



БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

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

СЕНТЯБРЬ 2016 № 9 (48)

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами сентябрьский выпуск издания «Браво, Эксплуатация зданий!». Осень начинает играть яркими красками, а настроение поднимается от мысли, что к отопительному сезону уже всё готово! Надеемся, что этот выпуск газеты поможет поддержать хорошее настроение и уберезет вас от сюрпризов, приготовленных законодателями.

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 сентябрьском 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: «[Аутсорсинг персонала в процессе эксплуатации зданий](#)», «[Федеральная служба по тарифам \(ФСТ России\)](#)», «[Подготовка зданий к эксплуатации в осенне-зимний период](#)», «[Проблемные вопросы отопления в свете изменений законодательства](#)». Также вы узнаете о грядущем вебинаре «[Запросы собственников и госорганов при управлении МКД](#)» и сможете на нём зарегистрироваться.

Из рубрики «Делимся опытом» вы узнаете о ремонте систем центрального отопления.

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

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

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

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

Напоминаем, что для вас работает Линия профессиональной поддержки. Эксперты подробно ответят на ваш вопрос в течение 3 дней, представят документы в течение 5 рабочих дней. Не нужно ждать следующего обновления! Присылайте вопросы с помощью сервиса «Задай вопрос эксперту», баннер которого находится на главной странице системы.

Приятного чтения!

*Команда разработчиков системы
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»*

АНОНС НОМЕРА

НОВОСТНАЯ ЛЕНТА
НА СТР. 2

ЗАГЛЯНИ В ПРОДУКТ
НА СТР. 4

ДЕЛИМСЯ ОПЫТОМ
НА СТР. 6

**ЭКСПЛУАТАЦИЯ
В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ**
НА СТР. 9

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ
С ГОСОРГАНАМИ**
НА СТР. 12

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА
НА СТР. 14

КОФЕ-БРЕЙК
НА СТР. 16

ПРИЛОЖЕНИЕ
НА СТР. 18



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



В Государственную Думу РФ внесен законопроект, который дает возможность переселять жителей аварийного фонда в другие регионы

Законопроект от 01.08.2016 № 1139865-6 «О внесении изменения в статью 89 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Законопроект от 01.08.2016 № 1139865-6) предлагает разрешить предоставлять гражданам, живущим в аварийных домах, новое жилье в населенных пунктах, отличных от места их предыдущего проживания.

Действующим законодательством, в частности, ч. 1 ст. 89 Жилищного кодекса РФ, предусмотрено предоставление гражданам в связи с выселением из жилого помещения, подлежащего сносу, другого жилого помещения по договору социального найма. В таком случае жилое помещение должно отвечать следующим требованиям:

- должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта;
- равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению;
- отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

При этом в случаях, предусмотренных федеральным законом, предоставляемое жилое помещение с согласия в письменной форме граждан может находиться в границах другого населенного пункта субъекта РФ, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.

Таким образом, действующим законодательством установлен ряд ограничений для собственников аварийных помещений различных регионов:

- во-первых, возможность переселения в другой населенный пункт ограничена требованием о наличии аналогичного положения в федеральном законе;
- во-вторых, возможность переселения граждан в другой населенный пункт ограничена требованием о нахождении другого населенного пункта в субъекте РФ, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение. Изменения, которые вно-

сит Законопроект от 01.08.2016 № 1139865-6, позволят решить проблему обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в малонаселенных местностях, в первую очередь в тех, где наблюдаются неблагоприятная экологическая обстановка, отсутствие необходимых объектов социальной инфраструктуры и рабочих мест, перспектив дальнейшего развития населенного пункта.

Правительство РФ подготовило проект постановления об организации безопасного использования лифтов

Правительством РФ разработан проект постановления, в котором будут определены требования к организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, а также эскалаторов и пассажирских конвейеров. Проект постановления, в частности, устанавливает порядок приемки лифтов, платформ подъемных, эскалаторов, конвейеров в эксплуатацию, требования по их содержанию (в том числе аварийно-диспетчерскому обслуживанию), периодическому техническому освидетельствованию, а также установлены критерии специализированной организации по техническому обслуживанию, осмотру и ремонту лифтов, платформ подъемных, пассажирских конвейеров и эскалаторов.



В настоящее время проект постановления Правительства РФ находится на стадии общественного обсуждения.

Утверждены требования к антитеррористической защищенности объектов инфраструктуры морского и речного транспорта

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2016 № 678 утверждены Требования к обеспечению транс-



портовой безопасности, в том числе требования к антитеррористической защищенности объектов (территорий), учитывающих уровни безопасности для различных категорий объектов транспортной инфраструктуры и транспортных средств морского и речного транспорта (далее – Требования, утвержденные Постановлением Правительства РФ [от 16.07.2016 № 678](#)). Требования, утвержденные Постановлением Правительства РФ [от 16.07.2016 № 678](#), установили нормативы антитеррористической защищенности и транспортной безопасности к морским терминалам, портам, расположенным на внутренних водных путях, судоходным гидротехническим сооружениям, объектам систем связи, навигации и управления движением судов, а также искусственным островам и участкам внутренних водных путей, определяемым Правительством РФ. В частности, Требования, утвержденные Постановлением Правительства РФ [от 16.07.2016 № 678](#), предписывают субъектам транспортной инфраструктуры:

- назначить лиц, ответственных за обеспечение транспортной безопасности;
- сформировать либо привлечь для защиты объектов транспортной инфраструктуры от незаконного вмешательства специально оснащенные мобильные подразделения быстрого реагирования;
- провести оценку уязвимости всех объектов транспортной инфраструктуры и представить информацию о них в Федеральное агентство морского и речного транспорта;
- обеспечить передачу данных с технических средств обеспечения транспортной безопасности подразделениям органов Федеральной службы безопасности и Министерства внутренних дел;
- а также выполнить ряд других требований

Многодомовые ТСЖ, созданные после 2011 года, с 1 июля должны разделиться



Как установлено ст. 5.1 Федерального закона [от 29.12.2004 № 189-ФЗ](#) «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ), созданные в двух многоквар-

тирных домах и более (если земельные участки, на которых расположены такие дома, не имеют общей границы либо общих элементов инфраструктуры), в срок до 1 июля 2016 года должны быть реорганизованы либо путем разделения их на несколько ТСЖ, либо путем выделения из одного товарищества нескольких.

Расширение полномочий государственного жилищного надзора



Правительство РФ на заседании от 25 августа 2016 года одобрило законопроект, который расширит полномочия органов государственного жилищного надзора. Проект федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части уточнения полномочий органов государственного жилищного надзора» подготовлен Министерством строительства и ЖКХ РФ. В настоящее время, в силу положений Федерального закона от 23.11.2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», обязанность по оснащению многоквартирных домов общедомовыми и индивидуальными приборами учета возложена на ресурсоснабжающие организации.

При этом органы государственного жилищного надзора не имеют полномочий привлекать ресурсоснабжающие организации к ответственности за отказ от выполнения таких работ и оказания услуг. Согласно ст. 23.48 КоАП РФ полномочия по составлению протоколов и рассмотрению дел о таких административных правонарушениях возложены на Федеральную антимонопольную службу России (ФАС России). Законопроект «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части уточнения полномочий органов государственного жилищного надзора» направлен на повышение эффективности государственного жилищного надзора за соблюдением требований к оснащению помещений многоквартирных домов приборами учета путем передачи органам жилищной инспекции полномочий по рассмотрению административных дел в данной сфере.

