



# БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

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

АВГУСТ 2016 № 8 (47)

## ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами августовский выпуск издания «Браво, Эксплуатация зданий!». В преддверии отопительного сезона желаем вам терпения и выдержки! Уверены, что вы решите все возникающие вопросы, и надеемся, что этот выпуск газеты станет в том прекрасным помощником.

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 августовском выпуске:

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

Рубрика «Загляни в продукт» ориентирует, какие справки были доработаны в соответствии с изменениями: [«Начисление платы за тепловую энергию в многоквартирном доме»](#), [«Приборы учета энергетических ресурсов»](#), [«Санитарно-гигиенические мероприятия: дератизация, дезинсекция, дезинфекция»](#), [«Общедомовое имущество»](#). Также вы узнаете о грядущем вебинаре «Новые требования к общим собраниям собственников» и сможете на нём зарегистрироваться.

Из рубрики «Делимся опытом» вы узнаете о производстве работ по обрезке деревьев.

В рубрике [«Взаимодействие с госорганами»](#) вы прочтаете об основаниях проверки Минкультуры России.

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

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. 7

**ЭКСПЛУАТАЦИЯ  
В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ**  
НА СТР. 10

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ  
С ГОСОРГАНАМИ**  
НА СТР. 14

**СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА**  
НА СТР. 16

**КОФЕ-БРЕЙК**  
НА СТР. 18

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
НА СТР. 20



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

## Внесены изменения в порядок расчета платы за отопление



Постановлением Правительства РФ от [29.06.2016 № 603](#) «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг» внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от [06.05.2011 № 354](#) (далее – Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ от [06.05.2011 № 354](#)).

Изменения, внесенные в Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ от [06.05.2011 № 354](#), наделяют органы государственной власти субъектов РФ правом выбора способа внесения платы за отопление: либо равномерно в течение всего календарного года, либо только в отопительный период. От выбранного властями субъектов РФ способа внесения платы зависит методика расчетов платы за отопление исполнителями коммунальных услуг (применение конкретных формул, содержащихся в Приложении № 2 к Правилам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от [06.05.2011 № 354](#)).

### Установлен единый порядок приобретения региональным оператором услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Постановление Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее – Постановление Правительства РФ от 01.07.2016 № 615) устанавливает на федеральном уровне единый порядок приобретения региональным оператором услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяет правила привлечения подрядных организаций для оказания таких услуг, а также предусматривает формирование реестра квалифицированных подрядных организаций, отвечающих в полной мере требованиям по выполнению работ.

В соответствии с данным постановлением региональный оператор осуществляет закупки товаров, ра-

бот, услуг для выполнения своих функций с использованием способов, установленных законодательством о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для государственных и муниципальных нужд. Также постановлением утверждено Положение, которое предусматривает проведение закупок по выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме через электронные аукционы.

Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 вводится особая процедура формирования реестра квалифицированных подрядных организаций на территории каждого субъекта РФ. Реестр формируется по разделам исходя из видов работ – работы по капитальному ремонту общего имущества, отдельно – по ремонту лифтов, выполнение проектных работ, оказание услуг строительного контроля, что гарантирует привлечение к проведению капитального ремонта только опытных организаций.

Для того чтобы к закупкам были допущены лишь добросовестные подрядчики, предлагается проводить первоначальный отбор организаций для формирования реестра квалифицированных подрядных организаций. При этом организация будет включаться в реестр сроком на 3 года.

Ко всему прочему, помимо создания реестра добросовестных подрядчиков, Постановление Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 предусматривает ведение реестра недобросовестных подрядных организаций. В реестр недобросовестных подрядных организаций на 3 года включается информация об участниках электронных аукционов, уклонившихся от заключения договоров, а также о подрядных организациях, с которыми договоры расторгнуты по решению суда или в случае одностороннего отказа заказчика от исполнения договора в связи с существенным нарушением ими условий договоров.

Таким образом, положения Постановления Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 позволят создать универсальный механизм закупки и при этом сделать его более гибким, учитывающим специфику функционирования региональных систем капитального ремонта.

### Законопроект о комплексном развитии промышленных зон одобрен Советом Федерации

Совет Федерации 28 июня 2016 года предложил одобрить законопроект от 24.04.2015 № 778655-6 «О внесении изменений в [Градостроительный кодекс Российской Федерации](#), отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

Данный законопроект содержит следующие новеллы:

1. Дает определение промышленной зоны и устанавливает условия, при наличии которых в отношении таких зон может быть принято решение о комплексном развитии.

2. Определяет этапы процесса комплексного развития промышленной зоны, которые включают в себя:

- обследование территории;
- разработку концепции комплексного развития;
- принятие решения о реорганизации и утверждении программы реализации концепции развития;
- определение форм взаимодействия со всеми собственниками, которые находятся на территории промышленной зоны;
- утверждение проектов планировки территории.

3. Устанавливает механизмы вовлечения всех собственников земельных участков и объектов недвижимости, расположенных в границах промышленной зоны, в процесс комплексного развития.

Планируется, что проект данного федерального закона вступит в силу в начале 2017 года.

### **Региональные операторы предложат жителям домов энергоэффективный вариант капитального ремонта**

*Министерство строительства и ЖКХ РФ намерено обязать региональных операторов программ капитального ремонта предлагать жителям многоквартирных домов на выбор два варианта ремонта – традиционный и улучшающий энергоэффективность дома.*

При проведении энергоэффективного ремонта предполагается, что региональный оператор за счет привлечения энергосервисных компаний должен будет провести энергоаудит домов и подготовить предложения собственникам помещений.

При этом такие предложения должны будут предусматривать, помимо работ, традиционных для капремонта, дополнительные мероприятия, приводящие к энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирных домов.

Также данный вариант предлагает на фасадах многоквартирных домов размещать информацию о классе их энергоэффективности.

### **Правительство РФ рассмотрит законопроект о совершенствовании надзорной деятельности в сфере установления нормативов потребления коммунальных услуг**

*Комиссия по законопроектной деятельности одобрила законопроект от 12.01.2016 № 01/05/01-16/00045167 «О внесении изменений в статью 20 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Законопроект от 12.01.2016 № 01/05/01-16/00045167), который направлен на совершенствование надзорной деятельности в сфере установления нормативов потребления коммунальных ресурсов.*

Сложившаяся практика свидетельствует о систематическом нарушении требований законодательства в сфере установления нормативов потребления коммунальных услуг.

В этой связи Минстрой России разработал Законопроект от 12.01.2016 № 01/05/01-16/00045167, который предлагает наделение органов государственного жилищного надзора полномочиями по проверке соответствия установленного норматива потребления коммунальных ресурсов требованиям к составу нормативов таких услуг, условиям и методам установления и определения этих нормативов.

В рамках предоставленных полномочий органы государственного жилищного надзора будут проверять действующие нормативы потребления коммунальных услуг, утвержденные органами власти субъектов РФ, и в случае выявления фактов нарушений будут выдавать предписания об устранении соответствующих нарушений. Таким образом, Законопроект от 12.01.2016 № 01/05/01-16/00045167 направлен на совершенствование форм и методов надзорной деятельности в сфере установления нормативов потребления коммунальных услуг.

### **Государственная Дума приняла в III чтении поправки, связанные с оборотом машино-мест как объекта недвижимости**

*Законопроект от 12.02.2016 № 720000-6 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Законопроект от 12.02.2016 № 720000-6) решает проблемы по обороту машино-мест в гражданском обороте и позволяет закладывать их по договору об ипотеке.*

Поправки в [Гражданский кодекс РФ](#), касающиеся машино-мест, были предложены при рассмотрении во II чтении инициативы о включении Центрального банка России в перечень государственных органов и лиц, имеющих право на бесплатное получение сведений и документов, содержащихся в государственных реестрах (положение вступает в силу 1 августа 2016 года).

