



БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

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

ИЮЛЬ 2016 № 7 (46)

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами июльский выпуск издания «Браво, Эксплуатация зданий!». Долгожданное лето радует теплыми деньками, поэтому желаем вам солнечного настроения и освежающей прохлады по вечерам.

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

Читайте в июльском 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: «[Принятие решения об установке рекламной конструкции](#)», «[Порядок финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД](#)», «[Взыскание задолженности за коммунальные услуги в порядке приказного производства](#)», «[Договоры водоснабжения и водоотведения](#)», «[Договор газоснабжения](#)». Также вы узнаете о грядущем вебинаре «Новые требования к общим собраниям собственников помещений» и сможете зарегистрироваться для участия в нём.

Из рубрики «Делимся опытом» вы узнаете о ремонте внутреннего водопровода.

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

Рубрика «[Судебная практика](#)» расскажет об интересном споре по отмене предписания жилищной инспекции.

В рубрике «Кофе-брейк» мы выбрали 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. 10

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОСОРГАНАМИ

НА СТР. 12

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

НА СТР. 13

КОФЕ-БРЕЙК

НА СТР. 15

ПРИЛОЖЕНИЕ

НА СТР. 16



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

Для профессионалов в области эксплуатации зданий!



Упрощенная процедура взыскания долгов за жилищные и коммунальные услуги начала действовать 1 июня

Со вступлением данной процедуры в силу организации, осуществляющей предоставление коммунальных услуг, достаточно обратиться в мировой суд по месту жительства должника, и суд на основании представленных документов без вызова сторон в течение 5 дней вынесет судебный приказ (при этом сумма долга не должна превышать 500 000 руб.).

Больше не обязательно затевать судебные процессы с каждым жильцом – неплательщиком коммунальных услуг, а достаточно обратиться в мировой суд по месту жительства должника. Причем в судебном порядке могут взыскиваться как деньги, так и движимое имущество.

С тех, кто не сможет платить, долги будут взыскиваться приставами, которые могут наложить арест на имущество должника (счета в банке, недвижимость, ценные вещи) и вынести запрет на выезд из страны. Упрощенный порядок взыскания долгов применим ко всем без исключения, в том числе малоимущим или многодетным собственникам.

Также в ближайшее время сферу жилищно-коммунального хозяйства ждет еще ряд изменений, например, 30 июня 2016 года истекает срок, в течение которого товарищество собственников жилья, созданное в двух многоквартирных домах и более, в случае несоответствия установленным требованиям должно быть реорганизовано.

Правительством РФ утверждены правила учета объема и массы ТКО

Постановление Правительства РФ от 03.06.2016 № 505 «Об утверждении Правил коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов» (далее – Постановление Правительства РФ от 03.06.2016 № 505) устанавливает правила коммерческого учета объема и массы твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) с использованием средств измерения или расчетным способом в целях осуществления расчетов по договорам в области обращения с отходами.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.06.2016 № 505 коммерческому учету подлежат объем и масса:

1. ТКО в местах их накопления:

- сортированных;
- несортированных;
- крупногабаритных.

2. ТКО, собираемых и транспортируемых операторами по обращению с отходами.

3. ТКО, поступающих на объекты, используемые для обработки, обезвреживания или захоронения и транспортируемых с таких объектов.

Региональный оператор предоставляет ежемесячно в орган исполнительной власти субъекта РФ, с которым он заключил соглашение по обращению с ТКО, сведения об объеме и о массе накопленных отходов, а также об отходах, в отношении которых были осуществлены сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание или захоронение.

Постановление Правительства РФ от 03.06.2016 № 505 вступило в силу 15 июня 2016 года, а значит, владельцы объектов накопления ТКО обязаны в течение 1 года начиная с 15 июня текущего года оборудовать принадлежащие им объекты средствами измерения массы отходов. В случае если объект таким средством измерения не оборудован или оно вышло из строя, коммерческий учет массы ТКО осуществляется исходя из средней плотности и объема.

Стандарт по требованиям к работам в отношении памятников деревянного зодчества начнет действовать в России 1 января 2017 года

Росстандарт для добровольного применения на территории РФ утвердил национальный стандарт по требованиям к работам в отношении памятников деревянного зодчества, являющихся объектами культурного наследия.



Проект национального стандарта был внесен Техническим комитетом по стандартизации (ТК) 082 «Культурное наследие» в соответствии с Программой разработки национальных стандартов. Данный стандарт был разработан специалистами ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские», ООО «Реставрационный центр – архитектура, производство, обучение», Архитектурно-этнографического отдела «Музей народного деревянного зодчества «Витославлицы» и ФГБУК «Новгородский государственный объединенный музей-заповедник».

Необходимость установления требований к работам в отношении памятников деревянного зодчества, являющихся объектами культурного наследия, обусловлена отсутствием в России нормативных документов, регулирующих общие требования к проведению соответствующих производственных работ.

Правительство РФ утвердило требования к условиям энергосервисного договора

Постановление Правительства РФ от 01.06.2016 № 486 направлено на упрощение реализации проектов и мер по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в бюджетной сфере за счет внебюджетных источников.

Данным постановлением уточняются требования к условиям энергосервисного договора, в частности:

- порядок распределения дополнительной экономии и обеспечения возможности направления на оплату энергосервисного договора средств, полученных в результате экономии, совокупный объем которой превышает установленный контрактом объем в натуральном выражении;

- порядок оплаты энергосервисного договора при достижении экономии за счет перехода с одного вида топлива на другой;

- порядок оплаты энергосервисного договора в случае частичного недостижения исполнителем минимального уровня экономии.

Также Постановление Правительства РФ от 01.06.2016 № 486 устанавливает возможность уступки прав требований оплаты по энергосервисному договору в случаях, не противоречащих законодательству РФ.

Правительством РФ ко всему прочему утвержден план мероприятий по совершенствованию государственного регулирования в области оказания энергосервисных услуг, направленных на:

- обеспечение развития энергосервисных услуг в государственном и муниципальном секторах;

- обеспечение развития энергосервисных услуг в жилищном фонде;

- обеспечение развития энергосервисных услуг в секторе организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности;

- обеспечение развития мер экономического стимулирования оказания энергосервисных услуг и заключения энергосервисных договоров;

- информационную поддержку развития рынка энергосервисных услуг.

Таким образом, реализация данного плана позволит создать условия для привлечения внебюджетных средств и будет способствовать повышению инвестиционной привлекательности проектов по энергосбережению.

В Государственную Думу внесен законопроект, направленный на урегулирование вопросов, связанных с переустройством и перепланировкой жилых помещений

Законопроект от 17.06.2016 № 1102045-6 «О внесении изменений в отдельные статьи Жилищного кодекса Российской Федерации по вопросу либерализации разрешительных (согласовательных) процедур при переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения» (далее – Законопроект от 17.06.2016 № 1102045-6) направлен на устранение противоречий и пробелов в жилищном законодательстве, связанных с вопросами переустройства и перепланировки жилых помещений, учитывая как интересы собственников различных форм собственности, так и полномочия и интересы федеральных, региональных, муниципальных органов власти.

