



БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

ТЕХЭКСПЕРТ

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

ДЕКАБРЬ 2016 № 12 (51)

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами декабрьский выпуск издания «Браво, Эксплуатация зданий!». Декабрь – самый сказочный и позитивный месяц, ведь полным ходом идет подготовка ко всемирному любимому празднику – Новому году: здания уже искрят красивым убранством, во многих домах сверкают ёлки, в магазинах разнообразие подарков и аромат мандаринов. Именно сейчас подходящее время для оценки всего сделанного за год, чтобы войти в 2017 год с новыми целями и устремлениями. Дорогие коллеги, поздравляем вас с наступающими праздниками, желаем всегда быть на шаг впереди любых обстоятельств, легко находить решения любых ситуаций, каждый день встречать со счастливой улыбкой!

В номере мы сделали подробный обзор актуальных событий в сфере эксплуатации недвижимости, он позволит быть уверенными, что в старом году ничего не забыто, а в наступающем всё предусмотрено. Также вы узнаете о новинках системы «Эксплуатация зданий» за прошедший месяц.

Читайте в декабрьском выпуске:

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

Рубрика «Загляни в продукт» сориентирует, какие справки были доработаны в соответствии с изменениями законодательства: [«Доступная среда для маломобильных групп населения»](#), [«Энергетическая эффективность многоквартирных домов»](#), [«Требования к эксплуатации лифтов»](#). Также вы узнаете о грядущем вебинаре [«Подготовка к изменениям ЖКХ в 2017 году»](#) и сможете на нём зарегистрироваться.

Из рубрики «Делимся опытом» вы узнаете о герметизации стыков наружных ограждающих конструкций.

В рубрике [«Взаимодействие с госорганами»](#) вы узнаете алгоритмы прохождения проверки государственного жилищного надзора.

Рубрика [«Судебная практика»](#) расскажет об интересном споре по заключению договора между банком и фондом капитального ремонта МКД.

В рубрике «Кофе-брейк» мы выбрали материал об украшенных к Новому году зданиях.

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

Напоминаем, что для вас работает Служба поддержки пользователей. 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 «Служба поддержки пользователей. Задать вопрос», 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. 5

ДЕЛИМСЯ ОПЫТОМ

НА СТР. 7

ЭКСПЛУАТАЦИЯ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

НА СТР. 9

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОСОРГАНАМИ

НА СТР. 13

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

НА СТР. 15

КОФЕ-БРЕЙК

НА СТР. 17

ПРИЛОЖЕНИЕ

НА СТР. 19



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

Для профессионалов в области эксплуатации зданий!

Предлагается упорядочить деятельность госорганов по контролю (надзору) за соблюдением требований защиты прав инвалидов



На обсуждение Государственной Думы Правительством РФ представлен Законопроект от 31.10.2016 № 8230п-П12 «О внесении изменений в Федеральный закон «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (далее – Законопроект от 31.10.2016 № 8230п-П12). Указанный документ предлагает предоставить органам государственной власти РФ, осуществляющим различные контрольные и надзорные функции, полномочия по проверке соблюдения требований к обеспечению доступности общественной среды для людей с ограниченными физическими возможностями.

Как отмечают авторы законопроекта, в рамках реализации курса на создание и поддержание доступной социальной среды для инвалидов уже принято множество нормативно-правовых актов как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов РФ. В том числе и в направлении обеспечения беспрепятственного доступа к зданиям как жилого, так и нежилого фонда. Однако при всём этом сегодня не существует механизма государственного контроля и надзора за исполнением этих требований.

Законопроект от 31.10.2016 № 8230п-П12 предлагает предоставить структурам, уже осуществляющим эти функции в областях своей компетенции (например, Ростехнадзор или Госжилинспекция), право проверять и исполнение требований законодательства о защите прав инвалидов. При этом перечень органов, уполномоченных на контрольно-надзорную деятельность в этой области, на федеральном уровне устанавливается Правительством РФ, а на региональном – высшими органами исполнительной власти субъектов РФ.

По мнению разработчиков проекта, принятие Законопроекта от 31.10.2016 № 8230п-П12 позволит придать массиву нормативно-правовых актов живой дух, на практике проверяя реализацию законодательства о защите прав инвалидов. Стоит отметить, что органы исполнительной власти уже выразили свою готовность к реализации этих предложений.

Более подробно с текстом Законопроекта от

31.10.2016 № 8230п-П12 вы можете ознакомиться на официальном сайте Государственной Думы.

Минстрой РФ опубликовал проект инструкций по безопасному использованию газа для коммунально-бытовых нужд

По итогам завершившихся общественных обсуждений Минстрой РФ на своем официальном сайте представил Проект Приказа от 01.11.2016 «Об утверждении инструкций по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд» (далее – Проект Приказа от 01.11.2016). Документ будет обязателен для лиц, ответственных за безопасную эксплуатацию и содержание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее соответственно – ВДГО и ВКГО), систем вентиляции и дымоходов помещений многоквартирных домов.

Согласно Проекту Приказа от 01.11.2016 лица, ответственные за содержание систем ВДГО И ВКГО (например, домоуправляющие компании, товарищества собственников жилья, кооперативы и сами собственники жилых помещений), обязаны:

- проверять в установленные сроки состояние дымовых и вентиляционных каналов, в том числе железных соединительных труб, оголовков дымоходов, контролировать качество и своевременное оказание услуг (выполнение работ) по поддержанию их в исправном состоянии;

- незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу специализированной организации о нарушении режима подачи газа потребителям в случаях наличия запаха газа или повреждения газопровода;

- вызывать представителя специализированной организации для отключения газоиспользующего оборудования с установкой заглушки на газопроводе при выезде (отсутствии) жильца из помещения на срок более 3 месяцев;

- обеспечивать наличие и хранение документации изготовителей газового оборудования; хранить техническую документацию на газовое оборудование, дымоходы и вентиляционные каналы;

- информировать лиц, в помещениях которых установлены газовые проточные водонагреватели, не позднее чем за 10 рабочих дней о плановых отключениях (снижении рабочего давления) водоснаб-



жения помещения;

- не реже одного раза в 10 дней проводить проверку подвалов на загазованность с записью результатов в специальных журналах;

- содержать в надлежащем техническом и санитарном состоянии помещения, в которых размещено ВДГО и ВКГО, поддерживать в рабочем состоянии их электроосвещение и вентиляцию;

- в установленные сроки выполнять предписания уполномоченных органов, а также принимать меры к исполнению уведомлений, направленных специализированной организацией;

- беспрепятственно допускать в любое время суток в помещения, в которых размещено ВДГО и ВКГО, работников аварийной службы (экстренных оперативных служб) для предупреждения, локализации и ликвидации аварий, возникших при его эксплуатации;

- незамедлительно сообщать специализированной организации о необходимости отключения ВДГО и (или) ВКГО, в том числе газоиспользующего оборудования, при самовольной его установке, аварийном состоянии или выявлении неисправности дымоходов.