АУТСОРСИНГ ПЕРСОНАЛА В ПРОЦЕССЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ

Каждая организация, ответственная за эксплуатацию зданий, периодически сталкивается с необходимостью привлечения сторонних юридических или физических лиц для выполнения определенных работ, поскольку в ее штате отсутствуют соответствующие специалисты.

При заключении договора на предоставление временных работников встречается много подводных камней, а нарушение требований в этом вопросе строго карается Федеральной службой по труду и занятости и чревато штрафами до 50 000 руб.

Для того чтобы обезопасить и упростить для вас процедуру составления договора аутсорсинга, справка «[Аутсорсинг персонала в процессе эксплуатации зданий](#)» была дополнена сведениями по условиям, которые обязательно должны быть прописаны в договоре, а также информацией о том, какими правовыми нормами руководствоваться при аренде персонала.

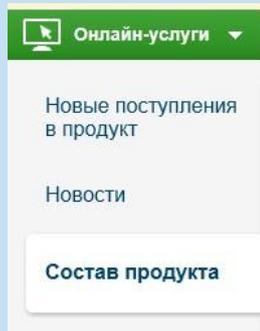
Эта информация поможет вам:

- сэкономить до 50 000 руб. на штрафах за счет

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ТАРИФАМ (ФСТ РОССИИ)

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ
КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ О ФСТ РОССИИ?

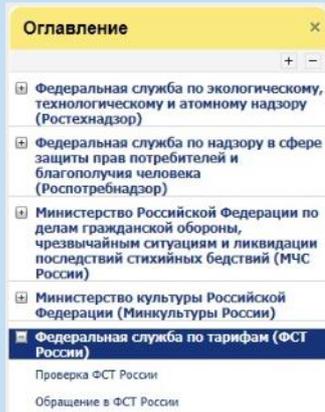
ШАГ 1. НА ГЛАВНОЙ СТРАНИЦЕ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ» В ПРАВОЙ ЧАСТИ ЭКРАНА ОТКРОЙТЕ «СОСТАВ ПРОДУКТА».



ШАГ 2. ВЫБЕРИТЕ РАЗДЕЛ «ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ОРГАНАМИ».

- Законодательство России
- Практика разрешения споров в области эксплуатации
- Нормы, правила, стандарты в области эксплуатации з
- Образцы документов по эксплуатации зданий
- **Взаимодействие с государственными органами**
- Технологии ремонтно-восстановительных работ
- Электронная библиотека периодических изданий для

ШАГ 3. ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ТАРИФАМ».



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

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



ШАГ 2. ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «ОРГАНИЗАЦИЯ СЛУЖБЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ», НАЖАВ НА ПЛЮС.

ШАГ 3. ВЫБЕРИТЕ СПРАВКУ «АУТСОРСИНГ ПЕРСОНАЛА В ПРОЦЕССЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ».

оформления договора аутсорсинга в соответствии с законом;

- сберечь время при его оформлении;
- обезопасить себя от ошибок в договоре.

30 июля 2016 года вступил в силу Приказ ФАС РФ от 21.06.2016 № 797/16 «О признании утратившими силу некоторых приказов Федеральной службы по тарифам» (далее – Приказ).

Приказ отменил действие Административного регламента предоставления ФСТ государственной услуги по рассмотрению разногласий между органами исполнительной власти и организациями коммунального комплекса в отношении установленных тарифов и надбавок, утвержденного Приказом ФСТ РФ от 12.12.2011 № 794-э.

Теперь обжалование решений ФСТ принимается по общим основаниям в порядке гл. 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ. В связи с этим сроки рассмотрения жалоб увеличились до трех месяцев и добавилась необходимость направления уведомления лицам, участвующим в деле.

Ознакомившись с актуализированной информацией в справке «[Федеральная служба по тарифам \(ФСТ России\)](#)», вы сможете добиться своевременного рассмотрения жалобы, тем самым удовлетворив свой интерес.



ПОДГОТОВКА ЗДАНИЙ К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ О ЗАВЕРШЕНИИ ПОДГОТОВКИ К ЗИМЕ?

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



ШАГ 2. ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЪЕКТА», НАЖАВ НА ПЛЮС.
ШАГ 3. ВЫБЕРИТЕ СПРАВКУ «ПОДГОТОВКА ЗДАНИЙ К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД».

Приказом Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103 установлен срок готовности зданий к осенне-зимнему периоду – 1 сентября. Для того чтобы совершить последние шаги по подготовке здания к зиме, была актуализирована справка «[Подготовка зданий к эксплуатации в осенне-зимний период](#)».

В справку добавлены чек-листы готовности к зиме, которые помогут оценить состояние здания и поправить недостающие элементы.

Эта информация поможет вам:

- сэкономить до 20 000 руб. на возможных штрафах;
- обезопасить организацию от убытков, вызванных приостановлением деятельности.

ХОЛОДА НЕ СТРАШНЫ И ИЗМЕНЕНИЯ НЕ ПОМЕХА, КОГДА ОТОПЛЕНИЕ В ПОРЯДКЕ

11 августа 2016 года состоялся вебинар на тему «[Проблемные вопросы отопления в свете изменений законодательства](#)». Запись вебинара уже в системе, приглашаем ознакомиться с решением по использованию новых правил в записи тех, кто не смог присутствовать на нём лично.

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.

Прослушав вебинар, 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.

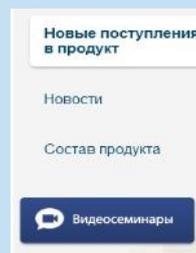
Вебинар поможет вам:

- Сэкономить до 300 000 руб., избегая риска полу-

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.

чить штраф.

– Обеспечить максимальный комфорт и безопасность в работе, используя все возможности при заключении договоров теплоснабжения.

– Сберечь время на разрешении вопросов и пересчетах.

ПОСЕТИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ ВЕБИНАР

«ЗАПРОСЫ СОБСТВЕННИКОВ И ГОСОРГАНОВ ПРИ УПРАВЛЕНИИ МКД»

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ НА ВЕБИНАРЕ?

Для регистрации достаточно перейти по ссылке и заполнить регистрационную форму: [HTTP://B10172.VR.MIRAPOLIS.RU/MIRA/S/UUAZO](http://b10172.vr.mirapolis.ru/mira/s/uuazou)

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!

смотрены штрафы до 250 000 руб. (ст. 7.23.3 КоАП).

Посетив вебинар, вы узнаете:

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

Вебинар поможет вам:

- Сэкономить до 250 000 руб., избегая риска получить штраф.
- Упростить и обезопасить работу с запросами.
- Сберечь время на оформлении ответов и разбирательствах в случае споров.

Также у вас будет возможность задать наиболее волнующие вопросы и услышать рекомендации эксперта. Не упустите такой возможности!

8 сентября 2016 года в 11.00 (МСК) состоится вебинар на тему «[Запросы собственников и госорганов при управлении МКД](#)».

Почему вебинар важно посетить?