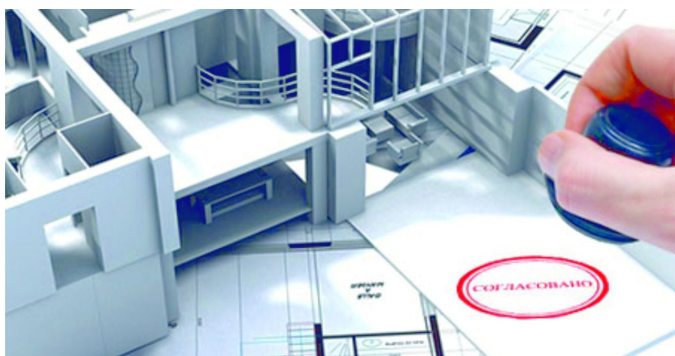
На сегодняшний день процесс подготовки документации по перепланировке из-за необходимости прохождения сложной процедуры предварительного согласования с участием межведомственных комиссий при органах местного самоуправления очень громоздкий и сложный. Для решения данной проблемы Законопроект от 17.06.2016 № 1102045-6 предлагает следующее:

1. Дополнить ст. 13 Жилищного кодекса РФ (далее – [ЖК РФ](#)) новыми полномочиями субъекта РФ по установлению упрощенного порядка согласования при переустройстве и перепланировке жилого помещения, не требующего:

- наличия проекта перепланировок;
- согласования при проведении работ по переустройству и перепланировке жилого помещения.

2. Дополнить ст. 14 [ЖК РФ](#) полномочиями органов местного самоуправления в области жилищных отношений обязанностями производить не только предварительное согласование переустройства и перепланировки жилых помещений, но и так называемое последующее согласование в случаях добровольной легализации самовольного переустройства и перепланировки.

Таким образом, Законопроект от 17.06.2016 № 1102045-6 позволит решить острую и резонансную для граждан проблему либерализации и добровольной легализации перепланировки жилых помещений.

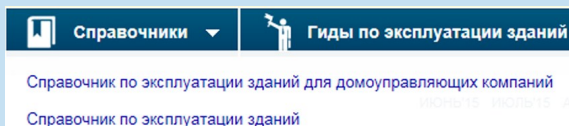


ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ ОБ УСТАНОВКЕ РЕКЛАМНОЙ КОНСТРУКЦИИ

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ О РЕКЛАМНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ?

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



ШАГ 2. ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМНЫХ КОНСТРУКЦИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ».

Установку рекламных конструкций усложнили дополнительные требования. Теперь, чтобы заработать при помощи них, предстоит более кропотливое

ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

Последнее время часто поднимается вопрос о проведении капитального ремонта в МКД и о риске нехватки средств на него. Ажиотаж неудивителен, ведь при нарушении сроков и снижении качества этих работ дом становится большой головной болью для обслуживающей организации:

учащаются аварии, и, как следствие, повышаются траты на их устранение;

возникает риск для жизни собственников, и в результате появляется угроза уголовной ответственности.

Чтобы обезопасить вас от данных последствий, справка «[Порядок финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД](#)» содержит информацию о дополнительных возможностях финансирования капитального ремонта.

Используя информацию, вы сможете найти дополнительные финансовые возможности для проведения

ВЗЫСКАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ В ПОРЯДКЕ ПРИКАЗНОГО ПРОИЗВОДСТВА

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О ВЗЫСКАНИИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ?

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



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

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

Организация работы с населением

И РАСКРОЙТЕ ЕЕ, НАЖАВ НА «+».

ШАГ 3. ОТКРОТЕ СПРАВКУ «ВЗЫСКАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ В ПОРЯДКЕ ПРИКАЗНОГО ПРОИЗВОДСТВА»

ПЕРЕД ВАМИ ИНФОРМАЦИЯ, КОТОРАЯ ПОМОЖЕТ В ОФОРМЛЕНИИ ЗАВКИ И РАСКРОЕТ НЮАНСЫ ПРОЦЕДУРЫ.

ДОГОВОРЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ

На Линию профессиональной поддержки всё чаще приходят вопросы о нюансах заключения договора водоснабжения. Пользователи озадачены тем, что договоры приходится переделывать и на это уходит всё больше времени.

оформление процедуры. Чтобы упростить этот процесс, для вас доработана справка «[Принятие решения об установке рекламной конструкции](#)» простым алгоритмом действий. Он поможет быстро справиться с задачей от законодателей и разъяснит, как разместить информацию о сотрудничестве с рекламоделателями в системе ГИС ЖКХ.

Эта информация поможет вам:

Действовать в строгом соответствии с жилищным законодательством и быть уверенными в своих действиях;

исключить возможность со стороны проверяющих органов штрафа до 30 000 руб. (ст. 13.19.2 КоАП РФ);

избежать рисков отрицательного решения об установке рекламной конструкции, тем самым **сэкономив время на разбирательстве** в данном вопросе.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О ДОПОЛНИТЕЛЬНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

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



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

ШАГ 2. В ОГЛАВЛЕНИИ СПРАВОЧНИКА (В ЛЕВОЙ ЧАСТИ ОКНА) ВЫБЕРИТЕ ГЛАВУ «КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В МКД» И РАСКРОЙТЕ ЕЕ, НАЖАВ НА «+».

ШАГ 3. В ГЛАВЕ ВЫБЕРИТЕ РАЗДЕЛ «ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД».

капитального ремонта в том случае, если по решению собрания собственников вы уполномочены проводить эту процедуру.

Обращаем ваше внимание: 01.06.2015, со вступлением в силу Федерального закона от 02.03.2016 № 45-ФЗ, начала действовать упрощенная процедура взыскания долгов за жилищные и коммунальные услуги (ЖКУ).

Со вступлением данной процедуры в силу организациям, осуществляющим предоставление ЖКУ и имеющим должников, достаточно обратиться в мировую суд по месту жительства должника.

Теперь суд без вызова сторон вынесет судебный приказ при сумме долга до 500 000, а не до 50 000 руб., как было ранее. Более подробную информацию вы найдете в обновленной справке «[Взыскание задолженности за коммунальные услуги в порядке приказного производства](#)».

Пользуясь справкой, вы сможете **быстрее получить деньги от должника и сократить риск по выплате пени за просрочку.**

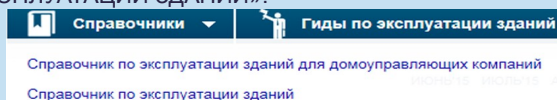
Такие проволочки создают риск оставить объекты без водоснабжения и водоотведения до окончательного согласования договора.

Для расширения ваших возможностей и упрощения этой процедуры актуализирована справка «[Договоры](#)

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О ДОГОВОРЕ ВОДОСНАБЖЕНИЯ?

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



ШАГ 2. В ОГЛАВЛЕНИИ «СПРАВОЧНИКА ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ» (В ЛЕВОЙ ЧАСТИ ОКНА) ВЫБЕРИТЕ ГЛАВУ «ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ» И РАСКРОЙТЕ ЕЕ, НАЖАВ НА «+».

ШАГ 3. ОТКРОЙТЕ СПРАВКУ «ДОГОВОРЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ».

ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ».

Сейчас вам доступны:

- простой алгоритм заключения договоров;
- оригиналы форм для избегания ошибок;
- разъяснения по особенностям заключения договоров в зависимости от типов систем водоснабжения.

Данная информация поможет вам:

правильно и быстро заключить договор на водоснабжение и прием сточных вод, тем самым **сэкономив время**;

избежать риска незаключения договоров в необходимые сроки из-за отсутствия необходимых условий в договоре.

