ТЕХЭКСПЕРТ

Эксплуатация зданий

специальное издание для пользователей систем «Техэксперт»

№ 12 декабрь'17

Актуальная тема » 2
Это важно! » 2
Смотри в системе » 8
Из зала суда » 10
Опыт экспертов » 11

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:

Сердечно поздравляем вас с наступающими праздниками!

Пусть новый, 2018 год будет насыщен позитивными эмоциями, любовью и заботой близких, профессиональными и финансовыми победами.

Желаем вам профессионального и финансового роста, успешных проектов и ответственных партнеров.

Пусть всё хорошее, что радовало вас в уходящем году, найдет свое продолжение в году наступающем!

Здоровья вам и вашим родным!

С Новым годом!

В 2017 ГОДУ ВВЕДЕНЫ В ДЕЙСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯ К АНТИТЕРРОРИСТИЧЕСКОЙ ЗАЩИЩЕННОСТИ РЯДА КАТЕГОРИЙ ЗДАНИЙ

В течение 2017 года были введены в действие ряд нормативных актов, регламентирующих антитеррористическую защищенность различных зданий, в частности:

– Требования к антитеррористической защищенности торговых объектов (территорий), утвержденные Постановлением Правительства РФ от 19.10.2017 № 1273;

– Требования к антитеррористической защищенности гостиниц и иных средств размещения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 14.04.2017 № 447;

– Требования к антитеррористической защищенности объектов (территорий) в сфере культуры, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 11.02.2017 № 176.

Перечисленные документы вводят следующие обязанности собственников гостиниц, зданий культуры и торговли:

– создать комиссию по категорированию объекта по степени угрозы совершения на нём террористического акта и провести обследование и категорирование объекта;

– определить категорию объекта по степени опасности совершения террористического акта, а также необходимые мероприятия по обеспечению антитеррористической защищенности объекта;

– составить паспорт антитеррористической защищенности объекта.

Паспорт антитеррористической защищенности объекта подлежит обязательному согласованию с руководителями:

– территориального органа Федеральной службы войск национальной гвардии РФ;

– территориального органа Министерства по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий;

– территориального органа безопасности.

Паспорт безопасности составляется в двух экземплярах, один из которых хранится на объекте, второй – в уполномоченном органе субъекта РФ по месту нахождения объекта.

Таким образом, законодатель уделяет повышенное внимание мерам антитеррористической защищенности зданий с большим пребыванием в них людей, возлагая на их собственников новые обязанности.

ЭТО ВАЖНО!

Минстрой России дал разъяснения некоторых особенностей проведения общих собраний в многоквартирных домах

05.10.2107 Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (далее – Минстрой России) подготовлено Письмо № 35851-ЕС/04 «По вопросам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» (далее – Письмо Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04).

В Письме Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04 разъяснено, что количество голосов, которыми обладает собственник, не может быть разделено на части (по количеству помещений либо иным критериям) с целью различного голосования одним собственником по одним и тем же вопросам повестки дня либо с целью участия в общем собрании собственников только частью голосов.

В частности, указано, что исходя из норм ст. 44.1 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), а также по смыслу ст. 44–48 ЖК РФ участниками общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются именно собственники, т. е. юридические и (или) физические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а не принадлежащие им помещения или доли в праве собственности на общее имущество.

Также Письмом Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04 даны разъяснения по поводу участия собственников нежилых помещений в составе многоквартирного дома в общем собрании. Они принимают участие в общем собрании наравне с собственниками жилых помещений и обладают количеством голосов пропорционально площади принадлежащего им нежилого помещения.

Кроме того, Письмом Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04 даны разъяснения о порядке уведомления о проведении общего собрания.

Указано, что инициатор проведения общего собрания имеет право дополнительно уведомить иных лиц, не являющихся собственниками помещений, о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку сообщение о проведении общего собрания собственников помещений не отнесено ни к государственной, ни к иным видам тайн, его распространение среди неопределенного круга лиц действующим законодательством не запрещено.

Письмом Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04 также разъяснено, что к сведениям, позволяющим идентифицировать лицо, принимающее участие в общем собрании собственников помещений, относятся, кроме всего прочего, фамилия, имя и отчество собственника помещений, написанные полностью.

Также Письмом Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04 даны разъяснения по поводу оценки решения собственника на предмет признания его действительным. Согласно данным разъяснениям, в каждом конкретном случае необходимо исходить из того, позволяет ли указанное решение идентифицировать лицо, принявшее участие

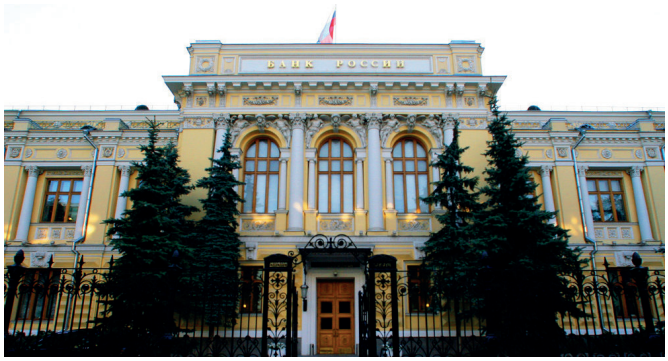
(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

в голосовании, и установить волеизъявление этого лица по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений.

В Письме Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04 указано, что любые исправления и другие технические ошибки в решении собственника помещения возможны с учетом подтверждения личной подписью и надписью «исправленному верить».

Центральный банк РФ снизил размер ключевой ставки, используемой при расчете пеней и процентов



Согласно Информации Центрального банка России от 27.10.2017, совет директоров Банка России принял решение с 30.10.2017 снизить ключевую ставку с 8,5 до 8,25% годовых.

Совет директоров отмечает, что инфляция остается вблизи 4%. Отклонение инфляции вниз от прогноза связано главным образом с временными факторами. Экономика продолжает расти.

