

# Браво, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

Специальное издание для пользователей систем «Техэксперт»

- |                                |                                |                               |                                        |                                              |                                   |                         |                         |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>1</b><br>НОВОСТНАЯ<br>ЛЕНТА | <b>6</b><br>НОВИНКИ<br>СИСТЕМЫ | <b>8</b><br>ДЕЛИМСЯ<br>ОПЫТОМ | <b>10</b><br>КОНСУЛЬТАЦИИ<br>ЭКСПЕРТОВ | <b>12</b><br>ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ<br>С ГОСОРГАНАМИ | <b>14</b><br>СУДЕБНАЯ<br>ПРАКТИКА | <b>16</b><br>КОФЕ-БРЕЙК | <b>17</b><br>ПРИЛОЖЕНИЕ |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|

## ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами очередной выпуск газеты «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 зданий, 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



## Вступают в силу новые требования к эксплуатации зданий

Подготовлен новый нормативно-технический документ – СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» (далее – СП 255.1325800.2016), который содержит ряд новых требований к эксплуатации зданий.

В частности, о:

- доступности конструктивных элементов здания и систем инженерно-технического обеспечения для выполнения ремонтных работ;
- наличии помещения для размещения эксплуатирующего здание персонала;
- организации диспетчерского обслуживания здания;
- взаимодействии с подрядными организациями, выполняющими работы в здании;

- представлении интересов собственника здания;
- уборке и благоустройстве территории, прилегающей к обслуживаемому зданию.

Необходимо отметить, что ранее Верховный суд РФ Определением от 17.12.2015 по делу № АПЛ15-557 уже признавал обязанность по благоустройству и уборке прилегающей территории, не закрепленную в федеральном законе либо договоре, незаконной.

Также новыми для эксплуатирующих организаций являются требования о представлении интересов собственника здания, в том числе во взаимодействии с арендаторами помещений (раздел 7 СП 255.1325800.2016).

СП 255.1325800.2016 вступил в силу 25.02.2017.

**Минкультуры утвердило Методические Рекомендации по подготовке техзаданий на разработку проектной документации по сохранению памятников культурного наследия**



Минкультуры Распоряжением от 09.12.2016 № 1481-р утвердило Методические рекомендации по подготовке технического задания на разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Методические рекомендации).

Государственным заказчикам при формировании заказа на разработку соответствующей проектной документации рекомендуется разбивать ее разработку на 2 этапа (п. 1 Методических рекомендаций):

- 1-й этап: проведение комплексных научных исследований, завершающихся разработкой стадии «Эскизный проект»;

- 2-й этап: разработка проектной документации стадий «Проект» и «Рабочая проектно-сметная документация».

Также государственным заказчикам рекомендовано формировать техническое задание в соответствии с заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выдаваемым соответствующим органом охраны объектов культурного наследия (п. 3 Методических рекомендаций). Напомним, что нарушение требований законодательства об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 7.13 КоАП РФ):

- на должностных лиц – от 20 000 до 400 000 руб.;
- на юридических лиц – от 200 000 до 5 000 000 руб.

**Правительство РФ приняло постановление о финансовой поддержке энергоэффективного капитального ремонта МКД**

На официальном сайте правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ от 17.01.2017 № 18 «Об утверждении Правил предоставле-

ния финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов» (далее – Постановление Правительства РФ от 17.01.2017 № 18), которое определяет порядок предоставления финансовой поддержки многоквартирным домам при проведении их капитальных ремонтов.

Постановление Правительства РФ от 17.01.2017 № 18 устанавливает, что средства, выделяемые на проведение капитального ремонта многоквартирных домов через Фонд содействия реформированию ЖКХ, могут предоставляться на возмещение:

- 1) части затрат на уплату процентов за пользование займом или кредитом, использованным на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) части расходов по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

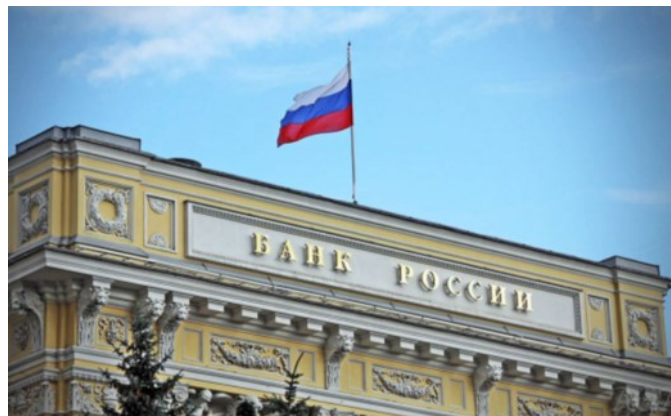
Предполагается, что эта мера призвана повысить энергоэффективность ремонтируемых домов, а следовательно, сократить затраты граждан на коммунальные ресурсы.

**Обращаем ваше внимание**, что на такую поддержку вправе рассчитывать собственники, многоквартирные дома которых не являются аварийными, подлежащими сносу или реконструкции, при этом дома должны быть оснащены коллективными приборами учета энергоресурсов. Также при проведении капитального ремонта такого дома, получившего поддержку, должны проводиться мероприятия по энергоэффективности, влекущие экономию затрат тепловой энергии и электроэнергии не менее 10%.

**Центральный банк РФ сохранил ключевую ставку на уровне 10%**

Согласно Информации Центрального банка РФ от 03.02.2017 ключевая ставка сохранена на уровне 10% годовых.

Свое решение о сохранении ключевой ставки на указанном уровне Центральный банк мотивировал снижением динамики инфляции в годовом выражении и восстановлением экономической активности в 2016 году, а также за прошедший период 2017 года.





Напомним, что ключевая ставка на уровне 10% годовых была установлена Центробанком 16.09.2016.