ДОГОВОР ГАЗОСНАБЖЕНИЯ

Очень многие производственные, технологические процессы целиком зависят от бесперебойного газоснабжения. По этой причине необходимо уделять особое внимание заключению договоров, чтобы не оставить организацию без ценного ресурса и не переплачивать за его использование.

Справка «[Договор газоснабжения](#)» была дополнена информацией по существенным условиям договора газоснабжения, а также предостережениями о риске переплаты при безучетном потреблении газа. **Справка поможет:**

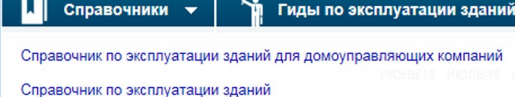
ускорить процесс заключения договора без снижения его качества;

сэкономить деньги, избежав рисков переплаты и пеней.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О ДОГОВОРЕ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ?

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



ШАГ 2. В ОГЛАВЛЕНИИ «СПРАВОЧНИКА ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ» (В ЛЕВОЙ ЧАСТИ ОКНА) ВЫБЕРИТЕ ГЛАВУ «ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ» И РАСКРОЙТЕ ЕЕ, НАЖАВ НА «+».

ШАГ 3. ОТКРОЙТЕ СПРАВКУ «ДОГОВОРЫ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ».

ВЕБИНАР «РАБОТА В ГИС ЖКХ»

9 июня 2016 года для пользователей «Техэксперт: Эксплуатация зданий» состоялся вебинар на тему «Работа в ГИС ЖКХ». С **01.07.2016** информация в системе ГИС ЖКХ подлежит обязательному раскрытию в полном объеме. Эта задача может стать сильной головной болью, особенно если решение большей ее части только предстоит.

Вебинар раскрывает вопросы:

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

2. Блоки информации, необходимые к размещению.

3. Требования к размещению информации в системе.

4. Изменения в сроках раскрытия информации и многое другое.

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

Прослушивание вебинара позволит сэкономить деньги, избегая риска получить штраф; использовать все возможности системы для упрощения решения ежедневных задач; сберечь время на изучении системы методом проб и ошибок. **Обращаем ваше внимание**, что теперь доступны презентации, использованные экспертами во время вебинара.

ПРИГЛАШАЕМ ПОСЕТИТЬ ВЕБИНАР

Новые требования к общим собраниям собственников помещений не застанут вас врасплох!

7 июля 2016 года в 11.00 (МСК) состоится **вебинар на тему «Новые требования к общим собраниям собственников помещений».**

Решения собрания собственников влияют на работу управляющей организации (УО), порядок пользования общим имуществом, а также многие другие аспекты эксплуатации здания. **Усложнения в оформлении протокола собраний**, введенные с **29.04.2016**, вызвали большой ажиотаж. Вопросы на Линию профессиональной поддержки не прекращаются.

Подобная активность не удивляет, ведь ошибки в оформлении протоколов грозят отменой решения, смещением сроков проведения ремонтных и других работ. А это уже может привести к **отступлению от обяза-**

тельств УО обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания. Такое нарушение лицензионных требований чревато **штрафом до 300 000 руб.** (ст. 14.1.3 КоАП РФ).

Посетив вебинар, вы узнаете:

- о нововведениях в правовом регулировании;
- о правилах проведения общих собраний;
- об оформлении протокола собрания;
- о правилах организации собраний в нежилых зданиях.

На вебинаре **будут раскрыты все подводные камни** данной процедуры, что сэкономит массу времени и средств при обслуживании здания.

Для регистрации клиенту достаточно перейти по ссылке и заполнить регистрационную форму: <http://b10172.vr.mirapolis.ru/mira/s/V7YeUX>.

ТИПОВАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА (ТТК) «ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО РЕМОНТУ ВНУТРЕННЕГО ВОДОПРОВОДА»

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Типовая технологическая карта разработана на выполнение работ по ремонту внутреннего водопровода.

Общие сведения ВОДОПРОВОД

Совокупность мероприятий по обеспечению водой различных потребителей в необходимых количествах и требуемого качества называется водоснабжением.

Водопровод – комплекс инженерных сооружений и устройств для получения воды из природных источников, ее очистки, транспортирования к различным потребителям в необходимом количестве и требуемого качества. Бесперебойная подача воды из наружной водопроводной сети и распределение ее между потребителями внутри здания осуществляются системой внутреннего водоснабжения.

Границей между наружной сетью и системой внутреннего водоснабжения служит водомерный узел, учитывающий расход воды в одном или нескольких зданиях. Системы холодного внутреннего водопровода предназначены для подачи воды температурой менее 30 °С. По назначению водопровод разделяют на хозяйственно-питьевой, противопожарный, производственный, поливочный.

Хозяйственно-питьевой водопровод подает воду для питья, приготовления пищи, проведения санитарно-гигиенических процедур (умывание, мойка продуктов, стирка белья, промывка унитазов). Вода в системе должна быть питьевого качества и соответствовать требованиям ГОСТ Р 51232-98.

Противопожарный водопровод служит для предупреждения распространения огня в здании и его тушения.

Производственный водопровод применяют для технологических целей: промывки материалов, охлаждения машин, оборудования, для использования в производственных процессах.

Полivочный водопровод подает воду для поливки зеленых насаждений, мойки тротуаров, полов и оборудования.

Для уменьшения строительных и эксплуатационных затрат системы водоснабжения могут быть объединены: хозяйственно-питьевые и противопожарные, хозяйственно-питьевые и поливочные и др.

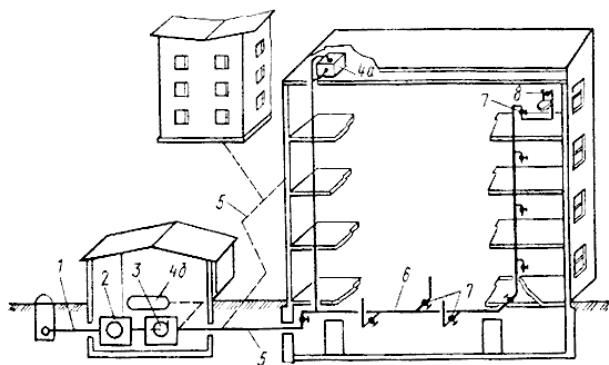


Рис. 1

Системы внутреннего водопровода состоят из следующих элементов (рис. 1): ввода 1, водомерного узла 2, установки для повышения давления 3, запасных и

регулирующих емкостей 4, внутренней сети 6, трубопроводной 7 и водоразборной 8 арматуры. Ввод – трубопровод, соединяющий наружную водопроводную сеть с водомерным узлом, установленным в здании или специальном помещении.

Рис. 1. Элементы системы внутреннего (холодного) водопровода:

1 – ввод, 2 – водомерный узел, 3 – установка для повышения давления, 4 – запасные и регулирующие емкости (4а – водонапорный бак, 4б – гидропневматический бак), 5 – квартирная сеть, 6 – внутренняя сеть, 7, 8 – арматура

Водомерный узел служит для измерения количества воды, поданной в здание; он состоит из водосчетчика и арматуры, необходимой для его отключения и проверки.

Установка 3 увеличивает давление во внутренней сети в случае, если давление в наружной сети недостаточно для подачи воды высокорасположенным потребителям системы внутреннего водопровода.

Запасные и регулирующие емкости создают запас воды в системе, необходимый для бесперебойного снабжения потребителей в случае аварии или при несоответствии режима подачи воды наружной сетью режиму водопотребления в здании. Емкости выполняют в виде водонапорных баков 4а, устанавливаемых в самой высокой точке здания, или гидропневматических баков 4б, располагаемых в нижней части здания на уровне земли или ниже. Водопроводная сеть распределяет воду между потребителями.

