срок до 90 суток.

ПОРЯДОК РАБОТЫ С РАЗЛИЧНЫМИ ЗАПРОСАМИ (ГОСОРГАНОВ, СОБСТВЕННИКОВ, СМИ И ПР.)

8 сентября 2016 года состоялся вебинар на тему «[Запросы собственников и госорганов при управлении МКД](#)».

Запись вебинара уже в системе, приглашаем ознакомиться с порядком работы по множеству запросов от собственников помещений в МКД, государственных органов, а также прочих лиц и организаций.

Прослушав вебинар, вы узнаете:

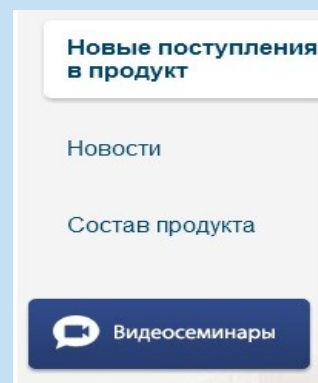
1. Сроки, особенности и порядок ответов на:
 - различные запросы собственников помещений;
 - запросы органов государственной власти, контролирующих органов;
 - прочие запросы, на которые отвечать необходимо (адвокатские, запросы СМИ).
2. Рекомендации по оформлению ответов на различные запросы.
3. Возможную ответственность за нарушение порядка ответов и как ее избежать.

Вебинар поможет вам:

- сэкономить до 250 тыс. руб. (ст. 7.23.3 [КоАП](#)), избежав риска получить штраф;
- упростить и обезопасить работу с запросами;

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ
КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ЗАПИСЬ ВЕБИНАРА?

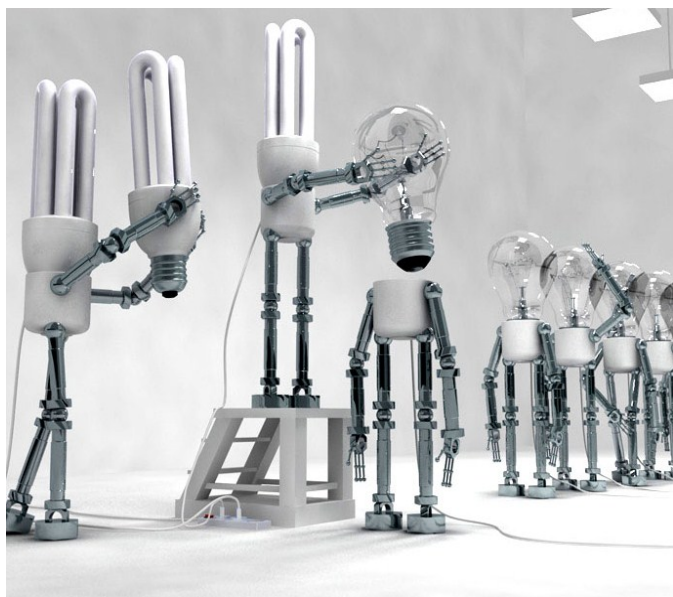
ШАГ 1. НА ГЛАВНОЙ СТРАНИЦЕ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» ПОД «СОСТАВОМ ПРОДУКТА» НАЖМИТЕ КНОПКУ «ВИДЕОСЕМИНАРЫ»



ШАГ 2. ВЫБЕРИТЕ ТЕМУ, КОТОРАЯ ВАМ ИНТЕРЕСНА.

- сберечь время на оформлении ответов и разбирательствах в случае споров.

ПРИГЛАШАЕМ ПОСЕТИТЬ ВЕБИНАР «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ В ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ»



10 ноября 2016 года в 9.30 (МСК) состоится вебинар на тему «Энергоэффективность в эксплуатации зданий».

Почему вебинар важно посетить?

Много изменений в законодательстве крутится рядом с энергоэффективностью. Например, с 21.08.2016 действуют новые критерии определения класса энергоэффективности домов.



По данным изменениям многоквартирным домам обязательно присваивать классы энергоэффективности после реконструкции. Также изменения создали пробел в законодательстве по присвоению классов после проведения капитального ремонта.

В результате специалисты, ответственные за обслуживание здания, ежедневно задаются вопросами о повышении энергоэффективности эксплуатируемых объектов:

- как проводится энергетическое обследование зданий;
- как присвоить им определенный класс

энергоэффективности, чтобы избежать налогообложения;

– по каким правилам осуществлять учет энергоресурсов.

Нарушение требований в сфере энергоэффективности может привести к штрафам до 600 тыс. руб.

Посетив вебинар, вы узнаете:

1. Новые требования к определению класса энергоэффективности многоквартирных домов.

2. Как проводить энергетическое обследование и для каких зданий оно обязательно, что является результатом проведенного энергетического обследования.

3. Каким образом и по каким правилам осуществлять учет энергетических ресурсов и многое другое.

Во время вебинара вы:

– получите четкий алгоритм определения класса энергоэффективности;

– ознакомитесь с новыми требованиями по определению класса энергоэффективности;

– разберетесь, как провести энергетическое обследование, обезопасив себя от штрафов до 250 тыс. руб.;

– сэкономите время на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта по вашим вопросам во время вебинара.

Спикер: Максим Мышенков

Имеет опыт работы в строительных компаниях, осуществляющих подготовку, организацию и выполнение **полного цикла строительно-монтажных работ**.

В настоящее время **ведущий эксперт** справочной системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» компании «Кодекс».

Осуществляет **всероссийское экспертное консультирование** по вопросам обслуживания недвижимости, разрабатывает исполнительную документацию, договора и прочее.

Автор справочных материалов системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ НА ВЕБИНАРЕ?

Для регистрации достаточно перейти по ссылке и заполнить регистрационную форму: <http://b10172.vr.mirapolis.ru/mira/s/rWbtKF>

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ!

При регистрации заполняется графа «Ваш региональный представитель». **В ней необходимо указать название вашей компании, а не имя менеджера по обслуживанию.**

Ждем вас на вебинаре!

ТИПОВАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА (ТТК) ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ ФАСАДА ЗДАНИЯ ПЕНОПОЛИСТИРОЛЬНЫМИ ПЛИТАМИ НА НЕСУЩИЙ КАРКАС ПОДОБЛИЦОВОЧНОЙ НАВЕСНОЙ СИСТЕМЫ

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

1.1. Типовая технологическая карта (именуемая далее по тексту ТТК) – комплексный организационно-технологический документ, разработанный на основе методов научной организации труда для выполнения технологического процесса и определяющий состав производственных операций с применением наиболее современных средств механизации и способов выполнения работ по определенной заданной технологии. ТТК предназначена для использования при разработке Проекта производства работ (ППР) строительными подразделениями и является его составной частью согласно МДС 12-81.2007.

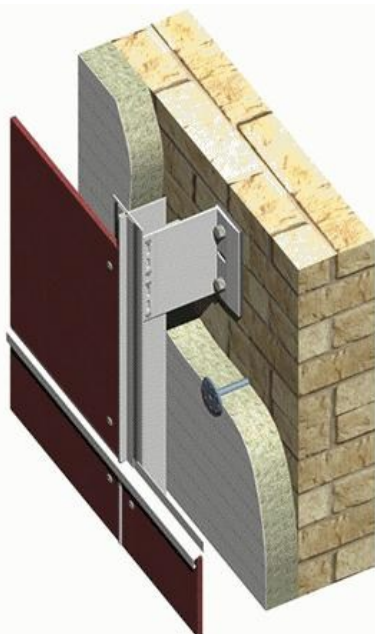


Рис. 1. Схема утепления стены

1.2. В настоящей ТТК приведены указания по организации и технологии производства работ по теплоизоляции фасада здания теплоизоляционными плитами на навесную фасадную вентилируемую систему, определены состав производственных операций, требования к контролю качества и приемке работ, плановая трудоемкость работ, трудовые, производственные и материальные ресурсы, мероприятия по промышленной безопасности и охране труда.

1.3. Нормативной базой для разработки технологических карт являются:

- типовые чертежи;
- строительные нормы и правила (СНиП, СН, СП);
- заводские инструкции и технические условия (ТУ);
- нормы и расценки на строительно-монтажные работы (ГЭСН-2001 ЕНиР);
- производственные нормы расхода материалов (НПРМ);
- местные прогрессивные нормы и расценки, нормы затрат труда, нормы расхода материально-технических ресурсов.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Технологическая карта разработана на комплекс работ по теплоизоляции фасада здания тепло-

изоляционными плитами «ПЕНОПЛЭКС®КОМФОРТ» на НФВС «ОЛМА».

2.2. Работы по теплоизоляции фасада здания теплоизоляционными плитами «ПЕНОПЛЭКС®КОМФОРТ» на НФВС «ОЛМА» выполняются в одну смену, продолжительность рабочего времени в течение смены составляет час.

2.3. В состав работ, выполняемых при теплоизоляции фасада здания теплоизоляционными плитами «ПЕНОПЛЭКС®КОМФОРТ» на НФВС «ОЛМА», входят:

- геодезическая разметка на фасаде здания мест расположения вертикальных и горизонтальных осей под конструкции НФВС;
- бурение отверстий под крепежные элементы НФВС;
- монтаж кронштейнов НФВС;
- монтаж теплоизоляционного слоя;
- установка ветрогидрозащитной мембраны;
- монтаж направляющих и угловых элементов НФВС;
- монтаж защитно-декоративного экрана;
- монтаж элементов примыкания к конструктивным частям здания.

2.4. Для теплоизоляции фасада здания в качестве основных материалов используются: тарельчатый полимерный дюбель TDZ 10 М со стальным стержнем (8/60х165 мм); плиты «ПЕНОПЛЭКС» размером 100х600х1200 мм по ТУ 5767-016-56925804-2011; армированная пленка из полиэтилена высокого давления (ПВД) (шириной 2000 мм, толщиной 200 мкм).

3. ОРГАНИЗАЦИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

3.1. В соответствии со СП 48.13330.2001 «СНиП 12-01-2004 Организация строительства. Актуализированная редакция» до начала выполнения строительно-монтажных работ на объекте подрядчик обязан в установленном порядке получить у заказчика проектную документацию и разрешение на выполнение строительно-монтажных работ. Выполнение работ без разрешения запрещается.

3.2. До начала производства работ по устройству теплоизоляции фасада здания необходимо провести комплекс организационно-технических мероприятий, в том числе:

- разработать РТК или ППР на устройство теплоизоляции фасада здания;
- назначить лиц, ответственных за безопасное производство работ, а также их контроль и качество выполнения;
- провести инструктаж членов бригады по технике безопасности;
- установить временные инвентарные бытовые помещения для хранения строительных материалов, инструмента, инвентаря, обогрева рабочих, приема пищи, сушки и хранения рабочей одежды, санузлов и т. п.;
- обеспечить участок утвержденной к производству работ рабочей документацией;
- подготовить к производству работ машины, механизмы и оборудование и доставить их на объект;

- обеспечить рабочих ручными машинами, инструментами и средствами индивидуальной защиты;
- обеспечить строительную площадку противопожарным инвентарем и средствами сигнализации;
- подготовить места для складирования строительных материалов, изделий и конструкций;
- оградить строительную площадку и выставить предупредительные знаки, освещенные в ночное время;
- обеспечить связь для оперативно-диспетчерского управления производством работ;
- доставить в зону работ необходимые материалы, приспособления, инвентарь, инструменты и средства для безопасного производства работ;
- проверить сертификаты качества, паспорта на теплоизоляционные плиты, дюбеля, полиэтиленовую пленку, металлоконструкции НФВС «ОЛМА»;
- опробовать строительные машины, средства механизации работ и оборудование по номенклатуре, предусмотренные РТК или ППР;
- составить акт готовности объекта к производству работ;
- получить у технического надзора заказчика разрешение на начало производства работ (п. 4.1.3.2 [РД 08-296-99](#)).

