

Эксплуатация зданий

№ 11 ноябрь '17

специальное издание
для пользователей
систем «Техэксперт»

Актуальная
тема

Это важно!

Смотри в системе

Из зала суда

Опыт экспертов

» 1

» 2

» 4

» 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



ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЯ В УСЛОВИЯХ НАСТУПАЮЩЕЙ ЗИМЫ

На большей части территории России уже начался отопительный сезон и установилась низкая температура воздуха (во многих районах ниже 0 °С). Данные обстоятельства делают актуальными для организаций, ответственных за обслуживание зданий, работы по их эксплуатации, проводимые в зимний период.

В частности, наступающая зима вносит свои коррективы в порядок уборки придомовой территории. Так, зимней уборке посвящены п. 3.6.14–3.6.27 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы).

Кроме того, в зимний период следует:

- обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и об-

щих выпусков в торцах зданий от общего трубопровода, проложенного в подвале (п. 2.6.11 Правил и норм);

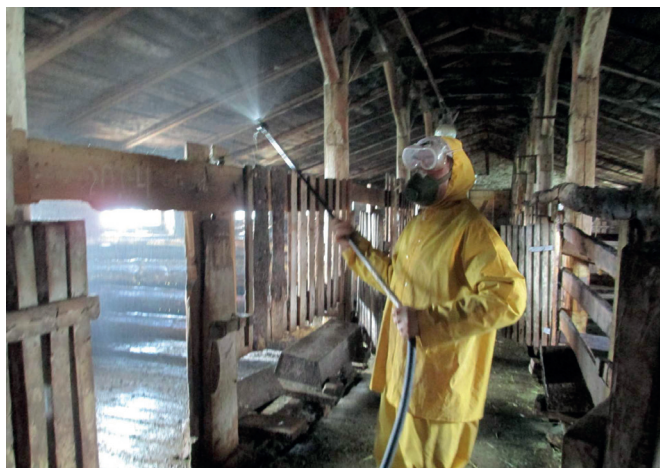
- очищать ото льда и снега вентиляционные каналы и дымоходы (п. 5.5.6 Правил и норм);

- по крайней мере 1 раз проверить работоспособность вентиляционных каналов помещений, в которых установлены газовые приборы (пп. «б» п. 5.5.12 Правил и норм);

- не реже 1 раза в месяц производить осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки (п. 5.5.13 Правил и норм).

Данные мероприятия, проводимые в течение зимы, помогут избежать аварий, устранение которых в холодный период года может потребовать значительных трудовых и материальных затрат.

Новые требования к проведению дезинсекционных мероприятий



27.09.2017 в Минюсте зарегистрированы новые СанПиН 3.5.2.3472-17 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации и проведению дезинсекционных мероприятий в борьбе с членистоногими, имеющими эпидемиологическое и санитарно-гигиеническое значение», утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 07.06.2017 № 83 (далее – СанПиН 3.5.2.3472-17).

В частности, СанПиН 3.5.2.3472-17 устанавливают:

- общие требования к проведению дезинсекции в производственных, жилых и общественных зданиях, помещениях, сооружениях;
- требования к организации по проведению дезинсекционных мероприятий;
- требования к мероприятиям по защите зданий, помещений, сооружений от синантропных членистоногих;
- требования к хранению, применению, транспортированию, утилизации дезинсекционных средств.

С вступлением в силу СанПиН 3.5.2.3472-17 утрачивают силу СанПиН 3.5.2.1376-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации и проведению дезинсекционных мероприятий против синантропных членистоногих», утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.06.2003 № 126.

Напомним, что за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений предусмотрен административный штраф в размере (ст. 6.4 КоАП РФ):

- на должностных лиц – от 1000 до 2000 руб.;
- на юридических лиц – от 10 000 до 20 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Приближается срок предоставления формы № 1-ЖКХ (зима)

Организации, имеющие на своем балансе жилые дома и объекты коммунального и теплоэнергетического хозяйства, обязаны предоставлять форму № 1-ЖКХ (зима) срочная (далее – форма № 1-ЖКХ) в сроки, указанные в форме № 1-ЖКХ (п. 2 Постановления Росстата от 27.02.2006 № 7 «Об утверждении статистического инструментария для организации Росстроем статистического наблюдения за подготовкой жилищно-коммунального хозяйства к работе в зимних условиях»).