При снабжении водой группы зданий, питающихся от одного ввода, водопроводные сети разделяют на внутренние в квартирные. Внутренние сети распределяют воду каждому потребителю, расположенному внутри одного здания. Квартирные сети подают воду от водомерного узла к внутренним сетям отдельных зданий. Водопроводная сеть состоит: из магистральных трубопроводов, транспортирующих воду к стоякам; стояков, распределяющих воду по этажам зданий; подводов, подающих воду к водоразборной арматуре в помещениях.

Трубопроводная арматура предназначена для управления потоком воды. В зависимости от назначения на внутренних водопроводных сетях применяют арматуру: запорную, предохранительную, регулируюшую и водоразборную.

Максимальное рабочее давление в сети хозяйственно-питьевого водопровода не должно превышать 0,6 МПа.

Схема внутреннего водопровода определяет количество элементов в системе, а также их расположение.

Системы горячего водопровода в зависимости от режима и объема потребления горячей воды для хозяйственно-бытовых нужд зданий и сооружений могут быть местными или центральными.

Эти системы могут быть открытыми, т. е. с непосредственным водоразбором из тепловой сети, и закрытыми, когда вода из системы холодного водоснабжения нагревается, проходя через водоподогреватель, снабжаемый теплотой из тепловой сети.

Температура горячей воды в местах водоразбора должна быть не ниже 60 °С для систем централизо-

ванного горячего водоснабжения, присоединяемых к открытым системам теплоснабжения, и не ниже 50 °С для тех же систем, присоединяемых к закрытым системам теплоснабжения. Максимальная температура воды во всех этих системах не должна превышать 75 °С.

Местные системы горячего водопровода предусматривают для зданий и сооружений, если центральное теплоснабжение отсутствует, а также для объектов, удаленных от источников централизованного теплоснабжения, когда сооружение тепловых сетей к этим объектам экономически нецелесообразно. При этом вода подогревается на месте ее потребления в паровых, водяных и газовых водоподогревателях 3 (рис. 2), а также в водоподогревателях на твердом и жидком топливе или электрических нагревателях.

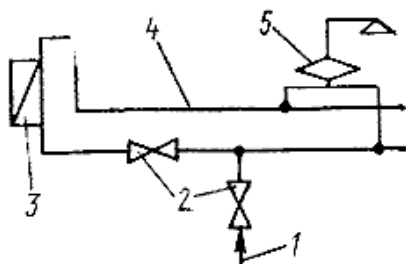


Рис. 2. Схема местного горячего водопровода:

1 – холодный водопровод, 2 – вентиль, 3 – газовый водоподогреватель, 4 – горячий водопровод, 5 – водоразборная арматура

Водосчетчики устанавливают двух типов: крыльчатые и турбинные. Крыльчатые счетчики (рис. 4а) с рабочим органом в виде крыльчатки 5, ось которой расположена перпендикулярно потоку, выпускают $D_y = 10...50$ мм. Такими счетчиками измеряют небольшие расходы. Турбинные счетчики (рис. 4б) с рабочим органом в виде турбины 6, ось которой совпадает с направлением движения потока, выпускают $D_y = 50...200$ мм. Турбинные счетчики применяют при больших расходах воды.

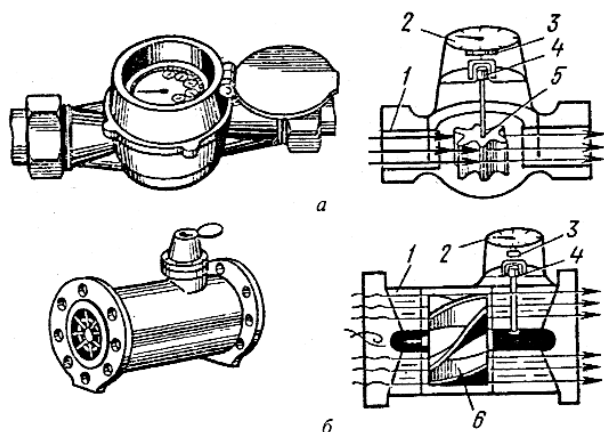


Рис. 4. Крыльчатый (а) и турбинный (б) водосчетчики:

1 – корпус, 2 – циферблат, 3 – счетный механизм, 4 – магнитная муфта, 5 – крыльчатка, 6 – турбина

Насосные установки для повышения давления (рис. 5а) включают в себя насосные агрегаты 1, всасывающие 5 и напорные 8 коллекторы, обводную линию 6, запорно-регулирующую арматуру (задвижки 4, обратные клапаны 7) и контрольно-измерительные приборы (манометры 9, термометры).

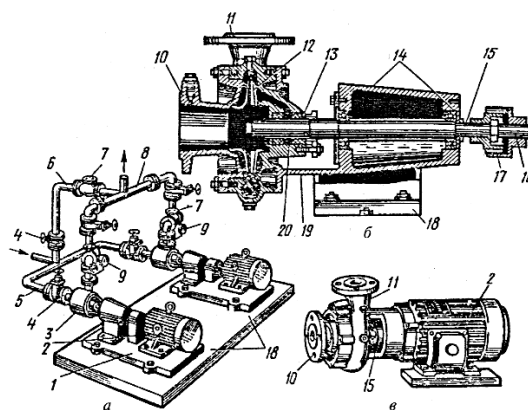


Рис. 5. Установка для повышения давления (а), консольный (б) и моноблочный (в) насосы:

1 – насосный агрегат, 2 – электродвигатель, 3 – насос, 4 – задвижки, 5, 8 – коллекторы, 6 – обводная линия, 7 – обратный клапан, 9 – манометр, 10, 11 – патрубки, 12 – рабочее колесо, 13 – сальник, 14 – подшипники, 15, 16 – валы, 17 – муфта, 18 – плата, 19 – кронштейн, 20 – корпус

Насосные агрегаты состоят из центробежных консольных или моноблочных насосов 3 и электродвигателей 2. Консольный насос (рис. 5б) состоит из спирального корпуса 20, переходящего в напорный патрубок 11, рабочего колеса 12, к которому подается вода через всасывающий патрубок 10. Рабочее колесо 12, соединенное с валом 15, приводится во вращение валом 16 двигателя 2 через гибкую муфту 17, которая компенсирует несоосность валов 16 и 15. Опорный кронштейн 19, соединяющий корпус 20 насоса с подшипниками 14 вала 15, закрепляется на фундаментной плите 18. Для устранения утечек вал уплотняется сальником 13. Моноблочный насос (рис. 5в), конструкция которого аналогична консольному, крепится непосредственно к корпусу электродвигателя 2. Для обеспечения бесперебойной работы устанавливают рабочие и резервные насосные агрегаты.

Регулирующие емкости представляют собой водонапорные и гидропневматические баки.

Гидропневматические баки (рис. 6б) цилиндрической формы со сферическими днищами заполнены водой и сжатым воздухом, который создает давление, необходимое для подъема воды ко всем потребителям. В стенках баков возникают значительные напряжения от внутреннего давления, поэтому их делают из стали. Гидропневматические баки оборудуют подающей 9, отводящей 10 или объединенной отводяще-подающей трубой, на которой смонтирована запорная арматура.