Также Проект Приказа от 01.11.2016 содержит ряд рекомендательных и запретительных мер для потребителей газа в ходе коммунально-бытовых нужд. По мнению разработчиков документа, Проект Приказа от 01.11.2016 позволит привести хаотичную систему подходов к обслуживанию систем газоснабжения и методов к единому виду. В свою очередь, это позволит сократить риск возникновения несчастных случаев при их эксплуатации.

Более подробно с текстом Проекта Приказа от 01.11.2016 вы можете ознакомиться на официальном сайте Федерального портала нормативных правовых актов.

Правительством внесены изменения в порядок контроля за ростом тарифов на коммунальные услуги

Официально опубликовано Постановление Правительства РФ [от 28.10.2016 № 1098](#) «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства РФ [от 28.10.2016 № 1098](#)). Данным документом вносятся изменения в нормативно-правовые акты о порядке контроля за тарифами в сфере



предоставления коммунальных услуг, таких как теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Общим для всех названных видов деятельности по предоставлению коммунальных услуг является то, что в их отношении расширены полномочия федерального органа исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов. Постановлением Правительства РФ [от 28.10.2016 № 1098](#) также вводятся в действие новые формулы расчетов, которые указанный орган власти использует при проведении мониторинга роста тарифов. При обнаружении превышения значения средних фактических расходов над установленным индексом для данного субъекта РФ:

- федеральный орган власти в области государственного регулирования тарифов направляет высшему должностному лицу субъекта РФ предписание об устранении выявленных нарушений;

- высшее должностное лицо в течение 15 дней со дня получения предписания устраняет указанные в нём нарушения и направляет по обратному адресу информацию о совершении этих действий с приложением подтверждений;

- федеральный орган исполнительной власти в течение 10 дней со дня получения отчета должностного лица направляет доклад об устранении нарушений в Правительство РФ.

Предполагается, что использование подобных мер и структурирование общего порядка контроля над процессами тарифообразования в области предоставления коммунальных услуг позволит защитить интересы конечных потребителей от применения необоснованно высоких цен.

Более подробно с текстом Постановления Правительства РФ [от 28.10.2016 № 1098](#) вы можете ознакомиться на официальном интернет-портале правовой информации.

Правительство предлагает пересмотреть порядок проведения капремонта

На обсуждение Государственной Думы вынесен Законопроект от 14.10.2016 № 7803п-П9 «О внесении изменений в [Жилищный кодекс Российской Федерации](#) и статью 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федера-





ции» (далее – Законопроект). Правительство РФ, как автор данного документа, предлагает внести изменения в порядок проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов (далее – МКД), помещения в которых были приватизированы.

Итак, Законопроект возлагает на органы власти обязанности по участию в капремонте МКД, в отношении которого соответствующее решение было принято, но не реализовано в связи с переходом помещений этого МКД в частную собственность. То есть авторы законопроекта предлагают оказывать содействие финансированию работ с привлечением средств бюджетов всех уровней. Средства предполагается перечислять на специальный счет капитального ремонта МКД или же на счет регионального оператора. При этом предусматривается содействие властных структур проведению работ в неотложном порядке, если возникает угроза безопасности и сохранности МКД.

Также Законопроект предполагает организацию на региональном уровне работы по повышению уровня информированности граждан о проводимых программах капитального ремонта. Эти предложения включают в себя работу с населением касательно доведения сведений о способах формирования средств капитального ремонта, порядке их реализации и помощи в выборе наиболее подходящего в конкретной ситуации.

Таким образом, инициативная группа в составе Правительства РФ, разработавшая Законопроект, полагает, что вносимые изменения благотворно скажутся на текущей ситуации в области капремонта. Сочетание методического и финансового участия в этом процессе укрепит доверие граждан к порядку проводимых работ и улучшит их условия жизни.

Более подробно с текстом Законопроекта от 14.10.2016 № 7803п-П9 вы можете ознакомиться на официальном сайте Государственной Думы.

С 01.01.2017 будет усложнен порядок заключения договоров холодного водоснабжения, водоотведения, а также установлены требования к содержанию узлов учета воды

Постановлением Правительства РФ от 03.11.2016 № 1134 «О вопросах осуществления холодного водоснабжения и водоотведения» (далее – Постановле-

ние Правительства РФ от 03.11.2016 № 1134) изменяется порядок заключения договоров холодного водоснабжения, водоотведения, а также единого договора холодного водоснабжения и водоотведения.

В частности, изменения вносятся в п. 17 Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 (далее – Правила), согласно которым для заключения соответствующих договоров абоненту потребуются такие дополнительные документы, как:

- условия подключения абонента к централизованным сетям водоснабжения и (или) водоотведения;
- копия акта о подключении (технологическом присоединении) объекта абонента к централизованным сетям;
- копия акта о промывке и дезинфекции внутриплощадочных и внутридомовых сетей и оборудования;
- сведения о показаниях приборов учета на дату заключения договора;
- баланс водопотребления и водоотведения подключаемого объекта в период использования максимальной мощности (нагрузки);
- положительное заключение государственной или негосударственной экспертизы в случае, если такое заключение необходимо согласно нормам Градостроительного кодекса РФ;
- копии документов, подтверждающих информацию, которую абонент указывает в заявке на заключение договора.

Также, согласно новой редакции пп. «в» п. 35 Правил, абонент будет обязан соблюдать температурный режим в помещении, где расположен водомерный узел (не ниже +5 °С), обеспечивать защиту помещения от проникновения посторонних лиц, грунтовых, талых и дождевых вод, вредных химических веществ, содержать данные помещения в чистоте, не допускать воздействий на приборы учета, которые могли бы исказить их показания.

Согласно п. 3 Постановления от 03.11.2016 № 1134 указанные изменения вступят в силу с 01.01.2017.

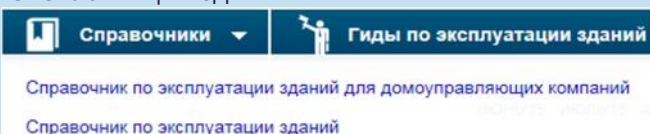
Ознакомиться с Постановлением от 03.11.2016 № 1134 можно на сайте «Официальный интернет-портал правовой информации».



ОСОБЕННОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ КОНТЕЙНЕРНЫХ ПЛОЩАДОК

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ
КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ О ТРЕБОВАНИЯХ К ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛИФТОВ?

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



ШАГ 2. ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «ЭКСПЛУАТАЦИЯ ПОДЪЕМНЫХ УСТРОЙСТВ», НАЖАВ НА ►

ШАГ 3. ВЫБЕРИТЕ СПРАВКУ В ПОДРАЗДЕЛЕ «ЛИФТЫ», НАЖАВ НА ►

▼ Лифты

Требования к эксплуатации лифтов

Классификация лифтов

Порядок ввода лифтов в эксплуатацию

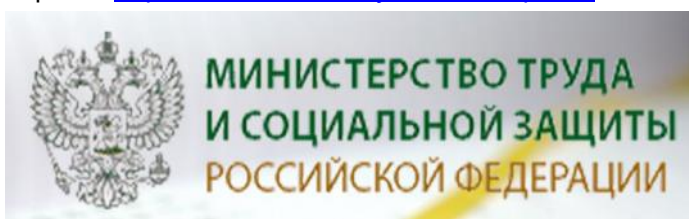
С 19.10.2016 Приказом Минтруда России от 19.02.2016 № 74н внесены изменения в Правила по охране труда при эксплуатации электроустановок, утвержденные Приказом Минтруда России от 24.07.2013 № 328н.