Каждая управляющая компания в ходе деятельности получает множество запросов от собственников помещений в МКД, государственных органов, а также прочих лиц и организаций. За отказ в своевременном и грамотном удовлетворении данных запросов преду-

ТИПОВАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА (ТТК) РЕМОНТ СИСТЕМЫ ЦЕНТРАЛЬНОГО ОТОПЛЕНИЯ, СОСТОЯЩЕЙ ИЗ ОДНОГО СТОЯКА

Общие указания

Работы по монтажу санитарно-технических устройств подразделяются на три этапа:

- прокладка канализационных выпусков, вводов водопровода, газоснабжения и теплоснабжения, монтаж тепловых узлов, отопительных котельных и их испытание;
- установка нагревательных приборов, сборка трубопроводов систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, водостоков и их испытание;
- установка санитарных и газовых приборов и их опробование.

Работы первого этапа ведутся в подвальных помещениях ремонтируемых объектов либо в специальных зданиях подсобного назначения (котельные, тепловые пункты) и на открытой территории застройки. Порядок выполнения этих работ не зависит от технологической последовательности основных работ по ремонту, увязываются лишь конечные и некоторые важнейшие промежуточные сроки их выполнения.

Работы второго и третьего этапов ведутся на этажах ремонтируемых зданий, и порядок их выполнения строго увязывается с основными ремонтно-строительными работами.

При приемке внутренних систем канализации и водостоков проверяются:

- соответствие смонтированных систем утвержденному проекту и требованиям технических указаний;
- соблюдение уклонов, надежность крепления трубопроводов и приборов, исправность работы санитарных приборов, отсутствие течи в соединениях.

До начала монтажно-сборочных работ производитель работ и мастера совместно с бригадирами должны тщательно изучить техническую документацию (рабочие чертежи, проект производства работ, сметы, технологические карты и т. д.). Мастера должны также разъяснить бригадирам и рабочим условия производства работ, правила техники безопасности.

До начала монтажа санитарно-технических устройств должны быть выполнены следующие работы.

По помещениям, расположенным ниже нулевой отметки:

- устроены перекрытия над подвальными помещениями; подпольные каналы, перегородки, другие строительные конструкции для прокладки трубопроводов и установки санитарно-технических приборов;
- оставлены и пробиты штрабы, борозды, отверстия в стенах, перекрытиях и перегородках для прокладки трубопроводов;
- оставлены в стенах и перекрытиях монтажные проемы для подачи оборудования и материалов;
- установлены в строительных конструкциях предусмотренные проектом закладные детали для крепления трубопроводов;
- сделана подготовка под чистые полы;

- нанесены несмываемой краской вспомогательные отметки чистого пола;
- оштукатурены и загрунтованы места установки нагревательных приборов и прокладки трубопроводов;
- устроены фундаменты, площадки и другие основания под оборудование, низковольтное освещение и проложена электросеть для питания электроинструмента и электросварочных постов;
- очищены от строительного мусора места производства монтажных работ и обеспечен доступ к ним.

По помещениям, расположенным выше нулевой отметки:

- устроены междуэтажные перекрытия, лестничные марши, перегородки;
- оставлены или пробиты штрабы, борозды, отверстия в перекрытиях, кровле, стенах и перегородках для прокладки трубопроводов;
- оставлены или сделаны предусмотренные проектом производства работ монтажные проемы в стенах и перекрытиях;
- установлены в строительных конструкциях (согласно проекту) закладные детали для крепления трубопроводов;
- установлены подоконные доски, сделана подготовка под чистые полы;
- нанесены на стенах несмываемой краской вспомогательные отметки чистого пола;
- оштукатурены и загрунтованы стены, ниши, перегородки в местах установки нагревательных и санитарных приборов;
- выполнены чистые полы или полосы чистых полов для установки конвекторов;
- сооружены леса, подмости, настилы для работы на высоте более 1,5 м;
- произведено остекление помещений (до начала отопительного периода);
- освещены места производства работ и предусмотрена возможность подключения на этажах электроинструмента и электросварочных постов;
- очищены от строительного мусора места производства монтажных работ и обеспечен свободный доступ к ним.

По санузлам и кухням:

До прокладки трубопроводов:

- устроены перегородки, оштукатурены стены и потолки;
- выполнена подготовка под чистые полы; оставлены или пробиты штрабы, борозды, отверстия для прокладки трубопроводов.

До установки санитарно-технических и газовых приборов:

- произведена гидроизоляция санузлов;
- устроены чистые полы, произведена облицовка стен плиткой;

- окрашены стены и потолки;
- установлены двери.

До установки водозаборной арматуры:

- произведена окончательная покраска потолков и стен.

По чердачным помещениям:

- устроены чердачные перекрытия и кровли;
- устроены основания под расширительные сосуды, баки для воды и другое санитарно-техническое оборудование.

Технологическая последовательность санитарно-технических работ в общем комплексе ремонта здания устанавливается проектом производства работ.

При увязке санитарно-технических работ с общестроительными и другими смежными работами учитываются условия производства и особенности объекта, а также соблюдаются следующие правила:

- установку кронштейнов, подвесок и других средств крепления оборудования, приборов, трубопроводов осуществляют до начала отделочных работ;
- санитарные и газовые приборы устанавливают до покраски помещений, а водоразборную арматуру – после;
- производят гидравлические испытания санитарно-технических трубопроводов до начала отделочных работ;
- на объектах, подлежащих ремонту в осенне-зимний период, следует предусматривать окончание монтажа систем отопления в сроки, обеспечивающие ведение отделочных работ в холодное время года.

I. Область применения карты

Технологическая карта разработана на монтаж узла однотрубной системы центрального отопления, состоящего из одного стояка четырехэтажного дома с двумя радиаторами и четырьмя подводками в каждом этаже.

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

II. Организация и технология производства работ

До начала монтажа системы отопления должны быть выполнены следующие работы:

- оштукатурены ниши для радиаторов;
- пробиты (или оставлены) отверстия в междуэтажных перекрытиях для пропуска стояков;
- на стенах нанесены краской отметки чистых полов;
- установлены подоконные доски;
- поднесены радиаторы и детали трубопроводов к месту монтажа.

Систему отопления монтируют из заранее сгруппированных и спрессованных в мастерских радиаторов, готовых узлов стояков и подводок (трубозаготовки).

Работы по монтажу системы отопления производят в следующей последовательности:

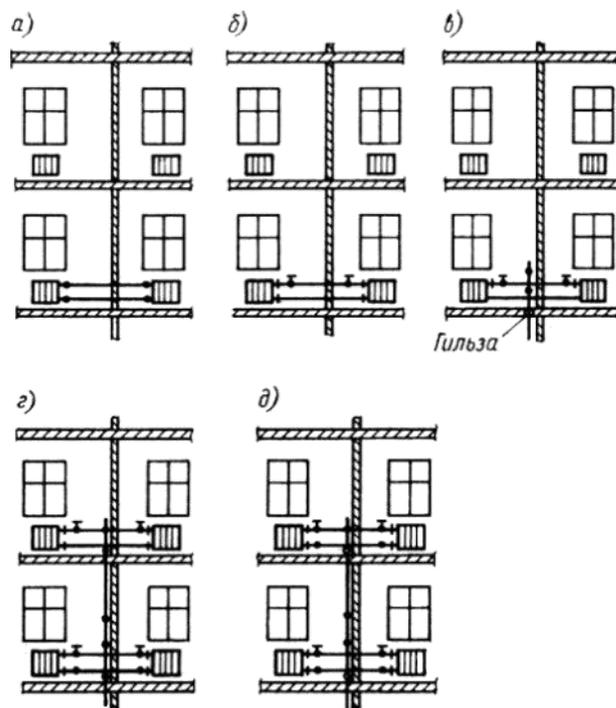


Рис. 1. Последовательность монтажа радиаторов и стояков на сварке однотрубной системы отопления

а – сверление отверстий, установка кронштейнов и радиаторов;

б, в, г, д – последовательность монтажа стояков и радиаторов

а) размечают места отверстий для радиаторных кронштейнов и хомутиков с помощью шаблона.