Законопроект от 12.02.2016 № 720000-6 предлагает правила, которые направлены на решение практических проблем по обороту машино-мест как объекта недвижимого имущества. С этой целью данным законопроектом в [Гражданский кодекс РФ](#) вводится машино-место как объект недвижимого имущества, а также предусмотрены процедуры кадастрового учета и регистрации прав на данный объект.

Также законопроект от 12.02.2016 № 720000-6 вносит поправки в Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в частности, статья 5 «Имущество, которое может быть предметом ипотеки» дополняется пунктом «Машино-места». На сегодняшний день по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, среди которого земельные участки, недвижимость, используемая в предпринимательской деятельности, жилые дома, квартиры, дачи, садовые дома, гаражи.



## НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ТЕПЛОВУЮ ЭНЕРГИЮ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ О НАЧИСЛЕНИИ ПЛАТЫ ПО-НОВОМУ?

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



**ШАГ 2.** ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ», НАЖАВ НА ПЛЮС.

**ШАГ 3.** ВЫБЕРИТЕ СПРАВКУ «НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ТЕПЛОВУЮ ЭНЕРГИЮ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ».

С 01.07.2016 изменился порядок расчетов за отопление (отменяются Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 307).

В силу того, что отопление является одной из важнейших коммунальных услуг, законодатели уделяют большое внимание ее регулированию. Изменяя способы расчета, они предусматривают штраф за ошибки в них до 50 000 руб., который приравнен к обману потребителей (ст. 14.7 КоАП).

К тому же теперь процедуру расчета регламенти-

рует Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, а в нём не предусмотрена корректировка счёта при оплате отопления равномерно в течение года. Данный факт грозит большой головной болью, если жильцы заплатят за энергию меньше, чем по факту будет использовано.

Для того чтобы обезопасить вас от этих рисков, была актуализирована справочная информация **«Начисление платы за тепловую энергию в многоквартирном доме».**

В справке вы найдете информацию о том:

как произвести расчет платы за отопление по-новому;

от чего зависит применение той или иной методики расчета платы за тепло;

какими нормативно-правовыми актами они регламентированы;

примеры расчетов для упрощения понимания процедуры.

Информация поможет вам:

экономить до 50 000 руб. на возможных штрафах со стороны надзорных органов;

избежать убытков, которые могут возникнуть по причине применения некорректных методик расчета;

упростить процедуру расчета, сэкономив время на том, чтобы в ней разобраться и реализовать ее.

## ПРИБОРЫ УЧЕТА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ

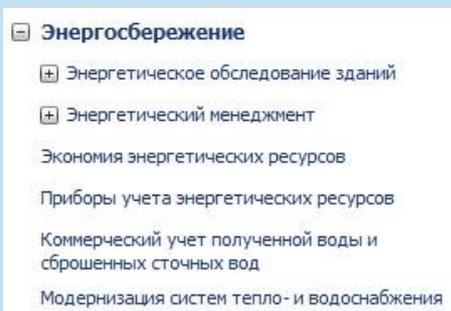
### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ О ПРИБОРАХ УЧЕТА?

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



**ШАГ 2.** ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ».



В последнее время увеличилось количество вопросов в Службу поддержки пользователей по индивидуальным приборам учета. В связи с этим обращаем ваше внимание, что все без исключения (производимые, передаваемые, потребляемые) энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с

применением приборов учета энергетических ресурсов (согласно ч. 1 ст. 13 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»). Фактически каждая организация несет ответственность за соблюдение требований по учету ресурсов, нарушение которых приводит к штрафам до 600 000 руб. (ч. 3 ст. 9.16 КоАП).

Чтобы упростить задачи по установке и обслуживанию приборов учета, была доработана справка **«Приборы учета энергетических ресурсов».**

В справке вы найдете:

требования к приборам учета потребления коммунальных ресурсов и возможные штрафы за их отсутствие;

разъяснения по срокам и ответственным при установке счетчиков энергоресурсов;

перечень органов, имеющих право осуществлять надзор за соблюдением обязательных требований об оснащении зданий, строений, сооружений приборами коммерческого учета.

Эта информация поможет сэкономить от 30 000 до 600 000 руб. на штрафах за счет обеспечения установки приборов учета энергетических ресурсов, организации их технического обслуживания, ремонта и поверки в строгом соответствии с законодательством.

## САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ: ДЕРАТИЗАЦИЯ, ДЕЗИНСЕКЦИЯ, ДЕЗИНФЕКЦИЯ

В настоящее время на практике зачастую возникают вопросы по поводу необходимости проведения санитарно-гигиенических мероприятий на различных

объектах. Проблемы касаются сроков проведения санитарных мероприятий (дератизации, дезинсекции, дезинфекции), их обязательности, а также выбора

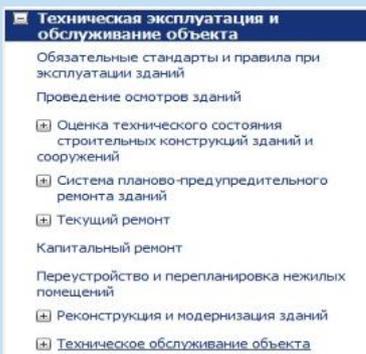
## ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

**КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ О ТОМ, НУЖНО ЛИ ПРОВОДИТЬ САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ И ЕСЛИ ДА, ТО КАК ЭТО ДЕЛАТЬ?**

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



**ШАГ 2.** ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЪЕКТА», НАЖАВ НА ПЛЮС, И ВЫБЕРИТЕ РАЗДЕЛ «ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЪЕКТА».



**ШАГ 3.** ПЕРЕД ВАМИ СПРАВКА «САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ: ДЕРАТИЗАЦИЯ, ДЕЗИНСЕКЦИЯ, ДЕЗИНФЕКЦИЯ».



организаций по их реализации.

Эксплуатирующие службы задаются вопросами:

- можно ли не проводить санитарные работы самостоятельно, сэкономив при этом деньги и время?
- есть ли санкции за подобную инициативу?

Для того чтобы вы смогли быстро найти ответы на часто возникающие вопросы и узнать пути их решения, была актуализирована справка **«Санитарно-гигиенические мероприятия: дератизация, дезинсекция, дезинфекция»**.

В справке вы найдете:

- на каких объектах проведение санитарно-гигиенических мероприятий обязательно;
- сроки и требования к их проведению;
- требования к организациям и персоналу, который непосредственно осуществляет данные работы;
- пошаговый алгоритм их реализации;
- порядок оформления проведенных санитарных мероприятий;
- возможные меры ответственности за нарушение санитарного законодательства.

**Воспользовавшись данной информацией, вы сможете:**

соблюсти все требования и обезопасить себя от негативных последствий проверки государственным органом;

экономить до 200 000 руб. на штрафных санкциях (ст. 238 [УК РФ](#)) и возможной уголовной ответственности;

избежать убытков, обезопасив себя и организацию от прекращения деятельности по обслуживанию здания.

## ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО

С каждым месяцем усложняются вопросы по обслуживанию общедомового имущества, количество споров на данную тему растет.

Такая волна беспокойства не удивляет: нарушение нормативных требований к содержанию общедомового имущества наказывается штрафом до 300 000 руб. (ч. 2 ст. 14.1.3 [КоАП](#)).

Специалисту в сфере эксплуатации МКД необходимо знать, что входит в общедомовое имущество и какими признаками оно обладает, чтобы избежать дополнительной ответственности.

Управляющая организация рискует лицензией при нарушениях и частых жалобах жильцов.

А по статистике, содержание **общедомового имущества – это один из самых популярных поводов для жалоб** в надзорные органы.

В помощь вам и во избежание дополнительной ответственности была актуализирована и доработана справочная информация **«Общедомовое имущество»**.

В справке вы найдете критерии разграничения зон ответственности за содержание общедомового иму-

щества и способы работы с ним для извлечения дополнительного дохода.

Эта информация поможет:

- сэкономить до 300 000 руб. на штрафах от органов жилищного надзора;
- дополнительно заработать, привлекая прибыль использованием общей собственности.

## ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

**КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ О ТОМ, КАК ОРГАНИЗОВАТЬ РАБОТУ С ОБЩЕДОМОВЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПО ВСЕМ ПРАВИЛАМ?**

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



**ШАГ 2.** ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО».

## ОБЩИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ТЕПЕРЬ НЕ ПРЕПОДНЕСУТ СЮРПРИЗОВ

7 июля 2016 года состоялся вебинар на тему **«Новые требования к общим собраниям собственников»**.

Запись вебинара уже в системе, приглашаем ознакомиться с решением по использованию новых правил тех, кто не смог присутствовать на вебинаре лично.

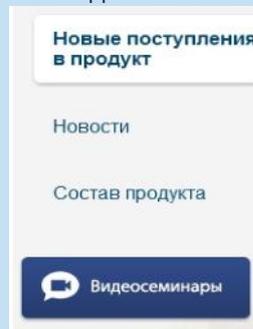
Решения собрания собственников влияют на работу управляющей организации (УО), порядок пользования общим имуществом, а также многие другие аспекты эксплуатации здания. **Усложнения в оформлении протокола собраний, введенные с 29.04.2016**, вызвали большой ажиотаж, и вопросы на Линию профессиональной поддержки 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 обязательств УО обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания**. Такое нарушение лицензионных требований чревато **штрафом до 300 000 руб.** (ст. 14.1.3 **КоАП РФ**).

Прослушав вебинар, вы узнаете:

Нововведения в правовом регулировании.

**ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ**  
КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ЗАПИСЬ ВЕБИНАРА?  
**ШАГ 1.** НА ГЛАВНОЙ СТРАНИЦЕ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» ПОД «СОСТАВОМ ПРОДУКТА» НАЖМИТЕ КНОПКУ «ВИДЕОСЕМИНАРЫ».



**ШАГ 2.** ВЫБЕРИТЕ ТЕМУ, КОТОРАЯ ВАМ ИНТЕРЕСНА.

Правила проведения общих собраний.

Правила оформления протокола собрания.

Правила организации собраний в нежилых зданиях.

## ПОСЕТИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ ВЕБИНАР

### «ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ОТОПЛЕНИЯ В СВЕТЕ ИЗМЕНЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА»

#### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

#### КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ НА ВЕБИНАРЕ?

Для регистрации достаточно перейти по ссылке и заполнить регистрационную форму <http://b10172.vr.mirapolis.ru/mira/s/JBkA3z>

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

Ждем вас на вебинаре!

11 августа 2016 года в 11.00 (МСК) состоится вебинар на тему **«Проблемные вопросы отопления в свете изменений законодательства»**.

Почему вебинар важно посетить?

С 1 июля 2016 года изменился порядок расчета платы за отопление. По этой причине и в преддверии отопительного сезона пользователи тепловой

энергии подвержены риску получения штрафа до 300 000 руб. (ст. 14.1.3 **КоАП РФ**) и убытков, которые могут возникнуть по причине применения некорректных методик расчета.

На вебинаре вы узнаете:

1. Как произвести начисление платы за отопление по-новому.
2. Как с максимальной выгодой для себя заключить договор теплоснабжения.
3. Как справиться с проблемными вопросами исполнения договора теплоснабжения.

Вебинар поможет вам:

- Сэкономить до 300 000 руб., избегая риска получить штраф.
- Обеспечить максимальный комфорт и безопасность в работе, используя все возможности при заключении договоров теплоснабжения.
- Сберечь время на разрешении вопросов и пересчетах.

## ТИПОВАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА (ТТК) ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ ПО ОБРЕЗКЕ ДЕРЕВЬЕВ С АВТОГИДРОПОДЪЕМНИКА В ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКЕ

### I. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

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



1.2. В настоящей ТТК приведены указания по организации и технологии производства работ по обрезке сучьев и деревьев бензопилой с автогидроподъемника в городской застройке, определены состав производственных операций, требования к контролю качества и приемке работ, плановая трудоемкость работ, трудовые, производственные и материальные ресурсы, мероприятия по промышленной безопасности и охране труда.

1.3. Нормативной базой для разработки технологической карты являются:

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

1.4. Цель создания ТТК – описание решений по организации и технологии производства работ по обрезке сучьев и деревьев бензопилой с автогидроподъемника в городской застройке с целью обеспечения их высокого качества, а также:

- снижение себестоимости работ;

- сокращение продолжительности строительства;
- обеспечение безопасности выполняемых работ;
- организация ритмичной работы;
- рациональное использование трудовых ресурсов и машин;
- унификация технологических решений.

1.5. На базе ТТК в составе ППР (как обязательные составляющие Проекта производства работ) разрабатываются Рабочие технологические карты (РТК) на выполнение отдельных видов работ по обрезке сучьев и деревьев бензопилой с автогидроподъемника в городской застройке.

Конструктивные особенности их выполнения определяются в каждом конкретном случае Рабочим проектом.

Состав и степень детализации материалов, разрабатываемых в РТК, устанавливаются соответствующей подрядной строительной организацией исходя из специфики и объема выполняемых работ.

РТК рассматриваются и утверждаются в составе ППР руководителем Генеральной подрядной строительной организации.

1.6. ТТК можно привязать к конкретному объекту и условиям строительства. Этот процесс состоит в уточнении объемов работ, средств механизации, потребности в трудовых и материально-технических ресурсах.

Порядок привязки ТТК к местным условиям:

- рассмотрение материалов карты и выбор искомого варианта;
- проверка соответствия исходных данных (объемов работ, норм времени, марок и типов механизмов, применяемых строительных материалов, состава звена рабочих) принятому варианту;
- корректировка объемов работ в соответствии с избранным вариантом производства работ и конкретным проектным решением;
- пересчет калькуляции, технико-экономических показателей, потребности в машинах, механизмах, инструментах и материально-технических ресурсах применительно к избранному варианту;
- оформление графической части с конкретной привязкой механизмов, оборудования и приспособлений в соответствии с их фактическими габаритами.

1.7. Типовая технологическая карта разработана для инженерно-технических работников (производителей работ, мастеров, бригадиров) и рабочих, выполняющих работы в III температурной зоне, с целью ознакомления (обучения) их с правилами производства работ по обрезке сучьев и деревьев бензопилой с автогидроподъемника в городской застройке с применением наиболее современных средств механизации, прогрессивных конструкций и способов выполнения работ.

### II. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Технологическая карта разработана на комплекс работ по обрезке сучьев и деревьев бензопилой с автогидроподъемника в городской застройке.

2.2. Работы по обрезке сучьев и деревьев бензопилой с автогидроподъемника в городской застройке выполняются механизированным отрядом в одну смену, продолжительность рабочего времени в течение смены составляет:

$$T_{\text{раб.}} = \frac{T_{\text{см.}}}{K_{\text{пер.}}(1 - K_{\text{сн.выр.}})} = \frac{10 - 0,24}{1,25 \times (1 - 0,05)} = 8,22$$

где  $T_{\text{см.}}$  – продолжительность рабочей смены без обеденного перерыва;

$K_{\text{сн.выр.}}$  – коэффициент снижения выработки;

$K_{\text{пер.}}$  – коэффициент переработки.

В расчетах норм времени и продолжительности выполнения работ принят односменный режим работы с продолжительностью рабочей смены 10 часов при пятидневной рабочей неделе. Чистое рабочее время в течение смены принято с учетом коэффициента снижения выработки в связи с увеличением продолжительности смены по сравнению с 8-часовой рабочей сменой, равным  $0,05$ , и коэффициента переработки  $1,25$  суммарного времени за 5-дневную рабочую неделю (Методические рекомендации по организации вахтового метода работ в строительстве, М-2007).

Перерывы, связанные с организацией и технологией процесса, следующие:

Получение задания в начале смены и сдача работ

в конце  $\approx 10 \text{ мин} = 0,16 \text{ ч}$

Подготовка рабочего места, инструмента и т.