Согласно данным изменениям организации, в эксплуатации которых находится лифтовое оборудование, обязаны направлять на проверку знаний по охране труда только работников из числа электро-технического и электротехнологического персонала.

За несоблюдение данных требований вам грозит штраф по ст. 9.11 КоАП РФ в размере:

- от 2000 до 4000 руб. – для должностных лиц;
- от 20 000 до 40 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток – для юридических лиц.

Для того чтобы вы избежали штрафных санкций в размере до 40 000 руб., была актуализирована справка [«Требования к эксплуатации лифтов»](#).



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 600 000 руб. за несоблюдение требований закона об энергетической эффективности (ч. 3 ст. 9.16 КоАП РФ), была написана справка [«Энергетическая эффективность многоквартирных домов»](#).

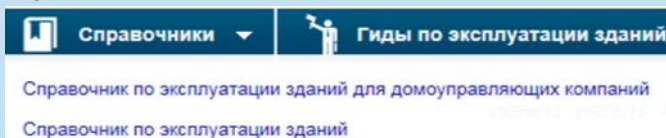
В справке вы найдете:

- 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»).

Ознакомившись со справкой, вы сможете определить класс энергетической эффективности находящегося в управлении МКД, а также сэкономить до 600 000 руб. на уплате штрафов.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ
КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ «ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ»?

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



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

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

▼ Общедомовое имущество

Перечень работ по обслуживанию общего имущества дома

Периодичность обязательных работ и услуг по содержанию МКД

Требования к содержанию общего имущества

Энергетическая эффективность многоквартирных домов

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ В ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ

10 ноября 2016 года состоялся вебинар на тему **«Энергоэффективность в эксплуатации зданий»**.

Запись вебинара уже в системе, приглашаем ознакомиться с тем, как избежать многочисленных штрафов за нарушения требований энергоэффективности (штрафы могут достигать **600 000 руб.**).

Прослушав вебинар, вы узнаете:

1. Новые требования по обязательному определению класса энергоэффективности многоквартирных домов, связанные с изменениями от 21.08.2016.
2. Энергетическое обследование: для каких зданий его проводить обязательно и что является его результатом.
3. Как и по каким правилам осуществлять учет энергетических ресурсов и многое другое.



ПРИГЛАШАЕМ ПОСЕТИТЬ ВЕБИНАР «ПОДГОТОВКА К ИЗМЕНЕНИЯМ ЖКХ В 2017 ГОДУ»

Законодательство в сфере ЖКХ последние годы интенсивно обновляется. С началом 2017 года нас ожидает еще ряд нововведений. Для того чтобы с первых месяцев нового года успеть среагировать на изменения, уже сейчас необходимо разобраться, что конкретно меняется и как правильно действовать.

Вебинар начнется 8 декабря 2016 года в 9.30 (МСК).

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ НА ВЕБИНАРЕ?

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

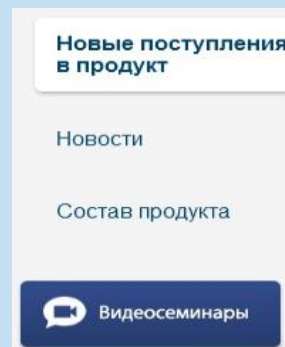
ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ!

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

Ждем вас на вебинаре!

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.

Вебинар поможет вам:

- Получить четкий алгоритм определения класса энергоэффективности;
- Ознакомиться с новыми требованиями по определению класса энергоэффективности;
- Разобраться, как провести энергетическое обследование, обезопасив себя от штрафов до 600 000 руб.;
- Сэкономить время на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта по вашим вопросам во время вебинара.

Вопросы, которые будут рассмотрены:

1. Что нового вас ожидает в наступающем 2017 году:
 - Обращение с ТКО.
 - Работа с ГИС ЖКХ в полном объеме.
 - Изменение состава платы за содержание и ремонт.
 - Многие другие важные нововведения.
2. Рекомендуемые действия по заблаговременной подготовке к изменениям.
3. Ответы на вопросы.

Посетив вебинар, вы:

- Получите **четкое понимание действий** по изменениям с января 2017 года.
- Ознакомитесь с **новыми требованиями** по обслуживанию МКД.
- Разберетесь, как обезопасить себя и организацию от штрафов до **250 000 руб.**
- **Сэкономите время** на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта по вашим вопросам во время вебинара.

ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА ГЕРМЕТИЗАЦИИ СТЫКОВ НАРУЖНЫХ ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ**1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ**

1.1. Технологическая карта разработана на герметизацию стыков керамзитобетонных наружных панелей горизонтальной полосовой разрезки для зданий, возводимых из изделий номенклатуры МТСК-2, а также для одноэтажных промышленных зданий.

1.2. Конструкции горизонтальных и вертикальных стыков приняты в соответствии с альбомом типовых решений ДС-47-87, разработанным институтом «Моспроект-1», а для одноэтажных промышленных зданий – в соответствии с альбомом серии 1.030.1-1 «Стены наружные из однослойных панелей для каркасных общественных зданий, производственных и вспомогательных зданий промышленных предприятий».

2. ОРГАНИЗАЦИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по герметизации стыков наружных стеновых панелей для зданий, возводимых из изделий номенклатуры МТСК-2 «Сборные бетонные, железобетонные, керамзитобетонные, гипсобетонные конструкции», следует осуществлять в соответствии с типовыми проектами, требованиями [СНиП 3.03.01-87](#) «Несущие и ограждающие конструкции» и настоящей технологической картой.

2.2. До начала работ по герметизации стыков с наружной стороны здания должны быть выполнены следующие подготовительные работы:

- проверка наличия огрунтовки стыковых наружных стен;
- монтаж наружных стеновых панелей на всём здании;
- сварка закладных деталей и их антикоррозионная защита;
- укладка в процессе монтажа уплотняющих прокладок в горизонтальные стыки;
- завоз всех необходимых материалов для производства работ и обеспечение надежного складирования;
- навеска люлек и подготовка их к работе;
- проведение мероприятий по безопасности и охране труда и противопожарной безопасности;
- проверка исправности механизмов.

2.3. Поверхностные повреждения бетонных панелей в месте устройства стыков (трещины, раковины, сколы) должны быть устранены с применением полимерцементных составов.

Стыкуемые поверхности наружных стеновых панелей, поступающих на объект, должны быть предварительно огрунтованы клеем-герметиком 51-Г-18 или ЛСГ-905. В случае поставки на строительный объект панелей с непрогрунтованными кромками производитель работ обязан организовать обмазку кромок грунтовочным составом сразу же после доставки панелей на объект и проконтролировать исполнение до окончания рабочей смены.