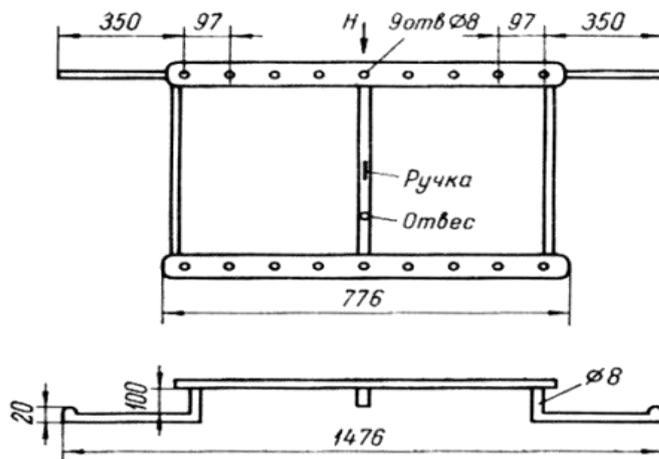


Рис. 2. Шаблон разметки отверстий для установки кронштейнов под радиаторы

Кронштейны следует крепить к бетонным стенам дюбелями, а к кирпичным стенам – дюбелями или заделкой кронштейнов цементным раствором. Крепление дюбелей к кирпичным стенам следует производить с помощью монтажных пистолетов;

б) при заделке креплений цементным раствором сверлят электродрелью отверстия, устанавливают по рейке хомутики и кронштейны, заделывают гнезда;

в) устанавливают окрашенные за один раз радиаторы (после затвердения раствора в гнездах крон-

штейнов и просушки окраски ниш); ввертывают сгоны в радиаторные пробки;

г) устанавливают и выверяют на первом этаже узел этажа стояка и соединяют подводки узла насухо с установленными радиаторами на сгонах или с помощью футеровок;

д) устанавливают и выверяют узел этажестояка на втором этаже, пропуская трубу через отверстие в перекрытии над первым этажом, соединяют подводки насухо с радиаторами (второго этажа);

е) сваривают вновь установленный стояк с ранее установленным в первом этаже;

ж) последовательно, в том же порядке монтируют узлы этажестояков в вышерасположенных этажах;

з) производят сборку резьбовых соединений всего стояка на льне и сурике.

При приемке трубозаготовок из мастерских требуют точного соответствия их чертежам и допускам, маркировки каждого узла с указанием наименования объекта ремонта, номера стояка, этажа здания.

Радиаторы и трубозаготовки подают до устройства перекрытия над этажами к местам установки, в которых будет производиться монтаж систем (или после устройства их – через оконные проемы); радиаторы подают в контейнерах, трубозаготовку – в пакетах.

При наличии в здании чистого пола или перекрытий из железобетонных настилов радиаторы подвозят к месту монтажа в специальной тележке.



Рис. 3. Тележка для транспортировки радиаторов к месту монтажа

Радиаторные кронштейны в кирпичные стены заделывают на глубину 110 мм без учета толщины штукатурки. Отверстия сверлят диаметром 27 мм на глубину 120 мм.

К деревянным внутренним перегородкам кронштейны крепят сквозными болтами. У деревянных стен и стен облегченной конструкции нагревательные приборы должны устанавливаться на подставках.

Количество кронштейнов для установки радиаторов принимают из расчета один кронштейн на 1 м поверхности радиатора, но не меньше трех кронштейнов на радиатор (кроме радиаторов в две сек-

ции). Кронштейны устанавливают под шейки радиаторов, а при ребристых трубах – у фланцев.

Радиаторы должны устанавливаться на расстоянии не менее: 40 мм – от пола, 50 мм – от нижней поверхности подоконных досок и 25 мм – от поверхности штукатурки стен.

При установке радиаторов на подставках число последних должно быть: два – при количестве секций до 10 и три – при количестве секций более 10; при этом верх радиатора должен быть закреплен.

Разборные соединения стояков должны применяться только в местах, где это необходимо для сборки трубопровода. Соединение труб на сварке должно выполняться с помощью муфт (стаканчиков). Один стык (нижний) должен быть заварен на заводе при изготовлении трубного узла.

При установке нагревательного прибора под окном его край со стороны стояка не должен выходить за пределы оконного проема.

При однотрубной системе отопления с односторонним присоединением нагревательных приборов и открытой прокладкой стояков отопительный стояк должен быть расположен на расстоянии 150 ± 5 мм от кромки оконного проема с устройством подводов к нагревательным приборам длиной не более 400 мм.

Подающие подводки к нагревательным приборам должны иметь уклон от стояка к прибору 10 мм на всю длину подводки. Обратные подводки должны иметь такой же уклон от прибора к стояку, короткие подводки (длиной до 500 мм) можно прокладывать горизонтально.

Подводки к приборам с большим количеством секций подсоединяют с разных сторон.

При длине подводов более 1,5 м необходимо прикреплять их хомутами к стенам.

В стенах и перекрытиях трубы прокладываются в гильзах. Гильзы должны на несколько миллиметров выступать из пола.

Стояки крепятся для обеспечения свободного вертикального перемещения хомутами. В жилых зданиях при высоте этажа до 2,7 м крепление стояков отопления Ø 20 мм и более необязательно.

Работы по монтажу системы центрального отопления по захваткам выполняет звено из трех человек в составе:

- слесарь 4-го разряда – 1 человек;
- слесарь 3-го разряда – 1 человек;
- газосварщик 4-го разряда – 1 человек.

Работа звеном выполняется совместно. Перед установкой стояка слесарь 4-го разряда производит разметку на поверхности стен и перегородок, а слесарь 3-го разряда сверлит отверстия для протаскивания труб. Газовую сварку стыков выполняет газосварщик. Возможно совмещение газосварочных и слесарных работ слесарем 5-го разряда.

График выполнения работ, производственная калькуляция и материально-технические ресурсы составлены для одного стояка четырехэтажного дома с двумя радиаторами и четырьмя подводками в каждом этаже.

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

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

УВАЖАЕМЫЕ ПОЛЬЗОВАТЕЛИ ЛИНЕЙКИ СИСТЕМ

«ТЕХЭКСПЕРТ: Эксплуатация зданий!»

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

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

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

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

СЕЙЧАС ВЫ СМОЖЕТЕ ИХ НАЙТИ, СЛЕДУЯ ИНСТРУКЦИИ:

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

ШАГ 2. В ПРАВОМ ВЕРХНЕМ УГЛУ ПРОЙДИТЕ ПО ССЫЛКЕ

Всего документов:	новых:	измененных:
343294	2075	1413

«НОВЫХ» ИЛИ «ИЗМЕНЕННЫХ».

ШАГ 3. В ПРАВОМ ВЕРХНЕМ УГЛУ ПОЯВЯТСЯ ВКЛАДКИ.

