

Эксплуатация зданий

№ 10 октябрь '17

специальное издание
для пользователей
систем «Техэксперт»

Актуальная
тема

Это важно!

Смотри в системе

Из зала суда

Опыт экспертов

» 1

» 2

» 5

» 7

» 8

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами очередной выпуск газеты «Эксплуатация зданий». Важность и сложность работ по обслуживанию и ремонту зданий невозможно переоценить. С помощью этого номера мы постараемся сделать решение ежедневных задач проще и интереснее. В выпуске вас ждет обзор актуальных событий в сфере эксплуатации зданий, который позволит быть уверенными, что все важные нюансы в работе учтены.



Все вопросы
по работе с системами
«Техэксперт»
вы можете задать
вашему специалисту
по обслуживанию:

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА



НОВЫЕ ПРАВИЛА ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В ЖКХ

С 1 августа 2017 года действует новый ГОСТ Р 57055-2016 «Руководство по проведению общественного контроля соблюдения прав потребителей жилищных и коммунальных услуг» (далее – ГОСТ Р 57055-2016).

ГОСТ Р 57055-2016 распространяет свое действие на субъектов общественного жилищного контроля – Общественную палату РФ, общественные палаты субъектов РФ и муниципальных образований, общественные советы при федеральных органах исполнительной власти, законодательных и исполнительных органах государственной власти субъектов РФ, органах местного самоуправления, общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы многоквартирных домов (п. 3 Правил осуществления общественного жилищного контроля, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 № 1491).

ГОСТ Р 57055-2016 установил:

- основные признаки нарушения прав потребителей жилищно-коммунальных услуг (раздел 3 ГОСТ Р 57055-2016);
- порядок сбора, учета и анализа субъектом общественного контроля информации о нарушениях прав потребителей жилищно-коммунальных услуг (раздел 4 ГОСТ Р 57055-2016);
- основные функции общественного контроля соблюдения прав потребителей жилищно-коммунальных услуг (раздел 5 ГОСТ Р 57055-2016);
- порядок организации общественного контроля (раздел 6 ГОСТ Р 57055-2016).

В частности, ГОСТ Р 57055-2016 указывает на следующие

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

щие признаки нарушения прав потребителей жилищно-коммунальных услуг:

- ненадлежащее оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (п. 3.1, 3.3 ГОСТ Р 57055-2016);
- непредоставление потребителям информации о жилищных и коммунальных услугах и об их исполнителях (п. 3.2 ГОСТ Р 57055-2016);
- нарушение права потребителей на возмещение вреда, причиненного в результате ненадлежащего оказания жилищных и (или) коммунальных услуг (п. 3.4 ГОСТ Р 57055-2016);
- нарушение права потребителей на государственную и общественную защиту своих прав в жилищной сфере (п. 3.5 ГОСТ Р 57055-2016).

Напомним, что введение потребителей в заблуждение относительно потребительских свойств или качества товара (работы, услуги) (в том числе непредоставление потребителям информации о жилищных и коммунальных

услугах) влечет наложение административного штрафа (ч. 2 ст. 14.7 КоАП РФ):

- на должностных лиц – от 12 000 до 20 000 руб.;
- на юридических лиц – от 100 000 до 500 000 руб.

Нарушение права потребителя на получение необходимой и достоверной информации о реализуемом товаре (работе, услуге), об исполнителе влечет предупреждение или наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 14.8 КоАП РФ):

- на должностных лиц – от 500 до 1000 руб.;
- на юридических лиц – от 5 000 до 10 000 руб.

Таким образом, зная признаки, при наличии которых субъекты общественного контроля могут установить факт нарушения прав потребителей жилищно-коммунальных услуг, и не допуская их возникновения, управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив могут сэкономить до 500 000 руб. на штрафах по ч. 2 ст. 14.7 КоАП РФ.

ЭТО ВАЖНО!

Новые требования к отбору подрядчиков региональным оператором капремонта

Постановлением Правительства РФ от 09.09.2017 № 1092 «О внесении изменений в Положение о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме» определены новые требования к порядку отбора региональными операторами капитального ремонта подрядчиков для проведения работ.

В частности, в предварительном отборе подрядчиков работ для проведения капитального ремонта многоквартирных домов теперь могут участвовать только лица, аккредитованные на электронной площадке, на которой проводится отбор, в порядке, определенном Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Также введен ряд новых требований к участнику предварительного отбора:

- отсутствие за 3 года, предшествовавших проведению отбора, контракта или договора, расторгнутого по решению суда или одной из сторон контракта (договора);
- наличие в штате участника работников, соответствующих установленным п. 1 ч. 6 ст. 55_5 Градостроительного кодекса РФ требованиям.