2.4. Кромки панелей и устье стыка, покрытые грунтовочными составами перед герметизацией, должны быть очищены от наплывов раствора и пыли, а в зимнее время – от снега и льда.

2.5. При герметизации стыков их внутренние поверхности должны быть сухими. Запрещается наносить герметик и клеящие материалы на мокрые поверхности, а также производить эти работы во время дождя и снега. После дождя и снегопада перед производством работ грани стыка со слоем грунтовки следует протереть сухими чистыми обтирочными концами.

2.6. Работы по герметизации стыков выполняют в следующей технологической последовательности:

- производят приклейку уплотняющей прокладки ПРП-40 или Вилатерм-СП с перекрытия в горизонтальные стыки панелей с их наружной стороны, при этом прокладки ПРП-40 необходимо выдержать при температуре +20 °С не менее 4 часов;
- производят герметизацию вертикальных стыков уплотняющими прокладками с наружной стороны здания;
- производят герметизацию горизонтальных и вертикальных стыков строительной нетвердеющей мастикой (Бутепрол);
- производят герметизацию по строительной мастике вулканизирующими мастиками АМ-0,5 или «Тиопрол-2».



2.7. Перед приклейкой уплотняющей прокладки в горизонтальные стыки панелей необходимо осуществить очистку соответственно верхнего гребня нижележащей панели, затем покрывают поверхность гребня клеем ЛСГ-905 или 51-Г-18 (кистью), наклеивают прокладки, которые сверху снова покрывают клеем.

3. ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ И ПРИЕМКЕ РАБОТ

3.1. Требования к материалам.

3.1.1. Все материалы, применяемые для герметизации стыков, должны отвечать требованиям действующих ГОСТ и технических условий (ТУ) на эти материалы.

Материалы для уплотнения стыков должны применяться только те, которые указаны в проекте, замена их без согласования с проектной организацией не допускается.

Материалы после истечения установленного стандартами или ТУ срока хранения перед применением подлежат контрольной проверке в строительной лаборатории.

Панели наружных стен должны поставляться на объект с огрунтованными поверхностями под уплотняющие прокладки, грунтовка должна образовывать сплошную пленку.

3.1.2. Обмазочные, твердеющие мастики (рис. 2, 3, 4, 5, поз. 1, 2, 3):

– Мастика вулканизирующая тиоколовая АМ-0,5 – приготавливается в соответствии с ТУ 84-246-85 – двухкомпонентный материал на основе полисульфидного каучука (тиокола), пастообразный перед перемешиванием и резиноподобный после вулканизации (через 4–8 часов), светло-серого цвета.

Компоненты тиоколовой мастики – герметизирующая паста А-0,5 белого цвета и отверждающая паста № 30 черного цвета – поставляются заводом-изготовителем комплектно в весовой дозировке согласно паспорту на каждую партию герметика. Нарушать дозировку, приведенную в паспорте, запрещается. По физико-механическим показателям мастика должна соответствовать нормам, указанным в таблице 2.



4. ТРЕБОВАНИЯ ТЕХНИКИ БЕЗОПАСНОСТИ И ОХРАНЫ ТРУДА, ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ И ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

4.1. При производстве работ по герметизации и теплоизоляции стыков панелей должны соблюдаться требования [СНиП 12-03-2001](#) «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования», [СНиП 12-04-2002](#) «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство», [ППБ 01-93**](#) «Правила пожарной безопасности в Российской Федерации», Правил устройства и безопасной эксплуатации строительных подъемников и настоящей технологической карты.

4.2. К выполнению работ по герметизации стыков панелей допускаются рабочие мужского пола не моложе 18 лет, не имеющие медицинских противопоказаний для работы на высоте, прошедшие обучение

согласно [ГОСТ 12.0.004-90](#), сдавшие экзамены и имеющие удостоверение на право производства работ, прошедшие вводный инструктаж и первичный инструктаж на рабочем месте по безопасности и охране труда.

4.3. Лица, допускаемые к работам по герметизации, должны иметь профессиональную подготовку (в том числе по безопасности труда), соответствующую характеру работ, квалификационную группу по электробезопасности (не ниже II для лиц, допускаемых к управлению оборудованием с электроприводом, и лиц, допускаемых к управлению ручными электрическими машинами).

4.4. Администрация строительного (специализированного) управления обязана организовать разработку и после согласования с профсоюзной организацией утвердить инструкцию по безопасности и охране труда для рабочих, выполняющих работы по герметизации стыков панелей, и осуществлять контроль за соблюдением ее требований.

4.5. Перед допуском к работе рабочие должны быть ознакомлены с требованиями указанной инструкции и данной технологической картой.

4.6. В целях предупреждения и своевременного выявления профессиональных заболеваний или отравлений рабочие должны проходить предварительный и периодические медицинские осмотры.

4.7. Для герметизации стыков наружных стеновых панелей на фасадах следует пользоваться по окончании монтажных операций самоподъемными люльками.

4.8. Перед началом работ по герметизации и теплоизоляции стыков на рабочих местах должны быть вывешены плакаты и предупредительные надписи, разъясняющие безопасные способы выполнения работ.

4.9. Герметики и теплоизолирующие материалы должны:

– быть обучены безопасным и прогрессивным приемам выполнения соответствующих операций технологического цикла;

– иметь наряд-допуск на производство этих работ, а до их начала быть проинструктированы по технике безопасности на рабочем месте;

– допускаться к работе с герметиками и лентами, содержащими токсичные и легковоспламеняющиеся вещества, только после специального обучения, а также инструктажа о свойствах материалов и мерах пожарной безопасности.

4.10. Оборудование для герметизации стыков должно быть инвентарным и находиться в исправном состоянии:

– у компрессора должен быть отрегулирован предохранительный клапан, проверена правильность показаний манометра;

– перед разогревом нетвердеющей строительной мастики (Бутепрол) в электрошкафах должны быть проверены исправность терморегулятора, изоляция проводов, заземление корпуса электрошкафа. Температура в электрошкафу не должна превышать +20 – +30 °С.

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 консультацию.

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:	новых:	измененных:
358402	2449	1895

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

Какими средствами и по каким технологиям осуществляют промывку системы отопления

Вопрос. 1. Какими средствами необходимо промывать систему с полипропиленовыми трубами?

2. По каким технологиям и т. д.?

3. И что делать, если из 30 стояков, например, 10 – полипропилен, а остальные – металл? Можно ли проводить промывку системы одним раствором?

Ответ. 1. Систему отопления с полипропиленовыми трубами необходимо промывать водопроводной или технической водой.

2. Технология промывки систем отопления установлена в [РД 34.20.327-87](#) «Методические указания по гидроневматической промывке водяных тепловых сетей».

3. Да, в данной ситуации вы можете проводить промывку системы одним раствором (водопроводной или технической водой).

Обоснование. 1. Трубопроводы тепловых сетей до пуска их в эксплуатацию после монтажа, капитального или текущего ремонта с заменой участков трубопроводов подвергаются очистке (п. 6.2.17 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго России от [24.03.2003 № 115](#) (далее – Правила)):

– водяные сети в закрытых системах теплоснабжения и конденсатопроводы – **гидроневматической промывке**;

– водяные сети в открытых системах теплоснабжения и сети горячего водоснабжения – **гидроневматической промывке и дезинфекции** (в соответ-

ствии с санитарными правилами) с последующей повторной промывкой питьевой водой.