В соответствии с ч. 1 ст. 395 Гражданского кодекса РФ ключевой ставкой Центрального банка определяется размер процентов, подлежащих уплате в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате. В том числе от размера ключевой ставки зависит сумма пеней, подлежащих уплате должниками за жилищно-коммунальные услуги, а также абонентами ресурсоснабжающих организаций.

### **Утверждено положение о федеральной межведомственной комиссии по обследованию жилых помещений и общего имущества МКД**



Приказом Минтруда РФ от 05.12.2016 № 707 утверждено Положение о федеральной межведомственной комиссии по обследованию жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды (далее – Положение).

Федеральная межведомственная комиссия (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом (п. 1 Положения).

Основными задачами Комиссии являются (п. 3 Положения):

а) рассмотрение планов работы подкомиссий, создаваемых в составе Комиссии на очередной год по проведению обследования жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды;

б) рассмотрение принимаемых подкомиссиями заключений о возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида или заключений об отсутствии такой возможности;

в) рассмотрение информации подкомиссий о результатах обследования жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды.

Комиссия формируется в составе председателя Комиссии, заместителей председателя Комиссии, членов Комиссии, в том числе ответственного секретаря Комиссии (п. 5 Положения).

Положением утверждены обязанности председателя Комиссии и ответственного секретаря Комиссии.

Персональный состав Комиссии утвержден в Приложении № 2 к Приказу Минтруда РФ от 05.12.2016 № 707. При этом члены Комиссии не вправе делегировать кому-либо свои полномочия (п. 12 Положения).

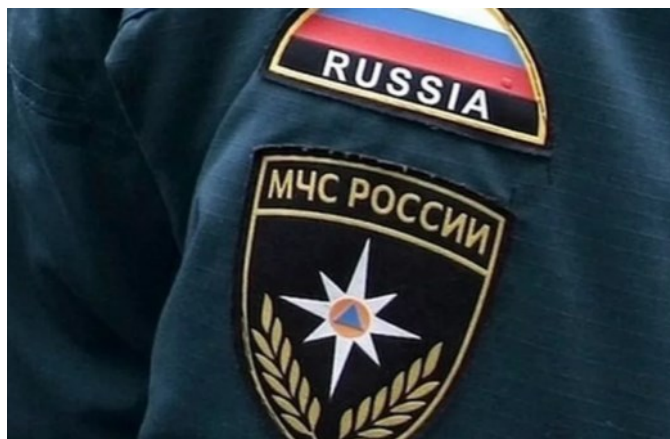
### **Утвержден новый административный регламент МЧС РФ по надзору за выполнением требований пожарной безопасности**

Официально опубликован Приказ МЧС РФ от 30.11.2016 № 644 «Об утверждении Административного регламента Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий исполнения государственной функции по надзору за выполнением требований пожарной безопасности» (далее – Административный регламент).

Административным регламентом установлены:

- государственные органы, наделенные полномочиями по осуществлению государственного пожарного надзора;
- предмет государственного надзора;
- полномочия государственных органов при осуществлении пожарного надзора;
- права и обязанности лиц, в отношении которых осуществляется надзор;
- сроки исполнения функции по государственному пожарному надзору;
- состав, порядок и последовательность процедур по выполнению функции государственного пожарного надзора (в том числе проведения плановых и внеплановых проверок);
- досудебный порядок обжалования действий органов государственного пожарного надзора.

Напомним, что воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), в том числе органа государственного пожарного надзора, при проведении им проверки



влечет административный штраф (ч. 1 ст. 19.4.1 КоАП РФ):

- на должностных лиц – от 2000 до 4000 руб.;
- на юридических лиц – от 5000 до 10 000 руб.

### **Законопроект, предусматривающий новые основания для аннулирования лицензии на управление МКД, внесен в Госдуму**

В целях совершенствования правового регулирования отношений в сфере управления многоквартирными домами в Государственную Думу внесен Законопроект от 20.01.2017 № 82843-7 «О внесении изменений в **Жилищный кодекс Российской Федерации**» (далее – Законопроект от 20.01.2017 № 82843-7).

Законопроект от 20.01.2017 № 82843-7 предлагает внести изменения в ч. 2 ст. 199 Жилищного кодекса РФ (далее – **ЖК РФ**), предусматривающие аннулирование лицензии при несоответствии управляющей организации лицензионным требованиям, а также при назначении судом в отношении нее 3 административных наказаний и более за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора.

Также предлагается внести изменения в ч. 1 ст. 46 **ЖК РФ**, предусматривающие обязанность лица, по инициативе которого было создано общее собрание собственников помещений, выбравших непосредственный способ управления многоквартирным домом, представлять копии решений и протокола общего собрания в орган государственного жилищного надзора не позднее 10 дней после проведения такого собрания.

Таким образом, принятие Законопроекта от 20.01.2017 № 82843-7 позволит повысить уровень ответственности и добросовестности всех участников жилищных правоотношений, а также улучшить качество работы управляющих организаций по управлению многоквартирными домами.

### **Утверждена форма заключения о возможности приспособления общего имущества МКД для нужд инвалидов**

Приказом Минстроя РФ от 23.11.2016 № 837/пр (опубликован 17.01.2017) утверждена форма Заклю-

чения о возможности или об отсутствии возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида (далее – Заключение).

В частности, в Заключении указываются:

- фамилии, имена, отчества членов комиссии;
- реквизиты акта о создании комиссии;
- дата утверждения плана мероприятий по обследованию многоквартирных домов (далее – МКД);
- адрес МКД, который подвергался обследованию;
- подписи членов комиссии.