Данная ключевая ставка будет действовать до декабря 2017 года, когда состоится очередное собрание совета директоров.

Следует обратить внимание, что исходя из размера ключевой ставки рассчитывается размер процентов при уклонении от возврата денежных средств, просрочке платежа (ч. 1 ст. 395 Гражданского кодекса РФ), а также пеней за неоплату жилищно-коммунальных услуг (ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

Таким образом, при неисполнении обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг пени, начисленные должникам с 30.10.2017, необходимо рассчитывать исходя из значения ключевой ставки Центрального банка РФ – 8,25% годовых.

Утверждены требования к антитеррористической защищенности объектов торговли

Постановлением Правительства РФ от 19.10.2017 № 1273 утверждены Требования к антитеррористической защищенности торговых объектов (территорий) (далее – Требования), а также форма Паспорта безопасности торгового объекта (территории).

В частности, ответственность за антитеррористическую защищенность объектов торговли (в том числе торговых центров, рынков) возлагается на их собственников, а также должностных лиц, осуществляющих руководство деятельностью работников таких объектов (п. 3 Требований).

В целях установления требований к антитеррористической защищенности объектов торговли проводится их категорирование с учетом степени угрозы совершения на них террористических актов (п. 10 Требований).

Перечень объектов торговли, подлежащих категорированию, утверждается органом исполнительной власти субъекта РФ по согласованию с (п. 5 Требований):

– территориальным органом безопасности;

– территориальным органом Федеральной службы войск национальной гвардии РФ;

– территориальным органом Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий.

В течение месяца после включения объекта торговли в перечень объектов, подлежащих категорированию, с целью присвоения объекту категории создается комиссия в составе (п. 15 Требований):

– представителя торгового объекта, отвечающего за безопасность и инженерно-технические средства охраны;

– представителя территориального органа безопасности;

– представителя территориального органа Федеральной службы войск национальной гвардии РФ;

– представителя органа исполнительной власти субъекта РФ и местного самоуправления (по согласованию).

Комиссию возглавляет представитель объекта торговли (п. 16 Требований).

В ходе своей работы комиссия (п. 17 Требований):

– осуществляет сбор и анализ исходных данных об объекте;

– изучает конструктивные и технические характеристики торгового объекта, организацию его функционирования, меры безопасности;

– определяет степень угрозы совершения террористического акта на объекте, обследует объект на предмет антитеррористической защищенности;

– выявляет потенциально опасные участки торгового объекта;

– определяет категорию торгового объекта в зависимости от степени угрозы совершения на них террористических актов;

– определяет мероприятия по обеспечению антитеррористической защищенности объекта.

Результат работы комиссии оформляется актом обследования и категорирования (п. 18 Требований).

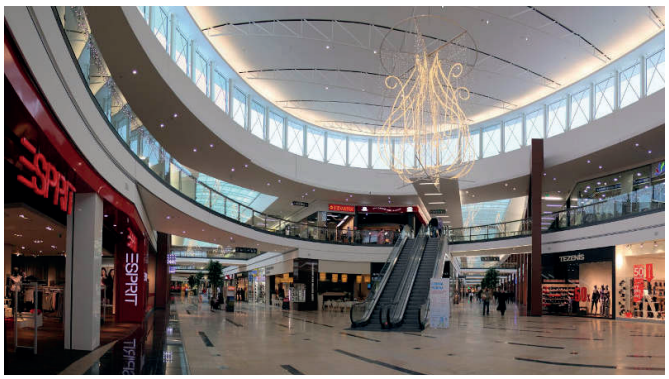
Также не позднее 30 дней после проведения обследования и категорирования объекта торговли руководителем торгового объекта разрабатывается паспорт безопасности, который представляет собой документ, отражающий состояние антитеррористической защищенности торгового объекта (п. 21 Требований).

Паспорт в течение 30 дней со дня составления подлежит согласованию с руководителями (п. 21 Требований):

– территориального органа Федеральной службы войск национальной гвардии РФ;

– территориального органа Министерства по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий;

– территориального органа безопасности;



(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

– уполномоченного органа субъекта РФ по месту нахождения торгового объекта.

Паспорт безопасности составляется в двух экземплярах, один из которых хранится на торговом объекте, второй – в уполномоченном органе субъекта РФ по месту нахождения торгового объекта (п. 22 Требований).

Контроль за обеспечением защищенности торговых объектов (в том числе наличия паспортов безопасности) в форме плановых и внеплановых проверок возлагается на органы власти субъектов РФ (п. 41–43 Требований).

Дата вступления в силу – 31.10.2017.

Минстрой разъяснил порядок исполнения обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт при смене собственника помещения в МКД, принадлежащего публичному образованию

Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 01.09.2017 № 31284-АЧ/06 «О применении части 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 257-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Письмо Минстроя РФ от 01.09.2017 № 31284-АЧ/06) дано разъяснение по порядку зачета, возврата, а также взыскания взносов на капитальный ремонт при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме от субъекта РФ, муниципального образования (далее – публичное образование) к новому собственнику.

В Письме Минстроя РФ от 01.09.2017 № 31284-АЧ/06 отмечается, что в соответствии с ч. 3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, не исполненная публичным образованием к моменту смены собственника помещения в многоквартирном доме, сохраняется за публичным образованием.

Данное правило применяется как к физическим, так и к юридическим лицам, в том числе и к органам власти РФ.

Согласно разъяснениям, данным в Письме Минстроя РФ от 01.09.2017 № 31284-АЧ/06, правила, предусмотренные ч. 3 ст. 158 ЖК РФ, распространяются на правоотношения, возникшие с 01.01.2013.