Системы промываются водой в количествах, превышающих расчетный расход теплоносителя в 3–5 раз, ежегодно после отопительного периода, при этом достигается полное осветление воды. При проведении гидроневматической промывки расход водно-воздушной смеси не должен превышать 3–5-кратного расчетного расхода теплоносителя (абз. 2 п. 9.2.9 Правил).

Для промывки систем используется водопроводная или техническая вода. В открытых системах теплоснабжения окончательно промывка после дезинфекции производится **водой, соответствующей требованиям действующего стандарта на питьевую воду**, до достижения показателей сбрасываемой воды, требуемых санитарными нормами на питьевую воду (абз. 3 п. 9.2.9 Правил).

Таким образом, промывка системы отопления с полипропиленовыми трубами осуществляется с использованием водопроводной или технической воды.

2. При проведении гидроневматической промывки системы отопления необходимо воспользоваться [РД 34.20.327-87](#) «Методические указания по гидроневматической промывке водяных тепловых сетей».

Правила промывки системы отопления разрешают пользоваться двумя методами:

1) **Проточный метод** – заключается в том, что в систему, наполненную водой, от компрессора подается сжатый воздух. При этом, если вначале кран воздухоотводчика открыт, его следует закрыть, а при подаче сжатого воздуха открывается спускной патрубок. Водно-воздушная смесь, проходя через все трубы и радиаторы, сливается.

Такую процедуру выполняют непрерывно до тех пор, пока вода, выходящая из сливного патрубка, не станет светлой, без ржавчины и иных примесей.

2) **Второй метод включает в себя следующие этапы:**

В отопительную систему заливают необходимое количество воды, после чего вентиль закрывают. В другой патрубок подается воздух под давлением на протяжении 5–10 минут, после чего открывают спускной кран, откуда должна вылиться грязная вода. Процедура повторяется до того момента, пока





вода не приобретет светлый цвет, как и при первом способе.

Обратите внимание, что для каждой системы данная процедура рассчитывается в индивидуальном порядке.

Инструкция по гидродневматической промывке системы отопления:

1. Промывка проводится постоянно, т. е. по отдельным стоякам или группам стояков. Поэтому перед началом работ определяются группы стояков и последовательность промывки каждой из них.

2. При необходимости устанавливается запорная арматура между этими группами стояков.

3. Если в системе есть гидроэлеватор, у него снимаются сопла и диафрагмы.

4. Контур пускается на слив в канализацию с подачи на обратку. На обратном трубопроводе перекрывается домовая задвижка.

5. Трубопроводы заполняются водой для удаления воздуха, вентиль воздухозаборника открыт. После заполнения системы вентиль перекрывают.

6. Компрессор подключается к замерочному вентилю на подаче, открывается сброс на обратке.

7. Вентиль открывается при достижении давления 0,6 МПа в балластной емкости аппарата.

8. Перекрываются и промываются поочередно группы стояков. Продолжительность промывки – до полного осветления воды.

9. После промывки всех стояков контур отопления переключается на слив с подачи на обратку. Все группы стояков промываются вновь, теперь в обратном направлении тока водно-воздушной смеси.

10. По окончании работ система отопления сразу заполняется водой, держать ее опорожненной недопустимо.

3. Для промывки систем отопления используется водопроводная или техническая вода. В открытых системах теплоснабжения окончательно промывка после дезинфекции производится водой, соответствующей требованиям действующего стандарта на питьевую воду, до достижения показателей сбрасываемой воды, требуемых санитарными нормами на питьевую воду (абз. 3 п. 9.2.9 Правил).

Таким образом, законодателем установлено единое требование, согласно которому системы отопления, независимо от материала трубопровода (полипропилен, чугун и т. д.), должны промываться

водопроводной или технической водой.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Испытание систем отопления», размещенном в главе «Отопление» 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»
Мышенков Максим Сергеевич*

Подача документов для присвоения класса энергоэффективности МКД

Вопрос. Есть положение по энергоэффективности, в соответствии с которым присваивается класс энергоэффективности. Данный класс присваивается на основании заявления управляющей организации и декларации.

Есть ли регламентированные сроки подачи документов в адрес службы жилищного надзора? Каковы последствия нарушения данных сроков управляющей организацией?

Ответ. К сожалению, ваш вопрос не подразумевает однозначного ответа.

В связи с этим полный ответ предоставлен в обосновании.

Обоснование. Для эксплуатируемых зданий законодательством не предусмотрена обязанность определения класса энергетической эффективности, и законодатель лишь предписывает в ч. 1 ст. 11 Федерального закона [от 23.11.2009 № 261-ФЗ](#) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон [от 23.11.2009 № 261-ФЗ](#)) соответствовать требованиям энергетической эффективности.

Однако определение класса энергетической эффективности и соответствие ему являются обязательными для вводимых после реконструкции и капитального ремонта в эксплуатацию зданий.





Таким образом, организация, осуществляющая управление многоквартирным домом (далее – МКД), которому класс энергоэффективности не присвоен, не обязана подавать заявление (с приложением декларации) о присвоении класса энергоэффективности в органы государственного жилищного надзора (далее – ГЖИ).

Такая обязанность наступает:

- после проведения капитального ремонта и реконструкции МКД;
- либо по решению общего собрания собственников помещений в МКД после проведенного энергетического обследования.

Рассмотрим порядок подачи документов для присвоения класса энергоэффективности МКД в процессе эксплуатации.

В соответствии с ч. 3 ст. 12 Федерального закона № 261-ФЗ **класс энергетической эффективности МКД в процессе эксплуатации устанавливается и подтверждается ГЖИ на основании декларации** о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов.

Декларация представляется собственниками помещений МКД (в случае осуществления непосредственного управления домом) или **лицом, осуществляющим управление МКД** (п. 5 Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ [от 06.06.2016 № 399/пр](#) (далее – Правила)).

В целях присвоения класса энергоэффективности МКД указанные лица представляют в ГЖИ **заявление о присвоении или подтверждении класса энергетической эффективности** и копии следующих документов (п. 11 Правил):

- **декларация** (в соответствии с требованиями п. 6 Правил);
- документ, подтверждающий, что заявитель является лицом, осуществляющим управление домом, в отношении которого требуется принять решение об определении класса энергетической эффективности;
- договор управления (в случае, если способ управления – управляющая организация);
- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (доверенность, оформленная в предусмотренном законом порядке).

Согласно п. 7 Правил **для построенных и вве-**

денных в эксплуатацию МКД декларация подается не позднее чем за 3 месяца до истечения 5 лет со дня ввода МКД в эксплуатацию. Для МКД наивысших классов энергетической эффективности (В, А, А+, А++) декларация подается не позднее чем за 3 месяца до истечения 10 лет со дня ввода такого МКД в эксплуатацию.