3.5.2. Поверхности перед облицовкой должны быть очищены от наплывов раствора, грязи и бетона, цоколь – от строительного мусора. Отдельные неровности более 15 мм, а также общие отклонения облицовываемой поверхности от вертикали более 15 мм должны быть исправлены путем срубки выпуклостей на поверхности и нанесения выравнивающего слоя цементного раствора, который наносится без заглаживания и затирки. По окончании выравнивания поверхности проверяются по строительному уровню, отвесу и правилу. Все трещины разделяют и затирают цементно-песчаным раствором.

3.5.3. Далее производится механизированная очистка поверхностей стен, загрязненных смазками, маслами и антиадгезивными средствами, при помощи воды с добавлением детергентов.

3.5.4. Выполненные работы по подготовке поверхности фасада необходимо предъявить представителю технического надзора заказчика для осмотра и документального оформления путем подписания акта освидетельствования скрытых работ в соответствии с Приложением 3 к [РД 11-02-2006](#) и получить разрешение на монтаж подолицовочной конструкции фасада.

3.6. Установка стального, оцинкованного, цокольного отлива

3.6.1. Для защиты от влаги на выступающий цоколь устанавливают виниловый отлив Docke. Его монтаж проводят до установки стартовых панелей. Отлив имеет ширину 10 см, что достаточно для защиты практически любого выступающего цоколя.

У кирпичных, бетонных или каменных цоколей предварительно выравнивают верхний обрез.

Для разбивки места установки стартового профиля находят самую низкую точку стены. На 60 мм выше нее отбивают отмелованным шнуром горизонт по периметру дома (см. рис. 18).

3.6.2. Отливы начинают устанавливать с угла дома. От цельного отлива отрезают часть длиной около 0,5 м. Отрезок размечают так, как показано на рис. 18,

аккуратно вырезают по разметке и сгибают в прямой угол. Совмещают верхний край гвоздевой планки с отмеченной горизонтальной линией и закрепляют угол на стене. Следующие элементы отлива устанавливают внахлест с накладкой поверхностей одна на другую на 25 мм.

3.6.3. Гвоздевые планки подрезают на 14–18 мм с каждой стороны (из расчета половина нахлеста 12,5 мм плюс температурный зазор 1–5 мм). Это обеспечивает свободное тепловое расширение элементов.

3.6.4. Для получения внутреннего угла размеченный согласно рис. 10 отрезок отлива сгибают не по капельнику, а по гвоздевой планке. Установка внутреннего угла отлива проводится так же, как и внешнего.

3.6.5. Расстояние между крепежами должно составлять не более 40–45 см (оптимально – 20–25 см). Крепежи следует устанавливать в середине перфорированных отверстий с зазором около 1 мм между шляпкой и панелью.

3.6.6. После установки отлива по всему периметру дома приступают к монтажу стартовых профилей. Для этого повторно выносятся отмелованным шнуром горизонт по периметру здания, на расстоянии на 30–40 мм выше гвоздевой планки отлива. Стартовые профили устанавливают поверх отлива к отмелованной линии и закрепляют так же, как и для западающих и ровных цоколей.

3.7. Установка стартового (цокольного) профиля для монтажа утеплителя

3.7.1. Крепление алюминиевого цокольного профиля **AL150** к основанию фасада дюбелями на высоте $h = 0,40$ м строго горизонтально с обеспечением его плотного примыкания к основанию фасада, используя соответствующие по толщине специальные подкладочные шайбы, с оставлением зазора между соседними профилями 2–3 мм для стыковки пластмассовыми соединительными элементами. Расстояние между дюбелями при монтаже не должно превышать 300 мм.

3.7.2. Соединение цокольного профиля при помощи соединительных элементов. Запрещается соединение цокольного профиля при монтаже внахлест.

3.7.3. Установка компенсаторов выравнивания цокольного профиля в плоскости. В местах крепления цокольного профиля необходимо обеспечить его плотное примыкание к основанию фасада, используя соответствующие по толщине специальные подкладочные шайбы.

3.7.4. Формирование на углах фасада здания цокольного профиля путем двух косых надрезов выступающего горизонтального профиля и его последующего сгиба.

3.8. Установка стального, оцинкованного отлива оконного блока

3.8.1. Сверление отверстий диаметром 8 мм под опорные кронштейны при помощи ручного **перфоратора RH2551 “STURM”**. Очистка отверстий от отходов сверления (пыли) производится продувкой сжатым воздухом или промывкой водой под давлением.

3.8.2. Крепление опорных кронштейнов к откосу стеклопластиковыми дюбелями на расстоянии 50 мм от края откоса.

3.8.3. Укладка штукатурной стяжки с гидролентой с уклоном от стены здания.

3.8.4. Предварительный замер ширины и глубины проема.

3.8.5. Раскрой отлива по определенным размерам при помощи **электрического лобзика**.

3.8.6. Монтаж отлива на опорных кронштейнах.

3.8.7. Крепление отлива к раме окна ровно вдоль края с шагом 15 см саморезами с плоской шляпкой при помощи ручной **дрели-шуруповерта Metabo Se 2800**.

Саморезы вкручивают точно в центр профиля без наклона, контролируя визуально плотность прилегания уголка к раме, а шляпку закрывают декоративной заглушкой.

3.8.8. Установление по краям отлива накладок, препятствующих стеканию воды по бокам отлива.

3.8.9. Промазывание нижнего стыка отлива со стеной жидким герметиком.

3.8.10. Выполненные работы по установке оконного отлива необходимо предъявить представителю технического надзора заказчика для осмотра и документального оформления путем подписания акта освидетельствования ответственных конструкций в соответствии с Приложением 4 к [РД 11-02-2006](#).