При этом обязанность публичного образования по уплате взносов на капитальный ремонт может быть осуществлена путем:

– перерасчета суммы взносов для нового собственника в случае, если она не была им уплачена;

– зачета этих сумм в счет будущих платежей нового собственника, если он оплатил эту задолженность;

– перерасчета и возврата ранее учтенных взносов на капитальный ремонт, если новый собственник является получателем льгот и субсидий в натуральном выражении.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в Письме Минстроя РФ от 01.09.2017 № 31284-АЧ/06, перерасчет и возврат уплаченных взносов на капитальный ремонт осуществляются после подачи новым собственником заявления о перерасчете или возврате уплаченных взносов.

Также Письмом Минстроя РФ от 01.09.2017 № 31284-АЧ/06 разъяснен порядок взыскания с публичного образования задолженности по взносам на капитальный ремонт, возникшей с 01.01.2013.

Таким образом, согласно разъяснениям, данным в Письме Минстроя РФ от 01.09.2017 № 31284-АЧ/06, обязанность по взносам на капитальный ремонт, возникшим с 01.01.2013, не уплаченным публичным образованием на момент смены собственника, не переходит на нового собственника помещения.

Сумма взносов на капитальный ремонт может быть зачислена в счет будущих платежей нового собственника.

Также может быть произведен перерасчет сумм взносов по заявлению нового собственника.

Кроме того, Письмом Минстроя РФ от 01.09.2017 № 31284-АЧ/06 разъяснено, что срок исковой давности по спорам о взыскании задолженности по взносам на капитальный ремонт исчисляется с 30.07.2017. А также что вступившие в силу решения о взыскании с новых собственников взносов на капитальный ремонт могут быть пересмотрены по вновь открывшимся обстоятельствам до 29.10.2017.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ планирует ввести новый порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ подготовило проект Приказа от 10.11.2017 № 01-02/11-17/00074892 «О внесении изменений в Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» (далее – Проект Приказа от 10.11.2017 № 01-02/11-17/00074892).

Проект Приказа от 10.11.2017 № 01-02/11-17/00074892 определяет новый порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ.

В частности, согласно п. 2 Проекта Приказа от 10.11.2017 № 01-02/11-17/00074892 изменения в реестр будут вноситься органом государственного жилищного надзора субъекта РФ (далее – орган государственного жилищного надзора) на основании:

– решения органа государственного жилищного надзора;

– заявления о внесении изменений в реестр от лица, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирным домом.

Заявление должно будет содержать следующие сведения:

– реквизиты договора управления многоквартирным домом;

– данные о заявителе.

В соответствии с п. 3 Проекта Приказа от 10.11.2017

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

№ 01-02/11-17/00074892 к заявлению о внесении изменений в реестр должны быть приложены:

– копия протокола и решения общего собрания собственников помещений в доме о выборе способа управления управляющей организацией и заключении с ней договора управления либо об изменении способа управления или расторжении договора управления в случае проведения такого собрания;

– копия протокола конкурса по отбору управляющей организации;

– копия акта приема-передачи технической документации и иных связанных с управлением домом документов;

– копия договора временного управления домом, заключенного с управляющей организацией;

– в случае истечения срока лицензии необходимо предоставить копию заявления о прекращении предпринимательской деятельности по управлению домом, поданного в орган государственного жилищного надзора.

Копии представляемых с заявлением документов должны быть прошиты и надлежащим образом заверены уполномоченным должностным лицом заявителя. В соответствии с п. 3 Проекта Приказа от 10.11.2017 № 01-02/11-17/00074892 срок рассмотрения заявления органом жилищного надзора не может превышать 20 рабочих дней.

Также важно отметить, что решение об отказе во внесении изменений в реестр должно содержать мотивированное обоснование с указанием конкретных причин принятия такого решения и рекомендаций по их устранению для возможности повторного обращения лицензиата с заявлением о внесении изменений в реестр.

С текстом Проекта Приказа от 10.11.2017 № 01-02/11-17/00074892 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – http://regulation.gov.ru.

Депутаты Государственной Думы вынесли на обсуждение новые правила предоставления субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг

09.11.2017 вынесен на обсуждение в Государственную Думу проект Федерального закона от 08.11.2017 № 308662-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Законопроект от 08.11.2017 № 308662-7).

Законопроект от 08.11.2017 № 308662-7 определяет новые условия предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг ветеранам труда, инвалидам и иным льготным категориям граждан. В частности, вносит изменения в ч. 5 ст. 159 и ч. 3 ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Согласно изменениям субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, а также компенсация данных расходов будут предоставляться гражданам при условии отсутствия у них задолженности по оплате коммунальных услуг и жилого помещения за период не более трех лет.

Обязанность по доказыванию наличия задолженности будет лежать на управляющей компании путем предоставления решения суда о взыскании задолженности в орган социальной защиты.

Согласно пояснительной записке к Законопроекту от 08.11.2017 № 308662-7 он направлен на упрощение работы органов социальной защиты и уменьшение временных затрат добросовестных плательщиков коммунальных услуг.

С текстом Законопроекта от 08.11.2017 № 308662-7 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – http://sozd.parlament.gov.ru.

Правительство подготовило правила управления многоквартирными домами, способ управления которыми не выбран собственниками

03.11.2017 вынесен на обсуждение в Государственную Думу проект Постановления Правительства РФ от 03.11.2017 № 02/07/11-17/00074746 «Об утверждении порядка и условий определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не определен или не реализован способ управления, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления» (далее – проект Постановления Правительства РФ от 03.11.2017 № 02/07/11-17/00074746).

Проект Постановления Правительства РФ от 03.11.2017 № 02/07/11-17/00074746 определяет порядок и условия временного управления многоквартирным домом (далее – МКД).

Согласно проекту Постановления Правительства РФ от 03.11.2017 № 02/07/11-17/00074746 под временным управлением МКД понимается осуществление деятельности по управлению МКД, в отношении которого не определен способ управления.

В проекте Постановления Правительства РФ от 03.11.2017 № 02/07/11-17/00074746 говорится, что для осуществления деятельности по временному управлению МКД орган местного самоуправления привлекает организацию, имеющую право осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению МКД.

