



# БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

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

ИЮНЬ 2016 № 6 (45)

## ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами июньский выпуск издания «Браво, Эксплуатация зданий!». Для многих лето – это горячая пора отпусков, а для вас это месяцы неустанной работы по ремонту и подготовке здания к зимнему периоду. Желаем вам находить минутки для перерывов и дни для отдыха в эти знойные трудовые будни.

В номере мы сделали подробный обзор актуальных событий в сфере эксплуатации недвижимости, который облегчит ваш нелегкий труд и позволит всегда быть в курсе всех изменений. Также вы узнаете о новинках системы «Эксплуатация зданий» за прошедший месяц.

Читайте в июньском выпуске:

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

Рубрика «Загляни в продукт» расскажет о новой справке [«Возмещение имущественного вреда»](#). А также сориентирует, какие справки были доработаны в соответствии с изменениями: [«Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»](#), [«Государственная регистрация прав на земельный участок»](#), [«Проведение осмотров зданий»](#). Кроме того, вы узнаете о грядущем вебинаре «Работа в ГИС ЖКХ» и сможете зарегистрироваться для участия в нём.

Рубрика «Делимся опытом» расскажет о внутренних штукатурных работах.

В рубрике [«Взаимодействие с госорганами»](#) вы узнаете об основаниях обжалования актов плановой проверки.

Рубрика [«Судебная практика»](#) расскажет об интересном споре по фонду на капитальный ремонт.

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. 6

**ЭКСПЛУАТАЦИЯ  
В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ**  
НА СТР. 8

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ  
С ГОСОРГАНАМИ**  
НА СТР. 10

**СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА**  
НА СТР. 11

**КОФЕ-БРЕЙК**  
НА СТР. 13

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
НА СТР. 14



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

**Для профессионалов в области эксплуатации зданий!**



## Утверждены требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах

[Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.12.2015 № 937/пр](#)

«Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор», вступивший в силу 14 апреля 2016 года, определяет порядок передачи протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и регулирует порядок передачи копий протоколов в уполномоченные органы.

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.12.2015 № 937/пр утверждает:

- требования к оформлению протоколов;
- порядок передачи копий протоколов и решений общих собраний собственников в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющие государственный жилищный надзор.

Копии протоколов и решений должны быть переданы способами, подтверждающими факт и дату их получения органом государственного жилищного надзора, а также путем размещения в ГИС ЖКХ электронных образцов данных протоколов и решений в электронной форме. Таким образом, Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.12.2015 № 937/пр, устанавливающий требования к оформлению протоколов и порядку передачи их копий в уполномоченные органы государственного жилищного надзора, обеспечивает четкое законодательное регулирование оформления результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

## С 1 января 2017 года парковочные места будут признаны самостоятельными объектами недвижимости

Доработан и внесен в Правительство РФ Законопроект от 24.08.2015 № 02/04/08-15/00039290 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты

Российской Федерации (в части вовлечения в гражданский оборот площадок, являющихся частями здания или сооружения)» (далее – Законопроект от 24.08.2015 № 02/04/08-15/00039290), которым регулируются правоотношения, возникающие при купле-продаже парковочных мест, расположенных в подземных помещениях жилых домов.

В настоящее время машино-места, расположенные на цокольных этажах многоквартирных домов, являются их неотъемлемой частью и приравниваются к общедомовой собственности.

На практике застройщики активно продают машино-места всем желающим по договору уступки права, определяя парковочное пространство как нежилое помещение.

Законопроект от 24.08.2015 № 02/04/08-15/00039290 вводит понятие «площадка» – это определенная в соответствии с федеральным законом часть здания или сооружения, предназначенная для стоянки транспортных средств или размещения торговых объектов и не ограниченная строительной конструкцией.

Ее можно будет поставить на учет в Росреестре, получить на нее кадастровый паспорт, а также продать как отдельный объект недвижимости.

Данный законопроект по поручению Президента РФ должен быть принят до 1 июня 2016 года и вступить в силу 1 января 2017 года.

## Государственная Дума приняла в первом чтении законопроект, запрещающий использование жилых помещений в качестве гостиниц и хостелов

Законопроект от 07.09.2016 № 876688-6 «О внесении изменения в статью 17 Жилищного кодекса РФ» (далее – Законопроект от 07.09.2016 № 876688-6) запрещает использовать жилые помещения в качестве гостиниц, иного средства временного размещения, а также предоставлять в них гостиничные услуги.

На сегодняшний день распространены случаи использования жилых помещений в качестве средств временного размещения, так называемых хостелов, мини-гостиниц, что нарушает права людей, проживающих в смежных с такими хостелами жилых помещениях.

Общие требования к хостелам, предназначенным для временного проживания людей, и к предоставляемым в них услугам утверждены [ГОСТ от 23.10.2014 Р 56184-2014](#) «Услуги средств размещения. Общие требования к хостелам».

Данный ГОСТ позволяет организовывать хостел в жилом помещении, что нарушает ч. 3 ст. 288 Гражданского кодекса РФ, которая устанавливает, что деятельность по оказанию гостиничных услуг может осуществляться лишь после перевода жилого помещения в нежилое.

Законопроект от 07.09.2016 № 876688-6 вносит изменения в ч. 3 ст. 17 Жилищного кодекса РФ, а именно запрещает размещение в жилых помещениях промышленных производств, гостиниц и иных средств размещения, оказание гостиничных услуг и иных услуг размещения.

## Разработка Сводов правил в области эксплуатации и ликвидации объектов капитального строительства

В России начата разработка Сводов правил в области эксплуатации и ликвидации объектов капитального строительства.

Ряд Сводов правил по эксплуатации и ликвидации объектов капитального строительства будет разработан в 2016 году подведомственным Министерству строительства и ЖКХ РФ центром нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве.

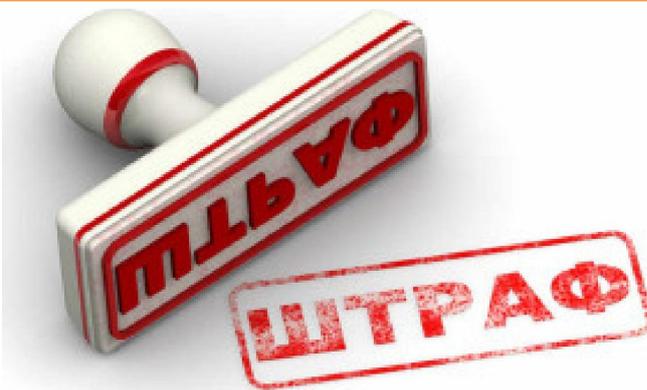
Разрабатываемые Сводоы правил будут регламентировать основные требования к технической эксплуатации:

- инженерных систем вентиляции и кондиционирования воздуха;
- инженерных систем отопления, горячего и холодного водоснабжения зданий и сооружений различного назначения;
- а также содержать указания по их своевременно обслуживанию и устранению неисправностей.

