

Браво, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

Специальное издание для пользователей «Техэксперт»

- | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--|--|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1
НОВОСТНАЯ
ЛЕНТА | 6
НОВИНКИ
СИСТЕМЫ | 8
ДЕЛИМСЯ
ОПЫТОМ | 10
КОНСУЛЬТАЦИИ
ЭКСПЕРТОВ | 13
ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ
С ГОСОРГАНАМИ | 16
СУДЕБНАЯ
ПРАКТИКА | 18
КОФЕ-БРЕЙК | 20
ПРИЛОЖЕНИЕ |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--|--|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами очередной выпуск издания «Браво, Эксплуатация зданий!». Важность и сложность работ по обслуживанию и ремонту зданий невозможно переоценить. При помощи данного выпуска мы постараемся сделать решение ежедневных задач проще и интереснее. В номере вас ждет обзор актуальных событий в сфере эксплуатации недвижимости, который позволит быть уверенными, что все важные детали в работе учтены.



Все вопросы по работе с системой вы можете задать вашему специалисту по обслуживанию.

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА



В Госдуму внесен законопроект, устанавливающий новые виды административной ответственности в области обращения с ТКО

В Государственную Думу внесен Законопроект от 11.01.2017 № 75317-7 «О внесении изменений в **Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях** в части установления ответственности за сброс отходов производства и потребления за пределами специально отведенных для этого территорий, а также установления повышенной ответственности по загрязнению земель лесного фонда, водного фонда, особо охраняемых природных территориях либо в охранных зонах (округах)» (далее – Законопроект от 11.01.2017 № 75317-7), который, в частности, уста-

навливает ответственность за сброс отходов производства и потребления за пределами специально отведенных для этого территорий.

Законопроектом от 11.01.2017 № 75317-7 предлагается внести в **КоАП РФ** следующие статьи.

Статья 8.44, которая за сброс отходов производства и потребления (в том числе бытовых отходов, мусора) за пределами специально отведенных и оборудованных для этих целей территорий устанавливает административную ответственность в виде штрафа в размере:

– на должностных лиц от 7000 до 10 000 руб.;



– на юридических лиц и на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от **50 000 до 80 000 руб.**

А также ст. 6.19, которая за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, хранению и захоронению отходов производства и потребления устанавливает административную ответственность в виде штрафа:

– на должностных лиц – от **30 000 до 50 000 руб.** с конфискацией орудий совершения административного правонарушения;

– на юридических лиц и на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от **300 000 до 400 000 руб.** и административное приостановление деятельности на срок до 90 суток с конфискацией орудий совершения административного правонарушения.

Также в случае, если действия, указанные в ст. 6.19 КоАП РФ, повлекли причинение вреда либо создали угрозу причинения вреда жизни или здоровью граждан, административный штраф может быть наложен:

– на должностных лиц – от **50 000 до 80 000 руб.** с конфискацией орудий совершения административного правонарушения;

– на юридических лиц и на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от **400 000 до 500 000 руб.** и административное приостановление деятельности на срок до 90 суток с конфискацией орудий совершения административного правонарушения.

В настоящее время данные виды ответственности закреплены на уровне нормативно-правовых актов некоторых субъектов России, а также на уровне муниципальных актов.

Таким образом, Законопроект от 11.01.2017 № 75317-7 намерен ввести данные виды ответственности на федеральном уровне.

На общественном обсуждении находится законопроект, расширяющий круг лиц, в отношении которых плановые проверки госорганами проводятся чаще чем раз в три года

Проект Федерального закона от 18.11.2016 № 02/04/11-16/00059216 «О внесении изменений в часть 9 статьи 9 Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Законопроект от 18.11.2016 № 02/04/11-16/00059216) вынесен на общественное обсуждение органом МЧС России.

Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», а именно ч. 2 ст. 9, устанавливает, что плановые проверки проводятся не чаще чем раз в три года.

В свою очередь, ч. 9 ст. 9 данного закона устанавливает круг лиц, в отношении которых плановые проверки могут проводиться чаще установленного срока. К ним относятся юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие виды деятельности в сферах:

- здравоохранения;
- образования;
- теплоснабжения;
- электроэнергетики;
- энергосбережения и повышения энергетической эффективности;
- в социальной сфере.

Законопроектом от 18.11.2016 № 02/04/11-16/00059216 предлагается расширить указанный круг лиц и установить основания для проведения плановых проверок чаще одного раза в три года для организаций, осуществляющих деятельность в сфере использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.



Обращаем ваше внимание на то, что за нарушение требований к качеству выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования либо невыполнение таких работ по ч. 1 ст. 9.23 [КоАП РФ](#) может быть наложен административный штраф в размере:

- на должностных лиц – от **5000 до 20 000 руб.**;
- на юридических лиц – от **40 000 до 100 000 руб.**

Госдума готовится ввести новое лицензионное требование к организациям, управляющим многоквартирными домами

На рассмотрение Государственной Думы поступил Законопроект от 13.01.2017 № 76519-7 «О внесении изменений в статью 193 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Законопроект от 13.01.2017 № 76519-7).

Законопроект 13.01.2017 № 76519-7 предполагает внесение в ст. 193 Жилищного кодекса РФ новой ч. 6.1, согласно которой к лицензионным требованиям к организации, управляющей многоквартирными домами, добавляется требование об отсутствии задолженности перед ресурсоснабжающей организацией (далее – РСО) за 3 месяца. При этом данная задолженность должна быть зафиксирована в акте сверки взаимных расчетов с РСО либо в решении суда.

Как указывается в пояснительной записке к Законопроекту 13.01.2017 № 76519-7, наличие у управляющей организации задолженности перед РСО говорит либо о ненадлежащей работе с должниками, либо о нецелевом расходовании средств. Следовательно, управляющие организации, имеющие задолженность перед РСО, не исполняют свои обязанности по управлению многоквартирными домами должным образом.

Напомним, что осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований влечет наложение административного штрафа (ч. 2 ст. 14.1_3 [КоАП РФ](#)):

- на должностных лиц в размере от **50 000 до 100 000 руб.** или дисквалификацию на срок **до 3 лет**;
- на юридических лиц – от **250 000 до 300 000 руб.**



Минстрой разъяснил применение законодательства о включении платы за ОДН в состав платы за содержание и ремонт жилья



Минстрой РФ в Письме от [30.12.2016 № 45099-АЧ/04](#) «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с включением с 1 января 2017 года расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения» (далее – Письмо от [30.12.2016 № 45099-АЧ/04](#)) разъяснил применение ряда норм, касающихся внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

В частности, в п. 1 Письма от [30.12.2016 № 45099-АЧ/04](#) Минстрой указал, что плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (далее – ОДН), включается в состав платы за содержание и ремонт жилья только в следующих случаях:

- если многоквартирный дом (далее – МКД) находится в управлении управляющей организации;
- если МКД находится в управлении товарищества собственников жилья, жилищно-строительного, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива.

Однако в том случае, если в МКД выбрано непосредственное управление или способ управления не выбран или не реализован, собственники помещений по-прежнему вносят плату за ОДН в составе платы за коммунальные услуги.