п.  $\approx 5 \text{ мин} = 0,08 \text{ ч}$

2.3. В состав работ, последовательно выполняемых при производстве работ по обрезке сучьев и деревьев бензопилой с автогидроподъемника в городской застройке, входят следующие технологические операции:

- установка автогидроподъемника;
- вырезание сухих веток;
- обрезка стволов деревьев;
- опускание обрезанных кряжей на землю;
- погрузка обрезанных кряжей и веток в автомашину.

2.4. Технологической картой предусмотрено выполнение работ комплексным механизированным звеном в составе: **бензиномоторная пила «Крона-202»** (2,45 л. с., 6,8 кг) и **автогидроподъемник «Урал 4320-41» (АГП-18.04)** (высота подъема 18 м) в качестве ведущего механизма.



Рис. 1. Бензопила «Крона-202»



Рис. 2. Автогидроподъемник АГП-18.04

2.5. Работы по обрезке деревьев следует выполнять, руководствуясь требованиями следующих нормативных документов:

- [СП 48.13330.2011. СНиП 12-01-2004](#) Организация строительства. Актуализированная редакция;
- [СНиП III-10-75](#). Благоустройство территорий;
- [СТО НОСТРОЙ 2.33.14-2011](#). Организация строительного производства. Общие положения;
- [СТО НОСТРОЙ 2.33.51-2011](#). Организация строительного производства. Подготовка и производство строительно-монтажных работ;
- [СНиП 12-03-2001](#). Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования;
- [СНиП 12-04-2002](#). Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство.

### III. ОРГАНИЗАЦИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

3.1. В соответствии с СП 48.13330.2001 ([СНиП 12-01-2004](#) Организация строительства. Актуализированная редакция) до начала выполнения строительно-монтажных работ на объекте подрядчик обязан в установленном порядке получить у заказчика проектную документацию и разрешение (ордер) на выполнение строительно-монтажных работ. Выполнение работ без разрешения (ордера) запрещается.

3.2. До начала производства работ по обрезке деревьев необходимо провести комплекс организационно-технических мероприятий, в том числе:

- разработать РТК или ППР на обрезку деревьев с автогидроподъемника в городе;
- назначить лиц, ответственных за безопасное производство работ, а также их контроль и качество выполнения;
- провести инструктаж членов бригады по технике безопасности;
- установить временные инвентарные бытовые помещения для хранения строительных материалов, инструмента, инвентаря, обогрева рабочих, приема пищи, сушки и хранения рабочей одежды, санузлов и т. п.;
- обеспечить участок утвержденной к производству работ рабочей документацией;
- разработать схемы и устроить временные подъ-



ездные пути для движения транспорта к месту производства работ;

- подготовить к производству работ машины, механизмы и оборудование и доставить их на объект;
- обеспечить рабочих ручными машинами, инструментами и средствами индивидуальной защиты;
- обеспечить строительную площадку противопожарным инвентарем и средствами сигнализации;
- подготовить места для складирования строительных материалов, изделий и конструкций;
- оградить строительную площадку и выставить предупредительные знаки, освещенные в ночное время;
- обеспечить связь для оперативно-диспетчерского управления производством работ;
- доставить в зону работ необходимые материалы, приспособления, инвентарь, инструменты и средства для безопасного производства работ;
- опробовать строительные машины, предусмотренные РТК или ППР;
- составить акт готовности объекта к производству работ;
- получить у технического надзора заказчика разрешение на начало производства работ (п. 4.1.3.2 РД 08-296-99\*).

3.3. Работы по обрезке сухих веток и деревьев осуществляют в вегетационный период в соответствии с требованиями [СНиП III-10-75](#) и Рабочего проекта.

3.4. В процессе производства работ деревья предохраняют от повреждений инструментом и механизмами, а также от попадания на них производственных жидкостей.

3.5. До начала производства работ по обрезке деревьев должны быть выполнены предусмотренные ТТК подготовительные работы, в т. ч.:

- определены деревья, подлежащие санитарной обрезке;
- оградено место установки автогидроподъемника дорожными знаками;
- проверены инструменты и механизмы;

– проверены страховочные средства, необходимые для работы.

Завершение подготовительных работ фиксируют в Общем журнале работ (рекомендуемая форма приведена в [РД 11-05-2007](#)). Они должны быть приняты по Акту о выполнении мероприятий по безопасности труда, оформленному согласно Приложению И, [СНиП 12-03-2001](#).

3.6. Работы выполняются из люльки автогидроподъемника двумя членами звена – вальщиком и озеленителем. При работе в люльке рабочие должны быть пристегнуты монтажными поясами к ограждению люльки.

3.7. Вальщик обрезает сучья и стволы начиная с самой верхней точки дерева кряжами длиной до 1 м. При обрезке озеленитель поддерживает кряж от падения на землю.

Обрезанный кряж при помощи фала озеленитель опускает из люльки на землю.

3.8. Тонкие ветви и сухие сучья озеленители обрезают секатором на удлиненной ручке с приставленной к стволу дерева лестницы-стремянки.

3.9. Спиленные кряжи на земле очищаются от сучьев и веток, переносятся и укладываются в штабеля, а ветки и сучья переносятся и укладываются в кучи. Затем из штабелей и куч данные отходы загружаются в автомашину и вывозятся на свалку или в места уничтожения.

3.10. Срезы деревьев обрабатываются садовым варом, обматываются холстом и перевязываются шпагатом.

3.11. После выполнения работ по обрезке и устранению выявленных дефектов необходимо составить акт на проведение санитарной рубки и исполнительную схему с обозначением на ней деревьев, подвергнутых санитарной рубке.

#### IV. ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ И ПРИЕМКЕ РАБОТ

4.1. Контроль и оценку качества работ при обрезке стволов и деревьев выполняют в соответствии с требованиями нормативных документов:

- [СП 48.13330.2011](#). [СНиП 12-01-2004](#) Организация строительства. Актуализированная редакция;
- [СНиП III-10-75](#). Благоустройство территорий.

4.2. Контроль качества выполняемых работ должен осуществляться специалистами или специальными службами из Управления садово-паркового хозяйства данного города и возлагается на руководителя производственного подразделения (прораба, мастера), выполняющего работы по обрезке деревьев.

4.3. Строительный контроль качества работ должен включать в себя входной контроль проектной рабочей документации и результатов инженерных изысканий, а также качества выполненных предыдущих работ, операционный контроль строительномонтажных работ, производственных процессов или технологических операций и приемочный контроль выполненных работ с оценкой соответствия.

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

**БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!**

## УВАЖАЕМЫЕ ПОЛЬЗОВАТЕЛИ ЛИНЕЙКИ СИСТЕМ

### «ТЕХЭКСПЕРТ: Эксплуатация зданий»!

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

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

### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

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

СЕЙЧАС ВЫ СМОЖЕТЕ ИХ НАЙТИ, СЛЕДУЯ ИНСТРУКЦИИ:

**ШАГ 1.** ПЕРЕЙДИТЕ НА ГЛАВНУЮ СТРАНИЦУ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ».

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

Всего документов:	НОВЫХ:	ИЗМЕНЕННЫХ:
343294	2075	1413

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

### Подогрев воды

**Ситуация.** В многоквартирный дом централизованно подается тепловая энергия. При этом подогрев горячей воды осуществляется через индивидуальный тепловой пункт. Дом оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии.

**Вопрос.** Считается ли описанная ситуация случаем самостоятельного производства управляющей организацией коммунальной услуги по горячему водоснабжению? Как осуществляется расчет платы за горячее водоснабжение в описанном случае, применимы ли здесь формулы 20 и 20.1 из Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов?

**Ответ.** Да, описанная ситуация считается случаем самостоятельного производства управляющей организацией коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Плата за коммунальную услугу по горячему водоснабжению в данном случае подлежит расчету с применением формулы из Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ [от 06.05.2011 № 354](#) (далее – Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ [от 06.05.2011 № 354](#)).