Данные положения позволят планировать работы по своевременному выявлению и правильной классификации неисправностей строительных конструкций, что в конечном итоге обеспечит необходимую надежность и долговечность строительных конструкций. Также правильное выполнение требований разрабатываемых нормативно-технических документов позволит обеспечить безопасные и комфортные условия пребывания людей на объекте. Разрабатываемые документы охватывают широкий круг объектов капитального строительства, в том числе большепролетные здания и сооружения, сооружения промышленных предприятий, многофункциональные торговые комплексы, здания и помещения медицинских организаций. Таким образом, заполнится существующий пробел конкретных механизмов реализации требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ [«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»](#) в части эксплуатации и ликвидации объектов капитального строительства.

## Утверждены примерные условия заключения энергосервисного договора

Приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ от 08.09.2015 № 644/пр «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ от 08.09.2015 № 644/пр) вступил в силу 28 мая 2016 года и утвердил примерные условия энергосервисного договора, направленного на сбережение и повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с ч. 1 ст. 19 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»](#) предметом энергосервисного договора является



осуществление исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчиком. Приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ от 08.09.2015 № 644/пр определяет перечень примерных условий, которые рекомендуются для включения в энергосервисный договор, направленный на сбережение или повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме.

## Административная ответственность за невыполнение обязанности по заключению договора

В Государственную Думу внесен законопроект, устанавливающий административную ответственность за невыполнение обязанности по заключению договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором. Законопроект от 17.05.2016 № 1074210-6 «О внесении изменений в [Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях](#)» (далее – Законопроект от 17.05.2016 № 1074210-6) предлагает дополнить [Кодекс об Административных правонарушениях](#) (далее – [КоАП РФ](#)) ст. 8<sup>2-1</sup>, которая устанавливает ответственность за невыполнение обязанности по заключению договора с региональным оператором

В соответствии со ст. 24<sup>7</sup> Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», ст. 30 Жилищного кодекса РФ собственники твердых коммунальных отходов обязаны обеспечивать обращение с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором. Законопроект от 17.05.2016 № 1074210-6 вводит в [КоАП РФ](#) ст. 8<sup>2-1</sup> «Невыполнение обязанности по заключению договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами».

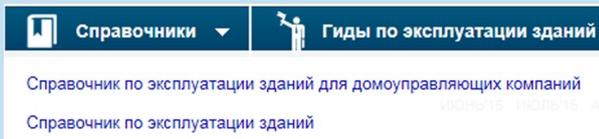
Данная статья за невыполнение обязанности по заключению договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами грозит наложением административного штрафа:

- на граждан в размере от 3000 до 5000 руб.;
- на должностных лиц – от 10 000 до 30 000 руб.;
- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от 30 000 до 50 000 руб.;
- на юридических лиц – от 50 000 до 150 000 руб.

## ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ

**ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ**  
КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ «ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ»?

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



**ШАГ 2.** ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ

**Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

ПЕРЕД ВАМИ СПРАВКА, КОТОРАЯ ПОМОЖЕТ ОРГАНИЗОВАТЬ И ПРОВЕСТИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ В СТРОГОМ СООТВЕТСТВИИ С ЖИЛИЩНЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ, ИЗБЕЖАВ РИСКОВ ОТМЕНЫ РЕЗУЛЬТАТОВ ТАКОГО СОБРАНИЯ СУДОМ.

При вступлении в силу 29 апреля 2016 года [Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.12.2015 № 937/пр](#) актуализирована справочная информация «[Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме](#)». Приказ устанавливает единые требования к оформлению протоколов общих собраний, использование которых подробно описано в справке. Информация поможет вам разобраться в оформлении протокола общего собрания, определить сроки своевременной передачи его копии в ГЖИ, что позволит избежать штрафов за несвоевременное и недостоверное предоставление данных.



## ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Была актуализирована справочная информация «[Государственная регистрация прав на земельный участок](#)». Любое здание, строение, сооружение является объектом, неразрывно связанным с земельным участком, на котором оно расположено. По этой причине эксплуатация здания предполагает использование земли под ним тем или иным образом, и знания о правовом режиме земельных участков, в том числе о государственной регистрации прав на землю, необходимы специалисту в сфере эксплуатации.

Воспользовавшись справкой, вы найдете:

- Подробную пошаговую инструкцию по регистрации прав на недвижимое имущество
- Общие требования к документам, предоставляемым на государственную регистрацию
- Размер и порядок уплаты государственной пошлины за регистрацию прав

Информация поможет вам избежать риска получения штрафов за нарушение порядка государственной

**ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ**  
КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК?

**ШАГ 1.** НА ГЛАВНОЙ СТРАНИЦЕ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» В ЛЕВОЙ ВЕРХНЕЙ ЧАСТИ ЭКРАНА НАЖИМАЕМ КНОПКУ



И В МЕНЮ – «СПРАВОЧНИК ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ».

**ШАГ 2.** В ОГЛАВЛЕНИИ «СПРАВОЧНИКА ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ» (В ЛЕВОЙ ЧАСТИ ОКНА) ВЫБИРАЕМ ГЛАВУ

**Оформление прав на земельный участок, здания, сооружения**

И РАСКРЫВАЕМ ЕЕ, НАЖАВ НА «+».

**ШАГ 3.** В ГЛАВЕ ВЫБИРАЕМ РАЗДЕЛ «ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК».

регистрации прав на земельный участок и сэкономить время на переделку документов из-за ошибок в оформлении.

## ВОЗМЕЩЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ВРЕДА

**ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ**  
КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О ПРИЧИНЕНИИ ИМУЩЕСТВЕННОГО ВРЕДА?

**ШАГ 1.** НА ГЛАВНОЙ СТРАНИЦЕ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» В ЛЕВОЙ ВЕРХНЕЙ ЧАСТИ ЭКРАНА НАЖИМАЕМ КНОПКУ



И В МЕНЮ – «СПРАВОЧНИК ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ ДЛЯ ДОМОУПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ».