Напомним, что обследование жилых помещений и общего имущества МКД проводится (п. 6 Правил обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.07.2016 № 649):

- в отношении федерального жилого фонда – федеральной межведомственной комиссией;
- в отношении регионального жилого фонда – региональной межведомственной комиссией;
- в отношении муниципального и частного жилого фонда – муниципальной комиссией.

### **Минстрой планирует внести изменения в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг**

Минстрой разработал Проект Приказа от 02.02.2017 № 01/02/02-17/00061794 «О внесении изменений в Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 декабря 2014 г. № 924/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» (далее – Проект Приказа от 02.02.2017 № 01/02/02-17/00061794).

В частности, предполагается внести следующие изменения в Методические рекомендации по заполнению примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, утвержденные Приказом Минстроя РФ от 29.12.2014 № 924/пр (далее – Методические рекомендации):

- в п. 13 Методических рекомендаций указать, что графы 4, 7, 15 платежного документа по строкам, относящимся к коммунальным услугам, заполняются только в случае, если в многоквартирном доме выбрано непосредственное управление или способ управления не выбран либо не реализован;
- в п. 18 Методических рекомендаций указать, что в графах 6 и 7 платежного документа указывается размер платы за коммунальные услуги на индивидуальное потребление и потребление при содержании общего имущества в многоквартирном доме. При этом размер пла-





ты за коммунальные услуги на индивидуальное потребление рассчитывается исходя из объемов коммунальных ресурсов, указанных в графе 3 по каждому виду коммунальных ресурсов и тарифов на коммунальные ресурсы, указанных в графе 5.

Также предполагается заменить по всему тексту Методических рекомендаций слова «на общедомовые нужды» словами «потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме».

Напомним, что с 01.01.2017 в состав платы за содержание жилого помещения включена плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (п. 2 ч. 1, п. 1 ч. 2 ст. 154 Жилищного кодекса РФ).

### **В Госдуму внесен законопроект, исключающий ответственность председателей ТСЖ, ЖСК за долги товариществ и кооперативов**

На рассмотрение Государственной Думы внесен Законопроект от 30.01.2017 № 89454-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Законопроект от 30.01.2017 № 89454-7).

Законопроект от 30.01.2017 № 89454-7, в частности, предполагает внесение изменений в ст. 53\_1 Гражданского кодекса РФ (далее – [ГК РФ](#)), а также дополнение ст. 119 Жилищного кодекса РФ (далее – [ЖК РФ](#)) ч. 4, а ст. 143 [ЖК РФ](#) – ч. 3.

Напомним, что согласно ч. 1 ст. 53\_1 [ГК РФ](#) лицо, которое в силу закона, иного правового акта или учредительного документа юридического лица уполномочено выступать от его имени, обязано возместить по требованию юридического лица, его учредителей убытки, причиненные по его вине юридическому лицу. В силу положений Законопроекта от 30.01.2017 № 89454-7 нормы ст. 53\_1 [ГК РФ](#) перестанут распространяться на председателей правления товариществ собственников жилья (далее – ТСЖ), жилищных и жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК и ЖСК).

Как указано в пояснительной записке к Законопроекту от 30.01.2017 № 89454-7, в ТСЖ, ЖСК и ЖСК убытки возникают, как правило, не вследствие ненадлежащего управления данными юридическими лицами, а по причине неисполнения обязательств собственниками поме-

щений в многоквартирных домах. Таким образом, председатели ТСЖ, ЖСК и ЖСК несут ответственность за убытки при отсутствии какой-либо реальной и эффективной возможности влиять на собственников помещений.

### **Законопроект о передаче органам жилищного надзора полномочий по надзору в сфере энергоэффективности принят в первом чтении**



Государственная Дума в первом чтении приняла Законопроект от 03.09.2016 № 1165258-6 «О внесении изменений в [Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях](#) в части уточнения полномочий органов государственного жилищного надзора» (далее – Законопроект от 03.09.2016 № 1165258-6).

Законопроект от 03.09.2016 № 1165258-6 предполагает внесение изменений в ч. 1 ст. 23.48, ч. 1 ст. 23.55 [КоАП РФ](#), которые наделяют органы государственного жилищного надзора правом составлять протоколы и рассматривать дела об административных правонарушениях по ч. 4, 5 ст. 9.16 [КоАП РФ](#).

Напомним, что ч. 4 ст. 9.16 [КоАП РФ](#) предусматривает административный штраф за несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащённости приборами учета в размере:

- от 5000 до 10 000 руб. на должностных лиц;
- от 20 000 до 30 000 руб. на юридических лиц.

Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов (далее – МКД), требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в МКД предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в МКД влечет наложение административного штрафа (ч. 5 ст. 9.16 [КоАП РФ](#)):

- от 5000 до 10 000 руб. на должностных лиц;
- от 20 000 до 30 000 руб. на юридических лиц.

Как отмечается в пояснительной записке к Законопроекту от 03.09.2016 № 1165258-6, передача указанных полномочий органам государственного жилищного надзора повысит эффективность реализации данного вида государственного надзора.



**Приглашаем вас принять участие  
в вебинаре «Работа с должниками  
по жилищно-коммунальным услугам»**

**ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ  
КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ НА ВЕБИНАРЕ?**

Для регистрации достаточно перейти по ссылке и заполнить регистрационную форму:

<http://b10172.vr.mirapolis.ru/mira/s/zmNW1v>.

**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!**

Вебинар состоится 9 марта 2017 года в 9.30 (МСК).

**Вопросы, которые будут рассмотрены (40 мин):**

- досудебные способы возврата задолженности;
- взыскание задолженности в судебном порядке;
- послесудебное взыскание долга.

**Ответы на вопросы (30 мин)**

**Посетив вебинар, вы:**

- узнаете, как быстро и эффективно вернуть задолженность за жилищно-коммунальные услуги как в суде, так и не обращаясь в суд;
- определите порядок исключения штрафов до 250 000 руб. (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ);
- сэкономите время на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта по вашим вопросам во время вебинара.