Новые требования вступили в силу 21.09.2017.

Напомним, что региональные операторы капитального ремонта вправе привлекать для проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов подрядные организации только в порядке, определенном Правительством РФ (ч. 5 ст. 182 Жилищного кодекса РФ).



Внесены изменения в правила подключения к системам теплоснабжения

Постановлением Правительства РФ от 09.09.2017 № 1089 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в части оптимизации порядка подключения к системам теплоснабжения» (далее – Постановление Правительства РФ от 09.09.2017 № 1089) определен ряд новых требований к технологическому присоединению к централизованным сетям теплоснабжения.

В частности, теперь при наличии технической возможности и свободных мощностей потребителю тепловой энергии не может быть отказано в технологическом присоединении (п. 4 Правил подключения к системам теплоснабжения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 № 307 (далее – Правила) в новой редакции).

Кроме того, согласно п. 13 Правил в редакции Постановления Правительства РФ от 09.09.2017 № 1089 теплоснабжающая или теплосетевая организация обязана обеспечить возможность обмена с лицом, подавшим заявку на подключение, необходимыми для технологического присоединения документами в электронной форме.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Также с 6 рабочих дней до 3 рабочих дней сокращено время рассмотрения заявки на подключение к системам теплоснабжения и с 30 рабочих дней до 20 рабочих дней – время на оформления договора о подключении (п. 14 Правил в редакции Постановления Правительства РФ от 09.09.2017 № 1089).

Помимо изложенного, Постановлением Правительства РФ от 09.09.2017 № 1089 утверждены новые формы:

- Акта о готовности внутриплощадочных и внутридомовых сетей и оборудования подключаемого объекта к подаче тепловой энергии и теплоносителя;
- Акта о подключении объекта к системе теплоснабжения.

Внесены изменения в правила обеспечения безопасности внутридомового газового оборудования



Постановлением Правительства РФ от 09.09.2017 № 1091 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее – Постановление Правительства РФ от 09.09.2017 № 1091) введены новые редакции ряда нормативных актов, регулирующих обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

В частности, согласно изменениям, внесенным в п. 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общедомового имущества включена запорная арматура (краны), расположенные на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию от общедомовых сетей.

Кроме того, в силу новой редакции п. 131 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, новым обязательным условием предоставления потребителям коммунальной услуги газоснабжения является проведение технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

Таким образом, Постановление Правительства РФ от 09.09.2017 № 1091 возлагает новые обязанности по содержанию как внутридомового газового оборудования – на лиц, ответственных за содержание общедомового имущества, так и внутриквартирного – на собственников помещений в многоквартирных домах.

Утратил силу ряд нормативно-технических документов в сфере эксплуатации подъемных устройств в здании

Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 25.08.2017 № 338 «О признании не подлежащими применению некоторых актов федерального горного и промышленного надзора России» с 30.08.2017 признаны утратившими силу:

- Постановление Федерального горного и промышленного надзора РФ от 02.08.1994 № 47 «Об утверждении «Правил устройства и безопасной эксплуатации эскалаторов»;
- Постановление Федерального горного и промышленного надзора РФ от 11.03.2001 № 10 «Об утверждении «Правил устройства и безопасной эксплуатации платформ подъемных для инвалидов».

В настоящее время вопросы эксплуатации эскалаторов в зданиях, платформ подъемных для инвалидов регламентируются Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743 и вступившими в силу 30.08.2017.

Вносятся изменения в Правила подключения объектов капитального строительства к сетям газораспределения

Постановлением Правительства РФ от 25.08.2017 № 999 «О внесении изменений в Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения» вводится в действие новая редакция Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314 (далее – Правила).

В частности, вносятся изменения в п. 61_1 Правил, согласно которым у потребителя газа возникает обязанность в случае изменения схемы теплоснабжения принадлежащего ему здания уведомить об этом газораспределительную организацию в срок не позднее 10 рабочих дней до изменения.

Кроме того, в соответствии с новой редакцией п. 88 Правил потребитель в ходе технологического присоединения здания к газовым сетям вправе обратиться к газо-

(Продолжение на следующей странице)



(Окончание)

распределительной организации с просьбой выполнить работы по технологическому присоединению в границах земельного участка потребителя. Тогда как до внесения изменений п. 88 Правил предусматривал, что указанные работы в границах земельного участка потребителя проводятся исключительно потребителем.