На баке устанавливают датчик давления 13 или манометр и предохранительный клапан 14. В связи с тем что воздух растворяется в воде, его количество в баке постоянно уменьшается. Чтобы восполнить запас воздуха, используют эжекторы, регуляторы запаса воздуха 16 (струйные, струйно-поплавковые, комбинированные), включаемые в работу поплавком 15. В баках большой вместимости применяют компрессоры, или баки подключают к постоянно действующей системе подачи сжатого воздуха. Обычно гидропневматические баки работают совместно с насосами, образуя гидропневматическую установку.

К водоразборной арматуре относятся краны (водоразборные, туалетные, писсуарные, поливочные, смывные), поплавковые клапаны, а также смесители, используемые при наличии горячего водопровода.

По способу установки водоразборная арматура делится на настольную (рис. 7а, б), настенную (рис. 7в), встроенную (рис. 7г) и застенную (рис. 7д).

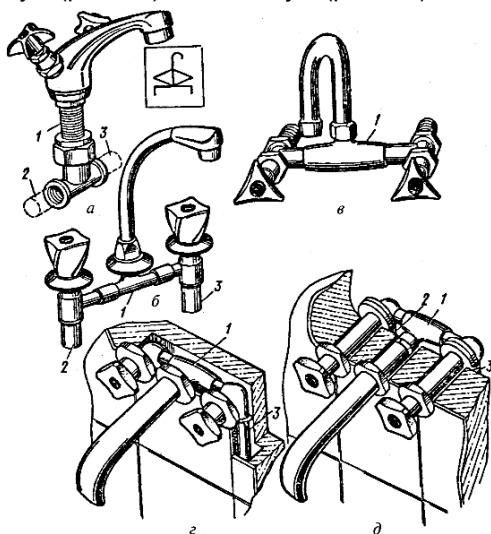


Рис. 7. Водоразборная арматура:

а, б – настольная, в – настенная, г – встроенная, д – застенная; 1 – корпус, 2 – подводка холодной воды, 3 – подводка горячей воды

Монтаж горячего и пожарного водопроводов

Трубопроводы горячего водопровода монтируют из стальных оцинкованных труб так же, как трубопроводы систем холодного водопровода, и покрывают теплоизоляцией (за исключением подводок) для уменьшения потерь теплоты.

Трубопроводы горячего водопровода прокладывают открыто, что облегчает их ремонт и замену при разрушении труб от коррозии, которая из-за повышенной температуры более интенсивна, чем на холодном водопроводе. Для компенсации температурных удлинений трубопроводов, так же как и в системе отопления, предусматривают специальные устройства. Если требуемая компенсация не обеспечивается поворотами (отводами), то устанавливают П-образные компенсаторы. При этом надежно закрепляют неподвижные опоры на трубопроводе, т. к. несоблюдение этого требования может привести к аварии из-за нарушения работы компенсирующих устройств.

Стояки горячего водопровода, как правило, прокладывают справа от стояков холодного водопровода, если смотреть на них со стороны помещения. При горизонтальной прокладке трубопроводы горячего водопровода прокладывают выше трубопроводов холодного водопровода, чтобы уменьшить нагрев воды в них.

На подводках к групповым смесителям, на циркуляционном трубопроводе перед присоединением его к циркуляционной насосной установке или водонагревателю устанавливают обратные клапаны.

В том случае, если необходимо измерять расход воды, устанавливают водосчетчики для горячей воды. Давление контролируют манометрами, установленными до и после циркуляционных насосов, на распределительном трубопроводе, температуру – термометра-

ми, смонтированными до и после водонагревателей и на циркуляционном трубопроводе.

Скоростные водонагреватели монтируют, как правило, из готовых монтажно-комплектных блоков 4, которые устанавливают на основание, и присоединяют подводящие и отводящие трубопроводы на фланцах или на сварке. Емкостные водонагреватели устанавливают на опорах из кирпича или бетона с подъемом в сторону верхнего штуцера на 10–15 мм. Небольшие водонагреватели закрепляют на строительных конструкциях. Между водонагревателем и креплением прокладывают листовую асбест.

Безнапорные баки-аккумуляторы, в отличие от холодного водопровода, покрывают теплоизоляцией, и при установке их на деревянных конструкциях в местах опирания прокладывают асбестовый картон толщиной 4 ± 5 мм.

Баки горячей и холодной воды размещают на одной высоте и по возможности в одном помещении.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

Монтаж трубопроводов

Стальные трубопроводы, прокладываемые по подвалу и помещениям, соединяются на сварке и резьбе (рис. 14, 15). При соединении черных труб широко применяется газовая ацетиленовая и ручная электродуговая сварка. При соединении оцинкованных труб применяют резьбовые соединения.



Рис. 14. Прокладка трубопроводов внутреннего водопровода на сварке



Рис. 15. Прокладка трубопроводов внутреннего водопровода на резьбе

Трубопроводы диаметром до 40 мм крепятся к строительным конструкциям, как правило, хомутами, при больших диаметрах – с помощью кронштейнов или подвесок. Магистральные трубопроводы допускаются прокладывать по кирпичным и бетонным опорам.

Монтаж трубопроводов водопровода (рис. 14, 15) в основном выполняется из индустриальной заготовки – узлов и деталей, изготовленных на заготовительных мастерских.

Заготовки доставляются на объекты в контейнерах или ящиках и имеют сопроводительную документацию. К каждому контейнеру (ящику) прикрепляется табличка с маркировкой упакованных заготовок, которая определяет принадлежность данной заготовки к определенному объекту и системе.

Марка имеет три цифры. Первая обозначает объект или номер заказа на изготовление, вторая – чертеж, согласно которому монтируется данный узел (заготовка), третья – номер эскиза данной заготовки, например: 48-18-1 или 48-18/1. Качество заготовки проверяется внешним осмотром и контрольным обмером.

Наружный диаметр труб, мм	16	20	25	32	40	50	63	75
Количество растворителя, г	2	3	5	7	10	13	18	25
Количество клея, г	2	3	4	6	8	11	15	20

Расход растворителя на одно соединение

Если до склеивания гладкий конец трубы без приложения усилий входит в раструб на 1/4–1/3 его глубины, а при приложении усилия – полностью, то достаточно одного слоя клея (рис. 25).

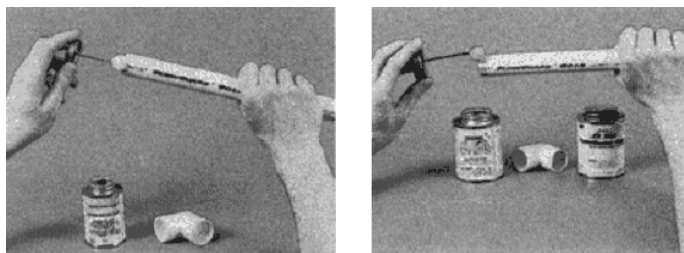


Рис. 25. Неразъемное соединение склеиванием пластмассовой трубы с фитингом

Если же конец трубы свободно, без приложения усилий входит в раструб на полную глубину, то следует наносить два слоя клея.

Второй слой клея наносят на первый после его высыхания (примерно через 30 мин), после чего гладкий конец трубы быстро вводят в раструб и удаляют излишний клей.

Процесс высыхания клея замедляется при понижении температуры и увеличении влажности. Применяемый клей может содержать 14–16% перхлорвинилового смолы и 86–84% метилхлорида.