В соответствии с формой № 1-ЖКХ юридические лица, их обособленные подразделения, имеющие на своем балансе жилые дома, объекты коммунального и теплоэнергетического хозяйства, обязаны предоставлять форму № 1-ЖКХ 2-го числа после отчетного периода.

Поскольку из формы № 1-ЖКХ следует, что она предоставляется ежемесячно с июня по ноябрь, очередной срок ее предоставления – 2 октября текущего года.

Напомним, что непредоставление респондентами субъектам официального статистического учета первичных статистических данных в установленном порядке, их несвоевременное предоставление или предоставление недостоверных данных влечет наложение административного штрафа в размере (ч. 1 ст. 13.19 КоАП РФ):

- на должностных лиц – от 10 000 до 20 000 руб.;
- на юридических лиц – от 20 000 до 70 000 руб.

Минстрой дал разъяснения по порядку привлечения к административной ответственности за неразмещение информации в ГИС ЖКХ

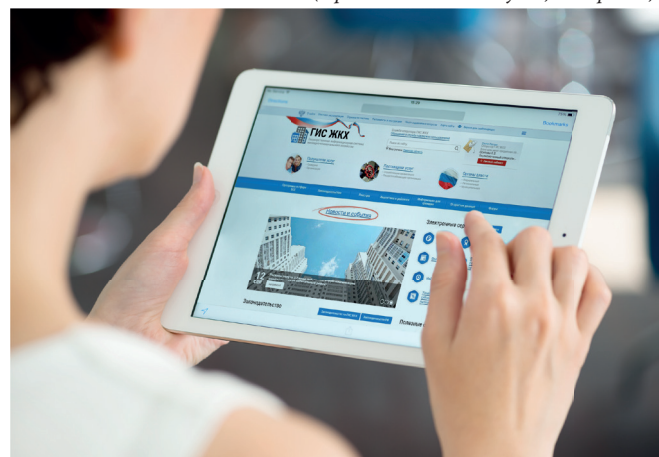
Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.08.2017 № 30838-АЧ/04 «Об обязанности поставщиков информации по размещению информации в ГИС ЖКХ» (далее – Письмо Минстроя РФ от 29.08.2017 № 30838-АЧ/04) дано разъяснение по порядку действий органов жилищного надзора в случае нарушения поставщиком требований о размещении информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) в период с 01.07.2017 по 01.01.2018.

В Письме Минстроя РФ от 29.08.2017 № 30838-АЧ/04 отмечается, что срок исполнения предписаний, выданных органами государственного жилищного надзора в период с 1 июля 2017 года по 1 января 2018 года, не может быть установлен ранее 1 января 2018 года.

Также даны разъяснения о том, что в случае первоначального выявления признаков нарушения порядка размещения информации в ГИС ЖКХ органам государственного жилищного надзора рекомендуется объявлять предостережение с предложением принять меры к устранению нарушений и уведомить об этом орган государственного жилищного надзора.

В письме указано, что выдача предписаний управляющим организациям в период с 1 июля 2017 года по 1 января 2018 года и привлечение к административной ответственности, предусмотренной ст. 19.5 КоАП РФ, не являются лицензионным контролем.

(Продолжение на следующей странице)



Таким образом, Письмом Минстроя РФ от 29.08.2017 № 30838-АЧ/04 разъяснен порядок действий органов жилищного надзора в случае нарушения требований по размещению информации в ГИС ЖКХ в период до 01.01.2018.

Ликвидацию Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства предлагается отложить на год – до 2019 года



На рассмотрение Государственной Думы внесен Законопроект от 12.10.2017 № 284132-7 «О внесении изменений в статьи 3 и 25 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Законопроект от 12.10.2017 № 284132-7), который предполагает продление деятельности Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) на год.

В частности, согласно ч. 6 ст. 3, ч. 1 ст. 25 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ) в редакции Законопроекта от 12.10.2017 № 284132-7 Фонд прекратит свою деятельность с 01.01.2019, а не с 01.01.2018, как это предусматривается в действующей редакции.