**Спикер: Базанов Дмитрий – ведущий эксперт справочной системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» компании «Кодекс».**

Осуществляет всероссийское экспертное консультирование по вопросам обслуживания недвижимости, разрабатывает исполнительную документацию, договоры и пр. Автор справочных материалов системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

**Календарь изменений законодательства  
в сфере ЖКХ**



Законодательство в сфере жилищно-коммунального хозяйства интенсивно меняется. Законодатель постоянно вводит новые нормативные требования к содержанию общедомового имущества, предоставлению жилищно-коммунальных услуг. Организации, управляющей многоквартирным домом, подчас непросто сориентироваться в быстро меняющихся нормах, что приводит к штрафам за их нарушение.

Чтобы вы могли экономить время на поиске и изучении вступивших в силу норм, а также избежать штрафов за их нарушение (зная суть нововведений), была написана справка «Календарь изменений законодательства в сфере ЖКХ».

Справка поможет вам спланировать свою деятельность на 2017 год, учитывая грядущие изменения законодательства.

**ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ**

**Как в системах серии «ТЕХЭКСПЕРТ: Эксплуатация зданий» найти справку с изменениями законодательства в сфере ЖКХ?**

На главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» выберите раздел «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

Откройте справку «Календарь изменений законодательства в сфере ЖКХ».

**Расчет платы за жилое помещение по-новому**

Каждая управляющая организация в ходе своей деятельности осуществляет расчет платы за жилищные услуги. От корректности расчета подчас зависит финансовая устойчивость организации, ее способность выполнять взятые на себя обязательства как перед собственниками помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), так и перед ресурсоснабжающими организациями.





С 01.01.2017 в состав платы за содержание жилого помещения включена плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (ч. 9 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Чтобы вы избежали штрафов до 250 000 руб. (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ) за неверно сделанный расчет платы за жилое помещение, справка «Размер платы за жилое помещение» была актуализирована и дополнена соответствующими примерами расчета.

#### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

**Как в системах серии «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти примеры расчетов платы за жилое помещение?**

На главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» выберите раздел «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

Откройте главу «Предоставление жилищно-коммунальных услуг».

Выберите справку «Размер платы за жилое помещение».



(ч. 1 ст. 9.5.КоАП РФ), для вас была написана справка «Организация деятельности регионального оператора капитального ремонта».

В справке вы найдете информацию о том, на какие цели законом допускается расходование средств фонда капитального ремонта, алгоритм действий подрядной организации для заключения договора с региональным оператором, а также прочие вопросы, касающиеся деятельности регионального оператора.

#### Организация деятельности регионального оператора капитального ремонта

Региональные операторы создаются с целью сохранения и эффективного расходования средств фонда капитального ремонта, грамотного выбора подрядной организации для производства работ по капитальному ремонту многоквартирного дома. На региональных операторах возлагаются риски по возмещению ущерба и выплате неустоек собственникам многоквартирных домов в случае невыполнения и ненадлежащего выполнения капитального ремонта.

Чтобы вы могли избежать штрафов до 500 000 руб. за нарушения при проведении капитального ремонта

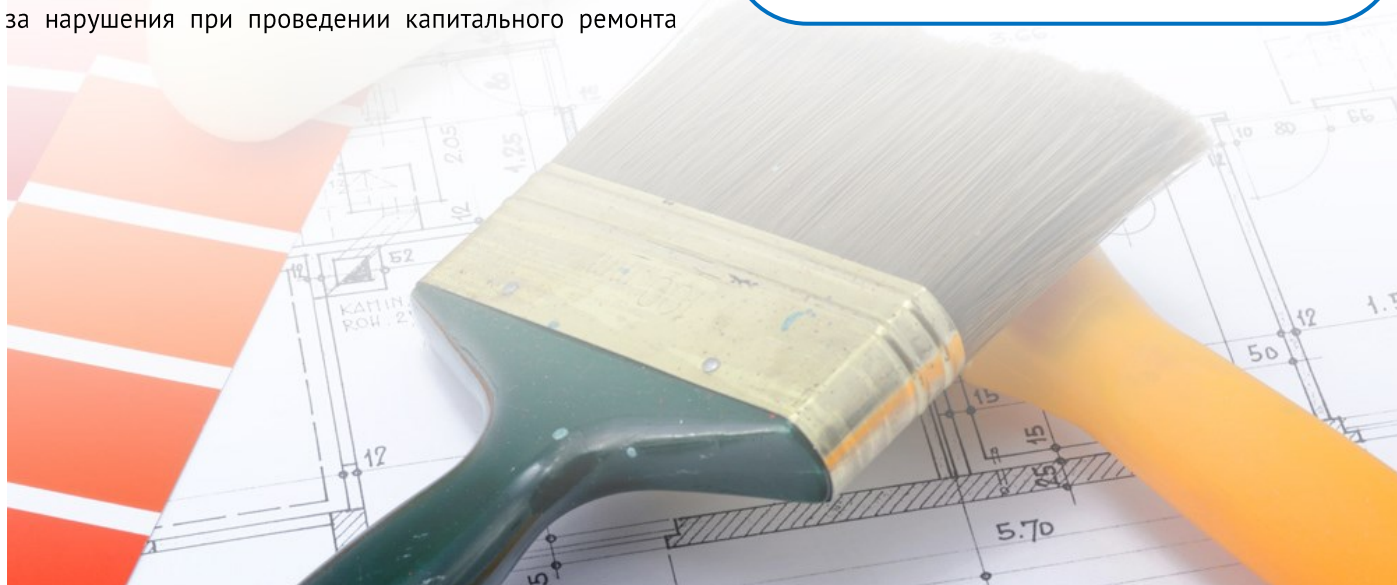
#### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

**Как в системах серии «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о деятельности регионального оператора капитального ремонта?**

На главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» выберите раздел «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

Откройте главу «Капитальный ремонт МКД».