3.9. Монтаж элементов несущего каркаса НФВС на фасаде здания

3.9.1. Монтаж НФВС включает следующие работы:

- разметка отверстий под дюбеля, которыми кронштейны подобицовочной системы будут крепиться к стене;

- сверление отверстий в несущей стене для крепления кронштейнов;

- крепление кронштейнов к стене;

- крепление фасадного профиля к стене дюбелями путем пристрелки под установку первого ряда плит теплоизоляции с оставлением зазора между соседними профилями 2–3 мм;

- соединение фасадного профиля при помощи пластмассовых соединительных элементов;

- установка компенсаторов неровности стены для выравнивания профиля в горизонтальной плоскости.

3.9.2. Разметку поверхности фасада здания производят в следующей последовательности:

- проверяется вертикальность стены отвесом по плоской части через 2–3 м, а также в точках перелома фасада;

- намечается краской по шнуру положение горизонтальных швов облицовки или устанавливаются рейки – порядовки;

- намечается горизонтальным шнуром наружная поверхность облицовки на высоте ее первого ряда;

- после провески стены производится ее разметка

для устройства отверстий под анкеры.

3.9.3. Сверление отверстий диаметром 10 мм и глубиной 50 мм под дюбеля производится при помощи ручного перфоратора. Очистка отверстий от отходов сверления (пыли) производится продувкой сжатым воздухом или промывкой водой под давлением при помощи промышленного пылесоса.

3.9.4. Крепление кронштейнов к стене производится фасадным дюбелем путем закручивания болта при помощи дрели-шуруповерта с установкой на стену термоизоляционной прокладки ПТ-5, а на кронштейн – стальной шайбы Ш-1 (см. рис. 11). Величина момента затяжки должна контролироваться с помощью динамометрического ключа и не должна превышать значения, установленного производителем крепежных изделий.

3.9.5. Выполненные работы по креплению кронштейнов к стене необходимо предъявить представителю технического надзора заказчика для осмотра и документального оформления путем подписания акта освидетельствования скрытых работ в соответствии с Приложением 3 к [РД 11-02-2006](#) и получить разрешение на монтаж утеплителя.

4. ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ И ПРИЕМКЕ РАБОТ

4.1. Контроль и оценку качества работ при производстве работ по устройству утепления фасадных стен следует выполнять в соответствии с требованиями нормативных документов:

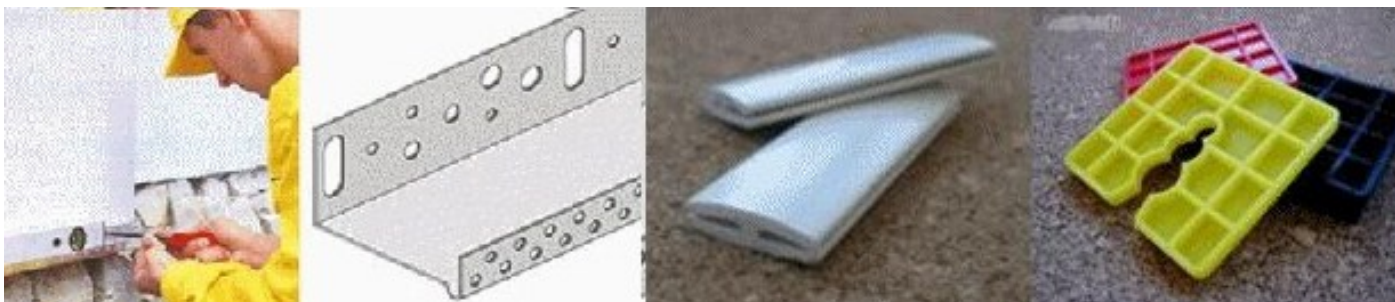
- [СП 48.13330.2011](#). «[СНиП 12-01-2004](#) Организация строительства. Актуализированная редакция»;

- [СНиП 3.04.01-87](#). Изоляционные и отделочные работы;

- [СНиП 3.03.01-87](#). Несущие и ограждающие конструкции.

4.2. Контроль качества выполняемых работ должен осуществляться специалистами с привлечением аккредитованной строительной лаборатории, оснащенной техническими средствами, обеспечивающими необходимую достоверность и полноту контроля, и возлагается на производителя работ или мастера, выполняющего работы по устройству теплоизоляции фасада.

4.3. Строительный контроль качества работ включает в себя входной контроль проектной рабочей документации и результатов инженерных изысканий, а также качество выполненных предшествующих работ, операционный контроль строительно-монтажных работ, процессов или технологических операций и приемочный контроль выполненных работ с оценкой соответствия.



Полную версию ТТК
вы найдете в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий»,
введя ее название 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 разделе «Эксплуатация в вопросах и ответах» и в разделе «Справочник по эксплуатации зданий» – вкладка «Комментарии, консультации».

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:

343294

новых:

2075

измененных:

1413

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

Допустимые нормы разрушения тротуаров

Ситуация. Собственник пожаловался в Жилищную инспекцию по поводу разрушения пешеходного тротуара из плит.

Вопрос. Каковы допустимые нормы разрушения тротуаров (глубина, ширина, длина)?

Ответ. Предельные размеры отдельных просадок, выбоин тротуаров – по длине 15 см, по ширине – 60 см, по глубине – 5 см. Обратите внимание: в обосновании приведен выход из сложившейся ситуации.

Обоснование. В Приложении 7 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила), в перечне работ, относящихся к текущему ремонту, указаны ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек.

Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мягкой глиной и др. с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком (п. 4.1.7 Правил).

Также, в силу п. 3 ГОСТ Р 50597-93 «Автомобильные дороги и улицы. Требования к эксплуатационному состоянию, допустимому по условиям обеспечения безопасности дорожного движения» (далее – ГОСТ Р 50597-93), проезжая часть дорог и улиц, покрытия тротуаров, пешеходных и велосипедных дорожек, посадочных площадок, остановочных пунктов, а также поверхность разделительных полос, обочин и откосов земляного полотна должны быть чистыми, без посторонних предметов, не имеющих отношения к их обустройству.