Вводимые в действие изменения вступают в силу 05.09.2017.

Собственники помещений в многоквартирных домах, признанных ветхими или непригодными для проживания, могут быть освобождены от уплаты взносов на капитальный ремонт



В Государственной Думе рассматривается Законопроект № 264206-7 от 11.09.2017 «О внесении изменений в статьи 12, 13, 14, 15, 168, 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающих возможность признания многоквартирных домов ветхими и освобождения собственников помещений в таких домах от взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Законопроект № 264206-7 от 11.09.2017).

Законопроект № 264206-7 от 11.09.2017 предполагает внести изменения в ст. 12–15, 168, 169 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) относительно порядка признания многоквартирных домов ветхими и аварийными и освобождения собственников помещений в таких домах от уплаты взносов на капитальный ремонт.

Изменениями будет предусмотрено, что органы государственной власти РФ в сфере жилищных отношений, органы местного самоуправления смогут определять основания и порядок признания жилых помещений – соответственно государственного и муниципального жилищного фонда – ветхими и (или) непригодными для проживания. В то время как действующая редакция ч. 11 ст. 12 ЖК РФ предусматривает возможность признания помещений лишь непригодными для проживания.

Кроме того, согласно Законопроекту № 264206-7 от 11.09.2017 собственники помещений многоквартирного дома, в отношении которого принято решение о признании ветхим и непригодным для проживания, будут освобождаться от уплаты взносов на капитальный ремонт со следующего месяца после принятия такого решения. В аналогичном порядке будут освобождаться от уплаты взноса на капитальный ремонт собственники помещений многоквартирного дома, расположенного на земельном участке, изъятом для государственных нужд.

По мнению авторов Законопроекта № 264206-7 от 11.09.2017, изменения в ЖК РФ должны способствовать соблюдению прав собственников помещений в ветхих и

аварийных многоквартирных домах, а также упорядочить уплату взносов на капитальный ремонт.

Ознакомиться с текстом Законопроекта № 264206-7 от 11.09.2017 можно на официальном сайте Государственной Думы <http://asozd2.duma.gov.ru>.

Проект закона Министрoя РФ о порядке проведения общего собрания собственников с использованием ГИС ЖКХ

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ подготовлен проект закона «О внесении изменений в статьи 44 и 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации в части совершенствования процедуры проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы» (далее – проект закона) о порядке проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома (далее – МКД) с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – система).

В настоящее время проект закона проходит публичное обсуждение.

Проектом изменений в ЖК РФ предполагается внести изменения в ст. 44 и 47.1 ЖК РФ.

Проектом закона предполагается исключить из ст. 44 ЖК РФ п. 3.3 и 3.4 относительно избрания общим собранием собственников помещений МКД лиц, ответственных за использование системы и других информационных систем, при проведении общих собраний собственников помещений МКД.

Статью 47.1 ЖК РФ предлагается изложить в другой редакции. Проектом закона предполагается, что общие собрания собственников помещений МКД проводятся с использованием системы, если 50% собственников помещений МКД зарегистрированы в системе. Если собственников помещений МКД более 1000, то общие собрания проводятся с обязательным использованием системы.

Инициатор проведения общего собрания с использованием системы является администратором общего собрания. Администратор размещает в системе уведомления о проведении собрания, повестку дня и проводит все процедурные мероприятия в ходе собрания. Администратору направляются результаты голосования по повестке дня в электронной либо письменной форме. Результаты голосования и электронные образы протоколов решений собрания хранятся в системе.

Подробнее с законопроектом вы можете ознакомиться на сайте <http://regulation.gov.ru/>.



Приглашаем на вебинар 12.10.2017 в 09:30 (по МСК)
«Лифты и подъемные устройства в зданиях:
новые требования к эксплуатации»



Вебинар состоится 12 октября 2017 года в 09:30 (МСК).
Актуальность темы

30 августа 2017 года вступили в силу новые Правила организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743. Они ввели ряд новых требований к организации, ответственной за эксплуатацию лифтов, эскалаторов, платформ подъемных.

В связи с этим возникает ряд вопросов:

- Как учесть новые требования к эксплуатации лифтов?
- В чём отличие новых требований от действовавших ранее?

- Какие риски возникают, если не учесть новые Правила?

На вебинаре будут рассмотрены следующие вопросы:

1. Лифты: новые требования к эксплуатации.
2. Нововведения в сфере эксплуатации эскалаторов, подъемных платформ.
3. Страхование лифтов, платформ подъемных и эскалаторов: проблемные вопросы.