В ней выберите справку «Организация деятельности регионального оператора капитального ремонта».



## ЛУЧШЕЕ ОТ НАШИХ ПОДВАЛОВ

Недавно ТСЖ «Водный мир» в пятый раз признали лучшим товариществом в Нижнем Новгороде. И правда, всем хорошо знакомо это ТСЖ, объединяющее семь 17-этажек. Но самое приятное для жителей – всю эту красоту, чистоту и безопасность они получают по очень низкому тарифу. Сейчас за содержание и ремонт люди платят всего 19,5 руб./кв. м, а до 1 июля было почти на 2 руб. дешевле. За счет чего же выходит такой «банкет»? Председатель правления ТСЖ Татьяна Геращенко не стала делать из этого секрета.



## Спасибо арендаторам

– Мы неплохо зарабатываем на сдаче в аренду подвалов, – говорит Татьяна Владимировна. – Больше 2 млн руб. в год.

Подвальные помещения отремонтированы почти во всех домах товарищества. Тут есть вентиляция, хорошее освещение, санузлы. Полы выровнены, а стены облицованы плиткой. Можно очень недорого снять комнату хоть под офис, хоть под мастерскую, хоть под магазинчик или склад.

– На эти деньги мы очень многое делаем, – рассказывает Геращенко. – Из недавнего: заменили люминесцентные светильники на светодиодные во всех подъездах и подвалах.

Контейнерные площадки – а их в микрорайоне восемь – снабдили новыми металлическими каркасами. Установили четыре дорожных знака, четыре камеры видеонаблюдения в лифтах и 16 камер наружного наблюдения. Закупили много растений и материалов для благоустройства территории.

– Мы делаем упор на вечнозеленые, – уточняет Геращенко. – В этом году посадили 72 кустарника и дерева, одних цветов около 2 тыс.

На территории ТСЖ пять детских площадок и даже собственная коробка для мини-футбола. Есть тренажерный городок.

В этом году поставили четыре новых тренажера, приобрели детское игровое оборудование.

– Несколько раз в году для жителей товарищества устраиваются праздники, а в конце мы всегда выдаем конфеты или шоколад каждому ребенку. Ежегодно на Масленицу закупаем блины, угощаем ими и горячим чаем со сладостями наших жителей. В этом году съели 30 кг блинов. Елка у нас своя, восьмиметровая. Для зимнего украшения придомовых территорий и подъездов закупили светодиодные фигурки и светодиодную ленту – на Новый год во дворах иллюминация!

За счет товарищества в каждом жилом и нежилом помещении меняют электрические и водяные счетчики, у которых закончился межповерочный интервал. В этом году заменили, например, 245 приборов учета холодной и горячей воды.

## Темнота – сестра экономии

Раз уж заговорили об энергосбережении, и в этом отношении у ТСЖ есть чему поучиться. Курс, взятый правлением товарищества еще в 2010-м: нет предела экономии.

Начали с антивандальных светильников с датчиками шума. Тогда пределом мечтаний были люминесцентные лампы и лампы накаливания в 100 Вт, что по нынешним временам чистое разорение. Но даже такая экономия была существенной.

– Потом для тамбуров и лифтовых холлов мы купили светодиодные светильники мощностью от 6 до 22 Вт. Недорогими шестиваттными светильниками заменили светильники с лампами накаливания в подъездных тамбурах. А в 2013-м придумали другой способ, как экономить электроэнергию в местах общего пользования: стали не менять светильники, а демонтировать установленные в них люминесцентные лампы и стартеры и на их место ставить светодиодные ленты и блоки питания, – рассказывает Татьяна Владимировна.

Модернизация одного светильника – это всего метр светодиодной ленты за 140 руб. и блок питания за 340.





Итого 480 руб., что вчетверо дешевле заводских светильников. Да и энергии они потребляют очень мало, от 12 до 14 Вт.

А потом находчивый механик, обслуживающий в ТСЖ лифты, скорректировал схему освещения лифтовых шахт. Раньше свет там горел круглосуточно, а теперь стал включаться только во время аварийной остановки лифтов. И действительно: а в остальное время он там зачем?

В 2014-м механику пришла в голову очередная идея: как сделать светодиодную лампу из алюминиевой банки, цоколя от использованной лампы накаливания, светодиодной ленты и изолянт. Такая лампа стоит всего 140 руб., а делать ее – час.

– Сейчас у нас в подъездах и прочих местах всё освещение светодиодное. Следующий шаг – оснащение этих светильников датчиками движения. В целом же мы добились экономии электроэнергии на освещение мест общего пользования как минимум втрое, – говорит Геращенко.

Берегут здесь и тепловую энергию. Трубопроводы ГВС и отопления в подвалах изолировали полиуретаном, а в индивидуальных тепловых пунктах окрасили жидкой изоляцией. Она защищает трубопровод от теплопотерь не менее чем на два градуса.

#### Им с пульта видно всё

В ТСЖ 120 камер видеонаблюдения, из них по восемь – внутри каждого дома. Круглосуточно бдят дежурные, территория патрулируется. Два года как заключили договор с вневедомственной охраной.

– Только за этот год мы расследовали 704 происшествия: от возгораний до распития спиртных напитков в подъездах, – рассказывает Татьяна Владимировна. – Жители сигнализируют обо всём. Например, на днях в одном из домов были обнаружены разбитые дверные стёкла. С помощью видеонаблюдения удалось установить человека, отметившего таким образом праздник. Дебоширу предъявили видеозапись, и ему ничего не



осталось, кроме как компенсировать ущерб. Недавно на месте преступления застукали двух пришлых вандалов. Подростки разрисовали стену подъезда. Составлен протокол, и родителям «художников» придется раскошиться.