**ШАГ 2.** В ОГЛАВЛЕНИИ «СПРАВОЧНИКА ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ» (В ЛЕВОЙ ЧАСТИ ОКНА) ВЫБИРАЕМ ГЛАВУ

**Организация работы с населением**

И РАСКРЫВАЕМ ЕЕ, НАЖАВ НА «+».

**ШАГ 3.** ОТКРЫВАЕМ СПРАВКУ «ПРИЧИНЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ВРЕДА».

В силу участившихся вопросов на Линию профессиональной поддержки была добавлена новая справка «[Возмещение имущественного вреда](#)». Каждая организация, управляющая многоквартирным домом, сталкивалась в своей деятельности с проблемами возмещения имущественного вреда, причиненного собственникам помещений в многоквартирном доме либо третьим лицам. При этом суммы, подлежащие выплате как компенсация ущерба имуществу, порой могут быть очень значительными и представлять угрозу финансовой устойчивости управляющей организации. В справке вы найдете пошаговые инструкции, как действовать в случае причинения вреда имуществу граждан и юридических лиц в наиболее частых ситуациях, а также информацию о том, как выгоднее оформить уже случившееся причинение вреда.

Информация поможет вам избежать ответственности за вред, причиненный как собственникам помещений в жилом фонде, так и третьим лицам, даже в ситуациях, когда налицо ваша вина как управляющей

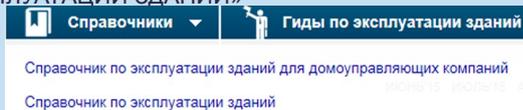
организации. Таким образом вы сможете сэкономить большое количество денежных средств на возмещении ущерба.

## ПРОВЕДЕНИЕ ОСМОТРОВ ЗДАНИЙ

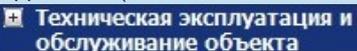
### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

**КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ ОБ ОСМОТРАХ ЗДАНИЙ?**

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



**ШАГ 2.** В ОГЛАВЛЕНИИ «СПРАВОЧНИКА ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ» (В ЛЕВОЙ ЧАСТИ ОКНА) ВЫБИРАЕМ ГЛАВУ



И РАСКРЫВАЕМ ЕЕ, НАЖАВ НА «+».

**ШАГ 3.** ОТКРЫВАЕМ СПРАВКУ «ПРОВЕДЕНИЕ ОСМОТРОВ ЗДАНИЙ».

Поскольку вопрос подготовки к зимнему сезону набирает популярность, мы доработали справку «[Проведение осмотров зданий](#)». Техническое обследование зданий является одним из важнейших элементов процесса эксплуатации. Данные, полученные в результате осмотра, помогут специалисту в области эксплуатации зданий выявить возможные дефекты строительных конструкций и инженерного оборудования, а также определить, на чём сконцентрировать внимание при осуществлении технического обслуживания здания. Используя справочную информацию, вы определитесь с видами и периодичностью осмотров, а также разберетесь во всех тонкостях их проведения и оформления результатов. Справка поможет упростить ежедневный труд, сэкономив время на выполнении процедуры мониторинга, обезопасит от штрафов и ошибок в планировании работ.

## ВЕБИНАР

12 мая 2016 года для пользователей «Техэксперт: Эксплуатация зданий» состоялся вебинар на тему «Взаимодействие с подрядчиками».

Современные подрядчики стали подкованы в своих правах, что приводит к затруднениям при взаимодействии с ними. Без преувеличения, почти каждая организация, ответственная за эксплуатацию здания любого назначения, в ходе деятельности сталкивается с необходимостью заключения договоров подряда. Выполняя ремонтные работы в здании, передавая работы по эксплуатации отдельных элементов объекта либо привлекая подряд по иным причинам, заказчики могут не предусмотреть все возможные риски. В сезон ремонтов предлагаем уделить особое внимание тому, как выстроить работу с подрядными организациями на выгодной для себя основе.

### Вебинар раскрывает вопросы:

- Как оформить договорные отношения с подрядчиком с выгодой для себя
- Какие права заказчик может осуществлять при взаимодействии с подрядчиком
- Как обезопасить себя от роста цены договора подряда после его заключения и многое другое

## ПРИГЛАШАЕМ ПОСЕТИТЬ ВЕБИНАР

9 июня 2016 года в 11.00 (МСК) состоится вебинар на тему «Работа в ГИС ЖКХ». С 01.07.2016 информация в системе ГИС ЖКХ подлежит обязательному раскрытию в полном объеме. В связи с этим **управляющие организации столкнулись с дополнительной задачей, за невыполнение которой грозят штрафы до 200 000 руб.** (ст. 13.19 [КоАП](#)). Предстоит **безошибочно** справиться с колоссальным объемом работы, а сроки поджимают. Эта задача может стать сильной головной болью, особенно если решение большей ее части только предстоит.

### Посетив вебинар, вы узнаете:

1. Как перестроиться на систему ГИС ЖКХ и какие функциональные возможности использовать: прием жалоб, проведение голосований собственников, кви-

танции и пр.

2. Блоки информации, необходимые к размещению.
3. Требования к размещению информации в системе.

### Вебинар поможет вам:

- Сэкономить деньги, избегая риска получить штраф
- Использовать все возможности системы для упрощения решения ежедневных задач
- Сберечь время на изучении системы методом проб и ошибок

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

### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

**КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СЕРВИС «ВИДЕОСЕМИНАРЫ»?**

**ШАГ 1.** НА ГЛАВНОЙ СТРАНИЦЕ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» ПОД РАЗДЕЛОМ «СОСТАВ ПРОДУКТА» НАЖМИТЕ КНОПКУ



**Видеосеминары**

**ШАГ 2.** В ОТКРЫВШЕМСЯ ОКНЕ ВЫБЕРИТЕ ТЕМУ ИНТЕРЕСУЮЩЕГО ВАС ВЕБИНАРА.

**ШАГ 3.** СЛУШАЙТЕ ЗАПИСЬ В ЛЮБОЕ УДОБНОЕ ВРЕМЯ.

Предлагаем прослушать вебинар при помощи нового сервиса «[Видеосеминары](#)».

Прослушивание вебинара позволит сэкономить деньги, избегая риска переделок проделанной работы за свой счет; использовать все возможности при сотрудничестве с подрядчиками, не упустив выгоды для себя и организации; предусмотреть риски при заключении договора.

**Обращаем ваше внимание**, что теперь доступны презентации, использованные экспертами во время вебинара.

## ВНУТРЕННИЕ ШТУКАТУРНЫЕ РАБОТЫ В ОДНОЙ СЕКЦИИ КАПИТАЛЬНО РЕМОНТИРУЕМОГО ДОМА (С ПРИМЕНЕНИЕМ МОКРОЙ ШТУКАТУРКИ)

Мы продолжаем делиться с вами технологиями проведения ремонтных работ. В этом выпуске вы узнаете о работе со штукатуркой.