В соответствии с п. 3.1.2 ГОСТ Р 50597-93 предельные размеры отдельных просадок, выбоин не должны превышать:

по длине – 15 см;

по ширине – 60 см;

по глубине – 5 см.

При этом, как показывает судебная практика, требования не превышения предельно допустимых ГОСТ Р 50597-93 значений дефектов внутриквартального проезда вдоль многоквартирных домов не могут быть приняты во внимание, поскольку нормы жилищного законодательства не регулируют отношения в сфере безопасности дорожного движения (Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2015 по делу № А43-14980/2015). К тому же, как указал суд, в случае проверки инспекцией жилищного надзора разрушенного тротуара инспекция не проводит проверку дорожного покрытия на соответствие установленным стандартам, а в соответствии со своими полномочиями проверяет состояние общего имущества многоквартирного дома (придомовой территории).

Таким образом, законодательно установлены предельные размеры отдельных просадок, выбоин уличных тротуаров. Но, несмотря на это, на практике суды при рассмотрении дел об оспаривании предписаний контролирующих органов всё чаще принимают их сторону и обязывают управляющие организации устранять возникшие дефекты.

Обратите внимание на то, что в данной ситуации есть решение: если указанный тротуар не входит в состав общего имущества многоквартирного дома, обязанность по его ремонту лежит на органах местного самоуправления, поскольку собственником муниципального имущества являются именно они.

Для того чтобы определить, является ли данный тротуар общедомовым имуществом, вам необходимо на кадастровом плане установить границы сформированного земельного участка, на котором расположен эксплуатируемый вами дом.



В том случае, если тротуар не входит в состав данного земельного участка, он принадлежит муниципальному образованию и не включается в состав общего имущества собственников. Следовательно, в такой ситуации муниципальное образование будет нести обязанность по содержанию и поддержанию указанного тротуара в надлежащем состоянии.

(Определение Приморского краевого суда от 23.05.2016 по делу № 33-4234/2016).

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Требования к содержанию общего имущества», расположенном в разделе «Общедомовое имущество». Все нормативные правовые акты, использованные в ответе, вы сможете найти в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

*С уважением,
эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Мышенков Максим Сергеевич*

Парковка на газоне

Ситуация. Во дворе многоквартирного дома беспорядочно паркуются автомобили (в том числе на газоне). Под двором проходит подземная теплотрасса.

Вопрос.

1. На основании какого нормативно-правового акта запрещается ставить автомобили на придомовой территории?

2. На основании какого закона запрещается ставить автомобили на земельном участке, когда под землей проходит теплотрасса?

3. Какими знаками необходимо обозначить нахождение под землей теплотрассы?

Ответ. Стоянка автомобилей на придомовой территории неправомерна в том случае, если не менее 70% территории занято растительным покровом, согласно Правилам создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации, утвержденным Приказом Госстроя РФ от 15.12.1999 № 153.

Ставить автомобили на земельном участке, под поверхностью которого проходит подземная тепловая сеть, нельзя на основании Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197.

Нахождение под землей теплотрассы на поверхности земли не обозначается.

Обоснование.

1. Согласно п. 6.3 Правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации, утвержденных Приказом Госстроя РФ от



15.12.1999 № 153, проезд и стоянка автомашин, мотоциклов, других видов транспорта запрещаются на озелененных территориях.

При этом Приложение Б к [СП 42.13330.2011](#) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (далее – [СП 42.13330.2011](#)) под озелененными территориями понимает в том числе территории жилых, общественно-деловых и других территориальных зон, менее 70% поверхности которых занято зелеными насаждениями и другим растительным покровом.

Таким образом, в том случае, если придомовая территория многоквартирного дома относится к озелененным территориям по смыслу [СП 42.13330.2011](#), стоянка на ней автомобилей неправомерна.

Вместе с тем необходимо принять во внимание следующее.

Согласно п. 2.10 [СанПиН 2.1.2.2645-10](#) «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» на территории дворов жилых зданий запрещается размещать автостоянки, кроме гостевых.

Из Приложения Б к [СП 42.13330.2011](#) следует, что гостевыми стоянками являются открытые площадки, предназначенные для парковки легковых автомобилей посетителей жилых зон.

Следовательно, в том случае, если придомовая территория занята растительным покровом менее чем на 70%, действующие нормативно-технические документы не запрещают парковку на ней автомобилей.

2. Относительно запрета размещения автомобилей на земельном участке, под которым проложена подземная тепловая сеть, необходимо пояснить следующее.

В силу п. 4 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 (далее – Типовые правила), вдоль трасс прокладки тепловых сетей устанавливаются охранные зоны в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 м в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Согласно п. 5 Типовых правил в пределах охраняемых зон тепловых сетей не допускается, помимо прочего, устраивать стоянки всех видов машин и механизмов.

3. Действующие нормативно-технические документы не содержат требований к обозначению на поверхности земли подземных тепловых сетей.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «**Благоустройство территории**», размещенном в главе «**Техническая эксплуатация и обслуживание объекта**» раздела «**Справочник по эксплуатации зданий**». Все нормативные правовые акты, использованные в ответе, вы сможете найти в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

*С уважением,
эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Базанов Дмитрий Александрович*

Таблички на детских площадках

Ситуация. На придомовой территории МКД есть детская площадка.



Вопрос.

1. Каковы требования к установке информационных табличек с правилами эксплуатации детских площадок (размер, высота и т. д.)?

2. Можно располагать их на детских элементах либо необходимо устанавливать стенд?

Ответ. Размеры таблички не регламентированы, однако при их определении надо учитывать, что табличка обязательно должна вмещать всю необходимую информацию. Табличка располагается на видном и доступном месте.

Табличка располагается непосредственно на оборудовании детской площадки, устанавливать отдельный стенд на территории детской площадки нет необходимости.

Обоснование.

1. Согласно п. 6.2 [ГОСТ Р 52169-2012](#) «Оборудование и покрытия детских игровых площадок. Безопасность конструкции и методы испытаний.