Вообще, в безопасность товарищество готово вкладываться и вкладываться. Пожарная сигнализация работает как часы, каждая система выведена на пульт в офисе ТСЖ, где круглосуточно кто-то дежурит. В каждом доме установлен противопожарный водопровод.

Если что, насосы заработают автоматически, но на всякий случай их проверяют дважды в год. На межквартирных площадках каждого этажа – по три пожарных шкафа, в каждом из которых по 20-метровому шлангу.

В ТСЖ работает круглосуточный «горячий» телефон. Работники аварийной службы живут здесь же или поблизости, поэтому, если надо, отреагируют очень быстро.

#### Без отрыва от декрета

У Татьяны Геращенко два образования, строительное и экономическое. Но еще более ценно, пожалуй, то, что она проработала в коммуналке 23 года: инженером, мастером, главным инженером в ЖЭКе. Поэтому, когда в 2010-м члены правления предложили ей возглавить товарищество, она не сомневалась, что справится.

Правда, через год выяснилось, что она ждет ребенка. Приготовилась к переизбранию, но правление вынесло вердикт: беременность делу не помеха.

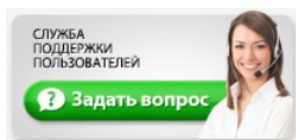
– В декрет я так и не ушла, – с улыбкой вспоминает Татьяна. – До последних дней работала и вернулась уже через две недели после родов.

Несмотря на то что под управлением Геращенко большое хозяйство, она не считает себя полководцем в юбке.

– Я самая обычная женщина. Муж, двое детей: сыну 22 года, дочке пять. На досуге люблю шить и вязать.

Источник: [zvopros.ru](http://zvopros.ru)





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!

### Помещение для службы эксплуатации зданий

**Вопрос.** Собственник офисного здания заключил с нашей организацией договор управления зданием. Здание небольшое, и нам не было выделено специального помещения для размещения персонала и необходимого инвентаря.

На основании какой нормы можно обязать выделить помещение?



**Ответ.** Обязать выделить помещение для обслуживающей организации можно на основании п. 5.13 СП 255.1325800.2016.

**Обоснование.** Согласно п. 5.13 СП 255.1325800.2016 «Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» здание (сооружение) в целях его нормальной эксплуатации должно иметь необходимые для размещения эксплуатирующего персонала помещения.

СП 255.1325800.2016 действует с 25.02.2017.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «**Управление нежилым зданием**», размещенном в главе «**Взаимодействие с подрядными и сторонними организациями**» раздела «**Справочник по эксплуатации зданий**».

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

### Реклама на прилегающей территории

**Вопрос.** Распространители рекламы регулярно оклеивают фасад нежилого здания, которое эксплуатирует наша организация, а также расположенные рядом со зданием столбы наружного освещения, забор наружной рекламой.

В каком документе предусмотрена ответственность за данные действия?

Отвечает ли эксплуатирующая организация за очистку расположенных рядом со зданием конструкций?

**Ответ.** Ответственность за нарушение правил благоустройства установлена в региональном законодательстве.

Эксплуатирующая организация отвечает за очистку расположенных рядом со зданием конструкций с 25.02.2017.

**Обоснование.** 1. В соответствии с п. 19 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского поселения относится утверждение правил благоустройства территории поселения, устанавливающих в том числе требования по содержанию зданий, сооружений и земельных участков, на которых они расположены.

В силу п. 8.5.2.4 Методических рекомендаций по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований, утвержденных Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2011 № 613 (далее – Правила), расклейку газет, афиш, плакатов, различного рода объявлений и реклам рекомендуется разрешать только на специально установленных стендах.

Несмотря на то что Правила утратили силу с 17.12.2015, на их основе органами местного самоуправления разрабатывались правила благоустройства территорий муниципальных образований, которые являются действующими на текущий момент.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 1.3.1 КоАП РФ установление законами субъектов РФ об административных правонарушениях административной ответственности за нарушение законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления относится к ведению субъектов РФ.

Следовательно, за нарушение правил благоустройства территории муниципального образования, предполагающих запрет на расклейку объявлений вне специально установленных стендов, ответственность установлена в нормативном акте субъекта РФ.

В связи с этим информируем вас о том, что согласно правилам работы Службы поддержки пользователей «Задать вопрос» все ответы предоставляются на основании действующего федерального законодательства. Поскольку указание ответственности за нарушение правил благоустройства на территории вашего муниципального образования потребует анализа регионального законо-





дательства, точный размер такой ответственности в ответе на поставленный вами вопрос мы указать не можем.

2. Относительно ответственности эксплуатирующей здание организации за очистку прилегающей территории необходимо пояснить следующее.

Согласно разделу 7 [СП 255.1325800.2016](#) «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» (далее – [СП 255.1325800.2016](#)) служба эксплуатации зданий обеспечивает самостоятельно или с привлечением специализированных организаций работы по уборке и благоустройству территории, прилегающей к обслуживаемому зданию (сооружению).

Необходимо отметить, что [СП 255.1325800.2016](#) действует с 25.02.2017.

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»](#).

Эксперт Службы поддержки пользователей проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Базанов Дмитрий Александрович

### Взаимодействие с арендатором

**Вопрос.** Есть нежилое здание, все помещения в котором принадлежат одному собственнику. Собственник сдал часть помещений в аренду. При этом собственник требует, чтобы нанятая им для эксплуатации указанного здания организация представляла его интересы в отношениях с арендаторами, в том числе брала с них арендную плату и перечисляла собственнику.