Также в п. 3 Письма от [30.12.2016 № 45099-АЧ/04](#) Минстрой приходит к выводу о том, что при направлении платежного документа на внесение платы за содержание жилого помещения в графе «Плата за содержание общего имущества» необходимо отдельными строками указать размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества, по каждому виду ресурса.

Кроме того, согласно п. 6 Письма от [30.12.2016 № 45099-АЧ/04](#) Минстрой полагает, что при формировании размера платы за содержание жилого помещения для целей проведения открытого конкурса на управле-

ние МКД орган местного самоуправления должен учитывать также плату за ОДН. Помимо этого, Минстрой указывает, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен определяться органом местного самоуправления не для группы МКД с близкими характеристиками, а для каждого МКД индивидуального.

Утвержден порядок определения категорий абонентов, обязанных предоставлять РСО банковскую гарантию для снабжения горячей и холодной водой

Опубликовано Постановление Правительства РФ от 23.12.2016 № 1455 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения исполнения обязательств по оплате энергоресурсов» (далее – Постановление Правительства РФ от 23.12.2016 № 1455), которым внесены изменения в ряд нормативных актов, регламентирующих холодное и горячее водоснабжение.



В частности, внесены изменения в Правила горячего водоснабжения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 642 (далее – Правила горячего водоснабжения), Правила холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 (далее – Правила холодного водоснабжения), которые позволяют определить абонентов, обязанных предоставлять ресурсоснабжающей организации (далее – РСО) обеспечение исполнения обязательств по снабжению их горячей водой.

Напомним, что согласно ст. 15_1 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» обязанность предоставлять РСО обеспечение исполнения обязательств в форме банковской гарантии возникает у абонентов, имеющих задолженность за услуги по водоснабжению.

В силу ч. 1 ст. 368 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) по независимой гарантии гарант принимает на себя по просьбе другого лица обязательство уплатить

указанному им третьему лицу определенную денежную сумму в соответствии с условиями данного гарантом обязательства. Независимые гарантии могут выдаваться в том числе банками (ч. 3 ст. 368 ГК РФ).

Согласно п. 126 новой редакции Правил горячего водоснабжения, п. 151 новой редакции Правил холодного водоснабжения при определении необходимости абоненту предоставлять банковскую гарантию РСО учитывается размер его задолженности за поставленную горячую воду, которая определяется по формуле, приведенной в п. 127 Правил.

Также в новой редакции Правила горячего водоснабжения и Правила холодного водоснабжения определяют содержание уведомления РСО о необходимости предоставить банковскую гарантию, сроки его направления, а также сроки предоставления такой гарантии абонентом.

Необходимо отметить, что нарушение установленного порядка предоставления обеспечения исполнения обязательств потребителем коммунальных ресурсов влечет наложение административного штрафа (ст. 14.61 КоАП РФ):

- на должностных лиц в размере от 40 000 до 100 000 руб. или дисквалификацию на срок от 2 до 3 лет;
- на юридических лиц – от 100 000 до 300 000 руб.

В России появится автоматизированная система мониторинга показателей состояния объектов электросетевого хозяйства

Правительство РФ в Постановлении от 19.12.2016 № 1401 утвердило Методику комплексного определения показателей технико-экономического состояния объектов электроэнергетики, в том числе показателей физического износа и энергетической эффективности объектов электросетевого хозяйства (далее – Методика), которая в том числе предусматривает создание в России до конца 2017 года автоматизированной системы мониторинга показателей состояния объектов электросетевого хозяйства.

Методика начнет применяться с 01.01.2018 и будет направлена на определение:

- 1) порядка комплексного определения показателей технико-экономического состояния объектов электроэнергетики (в том числе показателей физического износа и энергетической эффективности объектов электросетевого хозяйства);
- 2) порядка осуществления мониторинга таких показателей.

Показатели технико-экономического состояния объектов электроэнергетики будут определяться на основе анализа показателей:

- а) технического состояния объектов электроэнергетики;
- б) технико-экономической эффективности объектов электроэнергетики;



в) энергетической эффективности объектов электроэнергетики.

При этом, согласно Методике, видам технического состояния оборудования или объекта электроэнергетики будут присвоены определенные уровни технического риска.

1. Критическое состояние, при котором требуется срочное техническое воздействие на оборудование или объект электроэнергетики.

Эксплуатация недопустима.

2. Плохое состояние, при котором в качестве мер технического воздействия требуются:

- усиленный контроль технического состояния оборудования и (или) объекта электроэнергетики;
- планирование воздействия в рамках технического перевооружения (замена оборудования).

При этом эксплуатация возможна с ограничениями.

3. Удовлетворительное состояние, при котором в качестве мер технического воздействия требуются:

- усиленный контроль технического состояния объекта;
- планирование воздействия в рамках реконструкции и капитального ремонта.

4. Хорошее состояние, при котором техническое воздействие на объект электроэнергетики осуществляется по результатам планового диагностирования

5. Очень хорошее состояние, при котором техническое воздействие не требуется и контроль технического состояния осуществляется в рамках планового диагностирования.

Показатели мониторинга технико-экономического состояния объектов электроэнергетики будут публиковаться Министерством энергетики РФ (далее – Минэнерго) в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте министерства.

Таким образом, с начала применения Методики организации, в чьем ведении находятся объекты электроэнергетики (в том числе объекты электросетевого хозяй-

ства), будут предоставлять сведения о технико-экономическом состоянии таких объектов в Минэнерго.

На основании данных показателей объектам электроэнергетики будут присваиваться уровни технического риска. В зависимости от уровня органы Минэнерго будут устанавливать определенный перечень обязательных мероприятий для собственников объектов электроэнергетики по их улучшению.

Подробнее с текстом Постановления Правительства РФ от 19.12.2016 № 1401 вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Изменены сроки начала работы ГИС ЖКХ

Федеральным законом от 28.12.2016 № 469-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 28.12.2016 № 469-ФЗ) внесены изменения в ст. 12 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». Согласно данным изменениям продлен срок возникновения обязанности размещать информацию в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

В частности, поставщики информации (в том числе организации, управляющие многоквартирными домами) обязаны будут размещать в ГИС ЖКХ информацию в следующие сроки:

- поставщики информации, осуществляющие свою деятельность в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе, – с 01.01.2019;
- поставщики информации, осуществляющие свою деятельность на территории прочих субъектов РФ, – с 01.01.2017.

С текстом Федерального закона от 28.12.2016 № 469-ФЗ вы можете ознакомиться на официальном интернет-сайте правовой информации.



Основания и порядок проверки Ростехнадзором

01.01.2017 Федеральным законом от 03.07.2016 № 277-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

В приказе о проведении проверки теперь должна содержаться информация о том, на основании какого закона проводится проверка.

Чтобы обезопасить вас от незаконно проводимых проверок, была актуализирована справка «Основания и порядок проверки Ростехнадзором».



ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В ПРИКАЗЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПРОВЕРКИ?

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

ШАГ 2. ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СЛУЖБЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ С ГОСОРГАНАМИ».

ШАГ 3. ЗАЙДИТЕ В РАЗДЕЛ «ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СЛУЖБЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ С РОСПОТРЕБНАДЗОРОМ».