Общие требования» (далее – [ГОСТ Р 52169-2012](#)) на оборудование на видном и доступном месте устанавливают табличку, содержащую:

- наименование и адрес изготовителя или его уполномоченного представителя;
- год введения в эксплуатацию;
- обозначение оборудования по п. 6.1 [ГОСТ Р 52169-2012](#).

В соответствии с п. 6.1 [ГОСТ Р 52169-2012](#) обозначение оборудования должно осуществляться по правилам, установленным [ГОСТ 2.201-80](#) «Единая система конструкторской документации. Обозначение изделий и конструкторских документов».

Таким образом, конкретные размеры таблички не регламентированы, однако она должна вмещать в себя всю необходимую информацию. Табличка должна находиться на видном и доступном месте.

2. В силу п. 3.1 [ГОСТ Р 52169-2012](#) оборудование детской игровой площадки – это оборудование, с которым или на котором дети могут играть в помещении или на открытых площадках, индивидуально или группой, по своему усмотрению и правилам.

При этом под детской игровой площадкой понимается специально оборудованная территория, предназначенная для отдыха и игры детей, включающая в себя оборудование и покрытие детской игровой площадки и оборудование для благоустройства детской игровой площадки (п. 3.16 [ГОСТ Р 52169-2012](#)).

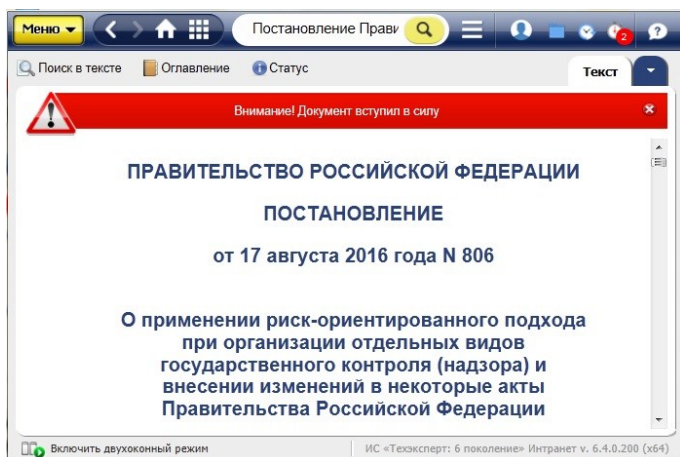
Следовательно, из приведенных норм [ГОСТ Р 52169-2012](#) можно сделать вывод о том, что табличка должна крепиться непосредственно к оборудованию детской площадки.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «**Детская площадка**», размещенном в главе «**Порядок санитарного содержания и благоустройства придомовой территории**» раздела «**Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний**». Все нормативные правовые акты, использованные в ответе, вы сможете найти в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

*С уважением,
эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Базанов Дмитрий Александрович*



ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРОВЕРКИ, ПРОВОДИМЫЕ РОСПОТРЕБНАДЗОРОМ И МЧС



Мы продолжаем знакомить вас с нюансами взаимодействия с госорганами. В ноябрьском выпуске мы расскажем об изменениях, связанных с периодичностью проверок, проводимых МЧС и Роспотребнадзором. При помощи данной статьи внеочередная проверка не станет для вас сюрпризом.

С 03.09.2016 действуют Правила отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска или определенному классу (категории) опасности, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 17.08.2016 № 806 (далее – Правила).

Теперь, согласно Правилам, при осуществлении государственного надзора органы МЧС России, а также органы Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека применяют категории риска либо классы опасности.

В зависимости от присвоенных организациям категорий риска будет определяться и периодичность плановых проверок в отношении некоторых объектов (помимо утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.11.2009 № 944).

Такие проверки могут проводиться **чаще, чем 1 раз в 3 года**.

Для организаций, в отношении которых устанавливаются определенные классы опасности, эта информация особенно актуальна, т. к. она поможет заранее подготовиться к проверке, проводимой МЧС и Роспотребнадзором. И, как следствие, избежать получения возможных предписаний в момент проведения проверки.

Изменение становится особенно важным, когда вспоминаешь о штрафах, которые могут выписать данные органы.

Например:

- до 200 тыс. за нарушение требований пожарной безопасности (п. 1 ст. 20.4 [КоАП](#)) у МЧС;
- приостановление деятельности на срок до 90 суток за нарушение требований технического

регулирования (ст. 6.3 [КоАП](#)) у Роспотребнадзора.

Безусловно, есть штрафные санкции и выше, данный пример взят для иллюстрации.

В частности, выделяются следующие классы (категории) опасности объектов:

- Чрезвычайно высокий риск – 1-й класс
- Высокий риск – 2-й класс
- Значительный риск – 3-й класс
- Средний риск – 4-й класс
- Умеренный риск – 5-й класс
- Низкий риск – 6-й класс

Информация о присвоенной объекту категории риска должна быть предоставлена органом государственного надзора организации – эксплуатанту либо собственнику здания по его запросу (п. 13 Постановления Правительства РФ от 17.08.2016 № 806).

По требованиям МЧС информацию о том, какие конкретно здания относятся к той или иной категории риска, можно также найти в приложении к Положению о федеральном государственном пожарном надзоре, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 12.04.2012 № 290 (далее – Положение).

Плановые проверки в зависимости от присвоенной категории риска осуществляются со следующей периодичностью (п. 21 Положения):

- для категории высокого риска – один раз в 3 года;
- для категории значительного риска – один раз в 4 года;
- для категории среднего риска – не чаще чем один раз в 7 лет;
- для категории умеренного риска – не чаще чем один раз в 10 лет.

Плановые проверки объектов низкого риска не проводятся (приложение к Правилам).

В случае требований Роспотребнадзора критерии отнесения объектов защиты к определенной категории риска определены в приложении к Положению о федеральном государственном санитарно-эпидемиологическом надзоре, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 05.06.2013 № 476.