**Обоснование.** 1. Согласно п. 54 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 06.05.2011 № 354](#), в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с использованием оборудова-



ния, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

В силу ч. 27 ст. 2 Федерального закона [от 07.12.2011 № 416-ФЗ](#) «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Федеральный закон [от 07.12.2011 № 416-ФЗ](#)) централизованная система горячего водоснабжения – это комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для горячего водоснабжения путем отбора горячей воды из тепловой сети (открытая система теплоснабжения (горячего водоснабжения)) или из сетей горячего водоснабжения либо путем нагрева воды без отбора горячей воды из тепловой сети с использованием центрального теплового пункта (закрытая система горячего водоснабжения).

Часть 12 ст. 2 Федерального закона [от 07.12.2011 № 416-ФЗ](#) предусматривает, что нецентрализованная система горячего водоснабжения – это сооружения и устройства, в том числе индивидуальные тепловые пункты, с использованием которых приготовление горячей воды осуществляется абонентом самостоятельно.

Как указывают суды, в том случае, если в многоквартирный дом, оборудованный индивидуальным тепловым пунктом, подаются холодная вода и тепловая энергия для отопления, горячая вода готовится внутри домов (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 04.12.2015 по делу № А50-24638/2013, Решение Арбитражного суда Республики Карелия от 07.06.2016 по делу № А26-312/2016).

Следовательно, нагрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием индивидуального теплового пункта является самостоятельным производством исполнителем коммунальных услуг данной коммунальной услуги.

2. В силу п. 54 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 06.05.2011 № 354](#), размер платы потребителя за коммунальную услугу по горя-



чему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется в соответствии с формулами 20 и 20\_1 Приложения № 2 к Правилам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

В соответствии с п. 22 Приложения № 2 к Правилам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную за расчетный период в *i*-м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме, определяется по формуле 20:

$$P_{ГВі}^п = V_{ГВі}^п \times T^{ХВ} + q_v^{кр} \times V_{ГВі}^п \times T^{кр}$$

где:

$V_{ГВі}^п$  – объем потребленной за расчетный период в *i*-м жилом или нежилом помещении горячей воды, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в *i*-м жилом или нежилом помещении;

$T^{ХВ}$  – тариф на холодную воду, установленный в соответствии с законодательством РФ;

$q_v^{кр}$  – удельный расход *v*-го коммунального ресурса на подогрев воды, утвержденный в соответствии с законодательством РФ уполномоченным органом норматив расхода *v*-го коммунального ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению. При наличии общедомового прибора учета *v*-го коммунального ресурса, использованного за расчетный период на производство тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и подогреву воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды многоквартирного дома, определяется по формуле 20.1

$$q_v^{кр} = \frac{V^{кр}}{Q_{ГВ} + Q_{ОТ}} \times N_{ТЭ}^{ГВС}$$

где:

$V^{кр}$  – объем *v*-го коммунального ресурса, использованного за расчетный период на производство тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды многоквартирного дома;

$Q_{ГВ} + Q_{ОТ}$  – количество произведенной тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды многоквартирного дома;

$N_{ТЭ}^{ГВС}$  – норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению;

$T^{кр}$  – тариф на *v*-й коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством РФ.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Начисление платы за тепловую энергию в многоквартирном доме».

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

### Залив квартиры – проведение экспертизы без выезда на место залива

**Ситуация.** Год назад произошел залив квартиры с крыши (натяжные потолки).

Мы на месте составили акт. Собственник направил письмо в наш адрес с просьбой возместить ущерб в размере 10 тыс. руб.

Мы согласились оплатить ущерб после предоставления собственником документов, подтверждающих стоимость ущерба.



Собственник предоставил какие-то «ЛИПОВЫЕ» документы, которые не могли быть основанием для проведения расчета в нашей бухгалтерии. После чего собственник взбунтовался и написал заявление в суд на выплату 1,5 млн руб. после проведения своей независимой экспертизы.

Суд – в другом городе, не у нас, т. к., по словам этого собственника, «в нашем городе у вас всё схвачено в суде». Мы, со своей стороны, заказали услугу по проведению независимой экспертизы за свой счет (40 тыс. руб.), и эксперты эти, НЕ выезжая, сделали заключение на сумму 200 тыс. руб. В суде, в другом городе, мы попросили отложить дело и вызвать этих экспертов в суд. Наша просьба была отклонена. Мы, в свою очередь, написали заявление о недоверии к судье и ее отводе.



**Вопрос.** Насколько законно проводить экспертизу БЕЗ выезда на место залива? На какой закон нам ссылаться, чтобы защититься в данной ситуации?

**Ответ.** Законодательно не установлена обязанность оценщиков выезжать на место проведения оценки, следовательно, проводить экспертизу без выезда на место залива законно.

**Обоснование.** В соответствии с ч. 1 ст. 1064 Гражданского кодекса РФ (далее – [ГК РФ](#)) вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на уста-

новление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

В силу ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ **оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.**

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

В отчете должны быть указаны (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ):

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- цель оценки;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

На основании ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ отчет независимого оценщика признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, – достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством РФ не определено или в судебном порядке не установлено иное.

**Отчет об оценке выполняется** в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное **на основе собранной информации и проведенных расчетов**, с учетом допущений (п. 4 Приказа Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»).

Таким образом, деятельность независимых экспертов основывается на положениях Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также на федеральных стандартах оценки.

Данные положения распространяются на субъекты оценочной деятельности, которые являются членами саморегулируемых организаций оценщиков (т. е. независимые эксперты). При этом законодательно не установлена обязанность оценщиков выезжать на место проведения оценки.

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

### Установка индивидуального прибора учета тепловой энергии в квартире



**Вопрос.** Возможно ли установить индивидуальный прибор учета тепловой энергии в квартире? Дом 9-этажный, двухтрубная система отопления. В доме нет общедомового прибора учета тепла (по техническим условиям).

Должен ли собственник изготавливать проект на установку? Если да, то кто выдает технические условия – управляющая компания или ресурсоснабжающая организация («Тепловые сети»)?

**Ответ.** Да, установить индивидуальный прибор учета тепловой энергии в квартире возможно. Для этого собственник должен обратиться в ресурсоснабжающую организацию для заключения договора на установку индивидуального прибора учета. Ресурсоснабжающая организация проводит обследование квартиры в случае наличия технической возможности, выдает технические условия и производит установку прибора учета.

**Обоснование.** В соответствии с п. 7 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ) здания, строения, сооружения и иные объекты, в процессе эксплуатации которых используются энергетические ресурсы, должны быть оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Действия по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов вправе осуществлять лица, отвечающие требованиям, установленным законодательством РФ для осуществления таких действий (п. 8 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ).

С 1 июля 2010 года организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или их передачу, обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют. Согласно п. 9 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ указанные организации не вправе отказать обратившимся к ним лицам в заключении договора, регулирующего условия установки, замены или эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют.

На основании п. 81 ст. 13 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) оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения.

В силу п. 80 ст. 13 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 к использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства РФ об обеспечении единства измерений (в сопроводительных документах к прибору учета должны быть указаны информация о соответствии прибора учета утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном для прибора учета межповерочном интервале, а также требования к условиям эксплуатации прибора учета). При этом критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета, а также форма акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета и порядок ее заполнения утверждаются Приказом Минрегиона РФ от 29.12.2011 № 627. Таким образом, в данной ситуации установка индивидуального прибора учета тепловой энергии в квартире возможна.

Для этого собственнику необходимо обратиться в ресурсоснабжающую организацию для заключения договора на установку прибора учета. При этом ресурсоснабжающая организация на основании договора с собственником проводит обследование квартиры на предмет наличия или отсутствия технической возможности установки индивидуального прибора учета тепловой энергии, результаты которого подтверждаются актом обследования.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями».

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

17 мая 2016 года вступил в силу Приказ Минкультуры РФ от 25.01.2016 № 239. Он утверждает порядок выдачи задания на проведение контроля за состоянием объектов культурного наследия и систематическое наблюдение за ними, а также другие полномочия по государственной охране, осуществляемые Министерством культуры.