Плата провайдеров

Ситуация. Общим собранием собственников помещений в МКД принято решение об установлении платы провайдерам за пользование общим имуществом. Уведомление о принятом решении специалистами управляющей организацией было разослано провайдерам, которые разместили оборудование, а также проложили сети для предоставления услуг Интернета и телевидения жителям в данном МКД. В свою очередь, провайдеры отказываются заключать соответствующие договоры и вносить утвержденную плату, ссылаясь при этом на ее несоразмерность и экономическую необоснованность (увеличение платы в 3 раза по сравнению с платой, прописанной в договоре с предыдущей управляющей организацией).

Вопрос. Должны ли собственники доказывать экономическую обоснованность платы за пользование имуществом провайдерами, несмотря на принятие решения большинством собственников?



Ответ. Собственники помещений в многоквартирном доме не должны доказывать экономическую обоснованность платы за пользование общим имуществом организациями связи.

Однако в том случае, если организация связи докажет, что плата является несоразмерной (например, проведет оценку рыночной стоимости аренды общего имущества), такая плата будет являться неосновательным обогащением собственников и может быть с них взыскана организацией связи.

Обоснование. Согласно ч. 3 ст. 6 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» организации связи по договору с собственником или иным владельцем зданий и других инженерных объектов и технологических площадок могут осуществлять на них строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи.

При этом собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом.



В рассматриваемом случае общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, реализуя свое право, указанное в п. 3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ (далее – [ЖК РФ](#)), приняло решение об использовании организацией связи общего имущества, увеличив при этом плату за такое использование.

Как указывают суды, нормы [ЖК РФ](#) не дают собственникам помещений права устанавливать любой размер арендной платы за пользование их общим имуществом организациями связи. При наличии доказательства несоразмерности платы (отчета об оценке рыночной стоимости аренды общего имущества) такая плата является неосновательным обогащением собственников и может быть с них взыскана (Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.04.2013 по делу № А03-1253/2012). При этом несоразмерной плата за пользование общим имуществом может быть признана только при наличии доказательства несоразмерности (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.11.2014 по делу № А50-6761/2014). С более подробной информацией по во-

просу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Участие жильцов в решении вопроса установки и эксплуатации телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме».

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

Владелец специального счёта за капитальный ремонт

Ситуация. Собственники МКД хотят формировать фонд капитального ремонта на специальном счете. Владелец специального счёта и уполномоченным на выставление счетов хотят избрать управляющую организацию. Но Жилищным кодексом РФ прямо не предусмотрено право управляющей организации производить взыскание задолженности по взносам в судебном порядке.

Вопрос. Вправе ли управляющая организация, являющаяся владельцем специального счёта, производить взыскание задолженности по взносам на капитальный ремонт путем обращения в суд?

Ответ. Да, управляющая организация вправе производить взыскание задолженности по взносам на капитальный ремонт в порядке приказного производства.



Обоснование. В соответствии с ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса РФ (далее – [ЖК РФ](#)) граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя в том числе взнос на капитальный ремонт (п. 2 ч. 2 ст. 154 [ЖК РФ](#)). В Обзоре судебной практики № 2, утвержденном Президиумом Верховного суда РФ 26.06.2015 (ответ на вопрос № 13), содержится позиция, согласно которой задолженность за жилищно-коммунальные услуги с физических лиц должна взыскиваться в порядке приказного производства. В случае обращения в суд за взысканием задолженности в порядке приказного производства издается судебный приказ – судебное постановление, вынесенное судьей единолично на основании заявления о взыскании денежных сумм или об истребовании движимого имущества у должника (ст. 121



Гражданско-процессуального кодекса РФ, далее – [ГПК РФ](#)). Как показывает судебная практика (Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 06.04.2016 № 33-2682/2016), суд в порядке п. 2 ч. 1 ст. 135 [ГПК РФ](#) возвратил основанный на сделке, совершённой в простой письменной форме, и ч. 1 ст. 153 [ЖК РФ](#) иск о взыскании с граждан коммунальных платежей, т. к. исходя из абз. 3 ст. 122 [ГПК РФ](#) **требование о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг подлежит рассмотрению в порядке приказного производства** и дело неподсудно районному суду. Таким образом, управляющая организация, являющаяся владельцем специального счёта, вправе производить взыскание задолженности по взносам на капитальный ремонт именно в порядке приказного производства, а не искового. Для этого необходимо обратиться в суд с заявлением о выдаче судебного приказа, который одновременно является исполнительным документом, т. е. не потребуется получать исполнительный лист для того, чтобы обратиться в Федеральную службу судебных приставов с целью взыскания долга.

Обратите внимание на то, что, согласно ч. 14_1 ст. 155 [ЖК РФ](#), вы вправе взыскать с собственников помещений в многоквартирном доме, несвоевременно или не полностью уплативших взносы на капитальный ремонт, пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установ-



ленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт. С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «**Взыскание задолженности за коммунальные услуги в порядке приказного производства**».

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

Перечень услуг по управлению МКД



Ситуация. Товарищество собственников жилья осуществляет управление многоквартирным домом.

Вопрос. Существует ли регламентирующий документ, в котором содержится перечень услуг по управлению многоквартирным домом?

Ответ. Регламентирующим документом, в котором содержится перечень услуг по управлению многоквартирными домами, является [ГОСТ Р 56038-2014](#) «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования» (далее – [ГОСТ Р 56038-2014](#)).

Обоснование. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом приведен в разделе 5 [ГОСТ Р 56038-2014](#).

В частности, услуга управления многоквартирным домом предполагает выполнение комплекса работ (действий), обеспечивающих:

- прием, хранение, ведение и передачу технической документации на многоквартирный дом;
- сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме;
- определение технического состояния общего имущества многоквартирного дома;
- подготовку планов, перечней работ (услуг) по содержанию многоквартирного дома;
- обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по содержанию многоквартирного дома;
- заключение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, обеспечиваю-

щих предоставление потребителям коммунальных услуг;

- содержание многоквартирного дома;
- подготовку предложений о передаче объектов (частей) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе;
- взаимодействие с заказчиком (потребителями) и ознакомление с проектами документов, подготовленных исполнителем;
- организацию и проведение общих собраний собственников;
- начисление и контроль за расчетами;
- документальное подтверждение факта оказания услуг и выполнения работ;
- документальное подтверждение факта оказания услуг и (или) выполнения работ ненадлежащего качества;
- приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг;
- обеспечение соблюдения потребителями (собственниками) правил и инструкции по эксплуатации многоквартирного дома;
- ведение претензионной и исковой работы;
- взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления;
- подготовку предложений по вопросам проведения текущего и (или) капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, реконструкции и (или) перепланировки;
- организацию сбора и вывоза твердых бытовых отходов;
- диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание;
- представление заказчику отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом;
- обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «**Домоуправляющие организации**».

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





Мы продолжаем знакомить вас с нюансами взаимодействия с госорганами. В сентябрьском выпуске вы узнаете, как проходит проверка Роспотребнадзора.

Порядок проверки Роспотребнадзора

Мероприятия по надзору проводятся с момента предъявления должностным лицом службы, осуществляющей мероприятие по надзору, руководителю организации *распоряжения* о проведении мероприятия по надзору одновременно со своим **служебным удостоверением**.