Напомним, что в силу ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ Фонд осуществляет финансовую поддержку проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Для проведения капитального ремонта за счет средств Фонда многоквартирный дом должен быть включен в региональную адресную программу капитального ремонта, утверждаемую высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ (ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ).

В пояснительной записке к Законопроекту от 12.10.2017 № 284132-7 отмечается, что продление срока действия Фонда до 01.01.2019 осуществляется во исполнение перечня поручений Президента РФ по итогам заседания Государственного совета РФ и Комиссии при Президенте РФ по мониторингу достижения целевых показателей социально-экономического развития РФ от 04.05.2017.

С текстом Законопроекта от 12.10.2017 № 284132-7 можно ознакомиться на официальном сайте Государственной Думы – <http://sozd.parlament.gov.ru/>

Предполагается ввести ответственность за грубое нарушение лицензионных требований при управлении МКД

В Государственную Думу внесен проект Федерального закона от 20.09.2017 № 6692п-П9 «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» (далее – проект Федерального закона от 20.09.2017 № 6692п-П9).

Указанным проектом Федерального закона от 20.09.2017 № 6692п-П9 предполагается, что органами исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющими государственный жилищный надзор, будут рассматриваться дела по административным правонарушениям, предусмотренным:

- ст. 7.23.3 «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» КоАП РФ;
- ст. 14.1 «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии» КоАП РФ.

Также проектом Федерального закона от 20.09.2017 № 6692п-П9 ст. 14.1.3 КоАП РФ дополнена ч. 3, которой вводится новый состав правонарушения: «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований».

Данный состав административного правонарушения предусматривает:

- наложение штрафа на должностных лиц в размере от 100 000 до 250 000 руб. или дисквалификацию на срок до трех лет;
- наложение штрафа на индивидуальных предпринимателей – от 300 000 до 350 000 руб. или дисквалификацию на срок до трех лет;
- наложение штрафа на юридических лиц – от 300 000 до 350 000 руб.

Исчерпывающий перечень грубых нарушений лицензионных требований предполагается установить в Положении о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110.

Ознакомиться с текстом Проекта Федерального закона от 20.09.2017 № 6692п-П9 можно на официальном сайте правовой информации – <http://sozd.parlament.gov.ru>



Видеосеминар «Лифты и подъемные устройства в зданиях: новые требования к эксплуатации»



12.10.2017 состоялся вебинар на тему «Лифты и подъемные устройства в зданиях: новые требования к эксплуатации».

Запись вебинара вы можете найти по ссылке: [HTTP://SEMINARS.CNTD.RU/EKSPLUATACZIYA-ZDANIJ](http://SEMINARS.CNTD.RU/EKSPLUATACZIYA-ZDANIJ). Приглашаем ознакомиться с нововведениями в сфере эксплуатации лифтов, подъемных платформ, эскалаторов.

На видеосеминаре 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.

Видеосеминар интересен главным инженерам, техническим директорам, специалистам по эксплуатации зданий во всех сферах деятельности – промышленность, торговые и офисные центры, домоуправляющие компании, учебные заведения, гостиницы и многие другие.

Прослушав видеосеминар, вы сможете:

- соблюдая требования к обеспечению безопасной эксплуатации лифтов и иных подъемных устройств в зданиях, избежать аварий и, как следствие, – сэкономить денежные средства на возмещении вреда жизни, здоровью, имуществу пострадавших;

- заключив договор обязательного страхования гражданской ответственности за вред, причиненный в результате аварии, по всем правилам, сэкономить до 500 000 руб. по ст. 9.19 КоАП РФ.

Запись вебинара можно найти по ссылке [HTTP://SEMINARS.CNTD.RU/EKSPLUATACZIYA-ZDANIJ](http://SEMINARS.CNTD.RU/EKSPLUATACZIYA-ZDANIJ)

Видеосеминар «Проблемные вопросы подготовки здания к зиме»

14 сентября 2017 года состоялся вебинар на тему «Проблемные вопросы подготовки здания к зиме».