Вебинар поможет вам:

- определить нюансы новых требований по обеспечению безопасной эксплуатации лифтов и иных подъемных устройств здания;
- узнать, как исключить аварии на лифтах и иных подъемных устройствах здания, сэкономив денежные средства на возмещении вреда жизни, здоровью, имуществу пострадавших;
- обезопасить организацию от штрафов до 500 000 руб. (ст. 9.19 КоАП РФ) при отсутствии договора обязательного страхования гражданской ответственности за вред, причиненный в результате аварии на лифте;
- сэкономить время на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта по вашим вопросам во время вебинара.

Ведущий вебинара

Дмитрий Базанов, эксперт проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ГК «Браво Софт».



Специализируется в сфере управления многоквартирными домами, в том числе по взаимодействию с ресурсоснабжающими организациями (договорная работа, разрешение преддоговорных споров в суде), организациями-застройщиками, надзорными органами, имеет опыт взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги как с физических, так и с юридических лиц.

Предстоящий **вебинар будет интересен** главным инженерам, техническим директорам, специалистам по эксплуатации зданий во всех сферах деятельности – промышленности, торговые и офисные центры, домоуправляющие компании, учебные заведения, гостиницы и многие другие.

Как принять участие:

1. Перейти по ссылке: (<https://room.etutorium.com/register/1075c674559b9686f33541de559b9686f335c04b>)

2. Заполнить все обязательные поля регистрационной формы.

3. Нажать «Подать заявку».

Ждем вас на вебинаре!

Эксплуатация подъемных устройств

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о новых требованиях к эксплуатации эскалаторов?

В поисковую строку введите «эксплуатация эскалаторов».

Нажмите «Найти».

В результатах поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Эксплуатация эскалаторов в зданиях».

30.08.2017 вступил в силу Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 25.08.2017 № 338 «О признании не подлежащими применению некоторых актов федерального горного и промышленного надзора России» (далее – Приказ Ростехнадзора от 25.08.2017 № 338).

Приказом Ростехнадзора от 25.08.2017 № 338 признаны не подлежащими применению следующие нормативные акты:

- Постановление Федерального горного и промышленного надзора России от 02.08.1994 № 47 «Об утверждении «Правил устройства и безопасной эксплуатации эскалаторов» (ПБ 10-77-94);

- Постановление Федерального горного и промышленного надзора России от 11.03.2001 № 10 «Об утверждении «Правил устройства и безопасной эксплуатации платформ подъемных для инвалидов» (ПБ 10-403-01).

В связи с произошедшими изменениями были актуализированы справки:

- Эксплуатация платформ подъемных для инвалидов
- Классификация лифтов
- Эксплуатация эскалаторов в зданиях

Справки помогут вам обеспечить эксплуатацию лифтов, платформ подъемных и эскалаторов согласно новым требованиям и избежать аварий на данных объектах, тем самым сэкономив денежные средства на возмещении ущерба, причиненного жизни, здоровью и имуществу пострадавших.

Справки вы можете найти в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

Фиксирование факта снижения качества предоставления коммунальных услуг

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о порядке фиксирования факта снижения качества предоставления коммунальных услуг?

В поисковую строку введите «Качество коммунальной услуги».

Нажмите «Найти».

В результатах поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Фиксирование факта снижения качества предоставления коммунальных услуг».

На практике в системах водоснабжения, отопления, энергоснабжения происходят сбои и поломки, что приводит к ухудшению качества предоставления коммунальных услуг.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Для выявления фактов некачественного предоставления коммунальных услуг, а также для установления причин снижения их качества управляющей организации необходимо своевременно и правильно их зафиксировать.

Чтобы вы могли избежать споров по перерасчету платы за коммунальные услуги, а также сэкономить денежные средства на штрафах по ст. 7.23, 14.1.3 КоАП РФ в размере до 300 000 руб., была актуализирована справка «Фиксирование факта снижения качества предоставления коммунальных услуг».

Подробнее со справкой вы можете ознакомиться в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

Заключение договоров энергоснабжения здания

Снабжение здания энергетическими ресурсами имеет решающее значение для его нормальной эксплуатации. От бесперебойной и качественной поставки коммунальных ресурсов зависит не только поддержание эксплуатационных характеристик здания (например, нормативной температуры в его помещениях), но и возможность использовать здание по назначению.