деятельности на срок до **90 суток** (ст. 6.4 КоАП РФ), для вас была написана справка «Микроклимат помещений с рабочими местами».

В справке вы найдете оптимальные и предельно допустимые параметры микроклимата в помещениях здания любого назначения, в котором оборудованы рабочие места. А также информацию о том, в каких случаях параметры микроклимата признаются вредными и опасными.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

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

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

ШАГ 2. ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «РАБОТЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ».

Проверка знаний персонала, обслуживающего лифты

01.01.2017 вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 371-ФЗ «О внесении изменения в статью 55_24 Градостроительного кодекса Российской Федерации».



Микроклимат помещений с рабочими местами

01.01.2017 вступили в силу СанПиН 2.2.4.3359-16 «Санитарно-эпидемиологические требования к физическим факторам на рабочих местах» (далее – СанПиН 2.2.4.3359-16), регламентирующие параметры микроклимата в зданиях различного назначения. Несоблюдение санитарных правил и норм при эксплуатации зданий может привести к штрафам либо к приостановке деятельности по эксплуатации здания. Чтобы вы могли оптимизировать рабочие процессы и повысить производительность труда, поддерживая комфортные параметры микроклимата; оперативно среагировать на изменения и тем самым избежать штрафа до **20 000 руб.** или убытков от административного приостановления

Согласно данным изменениям Правительство РФ наделяется новыми полномочиями по утверждению порядка организации безопасного использования и содержания:

- лифтов;
- подъемных платформ для инвалидов;
- пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек);
- эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах.



На практике безопасность использования подъемных устройств в первую очередь зависит от **уровня знаний обслуживающего персонала**.

За выполнение работ или оказание услуг, не отвечающих требованиям безопасности жизни или здоровья потребителей, если такие действия повлекли причинение тяжкого вреда здоровью либо смерть человека, ответственные лица могут быть привлечены к ответственности в виде штрафа в размере **до 500 000 руб.** либо **лишения свободы на срок до 6 лет** (ч. 2 ст. 238 Уголовного кодекса РФ). Чтобы защитить вас от возможных рисков, была актуализирована справка «**Проверка знаний персонала, обслуживающего лифты**».

В ней вы найдете порядок организации, проведения и оформления проверки знаний персонала.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ ОБ ОБСЛУЖИВАНИИ ЛИФТОВ?

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

ШАГ 2. ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ «ОБСЛУЖИВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ».

ШАГ 3. ЗАЙДИТЕ В РАЗДЕЛ «ЭКСПЛУАТАЦИЯ ПОДЪЕМНЫХ УСТРОЙСТВ», ПОДРАЗДЕЛ «ЛИФТЫ».

Приглашаем вас принять участие в вебинаре 9 февраля 2017 года в 9.30 (МСК)

«Изменения в работе службы эксплуатации с марта 2017 года»

Вопросы, которые будут рассмотрены (40 мин):

- Новые требования к эксплуатации зданий, вступающие в силу на рубеже февраля и марта текущего года.
- Рекомендации по соблюдению данных требований.
- Чек-лист готовности к эксплуатации зданий в весенне-летний период.

Ответы на вопросы (30 мин)

Посетив вебинар, вы:

- Получите четкое понимание изменений и действий в соответствии ними.
- Разберетесь, как обезопасить себя и организацию от штрафов до 600 000 руб.
- Сэкономите время на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта по вашим вопросам во время вебинара.

Спикер: Базанов Дмитрий, ведущий эксперт проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Обращаем ваше внимание, что запись вебинара «Как пройти проверку госорганов при эксплуатации зданий» уже в системе. Предлагаем ознакомиться с ней, чтобы начать новый год с усиленной обороной.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ НА ВЕБИНАРЕ?

Для регистрации достаточно перейти по ссылке и заполнить регистрационную форму: <http://b10172.vr.mirapolis.ru/mira/s/s0tZ6Z>.

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

Ждем вас на вебинаре!



ОШИБКИ ПРИ ОБРАЩЕНИИ С ТКО

Новый, 2017 год продолжает удивлять нас изменениями. На этот раз планируют ввести дополнительную ответственность в обращении с ТКО. Внедрение изменений, как правило, – вещь, тяжелая на подъем. А на данный момент вопрос осложняется тем, что уже сейчас, до принятия изменений, не всегда получается обойти ошибки стороной. С введением дополнительной ответственности риски возрастают. Для того чтобы вам было проще не наступать на чужие грабли, мы расскажем, какие ошибки допускаются при обращении с ТКО. Зная о том, с какими нюансами сталкиваются другие компании, вы сможете избавить себя и свою организацию от подобных ситуаций.



1. Грамотная работа с договорами на сбор, вывоз, утилизацию ТКО

В работе столкнулись две компании по сбору, перевозке и утилизации отходов. Первая компания начисляла плату за свои услуги в более чем в 150 домов, считая, что действует по публичному договору с городом. А вторая компания заключила договор напрямую с управляющей компанией, обслуживающей данные дома. Это позволило ей оспорить в суде действия первой компании и выиграть дело.

Получается, что первая компания по работе с ТКО без законных оснований занималась сбором, вывозом, утилизацией отходов, начисляла и взимала за это плату в отношении 150 домов, которым оказывала такие же услуги на основании договора вторая компания по работе с ТКО.

Суд установил, что сбор и вывоз ТКО, содержание площадок под установку контейнеров (включая обязанность по уборке самих площадок и прилегающих к ним территорий) входят в объем комплекса услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Та-

ким образом, в силу норм управляющие организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать:

- установку на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов;
- своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;
- организацию вывоза отходов и контроль за соблюдением графика удаления отходов.

Поскольку договоры управляющей компании на вывоз отходов заключены со второй компанией, действия первой являются незаконными. В результате ее обязали прекратить сбор, вывоз, утилизацию ТКО и взимание платы.

Фактически благодаря умелой работе с правовой стороной договорных отношений, знанию прав и обязанностей сторон вторая компания приобрела много выгодных клиентов.

2. Санкционированное размещение мусора

Один из жильцов дома обратился в суд с иском к управляющей компании (далее – УК), которая, по его мнению, незаконно сваливала на принадлежащий ему земельный участок шлак, в результате чего стена гаража (размещенного на участке) повредилась. Жилец хотел возместить свой ущерб и обязать УК очистить земельный участок от шлака и бытового мусора. Заявителю пока не удалось представить доказательства вины УК в причинении вреда его имуществу, а также причинно-следственной связи между действиями УК и наступившим вредом. Жильцу отказали в удовлетворении требований, но на практике они так просто не останавливаются и продолжают добиваться своего. Фактически УК рискует кругленькой суммой, если доказательства связи этих двух фактов будут найдены. Важно размещать мусор там, где он не навредит имуществу окружающих.



3. Своевременное заключение договоров на использование площадок под размещение отходов



Прокуратура подала в суд на администрацию и ЖЭК города с просьбой определить условия и сроки приведения нарушенных вследствие размещения свалки ТКО земель в состояние, пригодное для последующего использования. Помимо этого, она просила о возложении обязанности прекратить размещение твердых бытовых и промышленных отходов на свалке, провести ее рекультивацию. Суд согласился с заявлением прокуратуры и не разрешил отсрочить дату исполнения решения, притом что администрацией не была подготовлена площадка под размещение данных отходов. Таким образом, для ЖЭКа и администрации это стало дополнительной головной болью. Проблему необходимо решить в минимальные сроки.