### I. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ КАРТЫ

1. Технологическая карта разработана на производство работ по оштукатуриванию поверхностей механизированным способом в одном этаже секции ремонтируемого многоэтажного здания общей площадью 492 м (рис. 1). В состав работ, рассматриваемых картой, входят: нанесение слоев набрызга и грунта при помощи растворонасоса; нанесение накрывочно-го слоя вручную с применением затирочной машины.

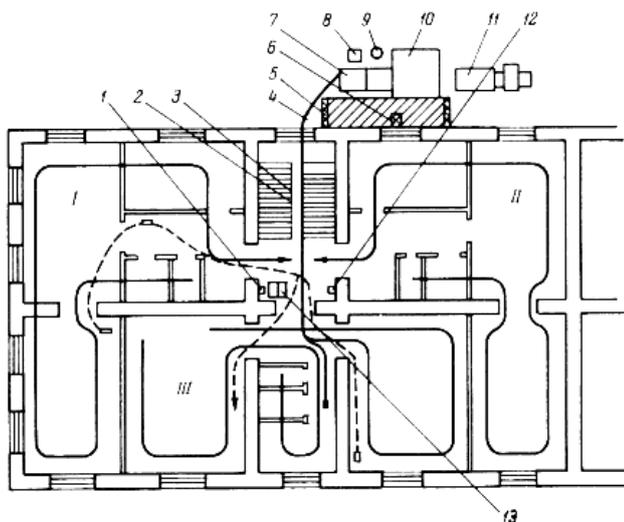


Рис. 1. Схема организации производства штукатурных работ

1 – розетки напряжением 36 В; 2 – стойка временно-го электроосвещения (с напряжением 36 и 220 В); 3 – стойка временного водопровода; 4 – шланг растворонасоса; 5 – инвентарное ограждение опасной зоны; 6 – лебедка; 7 – растворомешалка и растворонасос; 8 – ларь для алебастра; 9 – бункер для цемента; 10 – площадка для гарцовки; 11 – автосмеситель; 12 – розетки напряжением 220 В; 13 – инвентарная штукатурная емкость.

2. Работы выполняются в летний период и ведутся в две смены.

3. При привязке карты к конкретным условиям объекта ремонта уточняются объем работ, средства механизации, калькуляция трудовых затрат, график выполнения процесса и технико-экономические показатели.

### II. ОРГАНИЗАЦИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

1. До начала штукатурных работ должны быть закончены все работы по ремонту или устройству вновь верхних и нижних перекрытий, перегородок, оконных и дверных блоков, по установке фрамужных коробок в перегородках, вентиляционных коробок, работы по устройству отопления, водопровода, канализации, газопроводов и скрытой электропроводки.

2. При оштукатуривании с механизированным нанесением раствора для набрызга и грунта устанавли-

вается следующий порядок производства работ:

а) провешивается и промаячивается поверхность штукатурки;

б) до нанесения набрызга поверхность смачивается водой с помощью краскопульта;

в) штукатурный раствор (набрызг и грунт) наносится с помощью распылительной форсунки (сопла); приступая к нанесению раствора на поверхность, оператор подбирает нужную длину струи раствора с минимальными потерями его;

г) устанавливается направление струи раствора; при длинном факеле струю можно направлять под любым углом, а при коротком – только под прямым;

д) раствор наносится движениями сопла сверху вниз ровными слоями толщиной не более 6–8 мм во избежание оползания; каждый следующий слой наносится после достаточного отвердевания предыдущего; способы нанесения раствора пневматической и бескомпрессорной форсунками показаны на рис. 2:

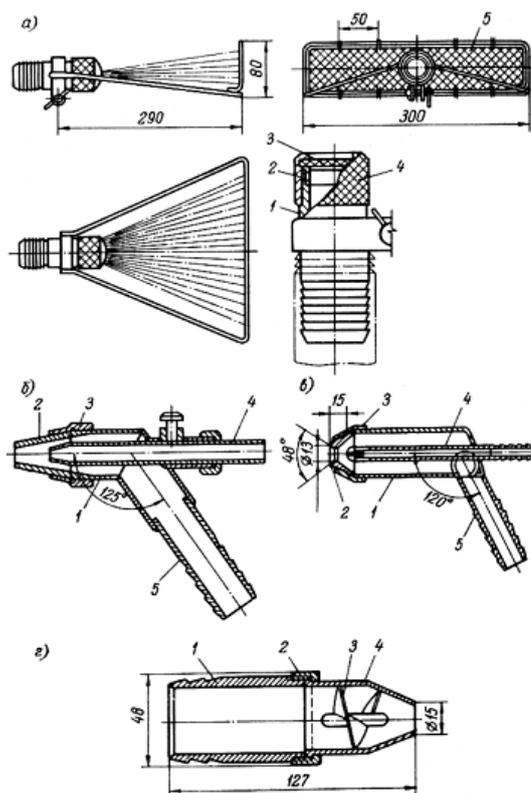


Рис. 2. Форсунки для штукатурных работ

а – форсунка плоскофакельная с сеткой и механическим распылением:

1 – корпус; 2 – кольцо; 3 – диафрагма; 4 – накидная гайка; 5 – сетка;

б – форсунка облегченная с пневматическим распылением:

1 – корпус; 2 – выходной конус; 3 – накидная гайка; 4 – воздухоподводящая трубка; 5 – штуцер растворовода;

в – форсунка для нанесения накрывочного слоя с пневматическим распылением:

1 – корпус; 2 – выходной конус; 3 – накидная гайка; 4 – воздухоподводящая трубка; 5 – штуцер растворовода;

г – форсунка с механическим распылением:

1 – штуцер; 2 – накидная гайка; 3 – шнек; 4 – сопло;

е) слой грунта разравнивают малками (при оштукатуривании по деревянным маякам), правилами и полутерками (при оштукатуривании по маякам или без маяков – под правило);

ж) отделочный (накрывочный) слой наносят по выровненному и схватившемуся грунту с помощью ковшей или штукатурной лопаткой с сокола; раствор наносят на поверхность тонкими слоями и разравнивают затирочными машинками (или полутерками длиной 0,72–2 м); затирку следует начинать, как только покрывочный слой несколько отвердеет;

з) при отсутствии затирочных машинок затирку выполняют деревянной теркой или теркой, обитой техническим войлоком или фетром; заглаживание штукатурки можно производить также резиновыми гладилками, а под масляную окраску – стальными;

и) формовку лузг и усенков производят при помощи лузговых и усеночных полутерков.