Правомерно ли данное требование собственника? Эксплуатирующая организация работает с собственником по договору подряда.

**Ответ.** С 25.02.2017 собственник вправе требовать от эксплуатирующей организации осуществлять представ-

ление интересов собственника здания (в том числе обеспечение обязательств по договорам аренды).

**Обоснование.** Согласно ч. 4 ст. 421 Гражданского кодекса РФ (далее – [ГК РФ](#)) условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. При этом договор должен соответствовать лишь тем обязательным для сторон правилам, которые установлены законом и иными правовыми актами (ч. 1 ст. 422 [ГК РФ](#)).

В силу ч. 1 ст. 702 [ГК РФ](#) по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его. В соответствии с ч. 3 ст. 703 [ГК РФ](#), если иное не предусмотрено договором, подрядчик самостоятельно определяет способы выполнения задания заказчика.

Таким образом, если в договоре подряда прямо не указана обязанность эксплуатирующей организации по представительству интересов собственника в отношениях с арендаторами, эксплуатирующая организация не обязана осуществлять данную деятельность.

Вместе с тем необходимо принять во внимание следующее. 25.02.2017 вступил в силу [СП 255.1325800.2016](#) «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» (далее – [СП 255.1325800.2016](#)).

Согласно разделу 7 [СП 255.1325800.2016](#) представление интересов собственника здания (в том числе обеспечение обязательств по договорам аренды) отнесено к обязанностям службы эксплуатации здания.

Таким образом, с указанной выше даты эксплуатирующая организация обязана выполнять требования собственника.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале [«Договор аренды при эксплуатации зданий»](#), размещенном в главе [«Взаимодействие с подрядными и сторонними организациями»](#) раздела [«Справочник по эксплуатации зданий»](#).

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 зданий в вопросах и ответах» и в разделе «Справочник по эксплуатации зданий» – вкладка «Комментарии, консультации».

## КАК ОБЖАЛОВАТЬ ДЕЙСТВИЯ МЧС РФ?

25.02.2017 вступил в силу [СП 255.1325800.2016](#) «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения». Данный документ определяет требования к эксплуатации зданий любого назначения: жилых, общественных, производственных.

Следовательно, контроль за его соблюдением возложен на различные государственные органы, осуществляющие надзор за эксплуатацией зданий либо их элементов.

За соблюдением [СП 255.1325800.2016](#) применительно к многоквартирным домам надзор будут осуществлять органы государственного жилищного надзора.

Поскольку [СП 255.1325800.2016](#) содержит требования к эксплуатации лифтов, в этой части надзор за его соблюдением будет осуществлять Ростехнадзор.

Помимо этого, в [СП 255.1325800.2016](#) есть требования к санитарному содержанию зданий. Следовательно, в этой части надзор будет осуществлять Роспотребнадзор.

Также, в силу того что [СП 255.1325800.2016](#) содержит требования пожарной безопасности, в этой части надзор за его соблюдением будут осуществлять органы Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (далее – МЧС РФ).

Часто случается так, что специалисту службы эксплуатации здания, проверку которого провели органы МЧС РФ, необходимо обжаловать ее результаты либо иные действия (бездействие), предписания МЧС РФ. Это особенно актуально, если учесть, что по результатам проверки орган МЧС РФ вправе оштрафовать организацию, ответственную за эксплуатацию здания, на сумму до 1 000 000 руб. (ч. 6\_1 ст. 20.4 КоАП РФ).

Базовый документ, которым следует руководствоваться при обжаловании, – это Административный регламент Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий исполнения государственной функции по надзору за выполнением требований по-

жарной безопасности (далее – Административный регламент), утвержденный Приказом МЧС РФ от 30.11.2016 № 644.

### Внесудебное обжалование

1. В срок не позднее **15 дней** со дня завершения проверки лицо, подвергшееся проверке, направляет жалобу (п. 128, 134 Административного регламента):

- либо руководителю органа, выдавшего распоряжение о проведении проверки, на решение или действие (бездействие) его подчиненных;
- либо руководителю вышестоящего органа пожарного надзора на решение или действие (бездействие) любых должностных лиц нижестоящего органа.

### Внимание!



**В жалобе обязательно должны содержаться** (п. 131 Административного регламента):

- наименование государственного органа, в который направляется жалоба;
- фамилия, инициалы должностного лица органа МЧС РФ, которому подается жалоба;
- фамилия, имя, отчество лица, подающего жалобу, либо его уполномоченного представителя;
- наименование, сведения о месте нахождения заявителя;
- номер (номера) контактного телефона, адрес (адреса) электронной почты (при наличии) и почтовый адрес, по которым должен быть направлен ответ заявителю;
- наименование пожарного органа МЧС РФ, фамилия, имя, отчество должностного лица, решения и действия (бездействие) которых обжалуются;
- доводы, на основании которых заинтересованное лицо несогласно с решением и действием (бездействием) органа МЧС РФ, должностного лица;
- личная подпись заявителя и дата.

В случае необходимости в подтверждение своих доводов заинтересованное лицо может прилагать к письменной жалобе документы и материалы либо их копии (п. 132 Административного регламента).

**Если в жалобе не указаны фамилия, имя, отчество подписавшего ее лица либо текст жалобы является не читаемым, ответ на жалобу не дается.**

2. Не позднее следующего рабочего дня после поступления жалоба подлежит регистрации в органе, в который она поступила (п. 135 Административного регламента).

3. В течение 15 дней должностное лицо, которому поступила жалоба, осуществляет ее рассмотрение (п. 135 Административного регламента).

По результатам рассмотрения жалобы должностное лицо, рассматривавшее жалобу (п. 136 Административного регламента):







- признаёт обжалуемое решение или действие (бездействие) должностного лица правомерным;
- признаёт обжалуемое решение или действие (бездействие) должностного лица неправомерным и определяет меры, которые должны быть приняты с целью устранения допущенных нарушений.