4. Грамотные действия при обнаружении нарушения условий договора

Между управляющей компанией и организацией по сбору, перевозке и утилизации ТКО был заключен договор на оказание услуг по сбору и транспортированию ТКО с последующим размещением и/или утилизацией. Оказанные услуги ответчиком оплачены частично, задолженность по договору составила 198 077 руб. 59 коп. УК объяснила задолженность нарушением условий договора, но суд посчитал данный факт недоказанным. Суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований и взыскал с УК 198 077 руб. 59 коп. долга за пропущенный период, 20 582 руб. 16 коп. неустойки, всего 218 659 руб. 75 коп. по договору на оказание услуг, 7373 руб. расходов по уплате государственной пошлины. Данный пример иллюстрирует две важные детали: необходимость

своевременной оплаты и грамотных действий при обнаружении нарушения условий договора. Просто не оплачивать услуги – это не всегда самое выгодное решение.

5. Работа с актами выполненных работ

Организация по вывозу мусора исправно оказывала услуги по договору УК, но в какой-то момент перестала получать плату за свою работу. Задолженность копилась несколько месяцев, и пришлось подать в суд на УК. Организация требовала возмещения на сумму около 150 тыс. руб. за услуги, около 5 тыс. руб. процентов за пользование чужими денежными средствами, а также 10 тыс. руб. в возмещение расходов на оплату услуг представителя в суде. В качестве подтверждения факта оказания услуг организация по вывозу мусора представила подписанные акты выполненных работ на весь пропущенный по оплате период, кроме одного месяца. В результате УК обязали возместить указанный ущерб, за вычетом этого месяца. Мораль такова, что если услуги оказаны, акт выполненных работ является не формальностью, а буквально необходимостью. Как минимум в данном случае его отсутствие помогло УК сэкономить бюджет, организацию же по вывозу мусора привело к бесплатному месяцу работы, а следовательно, к убыткам.

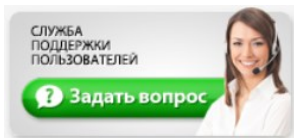


С одной стороны, в статье приведены примеры банальных ошибок, и вместе с тем они имеют место быть в деятельности многих организаций. Они не только являются излюбленными «граблями», но и приводят к риску дополнительных трат и времени специалистов на разбирательства, и денег организации. Обращая внимание на столь важные и, на первый взгляд, простые нюансы, вы сэкономите свой покой и сохраните бюджет предприятия на иные потребности.

**Материалы статьи взяты из обзора судебных дел раздела
«Практика разрешения споров в области эксплуатации зданий».**

Найти раздел вы сможете, зайдя на главную страницу системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПО РАБОТЕ С ТКО



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!

Вывоз мусора с земельного участка



Ситуация. Есть земельный участок, относящийся к землям общего пользования.

Вопрос. Прошу дать разъяснения по следующим вопросам относительно сбора и вывоза мусора с земельного участка:

1. Как оплачиваются уборка и вывоз мусора?
2. Где расположены контейнера для вывоза мусора?
3. Какова периодичность сбора и вывоза мусора?
4. Какая организация занимается сбором и вывозом мусора?
5. Какова стоимость этих работ – сбора и вывоза мусора?

Ответ. Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов оплачиваются по договору с региональным оператором по цене, определенной в пределах утвержденного в установленном порядке единого тарифа.

Контейнеры для сбора и вывоза мусора должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м.

Периодичность удаления твердых бытовых отходов согласовывается с местными учреждениями санитарно-эпидемиологической службы. Периодичность определяется с учетом нормативов накопления твердых коммунальных отходов.

Сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов на территории субъекта РФ обеспечиваются

региональным оператором, назначенным органом власти субъекта РФ.

Полномочиями по регулированию тарифов на обращение с твердыми коммунальными отходами наделены органы государственной власти субъектов РФ.

Обоснование. 1. Согласно ч. 1 ст. 24_7 Федерального закона [от 24.06.1998 № 89-ФЗ](#) «Об отходах производства и потребления» (далее – Федеральный закон [от 24.06.1998 № 89-ФЗ](#)) договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с собственниками твердых коммунальных отходов заключают региональные операторы. Региональный оператор не вправе отказать в заключении договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами собственнику твердых коммунальных отходов, которые образуются и места сбора которых находятся в зоне его деятельности.

В силу ч. 2 ст. 24_7 Федерального закона [от 24.06.1998 № 89-ФЗ](#) по договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами региональный оператор обязуется принимать твердые коммунальные отходы в объеме и местах, которые определены в этом договоре, и обеспечивать их сбор, транспортирование, обработку, обезвреживание, захоронение, а собственник твердых коммунальных отходов обязуется оплачивать услуги регионального оператора по цене, определенной в пределах утвержденного в установленном порядке единого тарифа на услугу регионального оператора.

Согласно ч. 4 ст. 24_8 Федерального закона [от 24.06.1998 № 89-ФЗ](#) регулированию подлежат следующие виды предельных тарифов в области обращения с твердыми коммунальными отходами:

- единый тариф на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- тариф на обработку твердых коммунальных отходов;
- тариф на обезвреживание твердых коммунальных отходов;
- тариф на захоронение твердых коммунальных отходов.

В соответствии с ч. 1 ст. 24_9 Федерального закона [от 24.06.1998 № 89-ФЗ](#) государственное регулирование тарифов в области обращения с твердыми коммунальными отходами осуществляется органами исполнительной власти субъектов РФ или, в случае передачи соответствующих полномочий законом субъекта РФ, органами местного самоуправления.

2. Сбору твердых, жидких бытовых и пищевых отходов посвящен раздел 2 [СанПиН 42-128-4690-88](#) «Санитарные правила содержания населенных мест» (далее – [СанПиН 42-128-4690-88](#)).

В силу п. 2.2.3 [СанПиН 42-128-4690-88](#) площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от



мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

3. В соответствии с п. 2.2.1 [СанПиН 42-128-4690-88](#) в каждом населенном пункте периодичность удаления твердых бытовых отходов согласовывается с местными учреждениями санитарно-эпидемиологической службы.

Порядок определения нормативов накопления твердых коммунальных отходов, включающий в себя процедуры сбора, анализа и расчета данных о массе и объеме накапливаемых отходов с учетом их сезонных изменений, определен Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 04.04.2016 № 269 (далее – Правила).

Согласно п. 2 Правил нормативы устанавливаются органами исполнительной власти субъекта РФ или органами местного самоуправления поселений или городских округов (в случае наделения их соответствующими полномочиями законом субъекта РФ).

4. В силу ч. 1 ст. 24_6 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов на территории субъекта РФ обеспечиваются региональным оператором.

В соответствии с ч. 4 ст. 24_6 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ юридическому лицу присваивается статус регионального оператора и определяется зона его деятельности на основании конкурсного отбора, который проводится уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ. Данный статус присваивается не менее чем на 10 лет (ч. 5 ст. 24_6 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ).