Запись вебинара вы можете найти в системе. Приглашаем ознакомиться с перечнем работ по подготовке здания к зиме, отопительному периоду, с проблемными случаями из практики подготовки к зимнему сезону.

Прослушав видеосеминар, вы сможете:

- своевременно подготовиться к наступлению зимы и отопительному периоду с соблюдением нормативных требований к эксплуатации здания;

- узнать, как исключить аварии на инженерных сетях здания и нарушение целостности строительных конструкций;

- исключить риск наложения штрафа до 20 000 руб. из-за допущения аварийной ситуации в здании и, как следствие, невозможности обеспечить нормативную температуру воздуха в здании (ст. 6.4 КоАП РФ);

- обезопасить домоуправляющую компанию от штрафов до 300 000 руб. (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ) за нарушение благоприятных и безопасных условий проживания и надлежащее содержание общего имущества.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» посмотреть видеосеминары по профессиональной тематике?
На главной странице системы в нижнем левом углу выберите кнопку «Видеосеминары».

Новые требования к дезинсекции зданий

09.10.2017 вступили в силу новые СанПиН 3.5.2.3472-17 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации и проведению дезинсекционных мероприятий в борьбе с членистоногими, имеющими эпидемиологическое и санитарно-гигиеническое значение».

Для того чтобы вы могли соблюсти все новые требования к уничтожению насекомых в здании и обезопасить себя от негативных последствий проверки государственным органом, а также сэкономить до 200 000 руб. на штрафах по ст. 238 УК РФ, актуализирована справка «Санитарно-гигиенические мероприятия: дератизация, дезинсекция, дезинфекция».

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

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о новых требованиях к дезинсекции зданий?
В поисковую строку введите «дезинсекция».

Нажмите «Найти».

В результате поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Санитарно-гигиенические мероприятия: дератизация, дезинсекция, дезинфекция».

Фасад здания: организация ремонта и утепления

Фасады зданий защищают несущие конструкции наружных стен от прямого воздействия окружающей среды, обеспечивая их долговечность и прочность. Назначение фасада заключается не только в декоративном оформлении здания, он отдает избыток влаги изнутри наружу, в то же время не допуская проникновения влаги внутрь. Облицовка фасада служит дополнительной теплоизоляцией. Чтобы вы могли сэкономить денежные средства на оплате тепловой энергии, утеплив фасад обслуживаемого здания, а также сэкономить до 150 000 руб. на уплате штрафов по ч. 4 ст. 5.27.1 КоАП РФ за необеспечение работников средствами индивидуальной защиты в ходе фасадных работ, актуализирована справка «Фасад здания: организация ремонта и утепления».

Подробнее со справкой «Фасад здания: организация ремонта и утепления» вы можете ознакомиться в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию об организации ремонта и утепления фасада здания?

В поисковую строку введите «ремонт фасада здания». Нажмите «Найти».

В результате поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Фасад здания: организация ремонта и утепления».

Причинение вреда при эксплуатации здания

В процессе эксплуатации здания практически неизбежны ситуации, в которых причиняется ущерб его строительным конструкциям, инженерным системам, имуществу собственников здания. Специалистам службы эксплуатации

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

важно знать, как действовать в подобных ситуациях, чтобы избежать материальной ответственности за причиненный вред.

Способы возмещения вреда в случае его причинения имуществу собственников здания по различным причинам, а также рекомендации, как избежать возмещения имущественного вреда, вы найдете в справке «Причинение вреда при эксплуатации здания».

Справка поможет вам сэкономить существенные денежные средства на возмещении вреда имуществу собственников здания, а также избежать приостановки эксплуатации здания.

Справка «Причинение вреда при эксплуатации здания» находится в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти рекомендации, как избежать возмещения имущественного вреда при эксплуатации здания?

В поисковую строку введите «вред при эксплуатации здания». Нажмите «Найти».

В результате поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Причинение вреда при эксплуатации здания».

Эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования

Организация в здании оптимальной системы вентиляции и кондиционирования поможет создать благоприятные условия пребывания в нём, а также поддерживать нормативные параметры воздуха помещений.