3. Фаски натирают по ранее выполненным усенкам. Для этого их смачивают водой, прикладывают к ним с торца фасонный полутерок и, передвигая его с небольшим нажимом вверх и вниз, растирают раствор усенка.

4. Работа по оштукатуриванию в одной секции капитально ремонтируемого дома с применением мокрой штукатурки выполняется звеном штукатуров: 4-го разряда – 2 человека; 3-го разряда – 2 человека, 2-го разряда – 1 человек.

Распределение работы между исполнителями:

штукатуры 4-го разряда производят нанесение слоев набрызга и грунта при помощи растворонасоса с разравниванием слоев намета; накрывочный слой наносят вручную;

штукатуры 3-го разряда процеживают раствор для накрывочного слоя, выделывают лузги и усенки, затирают поверхность;

штукатур 2-го разряда переносит шланги, устраняет пробки в шлангах, собирает отскоки раствора и набрасывает его вручную на поверхность.

5. График производства работ, калькуляция затрат и материально-технические ресурсы составлены на одну секцию одного этажа общей площадью 492 м оштукатуриваемой поверхности.

6. Требования к качеству работ:

а) фактура штукатурки, за исключением специальных ее видов, должна быть мелкозернистой и гладкой;

б) на поверхности штукатурки не допускаются: трещины, бугорки, раковины, дутики, грубошероховатая фактура, пропуски;

в) при определении качества штукатурных работ должны быть проверены: правильность плоскости – путем прикладывания к поверхности правила длиной 2 м, а криволинейных поверхностей – при помощи соответствующих шаблонов или лекал; вертикальность стен – при помощи отвеса или уровня и правила; горизонтальность потолков – при помощи ватер-

паса и правила.

7. При производстве работ надлежит соблюдать следующие правила техники безопасности:

а) при оштукатуривании внутренних оконных откосов проемы должны быть ограждены, а рабочий должен быть надежно привязан к прочной внутренней части здания с помощью предохранительного пояса и страховочной веревки или троса;

б) при оштукатуривании растворонасосом операторы у сопла должны быть снабжены защитными очками;

в) растворонасос и трубопроводы для транспортировки раствора под давлением должны подвергаться периодически гидравлическому испытанию давлением, в 1,5 раза превышающим рабочее давление, не реже чем через каждые 3 месяца; исправность манометра на растворонасосе проверяется ежедневно;

г) во время работы растворонасоса запрещается перетягивать шланги и производить затягивание сальников, а также перегибать шланги под острым углом; шланги должны прочно прикрепляться к надежным частям зданий;

д) после окончания работы запрещается снимать воздушный клапан и переходный патрубков, не убедившись в том, что давление упало до нуля;

е) в местах прохода шланги во избежание их повреждения должны быть перекрыты предохранительными мостиками;

ж) производить продувку шлангов сжатым воздухом для удаления пробок разрешается только после того, как лица, не участвующие в продувке, будут удалены за пределы опасной зоны (не менее 10 м).

### III. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Трудоемкость на всю секцию – 15,9 чел.-дня.

Трудоемкость на 100 м оштукатуренной поверхности – 6,5 чел.-дня.

Выработка на одного рабочего в смену – 15,5 м<sup>2</sup>



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:
341900	2619	1588

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

### Абоненты и субабоненты ресурсоснабжающей организации

**Ситуация.** Заключен договор между поставщиком коммунальных ресурсов (воды) и абонентом. Согласно данному договору ресурсоснабжающая организация отпуск питьевой воды Абоненту осуществляет через внутридомовые сети Субабонента.

**Вопрос.** Грамотно ли с юридической и правовой точки зрения считать Абонентом, не смотря на то что прямым получателем воды он не является? А также верно ли, что вышеуказанный Абонент в данном случае Абонентом системы коммунального водоснабжения не является и им является Субабонент?

**Ответ.** В рассматриваемой ситуации с юридической точки зрения абонентом ресурсоснабжающей организации выступает организация, сети которой непосредственно присоединены к сетям ресурсоснабжающей организации. Соответственно, организация, получающая коммунальный ресурс опосредованно через сети первой организации, является субабонентом ресурсоснабжающей организации.

**Обоснование.** В соответствии с ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – [Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ](#)) абонент – физическое либо юридическое лицо, заключившее или обязавшее заключить договор горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) договор водоотведения, единый договор холодного водоснабжения и водоотведения. Согласно ч. 2 ст. 7 [Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ](#) абоненты, объекты капитального строительства которых подключены (технологически присоединены) к централизованной системе холодного водоснабжения, заключают с га-

рантирующими организациями договоры холодного водоснабжения. В силу ч. 29 ст. 2 [Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ](#) централизованная система холодного водоснабжения – комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для водоподготовки, транспортировки и подачи питьевой и (или) технической воды абонентам.

В соответствии со [ст. 545 Гражданского кодекса РФ](#) (далее – ГК РФ) абонент может передавать энергию, принятую им от энергоснабжающей организации через присоединенную сеть, другому лицу (субабоненту) только с согласия энергоснабжающей организации.

Как показывает судебная практика, по смыслу [ст. 545 ГК РФ](#) субабонент может быть определен как лицо, энергопринимающие устройства которого непосредственно присоединены не к сетям энергоснабжающей организации, а к сетям абонента, через которые субабонент получает энергию (Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 17.09.2014 по делу № А45-2745/2014).

#### Документы:

[Гражданский кодекс РФ \(ч. 2\);](#)  
[Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;](#)

Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 17.09.2014 по делу № А45-2745/2014 – приложено.

Более подробную информацию вы можете найти в справке «Договоры водоснабжения и водоотведения».

С уважением,  
*Базанов Дмитрий Александрович,*  
эксперт проекта  
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»  
ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород

### Компьютерный класс на цокольном этаже

**Ситуация.** В имеющемся здании вуза на цокольном этаже организован компьютерный класс для проведения занятий со студентами.

**Вопрос.** Какие нормы определяют условия организации компьютерных классов в цокольных и подвальных помещениях, имеющих в эксплуатации зданий?

**Обоснование.** В соответствии с п. 7.1 [Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 29.12.2010 № 189 «Об утверждении СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях»](#) (далее – СанПиН 2.4.2.2821-10) все учебные помещения должны иметь естественное освещение в соответствии с гигиеническими требованиями к естественному, искусственному, совмещенному освещению жилых и общественных зданий.