5. Согласно ч. 4 ст. 24_8 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ тариф на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами подлежит регулированию. Полномочиями по регулированию данных тарифов наделены органы государственной власти субъектов РФ (ч. 1 ст. 24_9 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ).

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале **«Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)»**, размещенном в главе **«Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений»** раздела **«Справочник по эксплуатации зданий»**.

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

Площадка для сметного мусора

Ситуация. На предприятии образуется такой вид отходов, как «смет с территории предприятия практически неопасный».

Вопрос. Какие требования предъявляются к площадкам для сбора такого вида отходов?

Ответ. Требования к открытым площадкам для сбора отходов «смет с территории предприятия практически неопасный» установлены в п. 3.7 [СанПиН 2.1.7.1322-03](#) «Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления» (далее – [СанПиН 2.1.7.1322-03](#)).

Обоснование. В соответствии с ч. 1 ст. 22 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» отходы производства и потребления подлежат сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению, условия и способы которых должны быть безопасными для здоровья населения и среды обитания и которые должны осуществляться в соответствии с санитарными правилами и иными нормативными правовыми актами РФ.

Гигиенические требования к размещению, устройству, технологии, режиму эксплуатации и рекультивации мест централизованного использования, обезвреживания и захоронения отходов производства и потребления (объектов) устанавливают [СанПиН 2.1.7.1322-03](#).

При этом под отходами производства и потребления понимаются вещества или предметы, образованные в процессе производства, выполнения работ, оказания



услуг или в процессе потребления, которые удаляются, предназначены для удаления или подлежат удалению (ст. 1 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»). Данное определение позволяет включить в отходы производства и потребления в том числе смет с территории предприятия практически неопасный.

В силу п. 3.2 СанПиН 2.1.7.1322-03 временное складирование отходов производства и потребления допускается:

- на производственной территории основных производителей (изготовителей) отходов;
- на приемных пунктах сбора вторичного сырья;
- на территории и в помещениях специализированных предприятий по переработке и обезвреживанию токсичных отходов;
- на открытых, специально оборудованных для этого площадках.

Согласно п. 3.7 СанПиН 2.1.7.1322-03 при временном хранении отходов на нестационарных складах, на открытых площадках без тары (навалом, насыпью) или в негерметичной таре должны соблюдаться следующие условия:

- временные склады и открытые площадки должны располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой застройке;
- поверхность хранящихся насыпью отходов или открытых приемников-накопителей должна быть защищена от воздействия атмосферных осадков и ветров (укрытие брезентом, оборудование навесом и т. д.);
- поверхность площадки должна иметь искусственное водонепроницаемое и химически стойкое покрытие (асфальт, керамзитобетон, полимербетон, керамическая плитка и др.);
- по периметру площадки должны быть предусмотрены обваловка и обособленная сеть ливнепроводов с автономными очистными сооружениями; допускается присоединение последней к локальным очистным сооружениям в соответствии с техническими условиями;
- поступление загрязненного ливнепровода с этой площадки в общегородскую систему дождевой канализации или сброс в ближайшие водоемы без очистки не допускается.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «**Благоустройство территории**», размещенном в главе «**Обслуживание и благоустройство прилегающих к зданию территорий**» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

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

С помощью баннера «Служба поддержки пользователей. Задать вопрос» вы присылаете большое количество запросов на консультации. Ответы вы можете найти в разделе «Эксплуатация в вопросах и ответах» и в разделе «Справочник по эксплуатации зданий» – вкладка «Комментарии, консультации».

Относится ли крупногабаритный мусор к ТКО?

Вопрос. Входит ли крупногабаритный мусор в понятие «твердые коммунальные отходы»?

Ответ. Да, крупногабаритный мусор входит в понятие «твердые коммунальные отходы».

Обоснование. В соответствии с п. 2 Комплексной стратегии обращения с твердыми коммунальными (бытовыми) отходами в РФ, утвержденной Приказом Минприроды России от 14.08.2013 № 298, **твердые коммунальные (бытовые) отходы** – это отходы, входящие в состав отходов потребления и образующиеся в многоквартирных и жилых домах в результате потребления товаров (продукции) гражданами, а также товары (продукция), использованные ими в указанных домах в целях удовлетворения личных потребностей и утратившие свои потребительские свойства.



Согласно п. 2 Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 10.02.1997 № 155, **твердые и жидкие бытовые отходы** – это отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности населения (приготовление пищи, упаковка товаров, уборка и текущий ремонт жилых помещений, **крупногабаритные предметы домашнего обихода**, фекальные отходы нецентрализованной канализации и др.).

Таким образом, анализ рассмотренных выше норм позволяет прийти к выводу, что крупногабаритный мусор отнесен к твердым коммунальным (бытовым) отходам.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справке «Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)», размещенной в разделе «Санитарное содержание объекта недвижимости» главы «Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений».

Эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Мышенков Максим Сергеевич

АЛГОРИТМ ПРОХОЖДЕНИЯ ВЫЕЗДНОЙ ВНЕПЛАНОВОЙ ПРОВЕРКИ РОСПОТРЕБНАДЗОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Мы продолжаем знакомить вас с нюансами взаимодействия с госорганами. Так как сейчас очень активно обсуждается проект внесения изменений в ответственность по обращению с ТКО, хотим обратить ваше внимание, что проверить службу эксплуатации зданий в этом вопросе может Роспотребнадзор (в части соблюдения санитарных норм при обращении с отходами). Предлагаем вашему вниманию алгоритм прохождения проверки Роспотребнадзора, чтобы вы могли обезопасить себя от штрафов.



Шаг 1. Ознакомление с распорядительными документами должностных лиц Роспотребнадзора, проводящих проверку.

Выездная проверка начинается (п. 49 Административного регламента от 16.07.2012 № 764):

1. С предъявления служебного удостоверения должностными лицами Роспотребнадзора.
2. С обязательного ознакомления руководителя или иного должностного лица проверяемого юридического лица, его уполномоченного представителя, проверяемого индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя:
 - с распоряжением (приказом) о проведении выездной проверки;
 - с полномочиями проводящих выездную проверку должностных лиц Роспотребнадзора;
 - с целями, задачами, основаниями проведения выездной проверки;
 - с видами и объемом мероприятий по контролю;
 - с составом экспертов, представителями экспертных организаций, привлекаемых к выездной проверке;
 - со сроками и с условиями ее проведения.

Информация-разъяснение

Проверка может проводиться только должностным лицом или должностными лицами Роспотребнадзора, которые указаны в распоряжении о проведении проверки (п. 3.6 Методических рекомендаций, утвержденных Приказом Роспотребнадзора от 24.03.2010 № 103).

Заверенная печатью копия распоряжения о проведении проверки должна быть вручена должностным лицом Роспотребнадзора, проводящим проверку, под роспись руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю проверяемого юридического лица, индивидуальному предпринимателю (его уполномоченному представителю) одновременно с предъявлением служебных удостоверений (п. 3.6 Методических рекомендаций, утвержденных Приказом Роспотребнадзора от 24.03.2010 № 103).