Для эксплуатируемых МКД, которым присвоен класс энергетической эффективности, сроки для подтверждения соответствию или пересмотра текущего класса определяются согласно п. 8 Правил. Декларация в таком случае подается за 3 месяца до истечения 5 лет со дня выдачи акта о классе энергоэффективности.

При этом необходимо учитывать, что **при решении общего собрания собственников помещений МКД о смене ранее присвоенного класса энергоэффективности это можно сделать только по истечении года после его присвоения или подтверждения, что обусловлено расчетами от удельных годовых показателей.**

Резюмируя вышесказанное, необходимо принять во внимание следующее:

1. Организация, осуществляющая управление МКД, которому класс энергоэффективности не присвоен, не обязана подавать заявление о его присвоении.
2. Управляющая организация обязана подать заявление о присвоении класса (с приложением декларации) в ГЖИ после проведения капитального ремонта МКД.

При этом перечень работ при проведении капитального ремонта, после которого присвоение класса энергоэффективности обязательно, в настоящее время законодателем не установлен!

Таким образом, при проведении капитального ремонта управляющей организации рекомендуется:

- обратиться в территориальный орган Ростехнадзора за получением инструкций по порядку определения и присвоения класса энергетической эффективности в ходе капитального ремонта;
 - по истечении 1 года после окончания процессов капитального ремонта обратиться в ГЖИ с заявлением о присвоении класса энергоэффективности.
3. **В дальнейшем, после присвоения класса энергоэффективности МКД, управляющая организация подает декларацию в ГЖИ с целью:**
 - подтверждения класса энергоэффективности – за 3 месяца до истечения 5 лет со дня выдачи акта о классе энергоэффективности;
 - изменения ранее присвоенного класса – по истечении 1 года после его присвоения или подтверждения.

Обратите внимание на то, что лица, нарушившие требования законодательства об обеспечении энергоэффективности МКД, могут быть привлечены к административной ответственности в виде штрафа по следующим основаниям:

1. По части 3 ст. 9.16 [КоАП РФ](#) (несоблюдение при проектировании, строительстве, реконструкции, ка-



Ответ. Прочистку канализации, идущей по территории завода, должна выполнять организация, осуществляющая водоотведение. В том случае, если канализация является бесхозной, ее прочистку должен осуществлять гарантирующий поставщик либо организация, которая осуществляет водоотведение и сети которой непосредственно присоединены к данной канализации.

Указанные обязанности установлены на основании Федерального закона [от 07.12.2011 № 416-ФЗ](#).

Обоснование. Согласно ч. 5 ст. 8 Федерального закона [от 07.12.2011 № 416-ФЗ](#) «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Федеральный закон [от 07.12.2011 № 416-ФЗ](#)) в случае выявления бесхозных водопроводных и канализационных сетей, путем эксплуатации которых обеспечиваются водоснабжение и (или) водоотведение, эксплуатация таких объектов осуществляется гарантирующей организацией либо организацией, которая осуществляет горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение и водопроводные и (или) канализационные сети которой непосредственно присоединены к указанным бесхозным объектам со дня подписания с органом местного самоуправления передаточного акта указанных объектов.

В том случае, если канализационные сети не являются бесхозными, за их надлежащее содержание ответственна организация, осуществляющая водоотведение (ч. 1 ст. 8 Федерального закона [от 07.12.2011 № 416-ФЗ](#)).

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Формирование договорных отношений», размещенном в главе «Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями» 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*



питальном ремонте зданий, строений, сооружений требований энергетической эффективности, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов):

- на должностных лиц от **20 000 до 30 000 руб.**;
- на юридических лиц от **500 000 до 600 000 руб.**

2. По части 4 ст. 9.16 [КоАП РФ](#) (несоблюдение лицами, ответственными за содержание МКД, требований энергетической эффективности, предъявляемых к МКД, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений):

- на должностных лиц от **5000 до 10 000 руб.**;
- на юридических лиц от **20 000 до 30 000 руб.**

3. По части 5 ст. 9.16 [КоАП РФ](#) (несоблюдение лицами, ответственными за содержание МКД, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в МКД предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в МКД):

- на должностных лиц от **5000 до 10 000 руб.**;
- на юридических лиц от **20 000 до 30 000 руб.**

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Энергетическая эффективность многоквартирных домов», расположенном в главе «Общедомовое имущество» 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»
Мышенков Максим Сергеевич*

Прочистка канализации на территории завода

Ситуация. По территории завода проходит канализация. Заводом она не используется.

Вопрос. Кто и на основании какого нормативного акта должен осуществлять ее прочистку?

АЛГОРИТМЫ ПРОХОЖДЕНИЯ ПРОВЕРКИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА

Мы продолжаем знакомить вас с нюансами взаимодействия с госорганами. В декабрьском выпуске мы расскажем о нюансах прохождения проверки государственного жилищного надзора. Надеемся, при помощи данной статьи во время проверки вы будете чувствовать себя гораздо увереннее, несмотря на все нововведения грядущего года.

Проверка соблюдения обязательных требований к эксплуатации многоквартирных домов является одной из важнейших функций жилищной инспекции. Специалисту службы эксплуатации здания для того, чтобы подготовиться к проверке и избежать возможного штрафа, важно знать как основания проверок, так график, сроки и порядок их проведения.

Для того чтобы облегчить прохождение самой процедуры проверки разработаны простые алгоритмы действий, основанные на глубоком анализе требований к данной процедуре. Так как прохождение проверки различается в зависимости от ее видов, мы разберем несколько алгоритмов.



Алгоритм прохождения документарной проверки

1. Подготовиться к проведению проверки

До проверки отслеживать изменения на сайте Генеральной прокуратуры в сети Интернет с целью определить, когда планируется проверка вашей организации. При приближении даты плановой проверки – заблаговременно проверить соблюдение всех обязательных требований, за выполнением которых следит Жилинспекция.

Ежегодный сводный план проведения плановых проверок, куда входят также проверки Жилинспекции, формируется Генеральной прокуратурой РФ до 31 декабря текущего года. Ознакомиться со сводным планом проведения плановых проверок на текущий год можно в сети Интернет на сайте <http://plan.genproc.gov.ru/plan2016/>.

2. Своевременно предоставить запрошенные документы

В случае поступления запроса о предоставлении документов направить запрошенные документы в течение 10 рабочих дней со дня получения мотивированного запроса.

Указанные в запросе документы представляются в виде копий, заверенных печатью и подписью руководителя, иного должностного лица проверяемой организации (ч. 6 ст. 11 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

Срок для направления документов, как и любой другой срок, начинает течь на следующий день после наступления события, которым определено его начало (ст. 191 Гражданского кодекса РФ). Следовательно, 10-дневный срок для направления запрошенных документов начинается течь на следующий день после получения запроса.

Видеосеминар

Сроки и порядок ответов домоуправляющей организации на запросы государственных органов, граждан и иных лиц и организаций подробно рассмотрены

в ходе видеосеминара [«Запросы собственников и госорганов при управлении МКД»](#).