Информация, представленная в справке «Заключение договоров энергоснабжения здания», поможет сберечь денежные средства на проведении ремонтов сетей и оборудования, не входящих в вашу зону ответственности (договоры с ресурсоснабжающими организациями на выгодных для вас условиях).

Подробнее со справкой вы можете ознакомиться в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

Представление статистической отчетности по форме 22-ЖКХ

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий для доминирующих компаний» найти сведения о раскрытии информации управляющими организациями?

В поисковую строку введите «раскрытие информации». Нажмите «Найти».

В результатах поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Раскрытие информации управляющими организациями».

Раскрытие информации является обязательным требованием для всех организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (ч. 10 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

Чтобы вы могли избежать штрафов до 70 000 руб. за непредоставление первичных статистических данных (ч. 1 ст. 13.19 КоАП РФ), справка «Раскрытие информации управляющими организациями» была дополнена сведениями о том, в какие сроки необходимо предоставлять Форму № 22-ЖКХ (сводная), а также рекомендации по ее заполнению.

Подробнее со справкой вы можете ознакомиться в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

Антитеррористическая защищенность зданий образовательных учреждений

Безопасность учащихся и преподавательского состава образовательных учреждений является краеугольным камнем эффективности образовательного процесса. При этом угрозы современного мира предъявляют весьма жесткие требования к обеспечению безопасности образовательного учреждения в самых различных сферах.

Чтобы вы могли обеспечить безопасность учащихся, предотвратив совершение в образовательном учреждении террористических актов и иных противоправных действий, справка «Безопасность зданий образовательных учреждений» была дополнена сведениями об антитеррористической защищенности образовательного учреждения.

Подробнее со справкой вы можете ознакомиться в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для бюджетных организаций».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о требованиях антитеррористической защищенности в образовательных учреждениях?

В поисковую строку введите «антитеррористическая защищенность».

Нажмите «Найти».

В результатах поиска рекомендуем воспользоваться кнопкой «Полный поиск».

В результатах вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Безопасность зданий образовательных учреждений».

Новые образцы

За прошедший месяц были разработаны новые образцы: Акт сдачи-приемки работ по утеплению входных дверей здания

Акт сдачи-приемки работ по прочистке ливневой канализации

Акт сдачи-приемки работ по герметизации межпанельных стыков

Образцы актов помогут вам зафиксировать факт надлежащего (либо ненадлежащего) выполнения работ и впоследствии избежать исправления недочетов за свой счет при обнаружении некачественно выполненной подрядчиком работы.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти образец акта приемки работ?

В поисковую строку введите название образца «акт приемки работ».

Нажмите «Найти».

В результатах поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Образцы и формы» и включенный в него материал.

Новые консультации экспертов

В раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах» для вас добавлены новые консультации экспертов. Например:

– Температура теплоносителя для производственного здания

– Договор на вызов ТКО с региональным оператором

– Граница эксплуатационной ответственности

С их помощью вы сможете найти ответы на часто задаваемые вопросы коллег и разобраться в аналогичных ситуациях, возникающих в вашей практике.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти консультации экспертов?

На главной странице «Техэксперт: Эксплуатация зданий» в левой части экрана выбираем раздел «Состав продукта».

Выбираем раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах».

В нём вы найдете подборку ответов экспертов на нестандартные вопросы ваших коллег со всей России.

ПОДГОТОВКА ЗДАНИЯ К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД БЕЗ СУДА



В силу специфики своей деятельности организации, ответственные за эксплуатацию зданий различного назначения, часто сталкиваются с необходимостью взаимодействовать с контрольными и надзорными органами.

Предлагаем вам изучить ситуацию взаимодействия с государственными органами на чужом опыте. Для вас мы проанализировали судебные решения по данной теме и вкратце расскажем об их содержании.

Они позволят вам оценить возможные ситуации и снизить риск привлечения вас к административной ответственности, тем самым сэкономив крупные денежные средства на уплате штрафов, а также избежав иных негативных последствий.

Невиновность лица в неисполнении предписания надзорного органа доказывают объективно непредотвратимые обстоятельства

Организации, осуществляющей реконструкцию нежилого здания, было выдано предписание об устранении нарушений, выразившихся в отступлении от проекта реконструкции.

Проектом, на основании которого выдано разрешение на реконструкцию, предусмотрено два этажа. Фактически было построено три этажа, что подтверждается фотоматериалами проверки.