В силу п. 4.2 [СанПиН 2.4.2.2821-10](#) не допускается использование цокольных этажей и подвальных помещений под учебные помещения, кабинеты, лаборатории, учебные мастерские, помещения медицинского назначения, спортивные, танцевальные и актовые залы. **Обратите внимание,** что за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных поме-

щений, зданий, сооружений ст. 6.4 [Кодекса об административных правонарушениях РФ](#) предусматривает наложение административного штрафа на должностных лиц – от 1000 до 2000 руб., на юридических лиц – от 10 000 до 20 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

**В вашей ситуации**, если компьютерный класс был размещен на цокольном этаже в результате реконструкции или капитального ремонта вуза, можно руководствоваться [СП от 29.12.2011 № 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»](#) (далее – СП от 29.12.2011 № 118.13330.2012).

Согласно п. 1 [СП от 29.12.2011 № 118.13330.2012](#) данный свод правил распространяется на проектирование новых, реконструируемых и капитально ремонтируемых общественных зданий и сооружений.

В соответствии с п. Д.2 Приложения Д к [СП от 29.12.2011 № 118.13330.2012](#) на первом подземном или подвальном этаже возможно размещать все помещения, размещение которых допускается на подземных этажах, а также зрительные, актовые, конференц-залы, лекционные аудитории – с числом мест до 300, лаборатории и аудитории для изучения специальных предметов со специальным оборудованием.

На основании рассмотренным норм можно сделать вывод, что размещение компьютерных классов в цокольных и подвальных помещениях недопустимо и нарушает санитарно-эпидемиологические требования, за что законодателем предусмотрена ответственность.

Но, в свою очередь, если компьютерный класс был размещен на цокольном этаже в результате реконструкции или капитального ремонта здания, можно руководствоваться нормами [СП от 29.12.2011 № 118.13330.2012](#), которые допускают размещение различных помещений вуза как в помещениях, расположенных выше уровня земли, так и в подземных и цокольных помещениях.

Со всеми нормативными правовыми актами, использованными при ответе, вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Дополнительно сообщаем, что с подробной информацией по данному вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справке «Требования к зданию и помещениям образовательного учреждения», размещенной в главе «Общеобразовательные учреждения», а также в справке «Требования к помещениям вуза, к их оборудованию», размещенной в главе «Технические требования к иным зданиям и сооружениям».

*С уважением,  
Мышенков Максим Сергеевич,  
эксперт проекта  
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»  
ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород*

#### Кто должен приобретать пломбы на счетчик

**Вопрос.** Кто должен приобретать пломбы для опломбирования внутриквартирных счетчиков (вода): управляющая организация или жилец, который устанавливает счетчики?

**Ответ.** Опломбирование приборов учета производится исполнителем (управляющей организацией) без взимания платы с потребителя (жильца, который уста-

навливает счетчик).

Следовательно, **управляющая организация**, которая устанавливает внутриквартирные счетчики, **должна приобретать пломбы за свой счет.**

**Обоснование.** В соответствии с п. 80 [Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»](#) (далее – Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354) учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных потребителю в жилом или в нежилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета.

Согласно п. 81 [Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354](#) ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, т. е. его документальное оформление в качестве прибора учета, осуществляется исполнителем на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной исполнителю. На основании п. 81\_9 [Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354](#) ввод приборов учета в эксплуатацию осуществляется исполнителем без взимания платы. Перед подписанием акта ввода прибора учета в эксплуатацию представитель исполнителя осуществляет установку контрольных пломб на приборе учета (п. 81\_8 [Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354](#)). Также в силу п. 81\_14 [Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354](#) установленный прибор учета, в том числе после поверки, опломбируется исполнителем без взимания платы с потребителя, за исключением случаев, когда опломбирование производится исполнителем повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки потребителем или третьим лицом. Исходя из вышесказанного, можно прийти к выводу, что управляющая организация, которая устанавливает внутриквартирные счетчики, должна за свой счет приобретать пломбы и производить опломбирование приборов учета без взимания платы с жителей. Плата за данные услуги взимается с жителей в случаях, когда опломбирование производится повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки прибора учета.

*С уважением,  
Мышенков Максим Сергеевич,  
эксперт проекта  
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»  
ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород*





*Экспертам часто поступают вопросы о возможности обжалования не до конца заполненных актов проверки или о том, как вести себя при выездной плановой проверке, не отраженной в перечне мероприятий надзорного органа. В связи с этим мы решили пояснить, как действовать в подобных случаях, чтобы решить вопрос с максимальной выгодой для себя.*

### Основания для обжалования актов плановой проверки

Проведение плановой проверки организации без указания ее в плане проверок является грубым нарушением закона и хорошим основанием для обжалования актов проверки. Неполное заполнение сотрудниками проверяющего органа журнала проверок может служить дополнительным доводом для обжалования.

Проверки юридических лиц государственными органами проводятся в соответствии с Федеральным законом [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#) «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

Положения Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#), устанавливающие порядок организации и проведения проверок, не применяются к мероприятиям по контролю, перечисленным в ч. 3 и 3\_1 ст. 1 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#).

Согласно ч. 3 ст. 9 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#) плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля в соответствии с их полномочиями ежегодных планов.

В соответствии с ч. 7 ст. 9 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#) Генеральная прокуратура РФ формирует ежегодный сводный план проведения плановых проверок и размещает его на официаль-

ном сайте Генеральной прокуратуры РФ в сети Интернет в срок до 31 декабря текущего календарного года.

Федеральным законом [от 14.10.2014 № 307-ФЗ](#) «О внесении изменений в [Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях](#) и отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации в связи с уточнением полномочий государственных органов и муниципальных органов в части осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с юридических лиц и индивидуальных предпринимателей снята обязанность вести журнал учета проверок.

С 15 ноября 2014 года ведение журнала является добровольным и его отсутствие не является нарушением.

Юридические лица, индивидуальные предприниматели вправе вести журнал учета проверок по установленной типовой форме (ч. 8 ст. 16 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

Согласно ч. 9 ст. 16 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#) в журнале учета проверок должностными лицами органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля осуществляется запись о проведенной проверке, содержащая сведения о наименовании органа государственного контроля (надзора), наименовании органа муниципального контроля, датах начала и окончания проведения проверки, времени ее проведения, правовых основаниях, целях, задачах и предмете проверки, выявленных нарушениях и выданных предписаниях, а также указываются фамилии, имена, отчества и должности должностного лица или должностных лиц, проводящих проверку, ставятся его или их подписи.