Непредоставление или несвоевременное предоставление в государственный орган (должностному лицу) сведений (информации), предоставление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо предоставление сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде влечет наложение штрафа (ст. 19.7 [КоАП РФ](#)):

– на должностных лиц в размере **от 300 до 500 руб.**;

– на юридических лиц в размере **от 3000 до 5000 руб.**

3. При необходимости представить в Жилинспекцию пояснения

В том случае, если орган государственного жилищного надзора выявит ошибки или противоречия в предоставленных документах и направит требование о направлении пояснений, представить пояснения в течение 10 рабочих дней (ч. 8 ст. 11 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

Должностное лицо органа государственного жилищного надзора, которое проводит документарную проверку, обязано рассмотреть представленные пояснения и, если установит признаки нарушения обязательных требований, вправе провести **выездную проверку** (ч. 10 ст. 11 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).



Алгоритм прохождения выездной проверки

1. Подготовиться к проведению проверки

До проверки отслеживать изменения на сайте Генеральной прокуратуры в сети Интернет с целью определить, когда планируется проверка вашей организации. При приближении даты плановой проверки – заблаговременно проверить соблюдение всех обязательных требований, за которым следит Жилинспекция.





2. Проверить документы жилищных инспекторов

При начале проверки – определить наличие у жилищных инспекторов документов, удостоверяющих их полномочия: служебных удостоверений, распоряжения или приказа о проведении проверки с целями, задачами, основаниями проверки, видами и объемом мероприятий по контролю (ч. 4 ст. 12 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

Типовая форма Распоряжения (приказа) органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля утверждена Приложением N 1 к Приказу Минэкономразвития РФ от 30.04.2009 г. N 141 "О реализации положений Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" (далее – Приказ Минэкономразвития РФ от 30.04.2009 г. N 141).

3. Не создавать проверяющим препятствий

Не препятствовать проверяющим осуществлять деятельность по проверке соблюдения обязательных требований.

Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), повлекшее невозможность проведения или завершения проверки, влечет административный штраф в размере (ч. 2 ст. 19.4.1 КоАП РФ):

- на должностных лиц от **5000 до 10 000 руб.**;
- на юридических лиц от **20 000 до 50 000 руб.**

4. Проанализировать акт проверки

По окончании проверки получить на руки экземпляр акта проверки. Проверить акт на соответствие обязательным требованиям.

В акте проверки обязательно указываются (ч. 2 ст. 16 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)):

- 1) дата, время и место составления акта проверки;
- 2) наименование органа государственного жилищного надзора;

3) дата и номер распоряжения или приказа о проведении проверки;

4) фамилии, имена, отчества и должности должностного лица или должностных лиц, проводивших проверку;

5) наименование проверяемого лица;

6) дата, время, продолжительность и место проведения проверки;

7) сведения о результатах проверки;

8) сведения об ознакомлении или отказе в ознакомлении с актом проверки проверяемого лица, сведения о внесении в журнал учета проверок записи о проведенной проверке либо о невозможности внесения такой записи в связи с отсутствием журнала;

Форму журнала учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля установленную в Приложении N 4 к Приказу Минэкономразвития РФ от 30.04.2009 г. N 141 вы найдете в системе.

9) подписи должностного лица или должностных лиц, проводивших проверку.

Форма самого акта проверки органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя утверждена в Приложении N 3 к Приказу Минэкономразвития РФ от 30.04.2009 г. N 141.

5. Обжаловать результаты проверки при наличии оснований

В случае несогласия с результатами проверки, либо при наличии нарушений в действиях проверяющих, либо в случае неоформления ими обязательных документов – не позднее чем через 15 дней с даты получения акта проверки представить в орган государственного жилищного надзора в письменной форме возражения (ч. 12 ст. 16 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

Информацию о сроках и порядке обжалования действий и предписаний органов государственного жилищного надзора вы найдете в справочном материале "Основания и порядок обжалования действий ГЖИ".



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

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОТ 12.10.2016 ПО ДЕЛУ № А43-18488/2015**

В этом месяце мы подготовили обзор судебного дела по заключению договора между банком и фондом капитального ремонта МКД. Обзор иллюстрирует важные нюансы при составлении договора специального банковского счёта и позволяет сэкономить время на их поиске и изучении.

Истец: фонд ремонта МКД.

Ответчик: коммерческий банк.

Обращение: об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора специального банковского счёта для формирования фонда капитального ремонта.

Решение суда: взыскать с фонда ремонта МКД в пользу коммерческого банка расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение апелляционной и кассационной жалоб в сумме 6000 руб.

Обзор дела: фонд ремонта МКД (далее – Организация) обратился в Арбитражный суд с иском к коммерческому банку (далее – Банк) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора специального банковского счёта для формирования фонда капитального ремонта. Исковые требования основаны на ст. 445 и 846 Гражданского кодекса РФ и мотивированы отказом ответчика заключить договор на условиях, предложенных истцом.

Суд первой инстанции решением, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда, урегулировал разногласия, определив редакцию спорных пунктов путем их изменения и удаления некоторых. Не согласившись с состоявшимися судебными актами, Банк обратился в Арбитражный суд с кассационной жалобой, в которой просит отменить ранее выданные по этому делу решение и постановление, а также прекратить производство по делу. В обоснование доводов кассационной жалобы Банк указывает, что суды первой и апелляционной инстанций неправомерно исключили из проекта договора существенное условие об оплате банковских услуг за счет средств, находящихся на специальном счете истца, обязав тем самым ответчика оказывать банковские услуги по ведению и об-



служиванию специального банковского счёта Организации бессрочно и бесплатно.

Податель кассационной жалобы указывает, что не уклонялся от заключения договора банковского счёта; истец до обращения в Банк с заявлением об открытии специального банковского счёта не урегулировал с собственниками помещений спорного жилого дома вопрос об источнике финансирования расходов по уплате комиссионного вознаграждения Банка. В отзыве на кассационную жалобу Организация, указав на законность и обоснованность обжалованных судебных актов и на несостоятельность доводов кассационной жалобы, попросила оставить определение и постановление без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Как следует из материалов дела, Организация в соответствии со ст. 175 и 176 Жилищного кодекса РФ обратилась в Банк с заявлением о заключении договора специального банковского счёта для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного жилого дома. Банк не уклонился от заключения такого договора и согласился заключить его на условиях, предложенных Банком и являющихся едиными для всех договоров данного вида.

Стороны не достигли договоренности относительно редакции ряда пунктов, содержание которых касается предусмотренной в редакции договора, предложенной Банком:

- обязанности Организации уплатить Банку комиссионное вознаграждение;
- возможности списания Банком комиссии со специального счёта Организации без дополнительного распоряжения клиента с оформлением банковского ордера;
- а также ссылки на тарифы Банка при начислении им процентов за пользование денежными средствами и списании комиссионного вознаграждения Банка.

Удовлетворив исковые требования Организации, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что договор в редакции Банка не соответствует нормам жилищного законодательства, следовательно





но, он противоречит п. 2 ст. 846 Гражданского кодекса РФ.

Суд округа счел данный вывод судов ошибочным в силу следующего.