При склеивании труб диаметром более 70 мм целесообразно задействовать двух рабочих, каждый из которых одновременно подготавливает к склеиванию свою деталь. Для определения оптимальной величины нахлестки при склеивании может быть применено выражение

$$l_o = 30,2 \sqrt{S_p}$$

где l_o – оптимальная длина нахлестки, мм;

S_p – расчетная толщина стенки трубы, мм.

$$S_p = \frac{S(D - S)}{D}$$

Здесь S – номинальная толщина сгонки трубы, мм; D – наружный диаметр трубы, мм.

3. ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

Проведение испытания внутреннего водопровода

Испытания внутреннего водопровода производят гидростатическим или манометрическим методом.

Перед испытанием вместо водоразборной арматуры устанавливают пробки. К магистрали в самой нижней точке ее (обычно у водомерного узла) подключают манометр класса точности не ниже 1,5 и устройства для создания давления в системе – гидропресс или компрессор.

Внутреннюю сеть наполняют водой, открывают всю запорную арматуру и осматривают, ликвидируя течи. После удаления воздуха через самые высокие водоразборные точки давление увеличивают до требуемой величины, которую контролируют манометром.

Промывка хозяйственно-питьевого водопровода должна проводиться особенно тщательно: до выхода в любой точке воды.

Сети холодного и горячего водопровода испытывают давлением, равным 1,5 избыточного рабочего. Система считается выдержавшей испытания, если в течение 600 с давление не снизится более чем на 0,05 МПа и при этом не наблюдается капель в сварных швах, трубах, резьбовых соединениях, арматуре и утечки воды через смывные устройства.

Участки, прокладываемые скрыто, испытывают перед заделкой их в строительные конструкции.

В случаях, когда затруднено проведение гидростатических испытаний, например, при отрицательной температуре в помещении, можно проводить манометрическое испытание сетей водопровода.

Для этого в системе создают давление 0,15 МПа, а после устранения дефектов систему испытывают давлением 0,1 МПа в течение 300 с. При этом давление не должно снижаться более чем на 0,01 МПа.

Полную версию ТТК вы найдете в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», введя ее название в поисковую строку.

**УВАЖАЕМЫЕ ПОЛЬЗОВАТЕЛИ
ЛИНЕЙКИ СИСТЕМ****«ТЕХЭКСПЕРТ: Эксплуатация зданий»!**

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

Ответы вы можете найти в разделе «Эксплуатация в вопросах и ответах» и в разделе «Справочник по эксплуатации зданий» – вкладка «Комментарии, консультации».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

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

СЕЙЧАС ВЫ СМОЖЕТЕ ИХ НАЙТИ, СЛЕДУЯ ИНСТРУКЦИИ:

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

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

Всего документов:	НОВЫХ:	ИЗМЕНЕННЫХ:
343294	2075	1413

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

Оплата ремонта, проведенного собственником

Ситуация. Собственник жилого помещения по усному согласованию с соседями выполнил в подъезде МКД мероприятия по энергосбережению (утепление подъездной двери, установка энергосберегающих светильников на этажах и т. п.). Работы выполнены своими материалами и собственными силами. МКД обслуживается управляющей организацией.

Вопрос. Как возместить затраты за выполнение работ и материалы? Ссылки на какие документы необходимо предоставить в обслуживающую организацию?

Ответ. Возмещение затрат за выполнение работ и материалы проводится на основании решения общего собрания собственников согласно Жилищному кодексу РФ.

Обоснование. Согласно ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) является органом управления МКД. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД (пп. 4_1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Решение о необходимости утепления подъездной двери, установки энергосберегающих светильников на этажах МКД и о финансировании этих работ может быть принято на общем собрании собственников помещений простым большинством голосов. Далее протокол общего собрания собственников необходимо

предоставить в управляющую организацию.

Управляющей организации в данной ситуации целесообразнее оформить соглашение о компенсации расходов на проведение ремонтных работ. В соглашении прописать общую стоимость компенсируемых работ, сроки, в течение которых должна быть выплачена компенсация, а также перечень необходимых первичных документов, на основании которых производится компенсация (предполагается, что первичные документы имеются на руках у собственника, проводившего ремонт, – кассовые чеки и т. д.). Также в соглашении предусмотрите возможность компенсации стоимости ремонта за счет квартплаты. Данную операцию оформите соглашением о зачете взаимных требований.

Таким образом, чтобы провести оплату собственнику за выполненные работы и использованные материалы, необходимо решение общего собрания собственников МКД.

Более подробную информацию вы можете найти в справке «Проведение общего собрания собственников помещений в МКД» системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

С уважением,
Куташенко Марина Павловна,
эксперт проекта
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»
ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород

Установка дополнительной двери

Ситуация. Собственником квартиры установлена дополнительная дверь в межквартирном коридоре, что повлекло уменьшение мест общего пользования межквартирного коридора (данная дверь в проекте и техпаспорте отсутствует). Собственник соседней квартиры написал заявление в управляющую организацию с просьбой произвести демонтаж данной двери.

Вопрос. Вправе ли управляющая организация произвести демонтаж двери самостоятельно или только по решению суда? Кто в таком случае будет истцом (заявителем): управляющая организация или собственник, чьи права нарушены?

Ответ.

Управляющая организация не вправе произвести демонтаж двери без решения суда.



В таком случае истцом в суде будет выступать собственник, чьи права нарушены.

Обоснование. В соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки.

Согласно нормам ст. 36, 44 ЖК РФ наличие или отсутствие согласия собственников жилых помещений на использование третьими лицами общего имущества многоквартирного дома относится к гражданско-правовым отношениям собственников жилых помещений и третьего лица, использующего общее имущество дома в его интересах.

На основании ст. 304 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. В силу п. 2 ч. 3 ст. 11 ЖК РФ защита жилищных прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения.

Как указал Арбитражный суд Поволжского округа в Постановлении от 05.02.2015 № Ф06-20242/2013, наличие или отсутствие согласия собственников жилых помещений на использование общего имущества многоквартирного дома путем установки двери и перегородки не может быть связано с исполнением управляющей организацией предусмотренных договором управления обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а следовательно, решение произвести демонтаж перегородки или двери прямо противоречит ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, согласно которой никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

К тому же, как уточнил суд Поволжского округа, управляющая организация не наделена правом на обращение в суд с иском в чужих интересах, в связи с чем она не вправе демонтировать не принадлежащее ей имущество при отсутствии таких полномочий.

На основании рассмотренных норм и приведенной судебной практики можно прийти к выводу, что управляющая организация не вправе произвести демонтаж двери без решения суда, т. к. это нарушает положение ч. 3 ст. 35 Конституции РФ.

Для решения данной проблемы собственнику, чье право нарушено, необходимо обратиться в суд в качестве истца по делу о защите нарушенных прав.

Дополнительно сообщаем, что с подробной информацией по данному вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», а именно в главе-справке «Общедомовое имущество».

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

Расчет песко-соляной смеси

Ситуация. Многоквартирный дом в зимний период времени.

Ответ. Обработка дорожных покрытий песко-соляной смесью должна производиться по норме 0,2–0,3 кг/м при помощи распределителей.

Запас песка при этом нужно делать из расчета не менее 3–4 м³ на 1 тыс. м уборочной площади.

Обоснование. В соответствии с п. 2.6.10 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170) готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях подтверждается в том числе наличием запаса песка для посыпки тротуаров из расчета не менее 3–4 м³ на 1 тыс. м уборочной площади.