Эффективно использовать систему вентиляции и кондиционирования в зависимости от назначения помещения, а также сэкономить до 20 000 руб. по ст. 6.4 КоАП РФ за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к воздушной среде помещений поможет справка «Эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования».

Справку «Эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования» вы можете найти в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти рекомендации по эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования?

В поисковую строку введите «Эксплуатация вентиляции». Нажмите «Найти».

В результате поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования».

Организация проведения обследований технического состояния зданий и сооружений

Осмотры здания являются неотъемлемым элементом обеспечения его безопасности. Специалистам службы эксплуатации здания важно знать основные правила проведения обследования здания и требования, которые предъявляются к процедуре такого обследования, в противном случае неверно организованное обследование может не дать нужного результата (например, не будут своевременно выявлены дефекты строительных конструкций здания).

Справка поможет вам, организовав проведение обследования технического состояния, своевременно выявить дефекты в строительных конструкциях и инженерном оборудовании и тем самым предотвратить аварии.

Справку «Организация проведения обследований технического состояния зданий и сооружений» вы найдете в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти рекомендации по проведению обследований технического состояния здания?

В поисковую строку введите «Обследование технического состояния здания».

Нажмите «Найти».

В результате поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Организация проведения обследований технического состояния зданий и сооружений».

Доступная среда для маломобильных групп населения

Любая организация обязана создавать условия доступности зданий, сооружений для лиц с ограниченными возможностями. В связи с этим специалисту в области эксплуатации зданий необходимо точно знать требования, предъявляемые к оборудованию зданий и сооружений в целях их адаптации к использованию маломобильными группами граждан.

Привести находящиеся в собственности здания и сооружения в соответствие с требованиями доступности для инвалидов, а также сэкономить до 50 000 руб. на штрафах по ст. 5.43 КоАП РФ поможет справка «Доступная среда для маломобильных групп населения».

Подробнее со справкой «Доступная среда для маломобильных групп населения» вы можете ознакомиться в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о том, как привести здание в соответствие с требованиями доступности для инвалидов?

В поисковую строку введите «доступная среда». Выберите подсказку «Доступная среда для маломобильных групп населения».

Нажмите «Найти».

В результате поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Доступная среда для маломобильных групп населения».

Доверительное управление зданием

Собственнику нежилого здания (либо нескольким собственникам помещений в здании) требуется решить вопросы управления зданием, обеспечить его надлежащую эксплуатацию. Поскольку собственники жилых зданий не связаны необходимостью выбора способов управления, перечисленных в Жилищном кодексе РФ, для обеспечения их надлежащего содержания собствен-

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о доверительном управлении зданием?

В поисковую строку введите «Доверительное управление зданием».

Нажмите «Найти».

В результате поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Доверительное управление зданием».

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

ники могут выбрать такую форму управления, как доверительное управление зданием.

Избегать рисков признания договора доверительного управления недействительным, включив в него все необходимые условия, а также экономить рабочее время специалистов службы эксплуатации здания на заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями, передав данную функцию доверительному управляющему, вам поможет справка «Доверительное управление зданием».

Справку «Доверительное управление зданием» вы найдете в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

Новые образцы

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

За прошедший месяц были разработаны новые образцы:

1. Акт сдачи-приемки работ по очистке вентиляционных каналов.
2. Акт сдачи-приемки работ по дезинсекции и дератизации здания.
3. Акт сдачи-приемки работ по подготовке к эксплуатации в зимних условиях цоколя здания.
4. Акт сдачи-приемки работ по ремонту автоматического запирающего устройства входной двери.

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.

5. Приказ о назначении лица, ответственного за организацию эксплуатации платформы подъемной.

Назначение лица, ответственного за эксплуатацию платформы подъемной для инвалидов, является обязательным условием для ее эксплуатации. Отсутствие в штате орга-

низации данного лица является нарушением требований к обеспечению безопасности платформ подъемных, создающим угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, возникновения аварии (п. 3 Приложения 1 к Правилам организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743).

6. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о расторжении договора управления.