Временное управление МКД будет осуществляться организациями на основании распорядительного документа органа местного самоуправления о заключении договора временного управления, в котором согласно проекту Постановления Правительства РФ от 03.11.2017 № 02/07/11-17/00074746 обязательны для указания:

– прогнозируемый срок действия договора временного управления МКД (устанавливается органом местного самоуправления, но не может превышать одного года);

– наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту МКД;

– размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (размер платы должен соответствовать размеру, установленному органом местного самоуправления данного муниципального образования);

– предоставление коммунальных ресурсов собственникам и пользователям помещений в МКД в период действия договора временного управления осуществляется в соответствии с пп. «б» п. 17 Правил предоставления комму-

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

нальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Если после завершения срока действия договора временного управления не определен способ управления МКД, то согласно проекту Постановления от 03.11.2017 № 02/07/11-17/00074746 срок действия договора временного управления МКД может быть продлен. При этом суммарно срок действия договора не может превышать один календарный год с момента подписания.

Основания прекращения деятельности по временному управлению МКД:

– не определен способ управления МКД или не заключен договор управления МКД с управляющей организацией, при этом срок действия договора управления не продлен;

– собственники помещений выбрали способ управления МКД, не связанный с управлением управляющей организацией;

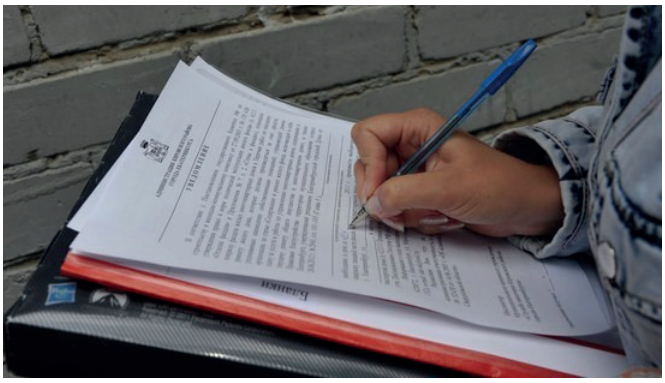
– заключен договор управления МКД с управляющей организацией.

Прекращение деятельности по временному управлению многоквартирным домом осуществляется в соответствии со ст. 200 Жилищного кодекса РФ.

Согласно пояснительной записке к проекту Постановления Правительства РФ от 03.11.2017 № 02/07/11-17/00074746 он направлен на защиту прав и законных интересов тех собственников помещений в МКД, которые по независящим от них причинам не смогли осуществить выбор способа управления домом.

С текстом проекта Постановления Правительства РФ от 03.11.2017 № 02/07/11-17/00074746 можно ознакомиться на Федеральном портале проектов нормативных актов – http://regulation.gov.ru.

Порядок и основания проведения проверок управляющих организаций органами государственного надзора могут измениться



Министерством экономического развития РФ подготовлен проект Федерального закона от 01.11.2017 № 02/04/11-17/00074705 «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – проект Федерального закона от 01.11.2017 № 02/04/11-17/00074705). Вносимые изменения могут оказать влияние на порядок и сроки проведения проверок управляющих организаций органами государственного надзора.

Согласно проекту Федерального закона от 01.11.2017 № 02/04/11-17/00074705 предполагается внести изменения в 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». В частности, предполагается внести изменения, устанавливающие дополнительные основания для проведения внеплановых проверок, а также порядок определения максимального количества таких проверок, проводимых за год. Также проектом Федерального закона от 01.11.2017 № 02/04/11-17/00074705 предполагается установить, что срок проведения плановых документарных и выездных проверок не может превышать 20 рабочих дней, а срок внеплановой выездной и документарной проверки не может превышать 10 рабочих дней. Однако в этот срок не включаются дни, в которые представители контролирующей организации отсутствовали на месте проведения проверки, а также сроки, установленные для передачи необходимых документов контролирующему лицу.

Ознакомиться с текстом проекта Федерального закона от 01.11.2017 № 02/04/11-17/00074705 можно на официальном сайте правовой информации – http://regulation.gov.ru/.

Планируется ввести прямые расчеты за коммунальные услуги собственников МКД с ресурсоснабжающими организациями

В Государственную Думу внесен проект Федерального закона от 27.10.2017 № 298590-7 «О внесении изменений в статьи 154, 156 и 157 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 27.10.2017 № 298590-7).

Проектом Федерального закона от 27.10.2017 № 298590-7 в Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ) вносятся изменения, в соответствии с которыми предлагается вернуть ресурсоснабжающим организациям (далее – РСО) функции по начислению платы за коммунальные услуги на содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), а также установить прямые расчеты собственников МКД с РСО. Согласно проекту Федерального закона от 27.10.2017 № 298590-7 из состава платы за содержание жилого помещения (ч. 1 ст. 154 ЖК РФ) предполагается исключить плату за холодную и горячую воду, электроэнергию, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества. Также проектом Федерального закона от 27.10.2017 № 298590-7 предлагается включить в состав платы за коммунальные услуги (п. 3 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ) плату за коммунальные услуги на содержание общего имущества.

Согласно изменениям, вносимым Федеральным законом от 27.10.2017 № 298590-7 в ст. 156, 157 ЖК РФ, предполагается определять размер платы за коммунальные услуги на содержание общего имущества МКД исходя не из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, а по нормативам, утвержденным органами государственной власти субъектов РФ.

Ознакомиться с текстом проекта Федерального закона от 27.10.2017 № 298590-7 можно на официальном сайте правовой информации – http://sozd.parlament.gov.ru/.

Доходы региональных операторов капремонта, полученные от размещения временно свободных средств в банках, могут быть освобождены от налогообложения

На рассмотрение Государственной Думы внесен Законопроект от 24.10.2017 № 294832-7 «О внесении изменений в ст. 179 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Законопроект от 24.10.2017 № 294832-7).