Роспотребнадзор проверяет:

- санитарное содержание помещений и оборудования учреждений здравоохранения;
- соответствие требованиям к зданию и помещению образовательного учреждения;
- соответствие требованиям к помещениям зданий промышленных предприятий;
- соответствие требованиям к прилегающей территории;
- соответствие требованиям к складским зданиям и помещениям;
- соответствие требованиям к местам проведения занятий и соревнований;
- соответствие требованиям к участку и размещению открытых спортивных сооружений;
- соответствие гигиеническим требованиям к устройству и содержанию бассейна.

Плановая и внеплановая проверка проводится в форме **документарной проверки и (или) выездной проверки**.

Предметом документарной проверки являются сведения, содержащиеся в документах лиц, подлежащих проверке, устанавливающие организационно-правовую форму, права и обязанности, а также документы, используемые при осуществлении ими их деятельности и связанные с исполнением ими обязательных требований, исполнением предписаний и постановлений должностных лиц Роспотребнадзора. В случае если достоверность сведений, содержащихся в документах, имеющих в распоряжении должностных лиц Роспотребнадзора, вызывает обоснованные сомнения либо эти сведения не позволяют оценить исполнение лицами, подлежащими проверке, обязательных требований, должностными лицами Роспотребнадзора, уполномоченными проводить проверку, направляется в адрес лиц, подлежащих проверке, мотивированный запрос с требованием представить иные необходимые для рассмотрения в ходе проведения проверки документы. К запросу прилагается заверенная печатью копия распоряжения (приказа) о проведении проверки (п. 44 Административного регламента).

Указанные в запросе документы представляются в виде копий, заверенных печатью (при ее наличии) и, соответственно, подписью индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, руководителя, иного должностного лица юридического лица. Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель вправе представить указанные в запросе документы в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, в порядке, определяемом Правительством РФ (ч. 6 ст. 11 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)). Выездная проверка проводится в случае, если при наличии основания для проведения проверки не представляется возможным путем документарного способа ее проведения:

1) удостовериться в полноте и достоверности сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и иных имеющихся в распоряжении должностных лиц Роспотребнадзора документах лиц, подлежащих проверке;

2) оценить соответствие деятельности лиц, подлежащих проверке, обязательным требованиям без соответствующего мероприятия по контролю, для проведения которого требуется организация выездной проверки (п. 48 Административного регламента).

В случае если должностные лица или работники проверяемых организаций оказывают неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица, осуществляющего мероприятие по надзору, а равно препятствуют осуществлению этим должностным лицом служебных обязанностей, они привлекаются к административной ответственности, предусмотренной [КоАП РФ](#). Кодекс содержит следующие статьи за данные правонарушения:

– ст. 19.4 [КоАП РФ](#) – неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль);

– ст. 19.4.1 [КоАП РФ](#) – воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора).

Порядок оформления акта по результатам мероприятий по надзору

Административная процедура «Оформление результатов проверки 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» включает следующие административные действия:

1) составление акта проверки;

2) вручение или направление акта проверки лицам, подлежащим проверке;

3) направление в орган прокуратуры копии акта проверки в случае, если для проведения выездной проверки требовалось согласование ее проведения органом прокуратуры (п. 58 Административного регламента).

Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в соответствии с типовой формой, утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществле-

нии государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», в двух экземплярах (п. 61 Административного регламента).

К акту проверки прилагаются связанные с результатами проверки документы или их копии, в том числе:

1) протоколы отбора образцов продукции, проб обследования объектов окружающей среды и объектов производственной среды;

2) протоколы или заключения проведенных исследований, испытаний, измерений, экспертиз;

3) объяснения работников проверяемого юридического лица или проверяемого индивидуального предпринимателя, на которых возлагается ответственность за нарушение обязательных требований, а также проверяемого гражданина;

4) предписание об устранении выявленных нарушений и иные связанные с результатами проверки документы или их копии (п. 62 Административного регламента).

Один экземпляр акта проверки с копиями приложений вручается руководителю или его представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки (п. 63 Административного регламента). Должностное лицо Роспотребнадзора, уполномоченное провести проверку, вносит в журнал учета проверок запись о проведенной проверке. При отсутствии журнала учета проверок запись об этом вносится в акт проверки.

Административная процедура «Принятие мер по результатам проверки 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» включает следующие действия:

1) выдача предписания лицу, подлежащему проверке, об устранении выявленных нарушений;

2) принятие мер по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению, предотвращению возможного причинения вреда жизни, здоровью граждан, предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

3) принятие мер по привлечению лиц, допустивших выявленные нарушения, к ответственности (п. 68 Административного регламента).

В предписании должны быть указаны:

1) дата и место выдачи предписания;

2) фамилия, имя, отчество (при наличии) и должность должностного лица Роспотребнадзора, выдавшего предписание;

3) сведения о лице, которому выдается предписание, в том числе наименование и место нахождения (адрес) проверяемого юридического лица либо фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) и адрес места жительства проверяемого индивидуального предпринимателя, сведения о государственной регистрации и зарегистрировавшем органе либо фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) и адрес места жительства проверяемого гражданина;

4) положения действующих нормативных правовых актов РФ, предусматривающие обязательные требования, нарушение которых было выявлено при проверке;

5) требования, предписываемые к выполнению в целях устранения нарушения обязательных требований, и срок их исполнения;

6) срок, в течение которого лицо, которому выдано предписание, должно известить должностное лицо Роспотребнадзора, выдавшее предписание, о выполнении предписания, с указанием способа такого извещения;

7) порядок и сроки обжалования предписания;

8) предупреждение лица, в отношении которого выдается предписание, об административной ответственности, предусмотренной ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ, по факту невыполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений обязательных требований (п. 70 Административного регламента).

Предписание об устранении выявленных нарушений является приложением к акту проверки и направляется лицу, в отношении которого оно вынесено, вместе с актом проверки. В случае если при проведении внеплановой проверки установлено, что в установленный срок законное предписание должностного лица Роспотребнадзора об устранении нарушений не выполнено, должностное лицо Роспотребнадзора, которое проводит внеплановую проверку:

1) возбуждает производство по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ;

2) дает предписание об устранении нарушений, которые не были устранены в назначенный срок, с установлением срока для устранения указанных нарушений (п. 71 Административного регламента).

В соответствии с п. 72 Административного регламента в случае, если при проведении проверки установлено, что деятельность проверяемого юридического лица, индивидуального предпринимателя, эксплуатация ими зданий, строений, сооружений, помещений, оборудования, подобных объектов представляют непосредственную угрозу причинения вреда жизни, здоровью граждан, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера или такой вред причинен, должностное лицо Роспотребнадзора, проводившее проверку, обязано незамедлительно принять меры к недопущению причинения вреда или прекращению его причинения вплоть до **временного запрета деятельности** проверяемого юридического лица, его филиала, представительства, структурного подразделения, проверяемого индивидуального предпринимателя путем направления материалов дела об административном правонарушении в суд в порядке, установленном КоАП РФ.

Роспотребнадзор (его территориальные органы) обращаются в суд с заявлениями в защиту прав потребителей, законных интересов неопределенного круга потребителей в связи с выявленными в результате проверки нарушениями прав потребителей в соответствии с порядком, установленным Гражданским процессуальным кодексом РФ. Принятие мер к привлечению лиц, допустивших выявленные нарушения, к административной ответственности осуществляется в порядке, установленном КоАП РФ.