Полную и всегда актуальную информацию о порядке обращения в МЧС России вы сможете найти в разделе «Взаимодействие с государственными органами» системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

МОЖНО ЛИ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ВЗЫСКАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ?

АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 июня 2016 года по делу № А40-175826/2015

В этом месяце мы подготовили обзор судебного дела по взысканию задолженности. Этот вопрос является частым поводом для споров с ресурсоснабжающими компаниями (РСО). Обзор иллюстрирует, что отстаивать свои права возможно, несмотря на очевидные с первого взгляда факты. А также показывает важность грамотно составленных договоров.

Истец: «Энергетическая компания»**Ответчик:** «Управляющая компания»**Обращение:** о взыскании задолженности и процентов за пользование чужими денежными средствами**Решение суда:** в удовлетворении иска отказано**Обзор дела:** «Энергетическая компания» (истец) обратилась в арбитражный суд с иском к «Управляющей компании» (ответчик) о взыскании задолженности по оплате потребления в период с июля по октябрь 2014 года:

- тепловой энергии в сумме 664 524,61 руб.;
- горячей воды в сумме 128 938,57 руб.;
- процентов за пользование чужими денежными средствами в общем размере 63 469,95 руб.;
- процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 16.09.2015 по дату фактической оплаты задолженности, начисленных на сумму основного долга.

Истец обосновал требования ссылками на ст. 539–548 Гражданского кодекса РФ. Исковые требования мотивированы тем, что ответчик не выполнил надлежащим образом принятые на себя договорные обязательства и не оплатил поставленные коммунальные ресурсы в установленный договором срок в полном объеме.

Отказывая в удовлетворении требований по взысканию основного долга, суд первой инстанции исходил из того, что нет оснований для взыскания с ответчика платы за коммунальные ресурсы. Это произошло, т. к. договор управления многоквартирными домами расторгнут ответчиком в одностороннем порядке. В связи с этим ответчик уведомил истца о расторжении указанных договоров на поставку коммунальных ресурсов, которые являются расторгнутыми также в одностороннем порядке. Истец подал апелляцию, и решением апелляционного суда было отменено решение суда первой инстанции. С «Управляющей компании» в пользу «Энергетической компании» были взысканы:

- задолженность в сумме 793 463,18 руб.;
- проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 63 469,95 руб.;
- проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму задолженности 793 463,18 руб. по ставке рефинансирования Банка России 8,25% годовых.

Суд апелляционной инстанции исходил из того, что истец отказался расторгнуть договор по соглашению, в судебном порядке он также не расторгнут, следовательно, до избрания новой управляющей многоквар-

тирным домом компании договор является действующим.

Не согласившись с принятым постановлением, ответчик обратился в арбитражный суд округа с кассационной жалобой, попросил постановление суда апелляционной инстанции отменить, как принятое при неправильном применении норм материального права, оставить в силе решение суда первой инстанции.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, между истцом (теплоснабжающая организация) и ответчиком (потребитель) были заключены:

- договор теплоснабжения;
- договор поставки горячей воды в многоквартирные дома, перечисленные в приложениях к договору, – реестры точек поставки.

Судом первой инстанции сделаны правильные выводы о расторжении ответчиком в одностороннем порядке спорных договоров ввиду прекращения ответчиком оказания услуг по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с п. 7.3 договора по управлению многоквартирным домом договор управления считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

Следовательно, вывод суда первой инстанции о том, что ответчик в этот период уже не являлся управляющей многоквартирными домами организацией и исполнителем коммунальных услуг для конечных потребителей, является правильным.



Учитывая изложенные обстоятельства, судебная коллегия суда кассационной инстанции признала обоснованным вывод суда первой инстанции об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

Поскольку поставка коммунальных ресурсов в многоквартирные дома истцом продолжалась, фактические правоотношения возникли непосредственно между истцом и потребителями – собственниками (владельцами) помещений в многоквартирных жилых домах.

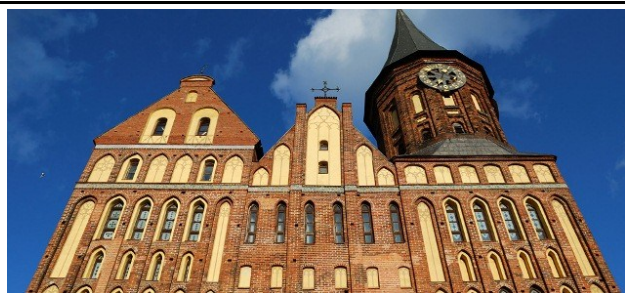
Суд постановил:

- постановление арбитражного апелляционного суда отменить;
- решение арбитражного суда первой инстанции по указанному делу оставить в силе.

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.

ЧУДЕСА РОССИИ

Дорогие друзья! Мы продолжаем цикл статей о самых интересных местах России. Данный номер посвящен самым красивым зданиям невероятного города Казани.



Кафедральный собор

Кафедральный собор на острове Канта был практически стерт в пыль во время бомбардировок 1944 года. Восстанавливать его начали лишь после 1992 года. Сейчас в Соборе расположены евангелическая и православная часовни, органнй зал и музей Иммануила Канта.

Королевские ворота

Это украшение Литовского вала. После того как в 1911 году часть вала была срыта, они остались стоять на перекрестке, как маленький готический замок. «Новые» Королевские ворота были построены в 1850 году и называются так в честь самых известных правителей Пруссии. На фасаде ворот были установлены три статуи: короля Чехии Оттокара II Пшемисла, основателя Кёнигсберга, первого короля Пруссии Фридриха I и герцога Альбрехта I.



Областная филармония

Стоя перед органным залом Калининградской областной филармонии, легко представить себе, как выглядел Кёнигсберг до Второй мировой войны. Филармония занимает здание одной из самых красивых кирх столицы Восточной Пруссии. По соседству – чудом сохранившиеся невысокие домики с цветочными горшками на подоконниках – всё как в старой доброй Европе.