Также по требованию проверяемого лица (его представителей) должностные лица Роспотребнадзора обязаны представить информацию о Роспотребнадзоре и его соответствующем территориальном органе, а также об экспертах, экспертных организациях в целях подтверждения их полномочий.



Шаг 2. После проверки служебного удостоверения должностного лица Роспотребнадзора и ознакомления с распоряжением (приказом) о проведении выездной проверки проверяемое лицо, его уполномоченный представитель (п. 50 Административного регламента от 16.07.2012 № 764):

1. Предоставляют должностным лицам Роспотребнадзора, проводящим выездную проверку, возможность ознакомиться с документами, связанными с целями, задачами и предметом выездной проверки, в случае если выездной проверке не предшествовало проведение документарной проверки.

2. Обеспечивают доступ проводящих выездную проверку должностных лиц Роспотребнадзора и участвующих в выездной проверке экспертов, представителей экспертных организаций:

- на территорию, в здания;
- в строения, сооружения, помещения;
- к оборудованию, подобным объектам;
- к транспортным средствам и перевозимым ими грузам.





Внимание!

В случае если проверяемые организации оказывают неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица, осуществляющего мероприятие по надзору, они привлекаются к административной ответственности по ст. 19.4, 19.4_1, 19.7 КоАП РФ.

Штраф!



Неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), согласно ст. 19.4 КоАП РФ влечет предупреждение или наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от 500 до 1000 руб.;
- на должностных лиц – от 2000 до 4000 руб.

Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора) по проведению проверок или уклонение от таких проверок согласно ст. 19.4_1 КоАП РФ влечет наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от 500 до 1000 руб.;
- на должностных лиц – от 2000 до 4000 руб.;
- на юридических лиц – от 5000 до 10 000 руб.



Шаг 3. Получение акта проверки, в котором отражены результаты проведенной проверки.

После того как должностные лица Роспотребнадзора ознакомились с документами и обследовали здание, оборудование юридического лица и индивидуального предпринимателя, оформляется акт проверки.

Порядок оформления акта по результатам мероприятия по надзору включает следующие административные действия (п. 58 Административного регламента от 16.07.2012 № 764):

1. Составление акта проверки.
2. Вручение или направление акта проверки лицам, подлежащим проверке.
3. Направление в орган прокуратуры копии акта проверки в случае, если для проведения выездной проверки требовалось согласование ее проведения органом прокуратуры.

Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в соответствии с типовой формой, утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», в двух экземплярах.

В системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы найдете типовую форму Акта проверки органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя. К акту проверки прилагаются связанные с результатами проверки документы или их копии, в том числе (п. 62 Административного регламента от 16.07.2012 № 764):

- протоколы отбора образцов продукции, проб об следования объектов окружающей среды и объектов производственной среды;
- протоколы или заключения проведенных исследований, испытаний, измерений, экспертиз;
- объяснения работников проверяемого юридического лица или проверяемого индивидуального предпринимателя, на которых возлагается ответственность за нарушение обязательных требований, а также проверяемого гражданина;
- предписание об устранении выявленных нарушений и иные связанные с результатами проверки документы или их копии.

Один экземпляр акта проверки с копиями приложений вручается руководителю или его представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки (п. 63 Административного регламента от 16.07.2012 № 764).

Обратите внимание, что должностное лицо, проводящее проверку, также вносит запись о проведенной проверке в журнал учета проверок. При отсутствии журнала учета проверок запись об этом вносится в акт проверки.





Шаг 4. В случае если в ходе проверки были выявлены какие-то нарушения, должностные лица Роспотребнадзора могут принять в отношении вас следующие меры (п. 68 Административного регламента от 16.07.2012 № 764):

- выдать предписание об устранении выявленных нарушений;
- принять меры по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению, предотвращению причинения вреда жизни, здоровью граждан, предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- принять меры по привлечению вас к ответственности.

Информация-разъяснение

Предписание направляется заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручается под расписку не позднее трех рабочих дней с момента его подписания уполномоченным должностным лицом.

В предписании должны быть указаны (п. 70 Административного регламента от 16.07.2012 № 764):

- 1) дата и место выдачи предписания;
- 2) фамилия, имя, отчество (при наличии) и должность должностного лица Роспотребнадзора, выдавшего предписание;
- 3) сведения о лице, которому выдается предписание, в том числе наименование и место нахождения (адрес) проверяемого юридического лица либо фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) и адрес места житель-



ства проверяемого индивидуального предпринимателя, сведения о государственной регистрации и зарегистрировавшем органе;

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

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

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

7) порядок и сроки обжалования предписания;

8) предупреждение лица, в отношении которого выдается предписание, об административной ответственности по факту невыполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений обязательных требований.

В случае если при проведении внеплановой проверки должностное лицо Роспотребнадзора установит, что в определенный срок законное предписание об устранении нарушений не выполнено, в отношении вас может быть (п. 71 Административного регламента от 16.07.2012 № 764):

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

2) выдано предписание об устранении нарушений, которые не были устранены в назначенный срок, с установлением срока для устранения указанных нарушений.

Штраф!



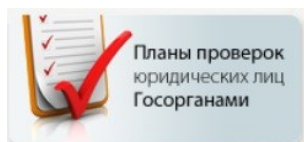
Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица) Роспотребнадзора об устранении нарушений законодательства согласно ст. 19.5 КоАП РФ влечет наложение административного штрафа:

- на должностных лиц – от 1000 до 2000 руб. или дисквалификацию на срок до 3 лет;
- на юридических лиц – от 10 000 до 20 000 руб.



Шаг 5. В случае если действия органов Роспотребнадзора при проведении проверки нарушают ваши законные права и интересы, вы вправе их обжаловать!

Полную и всегда актуальную информацию о порядке и прохождении проверки государственного жилищного надзора вы сможете найти в разделе «Справочник по эксплуатации зданий», в главе «Взаимодействие службы эксплуатации зданий с госорганами» системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».



Коллеги, обращаем ваше внимание, что при помощи баннера «[План проверок юридических лиц госорганами](#)», который находится на главной странице системы, вы сможете быстро перейти к графику проверок и сориентироваться в законности визита представителей госорганов.

МОЖНО ЛИ ЗАВАРИТЬ МУСОРОПРОВОД? АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОТ 04.08.2016 ПО ДЕЛУ № А40-160895/2014

В этом месяце мы подготовили обзор судебного дела по спору жилищной инспекции с управляющей компанией. Изучив обзор, вы сможете защитить свои права в аналогичной ситуации.



Истец. Управляющая компания (далее – УК).

Ответчик. Государственная жилищная инспекция.

Обращение. Кассационная жалоба Государственной жилищной инспекции на признание незаконным предписания по открытию системы мусороудаления в жилом доме.

Решение суда. Признание незаконным предписания оставить неизменным.

Обзор дела. Суд установил: УК обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным (недействительным) предписания Государственной жилищной инспекции (далее – жилинспекция). Решением суда заявленные требования удовлетворены.

Не согласившись с принятыми судебными актами, жилинспекция обратилась в арбитражный суд с кассационной жалобой, в которой просит отменить решение и постановление судов, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права. По мнению заявителя, судами сделан неправильный вывод о том, что вопросы использования общего имущества относятся к компетенции общего собрания собственников.