**Полную и актуальную информацию об обжаловании результатов проверки вы всегда сможете найти в разделе «Взаимодействие с государственными органами» системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».**

**ДЕПАРТАМЕНТ ОТКАЗАЛСЯ ВОЗВРАЩАТЬ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА  
НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ПО ПРИЧИНЕ ИХ ОТСУТСТВИЯ****АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО  
ОКРУГА****ПОСТАНОВЛЕНИЕ****от 07.04.2016 по делу № А66-165/2015**

**Описание дела.** Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Никитушкиной Л. Л., судей Константинова П. Ю., Нефедовой О. Ю.,

рассмотрев 04.04.2016 в открытом судебном заседании кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Химинститут-39» на Решение Арбитражного суда Тверской области от 09.07.2015 (судья Борцова Н. А.) и Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.11.2015 (судьи Шумилова Л. Ф., Журавлев А. В., Моисеева И. Н.) по делу № А66-165/2015,

**установил:**

Товарищество собственников жилья «Химинститут-39» (далее – Товарищество) обратилось в Арбитражный суд Тверской области с иском, с учетом уточнений в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – [АПК РФ](#)), к Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и жилищной политики администрации г. Твери, место нахождения: 170000, г. Тверь, Московская ул., д. 24, корп. 1, ОГРН 1036900014469, ИНН 6901001988 (далее – Департамент), администрации г. Твери, место нахождения: 170100, г. Тверь, Советская ул., д. 11, ОГРН 1066950062717, ИНН 6901000920 (далее – Администрация), о взыскании 365 746 руб. 32 коп. неосновательного обогащения.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Московского района г. Твери» (далее – Управляющая компания), Департамент финансов администрации г. Твери (далее – Департамент финансов).

**Решением суда от 09.07.2015**, оставленным без изменения Постановлением апелляционной инстанции от 12.11.2015, в удовлетворении иска отказано.

Товарищество обратилось с кассационной жалобой, в которой, ссылаясь на несоответствие выводов, изложенных в судебных актах, фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в нём доказательствам, просит решение и постановление отменить и иск удовлетворить. В отзывах на жалобу ответчики и Департамент финансов просят оставить решение и постановление без изменения. Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы были надлежаще извещены, однако их представители на судебное заседание не явились, в связи с чем жалоба рассмотрена в их отсутствие.

**Законность решения и постановления проверена в кассационном порядке.**

Как следует из материалов дела, общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение изменить способ формирования фонда капитального ремонта, открыть специальный счет Товарищества в открытом акционерном обществе «Сбербанк России».

В связи с принятым решением Товарищество обра-

тилось к Управляющей компании с заявлением о перечислении на специальный счет Товарищества денежных средств, которые ранее были внесены собственниками помещений многоквартирного дома в счет капитального ремонта.

В Письме от 29.07.2014 № 2457-и Управляющая компания сообщила, что остаток денежных средств, собранных на капитальный ремонт, в размере 365 746 руб. 31 коп. находится на счете Департамента.

Департамент в Письме от 06.11.2014 № 28/3874-11 отказался перечислить Товариществу денежные средства по причине их отсутствия. Ссылаясь на указанные обстоятельства, Товарищество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды отказали в иске.

Суд кассационной инстанции, изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы, пришел к следующему выводу. В соответствии с п. 1 ст. 1102 Гражданского кодекса РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 ГК РФ. Для взыскания на основании указанной нормы неосновательного обогащения истец должен доказать факт обогащения одного лица за счет другого, его незаконность и размер.

По правилам ч. 1 ст. 65 [АПК РФ](#) каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. В соответствии с ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ (далее – [ЖК РФ](#)), п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 13.08.2006 № 491](#), собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений. В плату за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, для собственника помещения в многоквартирном доме входит в том числе плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда (п. 2 ч. 1, п. 2 ч. 2 ст. 154 [ЖК РФ](#)).

Согласно ч. 1 ст. 170 [ЖК РФ](#) взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежа-

щим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта. В соответствии с ч. 3 ст. 170 [ЖК РФ](#) собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Федеральный законодатель, наделяя органы государственной власти субъекта РФ полномочиями по обеспечению контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, по организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования, по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт, по определению порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (п. 6 и 6.1 ст. 2, п. 8.2 и 8.3 ст. 13 [ЖК РФ](#)) и включая в связи с этим в систему правовых регуляторов по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах законодательство субъектов РФ (ч. 6 ст. 5, ст. 166–174, 178–188, 189–191 [ЖК РФ](#)), одновременно устанавливает обязательные к исполнению всеми субъектами жилищных правоотношений требования к организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе к формированию фондов капитального ремонта региональным оператором, деятельности регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Во исполнение требований ЖК РФ на территории Тверской области приняты и действуют Закон Тверской области от 28.06.2013 № 43-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области» (далее – Закон № 43-ЗО) и утвержденная Постановлением Правительства Тверской области от 24.12.2013 № 690-пп региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области на 2014–2043 годы (далее – Региональная программа). Частью 2 ст. 3 Закона № 43-ЗО установлен четырехмесячный срок, в течение которого собственники помещений должны принять и реализовать решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта, что не противоречит ч. 5 ст. 170 [ЖК РФ](#). Частью 7 ст. 170 [ЖК РФ](#) предусмотрено, что в

случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный ч. 5 и 5.1 названной статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный ч. 5 и 5.1 названной статьи срок, и в случаях, предусмотренных ч. 7 ст. 189 [ЖК РФ](#), орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора. Региональная программа официально опубликована в газете «Тверская жизнь» 31.12.2013.

Таким образом, собственникам помещений в спорном многоквартирном доме следовало до 30.04.2014 принять и реализовать решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта.

Судами установлено, что собственники помещений спорного многоквартирного дома до указанного срока не реализовали свое право на выбор способа формирования фонда капитального ремонта, не приняли решение об избрании такого способа, не открыли специальный банковский счет для перечисления средств на капитальный ремонт. Постановлением администрации г. Твери от 27.05.2014 № 638 утвержден перечень многоквартирных домов г. Твери, в отношении которых принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. В указанный перечень включен и спорный многоквартирный дом.

Соответствующая информация размещена на официальном интернет-сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области.

Действия уполномоченного органа по включению спорного дома в названный перечень собственники помещений не обжаловали.

Проанализировав действующее законодательство, суды пришли к правильному выводу об отсутствии у Товарищества права на истребование отчислений на капитальный ремонт, в связи с чем отказали в удовлетворении его требований.