Согласно п. 3.6.23 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 при возникновении скользкости обработка дорожных покрытий песко-соляной смесью должна производиться по норме 0,2–0,3 кг/м при помощи распределителей.

Обработку покрытий следует производить крупнозернистым и среднезернистым речным песком, не содержащим камней и глинистых включений.

Песок должен быть просеян через сито с отверстиями диаметром 5 мм и заблаговременно смешан с поваренной солью в количестве 5–8% массы песка (п. 3.6.26 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Обратите внимание на то, что законодательством Московской области в целях обеспечения санитарного содержания территорий, организации уборки и благоустройства поселений могут быть разработаны правила благоустройства непосредственно для вашего округа.

При решении данного вопроса необходимо учитывать положения этих Правил и производить расчеты согласно их особенностям.

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



Мы продолжаем знакомить вас с нюансами взаимодействия с госорганами. В этом выпуске вы узнаете, какие основания для проверки со стороны Роспотребнадзора существуют.

Основания для проверки Роспотребнадзора

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

Также согласно п. 26 Административного регламента **основаниями для проведения внеплановой проверки являются:** 1) истечение срока исполнения лицом, подлежащим проверке, ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований; 2) поступление в Роспотребнадзор или его территориальный орган обращений и заявлений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах:

а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинение вреда жизни, здоровью граждан, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

в) нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены);

3) приказ (распоряжение) руководителя Роспотребнадзора, изданный в соответствии с поручениями Президента РФ, Правительства РФ; 4) требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям. Мероприятия по надзору в установленной сфере деятельности осуществляются как в плановом, так и во внеплановом порядке.

Плановая проверка проводится не чаще чем один раз в 3 года в отношении одного юридического лица или одного индивидуального предпринимателя на основании ежегодного плана проведения проверок.

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

тернет. Плановые проверки в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих виды деятельности в сфере здравоохранения, сфере образования, социальной сфере, могут проводиться два раза и более в три года в соответствии с Перечнем видов деятельности в сфере здравоохранения, сфере образования и социальной сфере, осуществляемых юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, в отношении которых плановые проверки проводятся с установленной периодичностью, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.11.2009 № 944 (п. 14 Административного регламента). **Плановые и внеплановые проверки** проводятся в **документарной и (или) выездной** форме. Срок проведения документальной и выездной проверки не может превышать 20 рабочих дней. При организации проверки учитывается режим работы лиц, подлежащих проверке.

В случае если основанием для проведения внеплановой выездной проверки является причинение вреда жизни, здоровью граждан, окружающей среде, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, обнаружение нарушений обязательных требований в момент совершения таких нарушений, в связи с необходимостью принятия неотложных мер должностные лица Роспотребнадзора вправе приступить к проведению внеплановой выездной проверки незамедлительно с извещением органов прокуратуры о проведении мероприятий по контролю посредством направления документов, предусмотренных ч. 6 и 7 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ в течение 24 часов с момента принятия решения о проведении такой проверки. Мероприятия по надзору проводятся на основании соответствующего распоряжения.

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

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

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ****от 13.05.2016 по делу № А54-4279/2015**

Рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу товарищества собственников жилья «На Октябрьской» на Решение Арбитражного суда Рязанской области от 12.10.2015 (судья Шишков Ю. М.) и Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2016 (судьи Заикина Н. В., Еремичева Н. В., Стаханова В. Н.) по делу № А54-4279/2015, установил:

товарищество собственников жилья «На Октябрьской» (далее – товарищество, ТСЖ) обратилось в Арбитражный суд Рязанской области с заявлением о признании незаконным и отмене Предписания государственной жилищной инспекции Рязанской области (далее – инспекция, ГЖИ) от 15.06.2015 № 35-4 об устранении выявленных нарушений.

Дело рассмотрено с участием третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, – Породиной А. Н.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 12.10.2015, оставленным без изменения Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2016, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе ТСЖ просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, поскольку они вынесены с нарушением норм материального и процессуального права.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, в суд округа своих представителей не направили, что не является в силу ч. 3 ст. 284 АПК РФ препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Законность судебных актов проверена кассационной инстанцией по правилам ст. 286 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Изучив материалы дела, проверив обоснованность доводов, содержащихся в жалобе, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены решения и постановления судов. Как установлено судами и подтверждено материалами дела, на основании Приказа от 15.06.2015 № 1542 с целью проверки обращения собственника квартиры 32, дом 37, корпус 3 по ул. Октябрьской г. Рязани Породиной А. Н. инспекцией проведена внеплановая документарная проверка ТСЖ

«На Октябрьской», в результате которой установлено начисление Породиной А. Н. платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение за период с сентября 2014 года по январь 2015 года, исходя из нормативов потребления на одного человека в месяц, с февраля по май 2015 года – исходя из нормативов потребления на двух человек в месяц, т. к. актами ТСЖ от 02.09.2014 и от 37.01.2014 установлены отсутствие в квартире 32 индивидуальных приборов учета и наличие одного и позднее двух проживающих человек. По результатам проверки составлен Акт от 15.06.2015 № 1617 и выдано Предписание от 15.06.2015 № 35-4 об устранении выявленных нарушений, которым ТСЖ предписано в срок до 15.07.2015 снять неправомерно начисленную плату за холодное, горячее водоснабжение и водоотведение собственнику квартиры 32 за период с сентября 2014 года по май 2015 года.

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

Согласно п. 1 ст. 157 Жилищного кодекса РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ.

Потребление коммунальной услуги осуществляется как потребителем (физическим лицом), проживающим в жилом помещении (индивидуальное потребление), так и потребителями (группа лиц, находящихся в многоквартирном доме) (общедомовое потребление). При индивидуальном потреблении точкой учета коммунальной услуги является место разграничения общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и индивидуального имущества собственника жилого помещения.

В соответствии с п. 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, за исключением платы за коммунальную услугу по отоплению, определяется в соответствии с формулой 1 приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулами 4 и 5 приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

Судами установлено и третьим лицом не опровергалось, что в квартире 32 с момента ее приобретения собственником – Породиной А. Н. – никто не зарегистрирован и не проживает. Но ТСЖ по факту проживания в указанной квартире одного человека в период с сентября 2014 года по январь 2015 года начислена плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведе-

ние исходя из нормативов потребления на одного человека в месяц, а с февраля по май 2015 года по факту проживания двух человек – исходя из нормативов потребления на двух человек в месяц.

В обоснование начисления спорного размера платы товарищество ссылалось на акты от 02.09.2014 и от 27.01.2015, составленные товариществом, которыми установлено, что квартира сдается посторонним лицам, фактически в квартире проживали сначала один человек, а позднее – два.

Суды отклонили указанные акты, поскольку они не могут являться основанием для доначисления собственнику вышеуказанного жилого помещения (квартиры) соответствующей платы за водоснабжение и водоотведение в период с сентября 2014 года по май 2015 года по следующим основаниям.

Пунктом 56 (1) Правил № 354 предусмотрено, что в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и исполнитель располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, исполнитель вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта – исполнителем и не менее чем двумя потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом и органом управления такого товарищества или кооператива заключен договор управления с управляющей организацией. В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать один экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

Указанный акт в течение трех дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции. Количество временно проживающих в жилом помещении потребителей определяется, в соответствии с п. 58 Правил № 354, на основании заявления, указанного в пп. «б» п. 57 настоящих Правил, и (или) на основании составленного уполномоченными органами протокола об административном правонарушении, предусмотренном ст. 19.15 Кодекса РФ об административных правонарушениях. При этом указанная норма

не предусматривает, что акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, является основанием для начисления потребителю платы за соответствующий вид коммунальной услуги. Иной порядок установления количества временно проживающих граждан в целях начисления потребителю платы за соответствующий вид коммунальной услуги действующим законодательством не предусмотрен.