Приказ уточняет:

- перечень должностных лиц, которые вправе выдавать задание на проведение проверок;
- случаи, когда должно быть выдано задание на проверку;
- обязательства по ведению журнала учета выданных заданий на проверку;
- составление акта осмотра объекта культурного наследия при проверке объекта культурного наследия.

Для того чтобы вам было проще разобраться в новых нюансах, в этом номере мы познакомим вас с основаниями проверки Минкультуры РФ.

#### Основания проверки Минкультуры РФ

В соответствии с п. 5.4.10 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 20.07.2011 № 590 (далее – Положение, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 20.07.2011 № 590), Министерство культуры РФ (Минкультуры РФ) осуществляет государственный контроль и надзор за сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, за состоянием Музейного фонда РФ, за состоянием объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых устанавливается Правительством РФ, а также другие функции, предусмотренные Положением о Министерстве культуры РФ, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 20.07.2011 № 590.

Мероприятия по государственному контролю осуществляются министерством, его территориальными органами и уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ посредством организации и проведения проверок, а также внеплановых проверок с соблюдением прав и законных интересов юридических лиц и граждан.

Согласно п. 1 Порядка выдачи задания на проведение мероприятий по контролю за состоянием объектов культурного наследия и систематическому наблюдению в отношении объектов культурного наследия федерального значения, полномочия по государственной охране которых осуществляются Министерством культуры Российской Федерации, утвержденного Приказом Минкультуры РФ от 25.01.2016 № 239 (далее – Порядок, утвержденный Приказом Минкультуры РФ от 25.01.2016 № 239), должностными лицами, уполномоченными на выдачу задания на проведение мероприятий по контролю за состоянием объектов культурного наследия, являются:

- заместитель министра культуры РФ, к сфере ведения которого отнесено осуществление федерального государственного надзора в области охраны культурного наследия;
- руководители территориальных органов Минкультуры РФ, их заместители, к сфере ведения которых

отнесено осуществление федерального государственного надзора.

В силу п. 2 Порядка, утвержденного Приказом Минкультуры РФ от 25.01.2016 № 239, основаниями для выдачи задания являются:

- формируемый ежегодно план, которым установлены перечень и сроки проведения мероприятий по контролю и систематическому наблюдению в отношении объектов культурного наследия;
- разрешения на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- обращения в Минкультуры РФ, органы Минкультуры РФ граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления, средств массовой информации, свидетельствующие о нарушениях обязательных требований законодательства в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, несоблюдении мер, направленных на сохранение объектов культурного наследия, возникновении угрозы причинения вреда либо причинении вреда объектам культурного наследия;
- поручение заместителя министра культуры РФ, руководителя структурного подразделения Минкультуры РФ, руководителя органа Минкультуры РФ, их заместителей в связи с непосредственным выявлением государственными гражданскими служащими федерального органа охраны объектов культурного наследия признаков нарушений законодательства в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, несоблюдения мер, направленных на сохранение объектов культурного наследия, возникновении угрозы причинения вреда либо причинения вреда объектам культурного наследия, оформленное в виде докладной записки.

Постановлением Правительства РФ от 23.07.2015 № 740 утверждено Положение о федеральном государственном надзоре за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия (далее – Положение о надзоре, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 23.07.2015 № 740).

Положение о надзоре, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 23.07.2015 № 740, устанавливает порядок осуществления федерального государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия.

Приказом Минкультуры РФ от 20.12.2011 № 1204 утвержден Административный регламент исполнения Министерством культуры РФ государственной функции по осуществлению государственного контроля и надзора за состоянием Музейного фонда Российской Федерации, за деятельностью негосударственных музеев, хранением и использованием отнесенных к культурному наследию народов РФ библиотечных фондов и кинофонда, за соблюдением законодательства об архивном деле в РФ, за соблюдением законодательства РФ в отношении культурных ценностей, перемещенных в Союз ССР в результате Второй мировой войны и находящихся на территории РФ, а также за сохранностью перемещенных культурных ценностей и их учетом (далее – Административный регламент,

утвержденный Приказом Минкультуры РФ от [20.12.2011 № 1204](#)).

Административный регламент, утвержденный Приказом Минкультуры РФ от [20.12.2011 № 1204](#), определяет сроки и последовательность действий при осуществлении территориальными органами Минкультуры проверок. Осуществление государственного контроля в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия и надзора за состоянием Музейного фонда РФ, за деятельностью негосударственных музеев в РФ не должно противоречить Федеральному закону 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](#)).

Согласно нормам Федерального закона от [26.12.2008 № 294-ФЗ](#) проверки могут быть плановыми и внеплановыми. Плановые и внеплановые проверки проводятся в форме документарной и (или) выездной проверки.

**Предметом плановой проверки** является соблюдение юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем в процессе осуществления деятельности обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, а также соответствие сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям.

Плановые проверки проводятся не чаще чем один раз в 3 года.

Плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых органами государственного контроля (надзора) в соответствии с их полномочиями ежегодных планов.

Основанием для включения плановой проверки в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение 3 лет со дня:

- государственной регистрации юридического лица, индивидуального предпринимателя;
- окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя;
- начала осуществления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем предпринимательской деятельности в соответствии с представленным в уполномоченный Правительством РФ в соответствующей сфере федеральный орган исполнительной власти уведомлением о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности в случае выполнения работ или предоставления услуг, требующих представления указанного уведомления (ст. 9 Федерального закона от [26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

**Предметом внеплановой проверки** являются соблюдение юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем в процессе осуществления деятельности обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, выполне-

ние предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля, проведение мероприятий по предотвращению причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, по обеспечению безопасности государства, по предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по ликвидации последствий причинения такого вреда.

Основаниями для проведения внеплановой проверки являются:

– истечение срока исполнения ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований, установленных законодательством РФ в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;

– поступление в контрольные органы обращений и заявлений граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, а также информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления и из средств массовой информации о нарушении обязательных требований, установленных законодательством РФ в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия. (ст. 10 Федерального закона от [26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

**Предметом документарной проверки** являются сведения, содержащиеся в документах юридического лица, индивидуального предпринимателя, устанавливающих их организационно-правовую форму, права и обязанности, документы, используемые при осуществлении их деятельности и связанные с исполнением ими обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, исполнением предписаний и постановлений органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля (ч. 1 ст. 11 Федерального закона от [26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

**Предметом выездной проверки** являются содержащиеся в документах юридического лица, индивидуального предпринимателя сведения, а также соответствие их работников, состояние используемых указанными лицами при осуществлении деятельности территорий, зданий, строений, сооружений, помещений, оборудования, подобных объектов, транспортных средств, производимые и реализуемые юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем товары (выполняемая работа, предоставляемые услуги) и принимаемые ими меры по исполнению обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами (ч. 1 ст. 12 Федерального закона от [26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

Срок проведения каждой из проверок не может превышать 20 рабочих дней. В исключительных случаях срок проведения выездной плановой проверки может быть продлен, но не более чем на 20 рабочих дней, в отношении малых предприятий, микропредприятий – не более чем на 15 часов (ст. 13 Федерального закона от [26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

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

## ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА – СПОРНЫЙ ВОПРОС

АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23.05.2016 по делу № А60-21785/2015

*В этом месяце мы подготовили обзор судебного дела по общедомовому имуществу, ведь именно оно является популярнейшим поводом для недовольства и жалоб. Обзор иллюстрирует необходимость быть более бдительным при обслуживании общедомового имущества, т. к. иное чревато тратами для обслуживающих компаний и возможностями для собственников помещений.*

**Истец:** ИП Безрукова.

**Ответчик:** «Управляющая компания».

**Обращение:** о взыскании убытков в сумме 40 558 руб. в виде расходов, возникших в результате выполнения работ по ремонту инженерных сетей.