Отступления от проекта были выявлены следующие:

- увеличены размеры здания в плане, что повлекло увеличение общей площади и строительного объема здания;
- изменена конструкция крыши и увеличен конек кровли реконструируемого здания;
- реконструируемое здание присоединено к жилым помещениям, включая устройство проема в несущей наружной стене жилого дома, использование жилого помещения под офис без перевода его в нежилое помещение, в результате чего произошло увеличение общей площади и строительного объема реконструируемого здания.

При этом разрешение на ввод объекта в эксплуатацию объекта отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального района не выдавалось. Объект эксплуатируется самовольно, следовательно, было нарушено требование ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

Предписание не было исполнено в установленный срок, и на организацию был наложен штраф по ст. 19.5 КоАП РФ.

Организация обжаловала привлечение ее к административной ответственности, однако суд не принял во внимание ее доводы, указав: субъекты административного производства не лишены возможности доказывать, что нарушение обязательных правил и норм вызвано чрезвычайными, объективно непредотвратимыми обстоятельствами и другими непредвиденными, непреодолимыми для соответствующих отношений препятствиями, находящимися вне их контроля,

Следовательно, сделать выводы о невинности лица возможно только при наличии объективно непредотвратимых обстоятельств либо непредвиденных препятствий, находящихся вне контроля данного лица.

Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 07.11.2014 № А51-23580/2014

Не является законным предписание, требующее соблюдения обязательных требований к зданию, установленных вступившими после его ввода в эксплуатацию нормативно-техническими документами



После того как нежилые помещения (административно-бытового назначения) были переустроены в жилые (в гостиницу), организации, эксплуатирующей здание, было выдано предписание об устранении требований пожарной безопасности. В ходе проверки было выявлено, что внутренняя лестница, ведущая в гостиницу, не имеет световых проемов. При этом нарушенные требования были установлены нормативно-техническими документами, вступившим в силу после постройки и введения в эксплуатацию здания.

При обжаловании предписания суд встал на сторону организации, указав, что, эксплуатируя здание, построенное до введения в действие нормативно-технического документа, требования которого фактически нарушены, организация не обязана вплоть до проведения реконструкции или капитального ремонта данного здания соблюдать его требования, что свидетельствует о незаконности предписания.

Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16.08.2017 № А07-27329/2015

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Отсутствие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения обязательных работ не является основанием для неисполнения выданного надзорным органом предписания

В отношении организации, управляющей многоквартирным домом, была проведена проверка органом государственного жилищного надзора. В результате было выявлено разрушение кирпичной кладки стен дома. Управляющей организации было выдано предписание об устранении выявленных нарушений и по истечении отведенного на его выполнение времени выписан штраф по ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ, который был ею оспорен в суде.

Управляющая организация ссылалась на то обстоятельство, что для устранения нарушений требовались работы капитального характера, выполнение которых невозможно без решения общего собрания собственников помещений в доме.

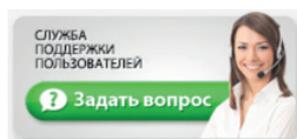
Суд отказал в удовлетворении требований управляющей организации. Свое решение он мотивировал тем, что управляющая организация обязана соблюдать общеобязательные требования, которые в соответствии с положениями действующего законодательства направлены на обеспечение условий для безопасного и благоприятного проживания граждан. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома и должны осуществляться управляющей компанией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения решение общего собрания собственников помещений в жилом доме.

Следовательно, указанные в предписании работы должны были быть проведены вне зависимости от решения общего собрания собственников.

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.07.2017 № А43-29003/2016

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.

ОПЫТ ЭКСПЕРТОВ



Пользователям системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступна услуга «Служба поддержки пользователей. Задать вопрос». Воспользоваться ею можно, обратившись

к одноименному баннеру на главной странице системы. В рамках услуги эксперты Службы поддержки пользователей по эксплуатации зданий **ответят на ваши вопросы, связанные с профессиональной деятельностью, в течение 3 рабочих дней, разработают или проверят документ в течение 5 рабочих дней.**

Ждем ваших вопросов!

Проверка Ростехнадзора



Ситуация. В ближайшее время ожидается проверка Ростехнадзора. Говорят, что она необходима, т. к. у нас особо опасный объект. Предыдущая проверка проводилась Ростехнадзором в 2010 году. Проверки должны проводиться 1 раз в 3 года.

Существует реестр, где указаны даты проверок, что там было и т. д. Нашей организации в нём нет. В здании нет

подъемников, эскалаторов, лифтов. Есть строящаяся газовая котельная. Роспотребнадзор говорит, что были изменения по срокам.

Вопрос. Правомерны ли действия Ростехнадзора, осуществляющего проверку ранее положенного срока 1 раз в 3 года?

На какие изменения ссылается Роспотребнадзор?

Ответ. Газовую котельную, в соответствии с п. 1 Приложения 1 к Федеральному закону от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», можно отнести к категории опасных производственных объектов.

Тот факт, что она не введена в эксплуатацию, не отменяет возможности проведения Ростехнадзором проверки.

Пункт 23.4 Приказа Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» указывает, что к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, относится монтаж оборудования котельных.

Ростехнадзор в соответствии с п. 1 Постановления Правительства РФ от 30.07.2004 № 401 «О Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору» является органом федерального государственного строительного надзора. К его ведению отнесены проверки соблюдения требований законодательства, норм и правил в установленной сфере деятельности, в том числе и в сфере строительства (п. 5.3.8 Положения о Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30.07.2004 № 401).

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Таким образом, объектом проведения проверки Ростехнадзора является соблюдение требований промышленной безопасности при работах по строительству газовой котельной.

В соответствии с п. 2 ст. 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» плановые проверки юридических лиц органами государственного контроля (надзора) проводятся не чаще чем 1 раз в 3 года.

Однако в отношении юридических лиц, осуществляющих виды деятельности в сфере здравоохранения, образования, в социальной сфере, в сфере теплоснабжения, электроэнергетики, энергосбережения и повышения энергетической эффективности, в жилищной сфере, плановые проверки могут проводиться 2 раза и более в 3 года (п. 9 ст. 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ).

Стоит учесть, что данная частота действует только в отношении плановых проверок.

Основаниями для проведения внеплановых проверок согласно п. 2. ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» является либо истечение срока исполнения ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения, либо поступление в органы государственного контроля обращений о причинении вреда жизни или здоровью граждан, животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (об угрозе такого вреда), либо нарушение прав потребителей.

Вывод. 1. Объектом проверки Ростехнадзора является соблюдение требований промышленной безопасности при работах по строительству газовой котельной.

2. Плановые проверки Ростехнадзора могут проводиться и чаще, чем 1 раз в 3 года. Не стоит исключать и возможности проведения внеплановой проверки по основаниям, указанным в п. 2. ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

*Эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Базанов Дмитрий Александрович*

Подведомственность при обжаловании предписания

Ситуация. Юридическому лицу государственной жилищной инспекцией выдано предписание.

Вопрос. Какому суду подведомственно рассмотрение заявления об отмене предписания государственной жилищной инспекции, выданного юридическому лицу?

Ответ. В том случае, если предписание государственной жилищной инспекции нарушает права и законные интересы юридического лица в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагает на него какие-либо обязанности, создает иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности, дело о его отмене подведомственно арбитражному суду.

В противном случае дело об отмене предписания госу-

дарственной жилищной инспекции подведомственно районному суду.

Обоснование. Согласно ч. 1 ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными и незаконными решений органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемое решение не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушает их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, создает иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу ч. 1 ст. 4 Кодекса административного судопроизводства РФ (далее – КАС РФ) каждому заинтересованному лицу гарантируется право на обращение в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, в том числе в случае, если, по мнению этого лица, созданы препятствия к осуществлению его прав, свобод и реализации законных интересов либо на него незаконно возложена какая-либо обязанность.

Согласно ч. 1 ст. 218 КАС РФ гражданин, организация, иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них незаконно возложены какие-либо обязанности.

В соответствии со ст. 19 КАС РФ подведомственные судам административные дела, за исключением административных дел, предусмотренных ст. 17_1, 18, 20 и 21 КАС РФ, рассматриваются районным судом в качестве суда первой инстанции.

Согласно ст. 17_1 КАС РФ мировой судья рассматривает заявления о выдаче судебного приказа по требованиям о взыскании обязательных платежей и санкций.

Статья 18 КАС РФ говорит о том, что административные дела могут рассматриваться военными судами в случаях, указанных в законе.

Статьи 20, 21 КАС РФ устанавливают категории дел, подсудных Верховному суду РФ, верховным судам республик, краевым, областным судам, судам города федерального значения, судам автономной области и судам автономного округа, и не содержат дел об обжаловании предписания, выданного государственным органом.

*Эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Базанов Дмитрий Александрович*

Обжалование предписания ГЖИ

Ситуация. Государственная жилищная инспекция выдала предписание генеральному директору управляющей организации

Вопрос. Каковы порядок и сроки обжалования указанного предписания и в какие именно инстанции?