Таким образом, основанием для начисления платы за коммунальные услуги по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению является заявление собственника (постоянно проживающего потребителя) о пользовании жилым помещением временно проживающими в нём потребителями и (или) составленный уполномоченным органом протокол об административном правонарушении, предусмотренном ст. 19.15 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

В ходе рассмотрения настоящего дела указанных документов товариществом ни суду первой, ни суду апелляционной инстанции не представлено, об их наличии не заявлено.

На основании вышеизложенного суды пришли к обоснованному выводу о том, что составленные ТСЖ акты установления фактического проживания в квартире 32 не являются допустимыми доказательствами правомерности начисления платы из расчета одного и двух проживающих, в связи с чем обоснованность доначисления собственнику жилого помещения 32 коммунальных платежей в период с сентября 2014 года по май 2015 года заявителем не доказана.

При таких обстоятельствах суды верно указали на соответствие оспариваемого предписания требованиям действующего законодательства и отсутствие нарушений им прав и законных интересов ТСЖ «На Октябрьской». Изложенные в кассационной жалобе доводы, оспаривающие выводы судов, основаны на ошибочном толковании товариществом вышеприведенных норм материального права, в связи с чем отклоняются судом кассационной инстанции как несостоятельные. Поскольку нормы материального и процессуального права применены судами правильно, кассационная инстанция не находит оснований для иной оценки обстоятельств дела и отмены обжалуемых решения и постановления судов.

Руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 287, ст. 289, 291.1 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд постановил:

Решение Арбитражного суда Рязанской области от 12.10.2015 и Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2016 по делу № А54-4279/2015 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу с момента его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного суда РФ в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном ст. 291.1 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

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 необычным местам России. Оказывается, на просторах родины встречается много умиляющих строений, поражающих своей оригинальностью.

Дом-яйцо (ул. Машкова, Москва)



Местные называют этот необычный особняк, привлекающий внимание многих туристов, «яйцом Фаберже».

Несмотря на свою оригинальную форму, это здание является обычным жилым домом.

Дом в форме корабля (поселок Боровой, Кемеровская область)



Односельчане прозвали этот дом «Николаевым ковчегом», т. к. это детище местного народного умельца по имени Николай. По словам автора, «хата с краю», как он любит называть свое творение, приснилась ему во сне, после чего он сразу же приступил к строительству. В доме находятся гостиная, спальня, детская, баня, бассейн и оранжерея. Примечательно, что всё это строилось без единого чертежа.

Магазин «Фура» (Кострома)

Первый, единственный и крупнейший универсам автозапчастей оригинального дизайна в России занесен в Книгу рекордов Гиннеса.



Костромской автоуниверсам в форме фуры выполнен в масштабе более чем 1:20.

Дом в форме купола (Новосибирск)



Вдохновленный идеей дирижабля, новосибирский художник Иван Дыркин соорудил по собственному проекту деревянный дом купольной формы, который сразу же стал местной достопримечательностью. По его словам, обтекаемая форма дома делает его исключительно устойчивым к ветровым нагрузкам: даже в случае значительных разрушений он сможет устоять.

По материалам сети Интернет



Уважаемые пользователи!

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

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

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

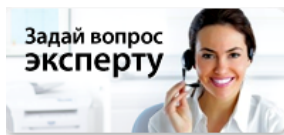
Пользователям системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступны следующие услуги:

- вы можете запрашивать внесение в систему дополнительных документов, касающихся вопросов эксплуатации зданий;

- вы можете обратиться к разработчику системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» на Линию профессиональной поддержки.

Срок ответа на Линии профессиональной поддержки – 3 рабочих дня!

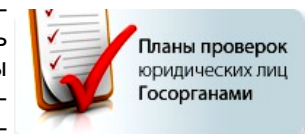
Форму для отправки заявки на Линию профессиональной поддержки вы найдете на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Посредством баннера «Обзор законодательства» вы получаете быстрый доступ к законодательству РФ с самыми последними изменениями и дополнениями.



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



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



Раздел «Справочник по эксплуатации зданий»

Новые справки:

- Возмещение имущественного вреда

Измененные справки:

- Принятие решения об установке рекламной конструкции
- Проведение осмотров зданий
- Договоры водоснабжения и водоотведения
- Порядок финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД

- Взыскание задолженности за коммунальные услуги в порядке приказного производства
- Гид по общему собранию собственников МКД
- Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства ГИС ЖКХ
- Договор газоснабжения
- Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- Договор электроснабжения

Раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах»

- Соглашение о погашении долга
- Ремонт диспетчерского оборудования лифтов
- Опломбировка ИПУ на отопление
- Установка ИПУ
- Замена отопительных приборов в квартирах
- Требования к ИПУ
- Платные услуги в ЖКХ
- Взносы на капитальный ремонт
- Плата за обслуживание подвала
- Плата за подключение должника
- Капремонт при смене управляющей организации
- Взыскание РСО при расчетах по 253-му постановлению
- Взыскание платы за отопление
- Выбор способа управления в отдельных домах
- Оплата капитального ремонта на специальный счет
- Незаконная установка металлической двери в МКД
- Плата в жилых и нежилых помещениях
- Управление МКД застройщиком
- Предписания владельцам собак
- Заключение договора с РСО
- Проведение очно-заочного собрания в МКД

- Закрытие мусоропровода
- Оплата работ собственнику по ремонту ОДИ
- Проблемные вопросы управления МКД
- Предложение РСО по оплате ОДН
- Уборочная площадь радиаторов
- Управление МКД сторонней организацией
- Перенос контейнерной площадки
- Утверждение смет на капитальный ремонт МКД
- Заполнение системы ГИС ЖКХ
- Нормативные акты по благоустройству
- Потребитель услуг отказывается заменить неисправный прибор учета электроэнергии
- Дата в протоколе при очно-заочном голосовании
- Возможна ли работа совета дома по истечении двух лет?
- Передача протоколов в жилищную инспекцию
- Ограждение кровли
- Контрольно-надзорные органы
- Установка ИПУ в нежилых помещениях
- Повышение мощности электроснабжения
- Экономия подрядчика при текущем ремонте
- Пандус со второго этажа

Раздел «Образцы документов по эксплуатации зданий»

- Протокол очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- Доверенность на представителя для участия в общих собраниях МКД
- Реестр голосования участников очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- Бюллетень голосования (решения собственника помещения) очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- Сообщение о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- Уведомление о принятых решениях на очередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме
- Реестр вручения сообщений о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- Договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям (для юридических лиц или индивидуальных предпринимателей)
- Наряд на заключительную дезинфекцию
- Журнал регистрации лабораторного контроля качества дезинфекции

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

- [СНиП III-10-75](#) Правила производства и приемки работ. Благоустройство территории
- [ГОСТ 6665-91](#) Камни бетонные и железобетонные бортовые. Технические условия
- [ГОСТ 31384-2008](#) Защита бетонных и железобетонных конструкций от коррозии. Общие технические требования