Протокол общего собрания, составленный с нарушением законодательства, может послужить причиной отмены решения, которым он оформлен. Как следствие, в том случае, если таким протоколом было оформлено решение о заключении договора управления многоквартирным домом, такой договор может быть признан незаключенным.

Новые консультации экспертов

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

- Подготовка проектной документации на реконструкцию
- Включение в тариф на коммунальный ресурс НДС
- Баланс водоснабжения и водоотведения
- Подключение к котельной

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.

ИЗ ЗАЛА СУДА

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ В УСЛОВИЯХ ЗИМЫ



На большей части территории России уже начался отопительный сезон и установилась низкая температура воздуха (во многих районах ниже 0 °С), началась климатическая зима. Данные обстоятельства делают актуальными для организаций, ответственных за обслуживание зданий, работы по их эксплуатации, проводимые в зимний период.

Предлагаем вам изучить ситуацию с эксплуатацией здания в зимних условиях на чужом опыте. Для вас мы проанализировали судебные решения по данной теме и кратко расскажем об их содержании.

Они позволяют 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.

(Продолжение на следующей странице)

**Паспорт готовности многоквартирного дома
к эксплуатации в зимних условиях
является документом, подлежащим
хранению и обязательной передаче
при смене управляющей организации**

Собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о смене способа управления и создали товарищество собственников жилья. Товарищество обратилось к организации, управлявшей домом ранее, с требованием передать ему техническую и иную документацию, связанную с управлением домом, в том числе паспорт готовности к эксплуатации в зимних условиях, акты осеннего осмотра.

Управляющая организация отказалась передать указанные документы.

Товарищество обратилось в суд с исковым заявлением об обязанности передать документацию.

Суд встал на сторону товарищества, указав в своем решении, что нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда обязывает ответственных лиц в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом, в том числе паспорт готовности к эксплуатации в зимних условиях.

Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.08.2015 № 19АП-4202/2015 по делу № А64-438/2015

**Для того чтобы доказать ненадлежащую уборку снега
с придомовой территории, необходимо провести
проверку периодичности такой уборки**

Орган местного самоуправления провел проверку очистки придомовой территории от снега и льда, выдал организации, управляющей многоквартирным домом, предписание об устранении нарушений и привлек ее к административной ответственности.

Управляющая организация обратилась в суд с заявлением об обжаловании постановления о привлечении к административной ответственности. Вынося решение об отмене постановления, суд указал, что доказательством ненадлежащей очистки придомовой территории могут служить сведения о выполнении работ по зимней уборке до момента проведения осмотра территории, а также о периодичности

проведения указанных работ, но не представленный органом местного самоуправления документ об однократной фиксации состояния снежного покрова на придомовой территории в конкретное время дня. Само по себе наличие снежного покрова на придомовой территории, при условии соблюдения установленной периодичности проведения работ по зимней уборке, не могло свидетельствовать о нарушении обязательных требований.

Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.09.2016 № 13АП-20628/2016 по делу № А26-4053/2016

**В условиях начавшегося отопительного сезона
необходим контроль за исправностью тепловых
сетей, к которым подключены здания. Для этого
в случае обнаружения бесхозных сетей их владельца
должен определить орган местного самоуправления**

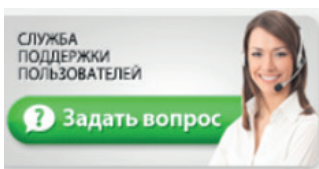
Собственник нежилого здания обратился в суд с иском с заявлением о признании незаконным бездействия органа местного самоуправления, выразившегося в несовершении действий по определению теплосетевой организации, сети которой непосредственно подходят к наружной стене здания и на которую будет возложена ответственность за их содержание, и об обязанности совершить данные действия.

Орган местного самоуправления в возражениях на иск указал, что собственник им был уведомлен о том, что все необходимые действия будут совершены в течение полутора лет. Собственнику было предложено самостоятельно опрессовывать и подготавливать бесхозную тепловую сеть к отопительному сезону своими силами и за свой счет.