**Решение суда:** исковые требования предпринимателя Безруковой удовлетворены.

**Обзор дела:** «Управляющая компания» обратилась с **кассационной жалобой**, в которой просит указанные судебные акты отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований. Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2015 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В обоснование изложенных в кассационной жалобе доводов «Управляющая компания» указывает на то, что выводы судов не соответствуют установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

«Управляющая компания» ссылается на отсутствие в материалах дела доказательств необходимости проведения ремонта, факта обращения к управляющей организации с заявлением о проведении ремонта, факта отказа управляющей организации собственнику в проведении ремонта, принятия собственниками многоквартирного дома решения о проведении капитального ремонта. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, как утверждает пода-

тель жалобы, за счет средств управляющей организации не проводится.

Заявитель также указывает на то, что истец, не ставя в известность управляющую организацию, самостоятельно, в нарушение договора управления, произвел реконструкцию помещения (переоборудовал сети). Самовольная замена собственником помещения работоспособных отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации, по мнению подателя жалобы, не является убытками истца, которые подлежат возмещению за счет «Управляющей компании».

Как следует из материалов дела, предприниматель Безрукова Д. Г. является собственником нежилого помещения цокольного этажа, расположенного в многоквартирном доме. Между истцом и ответчиком заключен договор на управление многоквартирным домом, по условиям которого «Управляющая компания» обязалась в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по:

надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (включая механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения);

содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, которые включают в себя содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт и подготовку к сезонной эксплуатации;

осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность.

К работам по текущему ремонту отнесены работы по замене и восстановлению работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).

**Собственник согласно договору имеет право** требовать от «Управляющей компании» перерасчета платежей за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в случае оказания услуг, выполнения работ по содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества либо неисполнения и (или) исполнения с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

**Собственник согласно договору не вправе** проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

**Поскольку «Управляющая компания» отказалась выполнять работы** по ремонту инженерных сетей водоснабжения, канализации и отопления, относящихся к общему имуществу дома и расположенных в принадлежащем предпринимателю Безруковой помещении, последняя **была вынуждена произвести соответствующий ремонт собственными силами**, заключив с подрядчиком договор на выполнение работ по монтажу внутренних систем отопления, кана-

лизации и холодного водоснабжения общей стоимостью 30 000 руб. Истцом также понесены расходы на приобретение материалов общей стоимостью 10 997 руб. Ссылаясь на то, что понесенные расходы в связи с проведением ремонтных работ общего имущества являются убытками, предприниматель Безрукова обратилась в арбитражный суд с рассматриваемым иском. Суд первой инстанции, руководствуясь положениями:

ст. 15, 393 [ГК РФ](#), ст. 161 [ЖК РФ](#);

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ [от 13.08.2006 № 491](#) (далее – Правила № 491),

установил факт ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по ремонту общего имущества многоквартирного дома (в частности, не была осуществлена замена чугунных труб на полиэтиленовые трубы высокой плотности), факт причинения истцу убытков в заявленном размере, в связи с чем пришел к выводу об удовлетворении исковых требований о взыскании с общества «Управляющая компания» 40 558 руб. убытков. В соответствии со ст. 15 [ГК РФ](#) лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Из статьи 161 [ЖК РФ](#) следует, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с п. 2.3 ст. 161 [ЖК РФ](#) при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Проанализировав правовые нормы, суды пришли к выводу о том, что «Управляющая компания», взявшая на себя обязанности по выполнению требований надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, должна принимать меры, направленные на обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, проживающих в данном доме, сохранности их имущества, в противоположном

случае у «Управляющей компании» возникает ответственность перед собственником помещения, в котором, в частности, как в рассматриваемом случае, расположены общедомовые сети.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии с требованиями ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суды установили, что истцом произведена замена общедомовых инженерных систем отопления, канализации и холодного водоснабжения, которые находились в ветхом состоянии и были расположены в помещении предпринимателя; стоимость проведенных ремонтных работ (с учетом произведенного ответчиком зачета стоимости материалов в сумме 9537 руб.) составила 40 558 руб. Установив ненадлежащее выполнение обществом «Управляющая компания» обязательств, принятых на себя по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, суды первой и апелляционной инстанций обоснованно удовлетворили заявленные Безруковой требования.

Довод подателя кассационной жалобы о том, что Безруковой ремонтные работы проведены самостоятельно, без извещения управляющей организации и принятия собственниками многоквартирного дома соответствующего решения о проведении капитального ремонта, подлежат отклонению судом кассационной инстанции с учетом установленных судами конкретных обстоятельств настоящего дела.

Согласно п. 11 ст. 162 [ЖК РФ](#) «Управляющая компания» обязана ежегодно представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

С учетом изложенного обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения, кассационная жалоба общества «Управляющая компания» – без удовлетворения. Руководствуясь ст. 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд

**постановил:**

Решение Арбитражного суда Свердловской области от 26.08.2015 по делу № А60-21785/2015 и Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2015 по тому же делу оставить без изменения, кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» – 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.

**БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!**

## ЧУДЕСА РОССИИ

Дорогие друзья! Мы продолжаем цикл статей, посвященных самым интересным местам России. В данном номере – самые красивые здания нашей столицы, которые порадуют сердца самых искушенных зрителей.

### Здание Министерства иностранных дел РФ



Одна из семи «сталинских высоток». Здание построено в период с 1948-го по 1953 год по проекту архитекторов В. Г. Гельфрейха и М. А. Минкуса и конструкторов С. Д. Гомберга и Г. М. Лимановского. Высота составляет 172 м.

Изначально здание возведено без шпиля, но по приказу Сталина в 1952 году за две недели был достроен финальный каскад в виде декоративного шпиля (визуальное несоответствие элементов фасада и шпиля хорошо заметно со Смоленской площади). Здание МИДа стало образцом для всех остальных московских высоток.

### Северный речной вокзал

Здание речного вокзала был построено одновременно с каналом имени Москвы еще до заполнения Химкинского водохранилища (на берегу которого оно располагается) в 1937 году по совместному проекту архитекторов А. М. Рухлядева, В. Ф. Кринского, скульптора И. С. Ефимова и художника Н. Я. Данько. Вокзал задуман как символ Москвы – «порта пяти морей».

Здание выполнено в форме большого корабля. Шпиль увенчан звездой, которая в 1935–1937 годах находилась на Спасской башне Московского кремля. Серп и молот инкрустированы уральскими самоцветами. От Северного речного вокзала можно отправиться в круиз по маршрутам до Санкт-Петербурга, Астрахани, Ростова-на-Дону.

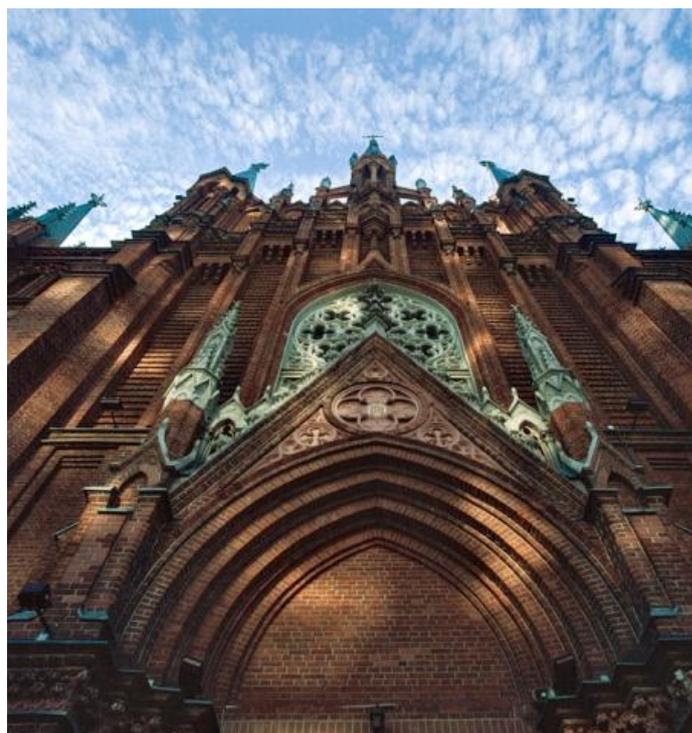


От причала отходят прогулочные катера до бухты Радости и Троицкого.