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

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА – СПОРНЫЙ ВОПРОС

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО
ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ****от 15.07.2016 по делу № А05-10879/2015**

В этом месяце мы подготовили обзор судебного дела по общедомовому имуществу, ведь именно оно является популярнейшим поводом для недовольства и жалоб. Обзор иллюстрирует ценность установления правильного перечня общедомового имущества, ведь в противном случае приходится тратить больше средств на его обслуживание.

Истец: Управляющая компания.

Ответчик: Администрация города.

Обращение: о понуждении установить дренажно-ливневую канализацию у многоквартирного дома.

Решение суда: оставить кассационную жалобу управляющей компании без удовлетворения.

Обзор дела: Управляющая компания обратилась с кассационной жалобой. Ссылаясь на неправильное применение судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, а также на несоответствие выводов обстоятельств дела и имеющимся доказательствам, просит отменить решение от 25.01.2016 и постановление от 13.04.2016, вынести новый судебный акт.

В обоснование изложенных в кассационной жалобе доводов Управляющая компания указывает: суды ошибочно посчитали, что дренажно-ливневая канализация относится к общему имуществу многоквартирного дома, а также не учли, что расположенная ря-

дом с домом канализация, находящаяся в хозяйственном ведении предприятия, засорена. Общество указало, что дренажно-ливневая канализация – объект капитального строительства, установка которого находится в сфере ведения органов местного самоуправления.

На протяжении длительного времени дом подтапливается грунтовыми и тальными водами подвала, а также придомовой территории, в результате чего изнашивается оборудование техподполья, подвергается коррозии металл сетей.

Для устранения подтопления подвала и защиты строительных конструкций дома необходимо выполнить следующие мероприятия: организовать отвод грунтовых и ливневых вод от дома, т. е. организовать придомовой дренаж с обязательным отводом воды во внутриквартальную или городскую сеть ливневой канализации; поддерживать в рабочем состоянии сети водопровода и канализации; восстановить отмостку вокруг здания.



Администрация утверждает, что работы по ремонту дренажно-ливневой канализации должны выполняться за счет средств собственников помещений в доме или управляющей компании. Управляющая компания с этим утверждением не согласна.

При изучении дела выявлен факт, что при строительстве спорного дома работы по устройству придомовой дренажно-ливневой канализации не проводились; земельный участок, на котором расположен дом, сформирован в соответствии с действующим законодательством и относится к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома. В силу ст. 210 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статьей 290 ГК РФ предусмотрено, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие поме-



щения, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Таким образом, критерием отнесения того или иного инженерного оборудования дома к общему имуществу является его функциональное назначение, предполагающее его использование для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

Как верно указал суд апелляционной инстанции, отнесение системы гидрозащиты жилого дома к общему имуществу этого дома согласуется с правилами ст. 135 ГК РФ, согласно которой вещь, предназначенная для обслуживания другой главной вещи и связанная с ней общим назначением, рассматривается как ее принадлежность и должна следовать ее судьбе, а также со ст. 36 ЖК РФ.



При указанном положении является обоснованным вывод судов о том, что дренажная система на земельной участке, на котором располагается многоквартирный дом, относится к общему имуществу собственников помещений в таком доме и вопрос об установке названной системы должен быть решен на общем собрании собственников.

В то же время на стороне Администрации как публичного органа не возникло обязанности установить дренажно-ливневую канализацию на земельном участке, принадлежащем собственникам помещений в многоквартирном доме.

Администрация выполнила свои публичные обязательства по обустройству централизованной системы водоотведения на территории города Архангельска, передав сети дренажно-ливневой канализации, находящейся в муниципальной собственности, предприятию, которое содержит их и проводит текущий ремонт.

Таким образом, кассационную жалобу надлежит

оставить без удовлетворения, а обжалуемые судебные акты – без изменения. Учитывая изложенное и руководствуясь ст. 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Арбитражный суд Северо-Западного округа

постановил:

Решение Арбитражного суда Архангельской области от 25.01.2016 и Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2016 по делу № А05-10879/2015 оставить без изменения, а кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» – без удовлетворения.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» в доход федерального бюджета 1500 руб. государственной пошлины за рассмотрение кассационной жалобы.



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 о самых интересных местах России. Данный номер посвящен самым красивым зданиям Северной столицы, которые невозможно оставить без внимания.



Александринский театр

Первый постоянный публичный театр в России был основан по указу императрицы Елизаветы Петровны в 1756 году, назывался он тогда «Русский для представлений трагедий и комедий театр». Почти через 80 лет после организации труппы театр получил здание, построенное Карлом Росси.

Большой каскад в Петергофе

Триумф, торжество, победа – вот какой смысл заложен в одном из самых красивых фонтанных комплексов мира, в блестящем памятнике искусства барокко, в легендарном Большом каскаде Петергофа. Но этот каскад – не просто шедевр в архитектурном плане, но и кульминация дворцово-паркового комплекса Петра.



Кунсткамера, или Кабинет редкостей

Музей антропологии и этнографии имени Петра Великого (иначе Кунсткамера) является одним из крупнейших музеев такого рода. Его собрание составляют экспозиции по культуре и быту народов мира, но более всего он славится своей коллекцией «уродцев» – анатомических редкостей и аномалий.

Летний дворец Петра I

Летний дворец Петра I считается одним из самых старых зданий в Санкт-Петербурге. Дом находится в очень красивом месте под названием Летний сад. Этот парк был разбит в начале 18 века, когда Северную столицу только-только начинали застраивать.



Мариинский дворец

Здание Мариинского дворца в Петербурге сыграло важную роль в политической жизни России. Мариинский дворец был домом для дочери царя Николая I, а позже стал штабом Временного правительства. Здесь много раз решалась судьба нашей страны, и именно поэтому дворец иногда называют «политическим».

Михайловский дворец

История Михайловского дворца начинается с 1798 года. В этом году родился князь Михаил – сын императора Павла I. Сразу после того как малыш появился на свет, отец решил, что в будущем построит для своего ребенка великолепный дворец.



По материалам сети Интернет

Уважаемые пользователи!

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

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

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

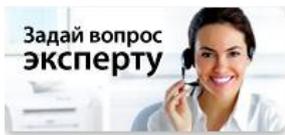
Пользователям системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступны следующие услуги:

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

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

Срок ответа на Линии профессиональной поддержки – 3 рабочих дня!

Форму для отправки заявки на Линию профессиональной поддержки вы найдете на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Посредством баннера «Обзор законодатель-



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

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

Под баннером «Планы проверок юридических лиц Госорганами» вы увидите перечень ссылок на официальные сайты госорганов. По ссылке 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:

- Подготовка зданий к эксплуатации в осенне-зимний период
- Испытания систем отопления
- Порядок согласования парковки и автостоянки
- Общедомовое имущество
- Сравнение постановлений 307 и 354
- Аутсорсинг персонала в процессе эксплуатации зданий

- Выбор способа управления многоквартирным домом
- Детская площадка
- Подготовка МКД к эксплуатации в осенне-зимний период
- Проведение осмотров зданий
- Порядок финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД
- Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства ГИС ЖКХ

Раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах»

- Допуск СРО для проведения капремонта
- Подключение водоснабжения и водоотведения МКД к централизованной системе
- Проведение экспертизы без выезда на место залива
- Техническая эксплуатация систем вентиляции офисного здания
- Срок службы запорного устройства, находящегося на внутридомовых инженерных системах газоснабжения
- Порядок хранения технических паспортов зданий
- Готовность к отопительному периоду
- Энергетический паспорт
- Порядок учета площадей, входящих в состав общего имущества
- Передача документов вновь избранной управляющей организации
- Пристройка магазина к торцу многоквартирного дома
- Когда проводится первичная диагностика внутреннего газопровода?
- Может ли быть избран секретарем общего собрания житель из числа нанимателей по договорам соцнайма?