Кассационная инстанция не находит оснований для изменения или отмены обжалуемых судебных актов в связи со следующим.

Как следует из материалов дела и установлено судами первой и апелляционной инстанций, УК является управляющей организацией жилого дома. В результате проведенной жилинспекцией проверки УК выдано предписание, согласно которому нужно провести необ-

ходимые мероприятия по открытию системы мусороудаления в жилом доме, расположенном по указанному адресу.

При принятии решения суды руководствовались следующим.

- В соответствии с ч. 1 ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие):

- не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту;

- нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности;

- незаконно возлагают на них какие-либо обязанности;

- создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

- В силу ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса РФ (далее – **ЖК РФ**) собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если оно является квартирой, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД).

- Статьей 44 **ЖК РФ** установлено, что органом управления МКД является общее собрание собственников помещений в МКД.

- Согласно положениям п. 10 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).





- В соответствии с п. 42 вышеуказанного постановления Правительства РФ управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении МКД, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и договором.

- Общее собрание собственников помещений в МКД согласно ч. 3 ст. 45 ЖК РФ правомочно (имеет кворум), если в нём приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% от общего числа голосов.

Судами установлено, что в МКД было проведено внеочередное общее собрание собственников МКД в форме заочного голосования, оформленное протоколом, на повестку которого был поставлен вопрос со следующей формулировкой: закрыть мусоропровод в МКД. За принятие указанного решения проголосовало **89,97%** от числа участвующих в голосовании. Эти голоса составляют **74,56%** от общего числа голосов всех

собственников помещений в МКД, что свидетельствует о наличии кворума.

В соответствии с ч. 5, 6 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в МКД является обязательным для всех собственников помещений в МКД.

Судами правомерно указано, что факт закрытия мусоропровода не означает его засора, повреждения или неисправного состояния, в связи с чем отсутствуют нарушения обществом Норматива Москвы по эксплуатации жилищного фонда ЖНМ-96-Р, Правил содержания общего имущества в МКД и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, а также Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.



Заваривание мусоропроводов в подъездах жилого дома не ведет к уменьшению общего имущества дома, а также не нарушает целостность и герметичность ствола мусоропровода, при заваривании люков мусоропроводов непосредственно мусоропровод не демонтируется.

Следовательно, применительно к ст. 44 ЖК РФ отказ от использования мусоропровода и складирование мусора в контейнеры, установленные на контейнерной площадке, являются выбором собственниками формы сбора твердых бытовых отходов.

Таким образом, суды пришли к правильному выводу, что оспариваемое предписание не соответствует действующему законодательству и нарушает права и законные интересы заявителя.



Чтобы ознакомиться с полным текстом постановления, а также найти подходящий для вашего случая судебный прецедент, зайдите в раздел «Практика разрешения споров в области эксплуатации зданий»; для удобства воспользуйтесь фильтром.

ГДЕ НЕ СТОИТ ОТДЫХАТЬ В 2017 ГОДУ И КУДА ПОЕХАТЬ ВМЕСТО ЭТОГО

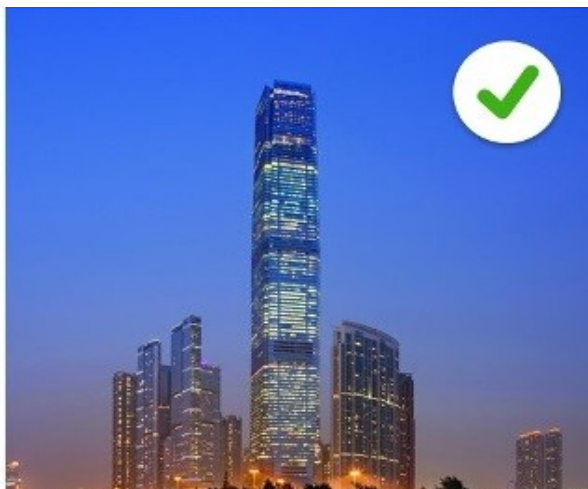
Для каждого из нас существуют особенные критерии хорошего путешествия. Для одного человека это веселая компания, а для другого – комфортабельный номер. Но существуют и общие факторы, которые могут испортить любую поездку. Предлагаем вашему вниманию список мест, куда не рекомендуется отправляться в 2017 году, и достойную альтернативу.

Самые высокие здания



Не стоит: Дубай

Город готовится к всемирной выставке **Expo 2020**, и в преддверии этого события строится много грандиозных зданий. Например, новый небоскреб The Tower («Тауэр»), который по планам должен открыться к началу выставки и стать самым высоким зданием в мире. Также проводится реконструкция многих достопримечательностей, которые в 2017 году будут закрыты. Поэтому поездку сюда лучше отложить на период 2020–2021 годов, когда будет проходить это масштабное мероприятие.



Стоит: Гонконг

В этом городе построен самый высокий отель в мире The Ritz-Carlton Hong Kong («Ритц Карлтон»). Любителям шопинга будут интересны люксовые бутики и аутентичные рынки, а гурманов ждут мишленовские рестораны, которые в Гонконге считаются самыми доступными в мире. Те, кто не боится морской болезни, смогут отправиться в круиз под красными парусами по Южно-Китайскому морю.

Кораллы и дайвинг



Не стоит: Большой Барьерный риф

Под влиянием высоких температур началось массовое **вымирание кораллов**. Ученые считают, что ситуация со временем улучшится, но пока стоит отказаться от идеи посетить это восьмое чудо света.



Стоит: остров Атауро

Небольшой остров, который принадлежит государству-карлику Восточный Тимор, славится самым большим разнообразием кораллов и рифовых рыб на земле. Регион будет интересен любителям снорклинга, дайвинга и девственной тропической природы.

Старинные часы



Не стоит: Лондон

Биг-Бен входит в число самых аутентичных достопримечательностей Лондона, а его ежечасный звон стал неотъемлемой частью Туманного Альбиона. Но в 2017 году впервые за 157 лет башня с часами будет **закрита на реставрацию**, и это значит, что город лишится своей изюминки. Другими словами, Лондон будет немножко не тот, поэтому лучше приехать сюда через 3 года, ведь именно столько, по прогнозам, будут длиться реставрационные работы.



Стоит: Прага

Пражские астрономические часы (третьи по возрасту в мире), которые также называются орлой, – один из главных аттракционов столицы Чехии. Над циферблатом есть несколько небольших окошек, которые открываются с боем курантов, а в них появляются маленькие фигурки, символизирующие пороки человека. Ну а еще Прага – это готическая архитектура, уютные, мощенные брусчаткой улочки и другие свойственные старинному городу достопримечательности.

Испанские острова



Не стоит: Ибица

Сегодня Ибица – один из самых модных курортов Европы. Вряд ли вы сможете уединиться в какой-нибудь очаровательной бухточке, ведь почти каждый квадратный сантиметр острова занят молодыми туристами. Зажигательные танцы под неумолкающую клубную музыку и улетные коктейли – основные достопримечательности Ибицы, поэтому тем, кто планирует хоть немного отдохнуть в путешествии, следует рассмотреть другое направление.