### Собор Непорочного Зачатия Пресвятой Девы Марии

Самый большой католический собор в России, кафедральный собор архиепархии Матери Божией, возглавляемой архиепископом митрополитом Паоло Пецци.

Один из двух действующих католических храмов Москвы наряду с храмом Святого Людовика Французского (1830 год, архитектор Жильярди). Храм был построен в 1901–1911 годах (отделка завершена позднее). Автор проекта – Ф. О. Богданович-Дворжецкий.



Собор Непорочного Зачатия Пресвятой Девы Марии – неоготическая трехнефная крестовидная псевдобазилика.

Считается, что для архитектора прообразом фасада послужил готический собор в Вестминстерском аббатстве, а прообразом купола – купол кафедрального собора в Милане. С 2009 года в стенах собора проходит образовательный курс «Западноевропейская духовная музыка», посвященный григорианскому хоралу и органной импровизации.

## ЦУМ



История здания начинается в 1857 году. ЦУМ выполнен в готическом стиле с элементами модерна. В 1880-х здание было куплено шотландскими коммерсантами Эндрю Мюром и Арчибальдом Мерилизом – основателями торговой компании «Мюр и Мерилиз». В 1908 году было построено новое здание по проекту архитектора Романа Клейна, автора проекта Музея изобразительных искусств им. А. С. Пушкина. При строительстве впервые в России был использован железобетон.

Новый способ позволил обходиться без традиционных широких колонн и использовать железные и стальные конструкции для значительного увеличения оконного пространства. Последний раз здание реконструировалось в 2007 году.

### Гостиница «Метрополь»

На месте, где сейчас находится «Метрополь», с 1830-х годов располагалась трехэтажная гостиница с банями купца Челышева (москвичи ее называли «Челыши»), построенная по проекту Осипа Бове. В 1890-е годы Савва Мамонтов выкупил гостиницу и прилегающие участки земли для реализации своей новаторской идеи: он задумал организовать в Москве грандиозный культурно-досуговый центр. Проектом предусматривался не снос старой гостиницы, а ее радикальная перестройка.



Над созданием гостиничного комплекса работала целая плеяда известных и талантливых архитекторов и художников. Росписи и элементы внутреннего декора выполнялись по эскизам В. Васнецова и К. Коровина.

В отличие от фасадов, выдержанных в строгом стилистическом единстве, внутреннему убранству свойствен полистилизм: здесь есть интерьеры и в псевдорусском стиле, и в духе неоклассицизма.

*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.

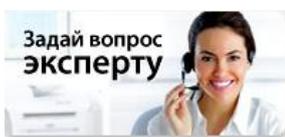
Пользователям системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступны следующие услуги:

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



### Раздел «Справочник по эксплуатации зданий»

#### Измененные справки:

- Начисление платы за тепловую энергию в многоквартирном доме
- Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме
- Сфера деятельности ТСЖ
- Общедомовое имущество
- Благоустройство территорий, прилегающих к учреждению здравоохранения
- Санитарно-гигиенические мероприятия: дератизация, дезинсекция, дезинфекция

ция, дезинсекция, дезинфекция

- Порядок финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД
- Приборы учета энергетических ресурсов
- Проведение капитального ремонта МКД
- Государственная регистрация прав на земельный участок
- Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое
- Регистрация права собственности на здания (помещения)

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

- Компьютерный класс в цокольном этаже вуза
- Расчеты с подрядчиком
- Управление офисным зданием
- Кто составляет акт о пожаре в многоквартирном доме?
- Отчет о тепловизионном обследовании
- Высокое давление в системе ХВС на вводе в многоквартирный дом
- Необходимо ли указывать в уведомлении о предстоящей проверке фамилию и номер квартиры заявителя?
- Протокол общего собрания в нежилом здании
- Ремонт системы водоснабжения
- Привлечение к административной ответственности 2 раза подряд
- Ограждение на парковке
- Сроки размещения информации в ГИС ЖКХ для управляющих организаций
- Предоставление информации УО
- Оплата коммунальных услуг в помещении консьержа

- Подключение квартиры к 3-фазному электроснабжению
- Контейнерная площадка на 2 дома
- Кто должен приобретать пломбы?
- Обжалование протокола об административном правонарушении
- Документы, подтверждающие факт выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества МКД
- Разъяснение пп. 5 п. 42.1 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354
- Полномочия несобственника в протоколе общего собрания
- Кто должен обрабатывать деревья, которые посадили жители, от вредителей?
- Обязательные документы, необходимые оператору персональных данных при проверке Роскомнадзора
- Нормирование платы за отопление на общедомовые и квартирные нужды собственников
- Можно ли прописывать штрафы в договоре управления?

- Последствия неисполнения предписания, выданного жилищной инспекцией
- Заполнение формы с реквизитами протоколов общих собраний, которых не было, в ГИС ЖКХ
- Отказ от ввода прибора учета в эксплуатацию
- Неудовлетворительная работа вентиляции и дымоудаления в доме
- Ответственность управляющей компании за неуплату административного штрафа
- Порядок подачи надзорной жалобы в Верховный суд РФ
- Право управляющей организации предоставлять сведения о должниках третьим лицам
- Порядок возврата денежных средств по текущему ремонту при выводе МКД из-под управления управляющей организации
- Ограждение придомовой территории, установка охраны и видеонаблюдения собственниками
- Расчет норматива песко-соляной смеси
- Право управляющей организации на демонтаж дополнительной двери, уменьшающей количество мест общего пользования
- Установка канализационной заглушки в квартирах должников
- Некачественная работа по установке провайдером оборудования
- Право управляющей организации не принять протокол общего собрания собственников с нарушением требований
- Ограничение водоотведения при наличии задолженности потребителя
- Раскрытие информации управляющей организацией
- Нужно ли заполнять сайт «Реформа ЖКХ» после 1 июля 2016 года?
- Акт приема-передачи как доказательство права собственности
- Направление в ГЖИ реестра собственников
- Направление протокола общего собрания в ГЖИ
- Оформление реестра собственников помещений
- Супруг собственника как инициатор общего собрания

### Раздел «Образцы документов по эксплуатации зданий»

- Предписание государственной жилищной инспекции (примерный образец)
- Протокол очередного общего собрания по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества дома
- Акт выполненных работ по дезинсекции и дератизации объекта
- Извещение об окончании строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства ([РД 11-04-2006](#))

### Раздел «Взаимодействие с государственными органами»

- Проверка органом государственного жилищного надзора

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

- [СНиП 2.04.03-85](#) Канализация. Наружные сети и сооружения (с Изменением № 1)
- [СНиП 2.04.02-84\\*](#) Водоснабжение. Наружные сети и сооружения (с Изменением № 1)
- [СНиП 2.11.03-93](#) Склады нефти и нефтепродуктов. Противопожарные нормы
- [СНиП II-35-76\\*](#) Котельные установки (с Изменением)
- [СНиП II-3-79\\*](#) Строительная теплотехника (с Изменениями № 1–4)
- [СНиП 21-02-99\\*](#) Стоянки автомобилей (с Изменением № 1)
- [СНиП II-60-75\\*\\*](#) Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов (с Изменением)
- [СНиП II-33-75](#) Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха
- [СП 89.13330.2012](#) Котельные установки. Актуализированная редакция [СНиП II-35-76](#)
- Сравнение [СП 89.13330.2012](#) Котельные установки. Актуализированная редакция [СНиП II-35-76](#) и [СНиП II-35-76\\*](#) Котельные установки (с Изменением)
- [ГОСТ Р 54852-2011](#) Здания и сооружения. Метод тепловизионного контроля качества теплоизоляции ограждающих конструкций