Поскольку фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судами первой и апелляционной инстанций на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле доказательств, с учетом всех доводов и возражений участвующих в деле лиц, а окончательные выводы судов основаны на правильном применении норм материального и процессуального права, у суда кассационной инстанции отсутствуют предусмотренные ст. 288 [АПК РФ](#) основания отмены либо изменения обжалуемых судебных актов. Руководствуясь ст. 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Арбитражный суд Северо-Западного округа

**постановил:**

Решение Арбитражного суда Тверской области от 09.07.2015 и Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.11.2015 по делу № А66-165/2015 оставить без изменения, а кассационную жалобу товарищества собственников жилья «Химинститут-39» – без удовлетворения.

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, посвященных самым чудесным местам России. Как здорово, что на просторах родины много интересных мест, интригующих своей красотой и удивительными строениями!

### Невьянская падающая башня Свердловская область, город Невьянск

Не все знают, что у нас в России есть свое подобие Пизанской башни – наклонная башня в центре Невьянска, построенная в первой половине XVIII века по приказу Акинфия Демидова.

Высота башни – 57,5 м, основание – квадрат со стороной 9,5 м. Отклонение башни от вертикали – около 1,85 м. Точная дата постройки башни неизвестна, разные источники называют даты в интервале от 1721-го до 1745 года.

Башня представляет собой массивный четверик, сверху которого надстроены три восьмигранных яруса. Внутри башня разделена на несколько уровней – этажей. Назначение первого этажа точно не установлено. На втором этаже располагался кабинет Демидова, а во времена советской власти в нём находилась тюрьма. На третьем этаже располагалась лаборатория: по одной из версий, Демидов здесь чеканил фальшивые деньги.



Еще выше находится так называемая «слуховая комната». Ее особенность в том, что, стоя в одном углу комнаты, можно хорошо слышать, что говорят в противоположном. Эффект, наблюдаемый в комнате, связан с особой формой потолка: он сводчатый и при этом слегка приплюснутый. На седьмом и восьмом этажах располагаются куранты с музыкальным боем, созданные английским часовщиком Ричардом Фелпсом в 1730 году.

Завершают башню крыша и металлический шпиль с водруженным на нём флюгером, сделанным из просечного железа, на котором выбит дворянский герб Демидовых. Существует легенда, гласящая, что башня накренилась из-за затопления подвалов со всеми рабочими, чеканившими фальшивые деньги.

### Иволгинский дацан Республика Бурятия, село Верхняя Иволга

Иволгинский дацан – крупный буддийский монастырский комплекс, центр Буддийской традиционной



сангхи России, являющейся наиболее крупной буддийской общиной Бурятии. Один из самых ярких памятников истории и архитектуры России расположен в селе Верхняя Иволга, в 36 км от центра Улан-Удэ.

### «Ласточкино гнездо» Республика Крым

Среди всех достопримечательностей Крыма не легко выбрать что-то одно. Но мы решили остановиться на одном из самых вдохновляющих мест.

«Ласточкино гнездо» – памятник архитектуры и истории, расположенный на отвесной 40-метровой Аврориной скале мыса Ай-Тодор в поселке Гаспра (Ялтинский горсовет).

Строение напоминает средневековый рыцарский замок наподобие Белемской башни или виллы Мирамаре близ Триеста. Свой нынешний вид «Ласточкино гнездо» получило благодаря нефтяному промышленнику барону Штейнгелю, который любил отдыхать в Крыму. Штейнгель приобрел на Аврориной скале дачный участок и решил построить там романтический замок, напоминающий средневековые сооружения на берегах Рейна. Проект нового дома был заказан инженеру и скульптору Леониду Шервуду, сыну архитектора Владимира Шервуда, автора Исторического музея на Красной площади в Москве.

Только в 1967–1968 годах был выполнен ремонт после сильного землетрясения. Кроме монолитной плиты, всё сооружение обнесли антисейсмическими поясами. Увеличенная в высоту башня приобрела большую декоративность благодаря четырем шпилям.

*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

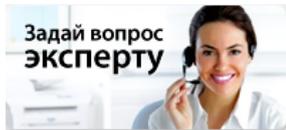
Все вопросы по работе с системой «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы можете задать вашему эксперту по информационному обслуживанию, который проведет как полное, так и частичное обучение.

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 законодатель-



#### Раздел «Справочник по эксплуатации зданий»

##### Новые справки:

- Капитальный ремонт МКД
- Проведение капитального ремонта МКД

##### Измененные справки:

- Системы охранной сигнализации
- Нормативная документация, применяемая при эксплуатации систем безопасности

#### Раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах»

- Соглашение о погашении задолженности
- Перерасчет после прекращения управления
- Передача МКД в управление сторонней организации
- Кухня в общежитии как общедомовое имущество
- Магазин в гараже
- Вышел срок поверки ИПУ
- Гидроизоляция подвала в МКД
- ИПУ в муниципальном помещении

#### Раздел «Образцы документов по эксплуатации зданий»

- Заявление о государственной регистрации права на недвижимое имущество, сделки с ним, ограничения (обременения), перехода, прекращения права на недвижимое имущество (для физического лица)
- Решение о предоставлении в аренду гражданам и юридическим лицам находящегося в государственной собственности земельного участка (примерная форма)
- Договор возмездного оказания услуг по оформле-

#### Раздел «Взаимодействие с государственными органами»

- Проверка Минкультуры России

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

- [ГОСТ Р 56184-2014](#) Услуги средств размещения. Общие требования к хостелам
- [ГОСТ Р 56501-2015](#) Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами.

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

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

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



Услуги содержания внутридомовых систем тепло-снабжения, отопления и горячего водоснабжения многоквартирных домов. Общие требования

- [ГОСТ Р 56534-2015](#) Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем канализации многоквартирных домов. Общие требования

- [ГОСТ Р 56536-2015](#) Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем электро-снабжения многоквартирных домов. Общие требования

- [ГОСТ 33392-2015](#) Здания и сооружения. Метод определения показателя дискомфорта при искусственном освещении помещений

- [ГОСТ Р 56709-2015](#) Здания и сооружения. Методы измерения коэффициентов отражения света поверхностями помещений и фасадов

- [ГОСТ Р 56733-2015](#) Здания и сооружения. Метод определения удельных потерь теплоты через неоднородности ограждающей конструкции

- [СП 246.1325800.2016](#) Положение об авторском надзоре за строительством зданий и сооружений