Согласно п. 4 ст. 445 и п. 2 ст. 846 Гражданского кодекса РФ при необоснованном уклонении банка от заключения договора банковского счёта на объявленных им условиях клиент вправе обратиться в суд с требованием о понуждении банка заключить договор.

В силу ст. 446 Гражданского кодекса РФ в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 настоящего кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В соответствии с ч. 1 ст. 180 Жилищного кодекса РФ функциями регионального оператора являются в том числе:

- аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

- открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счёта.

Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счёта.

На основании ч. 1 ст. 176 Жилищного кодекса РФ специальный счет открывается на имя лица, выбранного в качестве владельца специального счёта, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с законодательством, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

Списание денежных средств со счёта осуществляется банком на основании распоряжения клиента. Без распоряжения клиента списание денежных

средств, находящихся на счете, допускается по решению суда, а также в случаях, установленных законом или предусмотренных договором между банком и клиентом (п. 1 и 2 ст. 854 Гражданского кодекса РФ).

Из системного толкования названных норм действующего на дату рассмотрения спора и на дату обращения с заявлением истца об открытии специального банковского счёта законодательства РФ следует, что коммерческий банк не вправе отказать в заключении договора банковского счёта на условиях, согласованных сторонами, или же на условиях разработанного и объявленного договора банковского счёта определенного вида, содержащего единые для всех обратившихся условия (цена услуг банка, размер процентов, уплачиваемых банком за пользование денежными средствами, находящимися на счете клиента, и т. д.). Отказ от заключения такого договора банковского счёта допускается только в случаях, установленных в абз. 2 п. 2 ст. 846 Гражданского кодекса РФ, а именно когда такой отказ вызван отсутствием у банка возможности принять на банковское обслуживание либо допускается законом или иными правовыми актами.

Руководствуясь ст. 274, 286, 287 (п. 2 ч. 1), 288 (ч. 1 и 2), 289, 319 (ч. 2) и 325 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

отменить решение Арбитражного суда и постановление Первого арбитражного апелляционного суда. Урегулировать разногласия, возникшие между фондом ремонта МКД и коммерческим банком при заключении договора специального банковского счёта для формирования фонда капитального ремонта, изложив спорные пункты договора в редакции коммерческого банка.

Взыскать с фонда ремонта МКД в пользу коммерческого банка расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение апелляционной и кассационной жалоб в сумме 6000 руб.



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.

ПРАЗДНИК К НАМ ПРИХОДИТ

Коллеги, постепенно к нам приближается самый волшебный и по-настоящему зимний праздник Новый год. По всему миру в праздничную пору украшаются новогодними огнями дома, улицы и целые кварталы. Красивые гирлянды, фонарики, горящие повсюду, греют душу и поднимают настроение. Представляем вашему вниманию обзор самых нарядных мест и надеемся, что это принесет частичку праздника в рабочие будни.



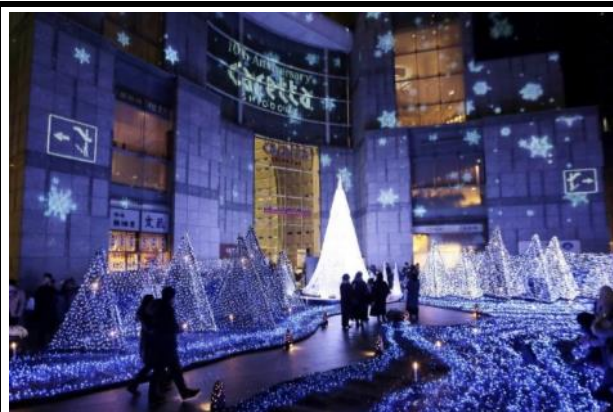
Украшенная к Рождеству витрина в Лондоне. На Рождество многие магазины устраивают соревнование, кто лучше украсит витрину.

Елка на Красной площади в Москве и ГУМ, украшенная огнями.



Собор Всех Святых в Аллахабаде в праздничных огнях.

Токио, украшенный к новогодним праздникам.





Новогодние украшения на станции Флиндерс-Стрит в Мельбурне.

Сан-Хосе, Калифорния.



Парижский Диснейленд.

Тбилиси, Грузия.



Нью Йорк, США.

Уважаемые пользователи!

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

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

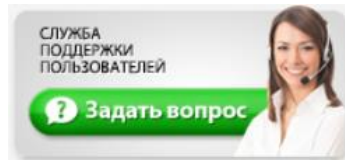
Все вопросы по работе с системой «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы можете задать вашему эксперту по информационному обслуживанию, который проведет как полное, так и частичное обучение.

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» в Службу поддержки пользователей.

Срок ответа Службы поддержки пользователей – 3 рабочих дня!

Оформить вопрос для Службы профессиональной поддержки вы сможете на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».



Посредством баннера «Обзор законодательства» вы получаете быстрый доступ к законодательству РФ с самыми последними изменениями и дополнениями.

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»

Измененные справки:

- Доступная среда для маломобильных групп населения
- Гид по промышленным зданиям

Раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах»

- Разделение лицевого счёта
- Крыша пристроенного помещения как общее имущество
- Первое обследование здания
- Обслуживание системы внутриквартирного отопления
- Внеплановая проверка ГЖИ
- Обжалование протокола пожарного инспектора
- Удаление пятен с фасада дома
- Перерасчет при временном отсутствии
- Капитальный ремонт без решения общего собрания
- Собственник самовольно утеплил фасад своей квартиры
- Применение повышающих коэффициентов
- Паспорт антитеррористической безопасности
- Уборка крылец МКД
- Какими средствами и по каким технологиям осуществляют промывку системы отопления?
- Аварийная служба в УК
- Ограждение каналов в полу производственного здания
- Ограждение траншей на территории завода
- Требования к входным группам промышленного здания
- Обжалование предписания ГЖИ
- Объем работ по обслуживанию встроенно-пристроенных помещений
- Демонтаж пандуса
- Продление срока действия договора подряда
- Изменения в области обращения с ТКО
- Срок на подписание актов советом МКД
- Температура на вводе в МКД
- Удаление сосулек с крыши многоквартирного дома
- Два секретаря собрания членов ТСЖ
- Прочистка канализации на территории завода
- Ответственность за отключенный ОДПУ
- Собственник занял помещение в подвале
- Автомобиль на придомовой территории
- Подача документов для присвоения класса энергоэффективности МКД
- Срок гарантийных обязательств заказчика перед подрядчиком
- Граница раздела между общедомовым имуществом и имуществом собственников МКД
- Возможна ли поверка прибора учета без его снятия?
- Как выполнить маркировку класса энергоэффективности на МКД?
- Какие документы необходимы организации, осуществляющей энергетическое обследование зданий?
- Обязательно ли проведение энергетического обследования при низком потреблении тепловой энергии?
- Органы исполнительной власти, определяющие класс энергоэффективности зданий и сооружений

Раздел «Образцы документов по эксплуатации зданий»

Измененные образцы:

- Перечень должностей электротехнического и электротехнологического персонала, которому необходимо иметь группу (II–V) по электробезопасности в электроустановках до (до и выше) 1000 В