Стоит: Аква Амарга

Тех, кому всё-таки очень хочется в Испанию, приглашает Аква Амарга. До недавнего времени никому не знакомый, сегодня этот регион превратился в один из самых престижных курортов. Живописные отели в андалузском стиле, затерянные райские бухты, окруженные скалами, – и всё это в сочетании с качественным сервисом. Что еще нужно для запоминающегося отдыха?

Источник: www.adme.ru

Уважаемые пользователи!

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

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

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

РАЗДЕЛ «СПРАВОЧНИК ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ»

Измененные справки:

- Эксплуатация эскалаторов
- Документы, необходимые для установления тарифов и надбавок
- Классификация лифтов
- Задачи службы охраны
- Кадастровый учет объекта недвижимости
- Переустройство и перепланировка нежилых помещений
- Общедомовое имущество
- Фасады
- Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)
- Порядок финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД
- Регистрация права собственности на здания (помещения)
- Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами
- Пошаговая инструкция для заключения Договора электроснабжения между управляющей организацией и РСО
- Пошаговая инструкция для заключения Договора теплоснабжения между управляющей организацией и РСО
- Пошаговая инструкция для заключения Договора водоснабжения и водоотведения между управляющей организацией и РСО
- Пошаговая инструкция для заключения Договора газоснабжения между управляющей организацией и РСО
- Пошаговая инструкция для заключения Договора водоснабжения и водоотведения между ТСЖ, ЖК или ЖСК и РСО
- Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства ГИС ЖКХ
- Требования к эксплуатации лифтов
- Проведение капитального ремонта МКД
- Основание и порядок проверки МЧС РФ службы эксплуатации зданий
- Обжалование специалистами службы эксплуатации зданий действий МЧС РФ
- Основания и порядок проверки службы эксплуатации зданий Ростехнадзором
- Основание и порядок проверки службы эксплуатации зданий ФАС России
- Основание и порядок проверки органами государственного жилищного надзора службы эксплуатации зданий
- Обращение службы эксплуатации зданий в ФАС России
- Оформление прав на земельный участок, здания, сооружения
- Парковка и автостоянка
- Права на земельный участок под многоквартирным домом
- Государственная регистрация прав на земельный участок
- Отказ в государственной регистрации
- Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- Совет многоквартирного дома
- Работа с должниками по коммунальным услугам
- Предоставление жилищно-коммунальных услуг
- Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое

РАЗДЕЛ «ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ»

- Обязана ли управляющая организация устанавливать решетки под лестницей в подъезде?
- Правоммерно ли требование собственника квартиры – потребителя произвести замер температуры батареи и стояка отопления?
- Как обязать собственников незаселенных квартир поддерживать температурный режим?
- Сроки хранения обращений собственников
- Уведомление ГЖИ о проверке за 2 часа
- Какие работы относятся к работам по энергосбережению в МКД?
- Перепланировка мест общего пользования
- Повышающие коэффициенты
- Какими актами регулировалась выдача лицензий по управлению МКД в мае 2015 года?
- Кворум общего собрания собственников
- За чей счет проводится утепление квартиры снаружи и изнутри?
- Должна ли управляющая организация предоставлять по запросу копии чертежей МКД?
- Порядок обжалования постановления о наложении наказания в виде административного штрафа
- Являются ли места общего пользования коммунальной квартиры общим имуществом МКД?
- Дезинсекция стен здания
- Управляющая организация не обязана предоставлять список всех собственников помещений в МКД
- Является ли подвал с отдельным отоплением общедомовым имуществом МКД?
- За чей счет производятся покупка и замена газового крана?
- Норматив на отопление для новых домов без расхода

- Начисление платы за коммунальную услугу с повышающим коэффициентом лицу, которое не является потребителем
- Допустимо ли в жилом многоквартирном доме размещение электрощитовой под жилой комнатой?
- Какие акты необходимо составить при аварии в электрощитовой?
- Если у абонента нет прибора учета воды, какой расчетный метод применяется?
- За чей счет проводится ремонт прибора учета воды в муниципальной квартире?
- Предоставление писем застройщику по запросу собственника
- Тариф на электричество в квартирах без газа
- Пломбировка счетчиков после капремонта
- Возмещение за сломанный короб
- Открытый конкурс по управлению МКД
- Отключение газовой плиты
- Предоставление списков должников по капремонту
- Отказ в перепланировке
- Патрулирование территории МКД
- Кто должен отвечать за упавшее на автомобиль дерево?

- Условия открытого конкурса в связи с изменениями законодательства
- Каким документом регламентирована величина электромагнитных излучений в жилом помещении?
- Вступление в законную силу постановления
- Как заставить ресурсоснабжающую организацию установить в многоквартирном доме общедомовые приборы учета?
- Раскрытие информации
- Подведомственность при обжаловании предписания
- Кто будет оплачивать электроэнергию, потребленную в процессе капитального ремонта лифтов и шахт?
- Как доказать, что не приглашали на подписание акта проверки?
- Какой класс опасности имеет детский лагерь?
- Можно ли обжаловать результаты проверки в городской федеральный суд?
- МЧС выдает предписания на приведение состояния зданий 1887, 1930, 1980 годов к современным нормам
- Привлечение к ответственности после фактического окончания реконструкции объекта

РАЗДЕЛ «ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ»

- Заявление на регистрацию трубопровода пара и горячей воды
- Уведомление о задолженности
- Исковое заявление об освобождении нежилого помещения и взыскании арендной платы (примерная форма)
- Акт приема-передачи документов (примерная форма)
- Исковое заявление о расторжении договора аренды и взыскании задолженности по арендной плате (примерная форма)
- Паспорт электрического лифта (ГОСТ Р 53780-2010)
- Паспорт гидравлического лифта (ГОСТ Р 53780-2010)

- Договор аренды нежилого помещения для организации розничной торговли (примерная форма)
- Акт приема-передачи документации, материальных ценностей и согласованных обязательств при смене организации, управляющей многоквартирным домом (примерная форма)
- Акт технического состояния многоквартирного дома (примерная форма)
- Отчет управляющей организации о выполненных работах и оказанных услугах по договору управления многоквартирным домом (примерная форма)

ВИДЕОСЕМИНАРЫ

- Как пройти проверку госорганов при эксплуатации зданий

РАЗДЕЛ «НОРМЫ, ПРАВИЛА, СТАНДАРТЫ В ОБЛАСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ»

- [ГОСТ 33739-2016](#) Системы фасадные теплоизоляционные композиционные с наружными штукатурными слоями. Классификация
- [ГОСТ 33740-2016](#) Системы фасадные теплоизоляционные композиционные с наружными штукатурными слоями. Термины и определения
- [ГОСТ 33652-2015 \(EN 81-70:2003\)](#) Лифты пассажирские. Технические требования доступности, включая доступность для инвалидов и других маломобильных групп населения

- [ГОСТ 28911-2015 \(ISO 4190-5:2006\)](#) Лифты. Устройства управления, сигнализации и дополнительные приспособления
- [ГОСТ 33653-2015 \(EN 81-71:2005\)](#) Лифты пассажирские. Требования вандализационности
- [ГОСТ 22733-2016](#) Грунты. Метод лабораторного определения максимальной плотности
- [СП 255.1325800.2016](#) Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения