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Законопроект от 24.10.2017 № 294832-7 предусматривает, что доходы регионального оператора капитального ремонта в виде процентов по договорам банковских вкладов, полученных от размещения в банках средств фонда капитального ремонта, могут быть использованы только на цели, указанные в ст. 174 Жилищного кодекса РФ (то есть на цели, связанные с финансированием капитального ремонта).

Как отмечается в пояснительной записке к Законопроекту от 24.10.2017 № 294832-7, его принятие позволит отнести проценты по договорам банковского вклада к доходам регионального оператора в виде целевого финансирования, которые не включаются в налоговую базу по смыслу ч. 14 ст. 250 Налогового кодекса РФ (далее – НК РФ).

Авторы Законопроекта от 24.10.2017 № 294832-7 указывают, что для полной реализации его концепции ими также вносятся изменения в ст. 251 НК РФ.

С текстом Законопроекта от 24.10.2017 № 294832-7 вы можете ознакомиться на официальном сайте Государственной Думы http://sozd.parlament.gov.ru/.

Правительство подготовило пакет поправок к нормативным актам, регламентирующим управление МКД

Правительство РФ вынесло на публичное обсуждение Проект Постановления от 23.10.2017 № 02/07/10-17/00074339 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами» (далее – Проект от 23.10.2017 № 02/07/10-17/00074339).

Проект от 23.10.2017 № 02/07/10-17/00074339 предусматривает внесение изменений в акты Правительства РФ, регламентирующие управление многоквартирными домами (далее – МКД), которые предусматривают расширение перечня обязанностей управляющей организации.

В частности, на управляющую организацию предполагается возложить обязанность по хранению, помимо технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД, также:

– ключей от помещений общего пользования;

– электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в МКД;

– иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации и управления МКД.

Указанные ключи, коды доступа, а также иные технические средства и оборудования будут подлежать передаче новой управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу в случае смены способа управления МКД либо смены управляющей организации.

Напомним, что за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ предусматривает штраф:

– на должностных лиц – в размере от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификацию на срок до трех лет;

– на юридических лиц – от 150 000 до 250 000 руб.

Также к грубым нарушениям лицензионных требований по управлению МКД будут отнесены:

– незаключение или несвоевременное заключение договоров со специализированными организациями на содержание внутридомового газового оборудования, лифтов, вентиляционных каналов, а также с ресурсоснабжающими организациями;

– неисполнение обязанности по обеспечению работы аварийно-диспетчерской службы;

– наличие задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, превышающем стоимость коммунального ресурса за три расчетных месяца;

– отказ от передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, ключей от помещений общего пользования в случае смены управляющей организации;

– управление МКД, сведения о котором не включены в реестр лицензий субъекта РФ или исключены из реестра лицензий.

Осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований влечет административный штраф (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ):

– на должностных лиц – от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификацию на срок до трех лет;

– на юридических лиц – от 250 000 до 300 000 руб.

В случае принятия Проекта от 23.10.2017 № 02/07/10-17/00074339 изменения, предусмотренные им, вступят в силу с 01.01.2018.

С текстом Проекта от 23.10.2017 № 02/07/10-17/00074339 вы можете ознакомиться на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов http://regulation.gov.ru/.

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/.

Приглашаем на вебинар 14.12.2017 в 09.30 (по МСК) «Требования к эксплуатации зданий. Итоги 2017 года и грядущие изменения 2018 года»

Работа в сфере эксплуатации и обслуживания зданий – это постоянные изменения. И не всегда понятно, какие требования уже действуют, а какие еще на стадии проектов.

В 2017 году произошло много изменений. Сейчас специалистам нужно всё свести воедино, понять, как применять эти нововведения на практике, чтобы не допустить ошибок. Тема, которая до сих пор остается самой сложной, – требования к вводу в эксплуатацию лифтов.

Следующий год принесет еще больше изменений:

– дополнительные требования к вводу в эксплуатацию лифтов, энергоэффективности систем тепло- и электроснабжения;

– новые ГОСТы по эксплуатации элементов здания;

– изменения в порядке проведения общих собраний собственников и раскрытии информации для ДУКов.

Это лишь малая часть изменений, которые ждут специалистов в следующем году!

На стыке 2017 и 2018 годов эксперты подготовили обзор новых требований и разъяснения по их применению для специалистов по обслуживанию и эксплуатации любых зданий.

Посетив вебинар, вы:

– сможете оперативно перестроить свою работу и избежать ошибок;

– исключите аварии и дорогостоящие ремонты за счет четкого алгоритма работы по новым требованиям;

– обезопасите себя и организацию от штрафов до 500 000 руб. (ст. 9.19 КоАП РФ) в случае аварий;

– сэкономите время на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта по вашим вопросам во время вебинара.

План вебинара:

– Обзор изменений законодательства 2017 года и рекомендации по их применению

– Что нас ждет в 2018 году:

• новые требования к вводу в эксплуатацию лифтов;

• энергоэффективность систем тепло- и электроснабжения;

• новые ГОСТы по эксплуатации элементов здания;

• изменения в порядке проведения общих собраний собственников и раскрытии информации для ДУКов;

• многое другое.

– Проблемные вопросы, связанные с нововведениями в сфере эксплуатации зданий.

– Ответы на вопросы

Ведущий вебинара

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

Специализируется по вопросам взаимодействия 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 – промышленность, торговые и офисные центры, домоуправляющие компании, учебные заведения, гостиницы и многие другие.

Как принять участие:

1. Перейти по ссылке https://room.etutorium.com/register/e4b0d5955c16d7338356c3e45c16d73383566242.
2. Заполнить все обязательные поля регистрационной формы.
3. Нажать «Хочу участвовать».

Ждем вас на вебинаре!

Видеосеминар: «Эксплуатация нежилых помещений: обязательные условия и новые требования»

09.11.2017 состоялся вебинар на тему «Эксплуатация нежилых помещений: обязательные условия и новые требования».

Запись вебинара вы можете найти в кнопке «Видеосеминары». Приглашаем ознакомиться с новыми требованиями к эксплуатации нежилых помещений различного назначения

Прослушав видеосеминар, вы сможете:

– определить обязательные и новые требования к эксплуатации нежилых помещений;

– исключить конфликты и судебные тяжбы из-за неверной организации работы с собственниками нежилых помещений;

– узнать, как исключить аварии в здании с нежилыми помещениями, сэкономив денежные средства на возмещении вреда жизни, здоровью, имуществу пострадавших;

– обезопасить организацию от штрафов до 1 000 000 руб. (ч. 6.1 ст. 20.4 КоАП РФ).

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» посмотреть видеосеминары по профессиональной тематике?

На главной странице системы в нижнем левом углу выберите кнопку «Видеосеминары».

Безопасность промышленных предприятий

Любой промышленный объект представляет собой комплекс зданий и сложного дорогостоящего оборудования, защита которых от утраты или повреждения является насущной необходимостью.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о безопасности промышленных предприятий?

В поисковую строку введите «промышленные предприятия» и выберите подсказку «Безопасность промышленных предприятий».

Нажмите «Найти».

В результате поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал **«Безопасность промышленных предприятий»**.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

В справке «Безопасность промышленных предприятий» раздела «Справочник по эксплуатации зданий» вы найдете требования к обеспечению пожарной безопасности промышленных предприятий, рекомендации по защите строительных конструкций и инженерных сетей предприятия от пожара, оборудованию производственных зданий и территорий предприятия системами безопасности.

Информация, представленная в справке, поможет избежать огромных убытков вследствие пожара на промышленном предприятии, обеспечить бесперебойный производственный процесс, сэкономить до 200 000 руб. на штрафах по ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ.

Охрана труда при технической эксплуатации зданий

Охрана труда при эксплуатации зданий – это большой, непрерывный процесс, постоянно требующий материальных затрат. От соблюдения техники безопасности при эксплуатации зданий зависят жизнь и здоровье сотрудников службы эксплуатации, а также качественное выполнение необходимых работ.

Требования к охране труда при эксплуатации здания, а также условия, при которых работники службы эксплуатации здания могут быть допущены к проведению ряда работ, вы найдете в справке «Охрана труда при технической эксплуатации зданий» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

Информация справки «Охрана труда при технической эксплуатации зданий» поможет вам обеспечить охрану труда в процессе эксплуатации здания и избежать ответственности за возможные травмы и профессиональные заболевания работников службы эксплуатации, а также сэкономить до 150 000 руб. на штрафах по ч. 4 ст. 5.27.1 КоАП РФ.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию по охране труда при технической эксплуатации зданий?

В поисковую строку введите «техническая эксплуатация зданий» и выберите подсказку «Охрана труда при технической эксплуатации зданий».

Нажмите «Найти».

В результате поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал **«Охрана труда при технической эксплуатации зданий»**.

Оценка технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений

При длительной эксплуатации объекта недвижимости оценка его технического состояния становится неотъемлемой частью нормальной эксплуатации здания. Своевременный ремонт, выполненный на основании проведенной оценки технического состояния, может значительно продлить срок службы объекта недвижимости.

Описание категорий технического состояния строительных конструкций зданий, перечень критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий содержатся в справке «Оценка технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

Справка «Оценка технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений» поможет сэкономить денежные средства на проведении ремонта здания, правильно оценив его техническое состояние.

Календарь вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти обзор изменений законодательства в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений»?

В поисковой строке интеллектуального поиска введите «календарь», из предложенного списка выберите «Календарь вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений».

Нажмите кнопку «Найти».

Особое внимание в результатах поиска обратите на справку **«Календарь вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений»**.

Законодательство в сфере эксплуатации зданий интенсивно меняется. Справка «Календарь вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений» охватывает как новые нормативные правовые акты, так и вносящие изменения в действующие требования по эксплуатации и обслуживанию зданий.

Благодаря информации, объединенной в актуализированной справке «Календарь вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений» раздела «Справочник по эксплуатации зданий», вы сможете в удобной форме ознакомиться с новыми требованиями законодательства:

– к энергетической эффективности зданий, строений, сооружений;

– к порядку проведения проверки органами Роспотребнадзора;

– к проведению дезинсекции зданий и помещений.

Информация справки позволит вам:

– в удобной форме ознакомиться с вступившими в силу требованиями законодательства;

– не упустить ни одного из последних требований к эксплуатации зданий;

– сэкономить время на поиске новой информации.

Таким образом, вы не упустите ни одного из последних требований в сфере эксплуатации зданий и сэкономите время на их поиске, а также предотвратите нарушение новых требований законодательства.

По мере изменений законодательства эксперты системы будут актуализировать информацию о предстоящих изменениях.

Новые образцы

За прошедший месяц были разработаны новые образцы:

- Акт сдачи-приемки работ по оборудованию здания сетью проводной телефонной связи.
- Акт сдачи-приемки работ по очистке крылец и отмостки здания от снега и наледи.
- Акт сдачи-приемки работ по монтажу системы подогрева кровли и водостоков.

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.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Новые консультации экспертов

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

- Протечка грунтовых вод
- Аварийные работы в здании
- Установка пандуса из швеллера

С их помощью вы сможете и 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

Защищенность и техническая укрепленность зданий

В последнее время законодатель большое внимание уделяет антитеррористической защищенности зданий различного назначения, а также общему уровню их безопасности.

Предлагаем вам изучить ситуацию с обеспечением безопасности зданий 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.

В том случае, если нормативным актом соблюдение требований пожарной безопасности возложено на руководителя организации, как на должностное лицо, предписание об устранении нарушения требований может быть выдано организации в целом.

В отношении общежития органом государственного пожарного надзора была проведена проверка, в ходе которой установлено, что система пожарной сигнализации в здании находится в неисправном состоянии, также был выявлен ряд других нарушений пожарной безопасности. Орган государственного пожарного надзора выдал предписание об устранении выявленных нарушений.

Организация, которой принадлежит общежитие, обжаловала предписания, ссылаясь на то, что ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности в части поддержания работоспособности несет руководитель организации, как должностное лицо и предписание не может быть выдано организации в целом.

Суд отказал организации в удовлетворении требования об отмене предписания, мотивируя свой отказ тем, что требования пожарной безопасности в равной степени обязательны для применения и исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их должностными лицами.

Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2017 по делу № А60-10317/2017

Здания организаций, осуществляющих торговлю оружием, не подлежат категорированию по степени опасности совершения в них террористических актов, в отношении них не должны приниматься меры антитеррористической защищенности

В ходе проверки прокуратурой здания организации, осуществляющей торговлю оружием, было выявлено отсутствие в данном здании мер антитеррористической защищенности, а также непроведение лицом, являющимся собственником здания, его категорирования по степени опасности совершения террористического акта. Организация была привлечена к административной ответственности.

Организация, являющаяся собственником здания, обжаловала судебный акт о привлечении к ответственности, основываясь на том, что не осуществляет в здании, являющемся объектом правонарушения, хранения оружия.

Суд согласился с доводами организации, указав, что меры по антитеррористической защищенности должны приниматься только по отношению к комнатам хранения оружия органов и организаций системы МВД России, подразделений ведомственной охраны федеральных органов исполнительной власти и организаций, иных юридических лиц с особыми уставными задачами, участков инкассации Центрального банка Российской Федерации (Банка России) и на объектах, подведомственных Минприроды России.

Постановление Председателя Верховного суда РФ от 01.09.2017 № 56-АД17-17

Отсутствие четко зафиксированного размера ущерба, причиненного в связи с ненадлежащей работой охранно-пожарной сигнализации, является основанием для отказа в возмещении ущерба организацией охраны

Торговая организация, помещение которой было оборудовано охранно-пожарной сигнализацией, обратилась в суд с требованием о возмещении ущерба, причиненного кражей ценностей, к организации, которая осуществляла обслуживание данной сигнализации и охрану помещения. Свои требования торговая организация мотивировала тем, что в день, когда произошла кража, охранно-пожарная сигнализация не работала по причине неисправности.

Суд, не ставя под сомнение неработоспособность сигнализации в день кражи, отказал в иске, поскольку торговая организация не представила точный расчет причиненного кражей ущерба. По мнению суда, обязательным условием наступления ответственности за убытки является наличие состава правонарушения, включающего наступление убытков, противоправность поведения причинителя убытков, а также причинную связь между поведением причинителя убытков и наступившими убытками. Отсутствие одного из элементов данного состава влечет за собой отказ в удовлетворении иска.

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.06.2016 по делу № А40-150747/2014

Эксплуатация пожарной сигнализации в МКД

Ситуация:

В многоквартирном доме смонтировали систему пожарной сигнализации.

Вопрос:

1. Как управляющей организации убедиться, что монтаж был осуществлен с соблюдением всех требований, на какие документы она может опираться?

2. Сигнализацию установили только в местах общего пользования. Необходимо ли управляющей организации устанавливать сигнализацию и в квартирах?

3. Есть ли разница в оснащении новостроек и домов старого жилого фонда пожарной сигнализацией? Необходимо ли оснащать старые дома (т. к. новостройки в большинстве уже имеют пожарную сигнализацию)?

4. Есть ли штрафные санкции в отношении управляющей организации по этому вопросу?

Ответ:

1. При проверке соблюдения нормативных требований при монтаже системы автоматической пожарной сигнализации можно сослаться на СП 5.13130.2009, НПБ 104-03.

2. Нет, управляющая организация не обязана устанавливать элементы системы автоматической пожарной сигнализации в квартирах.

3. Нет, как новостройки, так и ранее введенные в эксплуатацию многоквартирные дома должны быть оборудованы системами пожарной сигнализации.

4. За отсутствие работоспособной общедомовой системы пожарной сигнализации управляющая организация может быть привлечена к ответственности по ч. 4 ст. 20.4 КоАП РФ.

Обоснование:

1. Системы пожарной сигнализации зданий и сооружений различного назначения проектируются в соответствии с СП 5.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации автоматические. Нормы и правила проектирования».

Также проектированию систем пожарной сигнализации посвящены НПБ 104-03 «Проектирование систем оповещения людей о пожаре в зданиях и сооружениях», утвержденные Приказом МЧС России от 20.06.2003 № 323.

2. Согласно п. 38 Таблицы № 3 НПБ 110-03 «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией», утвержденных Приказом МЧС РФ от 18.06.2003 № 315, помещения иного административного и общественного назначения, в том числе встроенные и пристроенные, независимо от площади должны быть оборудованы автоматической пожарной сигнализацией.

Как показывает судебная практика, к подобным помещениям относятся в том числе жилые помещения многоквартирных домов (Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 14.05.2015 по делу № А51-1292/2014).

В соответствии с п. 61 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390, организация должна обеспечить исправное состояние систем и средств противопожарной защиты объекта, в том числе автоматических установок пожарной сигнализации.

Вместе с тем, в силу п. 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общедомового имущества, за содержание которого отвечает управляющая организация, входит система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) в состав общедомового имущества входит оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Таким образом, управляющая организация несет ответственность за те элементы системы пожарной сигнализации, которые обслуживают более одного помещения в доме, и на нее не может быть возложена обязанность по установке внутриквартирных элементов системы.

3. Частью 1 ст. 161 ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области пожарной безопасности (ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ).

Как показывает судебная практика, обязанность по соблюдению мер пожарной безопасности, являющаяся частью мер по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе по оснащению дома системой пожарной сигнализации, лежит на управляющей организации. При этом не имеет значения факт ввода многоквартирного дома в эксплуатацию ранее введения в действие тех или иных требований пожарной безопасности (Решение Арбитражного суда Свердловской области от 23.09.2016 по делу № А60-26029/2016).

Вместе с тем необходимо учесть, что не является правомерной выдача предписаний об устранении нарушения требований пожарной безопасности, если выполнение таких предписаний потребует проведения работ капитального характера, влияющих на конструктивные элементы здания (Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22.03.2012 по делу № А28-5393/2011).

4. В соответствии с ч. 4 ст. 20.4 КоАП РФ нарушение требований пожарной безопасности к системам пожарной сигнализации влечет наложение административного штрафа:

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

– на должностных лиц – от 15 000 до 20 000 руб.;

– на юридических лиц – от 150 000 до 200 000 руб.

Судебная практика показывает, что отсутствие работоспособной системы пожарной сигнализации в многоквартирном доме образует для управляющей организации состав административного правонарушения по ч. 4 ст. 20.4 КоАП РФ (Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.12.2014 по делу № А68-5113/2014).

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

Оборудование рентгеновского кабинета

Вопрос:

Как должен быть оборудован рентгеновский кабинет? Какая должна быть защита стен, потолков, полов?

Ответ:

Согласно п. 3.1 СанПиН 2.6.1.1192-03 рентгеновское отделение (кабинет) не допускается размещать в жилых зданиях и детских учреждениях. Исключение составляют рентгеностоматологические кабинеты (аппараты), размещение которых в жилых зданиях регламентируется главой IX Правил. Допускается функционирование рентгеновских кабинетов в поликлиниках, встроенных в жилые здания, если смежные по вертикали и горизонтали помещения не являются жилыми. Допускается размещение рентгеновских кабинетов в пристройке к жилому дому, а также в цокольных этажах, при этом вход в рентгеновское отделение (кабинет) должен быть отдельным от входа в жилой дом.

Рентгеновские кабинеты целесообразно размещать централизованно, в составе рентгеновского отделения, на стыке стационара и поликлиники. Отдельно размещают рентгеновские кабинеты инфекционных, туберкулезных и акушерских отделений больниц и при необходимости флюорографические кабинеты приемных и поликлинических отделений (п. 3.2 СанПиН 2.6.1.1192-03).

Рентгеновское отделение, обслуживающее только стационар или только поликлинику, должно размещаться в торцовых частях здания. Отделение не должно быть проходным. Входы в рентгеновское отделение для пациентов стационара и поликлинического отделения выполняются раздельными (п. 3.3 СанПиН 2.6.1.1192-03).

Для организации рентген-кабинета надо получить оформленный пакет документов, а также отдельную лицензию на рентген-кабинет. Кроме лицензии, должен вестись специальный журнал для отчета, и каждый рентген-лаборант должен использовать датчик, с которого раз в квартал считываются данные о дозе облучения.

Не допускается размещение в процедурной оборудования, которое не включено в проект, а также проведение работ, не относящихся к рентгенологическим исследованиям. В процедурной для исследования детей допускается наличие игрушек (подвергающихся мытью в мыльно-содовом растворе и дезинфекции) и отвлекающего оформления (п. 3.7 СанПиН 2.6.1.1192-03).

Ширина дверного проема в процедурной рентгенодиагностического кабинета, кабинета РКТ и рентгеноперационной должна быть не менее 1,2 м при высоте 2 м, размер остальных дверных проемов – 0,9х1,8 м (п. 3.12 СанПиН 2.6.1.1192-03).

Ориентация окон рентгеновского кабинета для рентгеноскопии и комнаты управления предпочтительна в северо-западные направления (п. 3.13 СанПиН 2.6.1.1192-03).

Пол процедурной, комнаты управления, кроме рентгеноперационной и фотолаборатории, выполняется из электроизоляционных материалов, натуральных или искусственных. Применение искусственных покрытий и конструкций пола возможно при наличии на них заключения об их электробезопасности (п. 3.14 СанПиН 2.6.1.1192-03).

В рентгеноперационной, предоперационной, фотолаборатории полы покрываются водонепроницаемыми материалами, легко очищаемыми и допускающими частое мытье и дезинфекцию. Пол рентгеноперационной должен быть антистатичным и безискровым. При выполнении пола из антистатического линолеума необходимо заземление основания линолеума (п. 3.15 СанПиН 2.6.1.1192-03).

Поверхности стен и потолка в процедурной и комнате управления должны быть гладкими, легко очищаемыми и допускать влажную уборку. Отделочные материалы должны иметь санитарно-эпидемиологическое заключение, допускающее их использование в жилых и общественных зданиях (п. 3.16 СанПиН 2.6.1.1192-03).

Стены в рентгеноперационной отделываются материалами, не дающими световых бликов, например матовой плиткой (п. 3.17 СанПиН 2.6.1.1192-03).

Окно процедурной для рентгеноскопии при необходимости снабжают светозащитными устройствами для затемнения от естественного освещения (прямого солнечного света) (п. 3.18 СанПиН 2.6.1.1192-03).

Стены фотолаборатории отделываются кафелем светлых тонов, в первую очередь у раковины и устройства для фотообработки (кафельный фартук). Разрешается отделка кафелем на высоту 2 м с вышерасположенной отделкой материалами, допускающими их влажную многократную санитарную обработку (п. 3.25 СанПиН 2.6.1.1192-03).

Дверь из фотолаборатории, процедурной и комнаты управления в коридор должна из соображений пожарной безопасности открываться «на выход» (по ходу эвакуации), а из комнаты управления в процедурную – в сторону процедурной (п. 3.26 СанПиН 2.6.1.1192-03).

Окно, передаточный люк и входную дверь фотолаборатории защищают светонепроницаемыми шторами с целью предупреждения засветок фотоматериалов (п. 3.27 СанПиН 2.6.1.1192-03).

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