- Ненадлежащее содержание общедомового имущества
- Порядок расчета платы за отопление согласно изменениям в законодательстве
- Установка индивидуального прибора учета тепловой энергии в квартире
- Как выставить плату за вывоз мусора собственникам нежилых помещений?
- Раскрытие персональных данных должников
- Подогрев воды
- Паспорт фасада для капремонта
- Расторжение договора управления собственниками
- Штраф за грунтовые воды
- Раскрытие информации на сайте
- Расчет количества сточных вод
- Документы о праве на недвижимость
- Внесение платы поподъездно
- Раскрытие информации
- Платное подключение должников
- Обжалование постановления о раскрытии информации
- Ежегодное повышение платы за содержание и ремонт

- Информационный стенд
- Плата за капремонт в отдельно стоящем здании
- Ответственность за прорыв батареи
- Работы на внутриквартирном газовом оборудовании
- Акт проверки заземления при техприсоединении
- Вред за падение льда на кондиционер
- Периодичность проведения капитального ремонта железобетонных перекрытий
- Аренда на стадии строительства
- Осмотры подкрановых конструкций
- Требования к фундаментам зданий промышленных предприятий
- Плата провайдеров
- Работы по восстановлению отмостки
- Выбор способа оплаты отопления
- Проверка дымоходов силами управляющей компании
- Повышающие коэффициенты
- Формирование спецсчета
- Перечень услуг по управлению
- Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги по новому тарифу
- Взыскание задолженности по взносам на капитальный ремонт
- Количество манометров на элеваторном узле
- Отслоение кирпичной кладки стен производственного здания
- Изменение условий договора управления в одностороннем порядке
- Порядок расчета платы за отопление в связи с изменениями в законодательстве
- Кто несет расходы на тепловую энергию в бесхозных тепловых сетях?
- Относится ли крупногабаритный мусор к ТКО?
- Учитывается ли потеря теплоносителя при закрытой системе теплоснабжения?
- Порядок перерасчета за некачественно поставленную коммунальную услугу
- Водонапорные башни
- Содержание дымовых труб
- Требования к рампам и пандусам
- Устройство системы отвода воды в подвале
- Выбор способа оплаты отопления
- Готовность к отопительному периоду
- Коэффициент периодичности платежа
- Повышающий коэффициент
- Расчет платы за отопление при отсутствии ОДПУ
- Корректировка платы за отопление
- Вывоз коммунальных отходов
- Акт о пролитии
- Управление по недействительному протоколу
- Отказ от управления домом
- Документы для капремонта

Раздел «Образцы документов по эксплуатации зданий»

Новые образцы

- План-график подготовки к отопительному периоду
- Акт о проведении испытаний на прочность и плотность
- Протокол очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (образец заполнения)
- План-график подготовки к отопительному периоду

Измененные образцы

- Акт-сертификат технического освидетельствования лифта (утвержден Приказом Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 30.06.1999 № 158)
- Акт приемки внутренней системы холодного и горячего водоснабжения
- Уведомление об отключении коммунальных услуг
- Приказ о назначении ответственных за исправное состояние и безопасную эксплуатацию сосудов, работающих под давлением
- Перечень должностей электротехнического персонала, которому необходимо иметь группу (II–V) по электробезопасности в электроустановках до (до и выше) 1000 В
- Перечень должностей электротехнического и электротехнологического персонала, которому необходимо иметь группу (II–V) по электробезопасности в электро-

установках до (до и выше) 1000 В

- Договор на оказание услуг по организации питания сотрудников (договор аутсорсинга) (примерная форма)
- Договор о предоставлении труда работников (персонала) (примерная форма)
- Акт готовности объекта строительства к производству работ по монтажу оборудования ([СТО НОСТРОЙ 2.23.85-2013](#)) (рекомендуемая форма)
- Акт о проведении растяжки компенсаторов ([СТО НОСТРОЙ 2.23.85-2013](#)) (рекомендуемая форма)
- Акт о проведении промывки (продувки) трубопроводов ([СТО НОСТРОЙ 2.23.85-2013](#)) (рекомендуемая форма)
- Акт готовности оборудования (системы, узла) к производству пусконаладочных работ ([СТО НОСТРОЙ 2.23.85-2013](#)) (рекомендуемая форма)
- Акт о проведении испытаний оборудования на прочность и герметичность ([СТО НОСТРОЙ 2.23.85-2013](#)) (рекомендуемая форма)
- Акт о проведении испытаний трубопроводов на прочность (плотность) и герметичность ([СТО НОСТРОЙ 2.23.85-2013](#)) (рекомендуемая форма)
- Акт индивидуального испытания оборудования вхолостую или под нагрузкой ([СТО НОСТРОЙ 2.23.85-2013](#)) (рекомендуемая форма)

Раздел «Взаимодействие с государственными органами»

- Проверка МЧС России
- Обращение в ФАС России
- Обращение в ФАС России

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

- [СНиП 2.04.03-85](#) Канализация. Наружные сети и сооружения (с Изменением № 1)
- [СНиП II-23-81*](#) Стальные конструкции (с Изменениями)
- [СНиП 2.04.02-84*](#) Водоснабжение. Наружные сети и сооружения (с Изменением № 1)
- [СНиП 2.10.05-85](#) Предприятия, здания и сооружения по хранению и переработке зерна (с Изменением № 1)
- [СНиП II-108-78](#) Склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (с Изменением)
- [СНиП 21-02-99*](#) Стоянки автомобилей (с Изменением № 1)
- [ГОСТ 9.104-79](#) Единая система защиты от коррозии и старения (ЕСЗКС). Покрытия лакокрасочные. Группы условий эксплуатации (с Изменением № 1)
- [ГОСТ 22733-2002](#) Грунты. Метод лабораторного определения максимальной плотности
- [СП 14.13330.2011](#) Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция [СНиП II-7-81*](#)
- [СП 155.13130.2014](#) Склады нефти и нефтепродуктов. Требования пожарной безопасности
- [ГОСТ 33605-2015](#) Лифты. Термины и определения
- [ГОСТ 22.0.03-97/ГОСТ Р 22.0.03-95](#) Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Природные чрезвычайные ситуации. Термины и определения
- ПОТ Р О-14000-004-98 Положение. Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений
- Пособие по проектированию оснований зданий и сооружений (к [СНиП 2.02.01-83](#)) (разделы 1, 2)
- [ГОСТ 33602-2015](#) Оборудование и покрытия детских игровых площадок. Термины и определения
- [ГОСТ 5746-2015 \(ISO 4190-1:2010\)](#) Лифты пассажирские. Основные параметры и размеры
- [ГОСТ Р 56943-2016](#) Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке. Лифты для транспортирования грузов
- [СТО НОСТРОЙ 2.15.130-2013](#) Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Электроустановки зданий и сооружений. Производство электромонтажных работ. Часть 2. Электропроводки. Внутреннее электрооборудование. Требования, правила и контроль выполнения