Фридрихсбургские ворота

Это единственные исторические ворота в Калининграде, ведущие не в город Кёнигсберг, а в одноименную крепость, которая была построена в 1657 году по указанию великого курфюрста Фридриха Вильгельма на южном берегу реки Прегель. Крепость была возведена по проекту Христиана Оттера и в топографическом плане имела форму квадрата. На ее углах находились четыре бастиона с благозвучными именами – Рубин, Изумруд, Алмаз и Жемчуг.



Здание Кёнигсбергской биржи

Это одна из достопримечательностей Калининграда, памятник архитектуры. Здание расположено на берегу Преголи рядом с Эстакадным мостом. Биржа была построена в нетипичном для Кёнигсберга стиле итальянского неоренессанса с элементами классицизма. Здание украшено скульптурами работы Эмиля Хундризера: двумя львами-щитодержателями.

По материалам сети Интернет

Уважаемые пользователи!

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

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

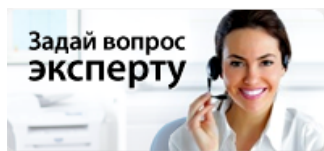
Все вопросы по работе с системой «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы можете задать вашему эксперту по информационному обслуживанию, который проведет как полное, так и частичное обучение.

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».

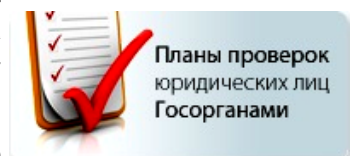


Посредством баннера «Обзор законодательства» вы получаете быстрый доступ к законодательству

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 к мусорным площадкам
- Энергетическая эффективность многоквартирных домов

Измененные справки:

- Требования к содержанию общего имущества
- Заключение договора подряда: порядок заключения

и согласования

- Заключение договора оказания услуг
- Договор аренды при эксплуатации зданий
- Гид по вопросам капитального ремонта МКД
- Договор электроснабжения
- Диспетчеризация зданий
- Требования к эксплуатации лифтов

Раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах»

- Перерасчет через 6 месяцев
- Плата за поверку
- Один директор на 2 УК
- Вывоз мусора с земельного участка
- Определение начала отопительного сезона
- Проверки административной комиссии без предупреждения
- Надстройка антресолей в промышленном здании
- Сроки ответов на запросы
- Оплата региональному оператору без договора
- Установка забора на детской площадке
- Испытания ограждений на кровле МКД
- Прокладка оптического кабеля по фасаду МКД
- Ремонт кровли с устройством прокладки греющего кабеля
- Может ли управляющая организация отказаться от приемки ОДПУ после ввода его в эксплуатацию?
- Ответственность подрядчика
- Склад в подвальном помещении
- Дончисление в связи с неправильным снятием показаний
- Снижение температуры горячей воды
- Допустимые нормы разрушения тротуаров
- Сооружение пандуса
- Парковки на газонах
- Таблички на детских площадках
- Установка пандусов
- Должна ли управляющая организация обслуживать кровлю пристроенного к МКД здания?
- Изменения в уставе ТСЖ
- Порядок оплаты непроживающими гражданами электроэнергии без прибора учета
- Противопожарные двери в архиве
- Оборудование санузла для инвалида на этапе проектирования
- Сигнализация в палатах больницы
- Ограждение места на парковке для инвалида
- Ремонт крыльца
- Нормативная температура в квартире
- Срок хранения решений общих собраний
- Сигнализация в палатах больницы
- Граница балансовой принадлежности

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

- Техническая возможность промывки систем отопления и водоснабжения
- Промывка полимерных трубопроводов

- Промывка систем отопления не проводилась
- Сооружение пандуса
- Установка пандусов

Раздел «Образцы документов по эксплуатации зданий»

Новые образцы:

- Заявление о присвоении (пересмотре) класса энергетической эффективности многоквартирного дома (примерная форма)
- Декларация о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов (примерная форма)
- Акт технического освидетельствования лифта (образец заполнения)

Измененные образцы:

- Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним
- Энергетический паспорт, составленный на основании проектной документации
- Сведения о должностных лицах, ответственных за обеспечение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности
- Сведения о квалификации персонала, обеспечивающего реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности
- Положение о комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности
- Заявление о выдаче санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным правилам факторов среды обитания, условий деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, а также используемых ими территорий, зданий, строений, сооружений, помещений, оборудования, транспортных средств
- Заявление о переоформлении санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным правилам факторов среды обитания, условий деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, а также используемых

ими территорий, зданий, строений, сооружений, помещений, оборудования, транспортных средств; проектной документации

- Доверенность на право представлять интересы в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии
- Заявление о государственной регистрации юридического лица, создаваемого путём реорганизации
- Доверенность от имени юридического лица на представление интересов юридического лица
- Выписка из форм государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- Перечень подрядных организаций, осуществляющих строительные и монтажные работы ([СП 11-110-99](#))
- Программа проведения проверок ([РД 11-04-2006](#))
- Решение об отказе в выдаче заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов ([РД 11-04-2006](#))
- Распоряжение (приказ) органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля о проведении проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя (типовая форма)
- Акт проверки органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя (типовая форма)
- Журнал технического освидетельствования тары ([ГОСТ 12.3.010-82](#))

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

- [ГОСТ 19822-88](#) Тара производственная. Технические условия
- [ГОСТ 12.3.010-82](#) ССБТ. Тара производственная. Требования безопасности при эксплуатации
- [ГОСТ 2.201-80](#) Единая система конструкторской документации (ЕСКД). Обозначение изделий и конструкторских документов
- [ГОСТ Р 52875-2007](#) Указатели тактильные наземные для инвалидов по зрению. Технические требова-

- ния
- [СП 158.13330.2014](#) Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования
- [ГОСТ 859-2014](#) Медь. Марки
- [СТО НОСТРОЙ 2.23.85-2013](#) Технологическое оборудование и технологические трубопроводы предприятий черной металлургии. Общие требования по производству монтажа, пусконаладочным работам и приемке работ