Удовлетворяя требования собственника здания, суд указал, что выявление органом местного самоуправления бесхозных тепловых сетей влечет возникновение у него обязанности по определению теплосетевой организации, тепловые сети которой непосредственно соединены с бесхозными тепловыми сетями, или единой теплоснабжающей организации в системе теплоснабжения, в которую входят бесхозные тепловые сети и которая осуществляет содержание и обслуживание указанных бесхозных тепловых сетей.

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.04.2015 по делу № А40-95542/2014

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!

Прочистка вентиляции

Ситуация. В ходе зимы было выявлено, что вентиляция в нежилом здании фактически не функционирует и, вероятно, требуется ее прочистка.

Вопрос. Как часто надо прочищать вентиляцию? Есть ли акт на приемку работ по прочистке?

Ответ. 1. Прочищать вентиляцию необходимо 1 раз в год.

2. Акт сдачи-приемки работ по прочистке вентиляционных каналов вы можете найти в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Обоснование. 1. Согласно п. 3.2.7 ГОСТ 12.4.021-75 ССБТ «Системы вентиляционные. Общие требования» чистка вентиляционных систем должна производиться в сроки, установленные инструкциями по эксплуатации.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Отметка о чистке заносится в журнал ремонта и эксплуатации системы.

Вместе с тем, в соответствии с п. 50 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 (далее – Правила), руководитель организации определяет порядок и сроки проведения работ по очистке вентиляционных камер, циклонов, фильтров и воздухопроводов от горючих отходов, при этом такие работы проводятся не реже 1 раза в год.

При этом под горючими отходами пп. «г» п. 48 Правил понимает жировые отложения и пыль.

2. Акт сдачи-приемки работ по прочистке вентиляционных каналов вы можете найти в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

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

Пробная топка

Ситуация. Готовимся провести пробный пуск отопления в здании (пробную топку).

Вопрос. На что надо обратить внимание в ходе пробного пуска тепла? Существует ли акт приемки работ, связанных с пробной топкой?

Ответ. 1. В ходе пробного пуска тепла необходимо обратить внимание на равномерность прогрева отопительных приборов.

2. Акт сдачи-приемки работ по проверке равномерности прогрева отопительных приборов водяной системы отопления вы можете найти в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Обоснование. 1. Согласно п. 11.6 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 24.03.2003 № 115 (далее – Правила), для проверки готовности систем отопления и системы теплоснабжения в целом к работе в отопительном периоде перед его началом проводятся пробные топки.

Начало и продолжительность пробных топок определяются графиком теплоснабжающей организации, который следует доводить до сведения потребителей не позднее чем за трое суток до начала пробной топки.



В силу п. 9.3.24 Правил перед началом отопительного сезона проводится тепловое испытание на равномерность прогрева отопительных приборов. Испытания проводятся при положительной температуре наружного воздуха и температуре теплоносителя не ниже 50 °С.

В соответствии с п. 9.3.25 Правил в процессе тепловых испытаний выполняются наладка и регулировка системы для:

- обеспечения в помещениях расчетных температур воздуха;
- распределения теплоносителя между теплопотребляющим оборудованием в соответствии с расчетными нагрузками;
- обеспечения надежности и безопасности эксплуатации;
- определения теплоаккумулирующей способности здания и теплозащитных свойств ограждающих конструкций.

Таким образом, при проведении пробного пуска тепла необходимо обратить внимание на равномерность прогрева приборов отопления.

2. Акт сдачи-приемки работ по проверке равномерности прогрева отопительных приборов водяной системы отопления вы можете найти в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

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

Утепление дверей в здании

Ситуация. Зимой собственник помещения в многоквартирном доме попросил утеплить ему входную дверь в квартиру.

Вопрос. Правомерны ли требования собственника? Можете ли вы предоставить акт приемки работ по утеплению (на случай, если мы будем утеплять входную дверь подъезда)?

Ответ. 1. Требования собственника неправомерны.

2. Акт сдачи-приемки работ по утеплению входных дверей здания вы можете найти в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Обоснование. 1. В соответствии с ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме. При этом в состав услуг и работ по содержанию общего имущества не входит утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования (пп. «б» п. 15 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

2. Акт сдачи-приемки работ по утеплению входных дверей здания вы сможете найти в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

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