Ответ. 1. Предписание органа государственного жилищного надзора может быть обжаловано как во внесудебном, так и в судебном порядке.

2. Срок на обжалование предписания во внесудебном

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

порядке составляет 15 дней с даты получения акта проверки и предписания, срок на обжалование предписания в арбитражном суде составляет 3 месяца со дня, когда лицо узнало о нарушении своих прав (т. е. также со дня выдачи предписания).

3. Во внесудебном порядке предписание обжалуется путем направления жалобы непосредственно в орган государственного жилищного надзора либо Главному государственному жилищному инспектору РФ, в судебном порядке – в арбитражный суд. Порядок и сроки обжалования действий, решений органов государственного жилищного надзора Главному государственному жилищному инспектору РФ законодательством не установлены.

Обоснование. 1. В силу ч. 3 ст. 20 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) к отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора, муниципального контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц (а также, согласно ч. 1 ст. 196 ЖК РФ, к отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля), применяются положения Федерального закона 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 ч. 12 ст. 16 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ юридическое лицо, проверка которого проводилась, в случае несогласия с выданным предписанием об устранении выявленных нарушений вправе представить в соответствующий орган государственного контроля (надзора) возражения в отношении выданного предписания об устранении выявленных нарушений в целом или его отдельных положений. При этом юридическое лицо вправе приложить к таким возражениям документы, подтверждающие обоснованность возражений, или их заверенные копии либо в согласованный срок передать их в орган государственного контроля (надзора).

Помимо этого, в силу ч. 1 ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее – АПК РФ) граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый акт, решение не соответствуют закону и нарушают их права и законные интересы, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с ч. 1 ст. 199 АПК РФ заявление о признании ненормативного правового акта недействительным, решений незаконными должно соответствовать требованиям, предусмотренным ч. 1, п. 1, 2 и 10 ч. 2, ч. 3 ст. 125 АПК РФ, а именно:

– подается в арбитражный суд в письменной форме либо посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, подписывается истцом или его представителем;

– должно содержать наименование арбитражного суда, в который подается исковое заявление;

– должно содержать наименование истца, его место нахождения, номера телефонов, факсов, адреса электронной почты истца;

– должно содержать наименование ответчика, его место

нахождения;

– должно содержать перечень прилагаемых документов.

Также, согласно ч. 1 ст. 199 АПК РФ, в заявлении должны быть указаны:

1) наименование органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение, совершили оспариваемые действия (бездействие);

2) название, номер, дата принятия оспариваемого акта, решения, время совершения действий;

3) права и законные интересы, которые, по мнению заявителя, нарушаются оспариваемым актом, решением и действием (бездействием);

4) законы и иные нормативные правовые акты, которыми, по мнению заявителя, не соответствуют оспариваемый акт, решение и действие (бездействие);

5) требование заявителя о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

В соответствии с ч. 3 ст. 125 АПК РФ истец обязан направить другим лицам, участвующим в деле, копии искового заявления и прилагаемых к нему документов, которые у них отсутствуют, заказным письмом с уведомлением о вручении.

2. Относительно сроков обжалования выданного предписания необходимо пояснить следующее.

Согласно ч. 12 ст. 16 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ юридическое лицо вправе представить возражение относительно предписания об устранении выявленных нарушений в орган государственного надзора в течение 15 дней с даты получения акта проверки.

В соответствии с ч. 4 ст. 198 АПК РФ заявление о признании ненормативных правовых актов недействительными, решений и действий (бездействия) может быть подано в арбитражный суд в течение 3 месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов.

3. Как указано выше, выданное предписание может быть обжаловано как непосредственно в орган государственного жилищного надзора, так и в арбитражный суд.

Также необходимо отметить, что координацию деятельности органов государственного жилищного надзора субъектов РФ осуществляет главный государственный жилищный инспектор РФ (ч. 2_3 ст. 20 ЖК РФ). В силу пп. «б» п. 4 Положения о Главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2014 № 927 (далее – Положение), к полномочиям Главного государственного жилищного инспектора РФ относится в том числе осуществление контроля за организацией и производством органами государственного жилищного надзора государственного жилищного надзора.

Таким образом, выданное органом государственного жилищного надзора предписание может быть обжаловано также Главному государственному жилищному инспектору РФ. Вместе с тем необходимо обратить внимание, что законодательством не установлены порядок и сроки обжалования действий, решений органов государственного жилищного надзора Главному государственному жилищному инспектору РФ.

*Эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Базанов Дмитрий Александрович*