4. Ответ на жалобу может быть получен по почтовому адресу, указанному в жалобе (абз. 6 п. 136 Административного регламента).

#### Обжалование постановлений о привлечении органами МЧС РФ к административной ответственности

1. В срок не позднее **10 дней** после вынесения постановления о привлечении к административной ответственности лицо, в отношении которого вынесено решение, подает в арбитражный суд заявление об обжаловании такого решения.

2. В течение **5 дней** суд принимает заявление к производству в случае соблюдения заявителем требований к содержанию заявления и обязательным приложениям к нему (ч. 1 ст. 127 [АПК РФ](#)).

В заявлении должны быть указаны (ч. 1 ст. 209 [АПК РФ](#)):

- наименование административного органа, принявшего оспариваемое решение;
- название, номер, дата принятия оспариваемого решения и иные сведения о нём;
- права и законные интересы заявителя, которые нарушены, по его мнению, оспариваемым решением;
- требование заявителя и основания, по которым он оспаривает решение административного органа.

К заявлению об оспаривании прилагается текст оспариваемого решения, а также уведомление о вручении или иной документ, подтверждающий направление копии заявления в административный орган, его принявший (ч. 2 ст. 209 [АПК РФ](#)).

3. Заявитель ожидает извещения суда о принятии заявления к производству и назначения даты и времени судебного заседания. При этом явка в суд лица, обжалующего действия (бездействие), предписания органа МЧС РФ, не является обязательной (ч. 2, 3 ст. 210 [АПК РФ](#)).

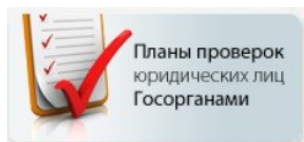
4. Решение суда по результатам рассмотрения дела вступает в законную силу в течение **10 дней** со дня принятия (ч. 5 ст. 211 [АПК РФ](#)).

5. В случае несогласия с вынесенным решением орган МЧС РФ либо лицо, подавшее заявление, может обжаловать решение в суд апелляционной инстанции. Срок подачи апелляционной жалобы составляет **10 дней** со дня вынесения решения (ч. 5 ст. 211 [АПК РФ](#)).

У организации, которая подверглась проверке органом МЧС РФ, есть широкий спектр возможностей для обжалования как самих действий должностных лиц при проверке, так и вынесенных по результатам проверки предписаний, а также решений о привлечении к административной ответственности. Применяя информацию о порядке обжалования, специалист службы эксплуатации здания сможет успешно обжаловать действия, решения, предписания органа МЧС РФ как в вышестоящем органе, так и в арбитражном суде, подав в суд на МЧС РФ.



Полную и всегда актуальную информацию о порядке и условиях прохождения 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.

## КАК ОБЖАЛОВАТЬ МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА БЛАГОУСТРОЙСТВА?



Разделом 7 СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» в обязанности службы эксплуатации зданий включены работы по уборке и благоустройству территории, прилегающей к обслуживаемому зданию (сооружению).

Также данная обязанность часто встречается в муниципальных нормативных актах о благоустройстве территорий.

Вместе с тем обязанность по благоустройству прилегающих к зданию территорий ранее была установлена в Методических рекомендациях по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований, утвержденных Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2011 № 613, на основании которых разрабатывались муниципальные акты. Затем с 17.12.2015 данные Методические рекомендации были отменены в связи с принятием Определения Верховного суда РФ от 17.12.2015 по делу № АПЛ15-557. На основании указанного определения могут обжаловаться и муниципальные правила благоустройства, и нормы СП 255.1325800.2016.

Рассмотрим соответствующее апелляционное Определение Верховного суда РФ от 17.12.2015 № АПЛ15-557.

Приказом Министерства регионального развития РФ (далее – Минрегион РФ) от 27.12.2011 № 613 утверждены Методические рекомендации по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований (далее – Методические рекомендации).

П. обратился в Верховный суд РФ с административным иском заявлением, в котором просил признать недействующими Методические рекомендации, ссылаясь на то, что, являясь нормативно-правовым актом, обязательным к исполнению, они нарушают его права как жителя муниципального образования, поскольку он лишен возможности принимать самостоятельно или через представителей органов местного самоуправления решения по вопросам местного значения.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что Методические рекомендации не устанавливают самих норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований, а содержат лишь рекомендации по разработке подобных актов. Определено, что рекомендации могут применяться полностью или частично для разработки норм и правил благоустройства территорий городских и сельских поселений, муниципальных районов, городских округов либо внутригородских территорий города федерального значения для применения при проектировании, контроле за осуществлением мероприятий по благоустройству территории, эксплуатации благоустроенных территорий (п. 1.2).

В связи с этим Методические рекомендации не подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном Правилами подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.1997 № 1009.

Данный вывод Апелляционная коллегия Верховного суда РФ считает ошибочным.

Несмотря на то что п. 1.2 этих рекомендаций предписывает, что они могут применяться полностью или частично для разработки норм и правил благоустройства городских и сельских поселений, муниципальных районов, городских округов либо внутригородских территорий города федерального значения для применения при проектировании, контроле за осуществлением мероприятий по благоустройству территории, эксплуатации благоустроенных территорий, т. е., по сути, должны регулировать вопросы, носящие технический характер, в них содержится целый ряд положений, регулирующих гражданско-правовые отношения.

Например, Методические рекомендации содержат предписания, сформулированные как нормативные, о том, что:

- физических и юридических лиц следует «обязывать» в соответствии с действующим законодательством обеспечивать очистку и уборку принадлежащих им на праве собственности или ином вещном праве земельных участков, а также и на «прилегающих к ним территориях» (п. 8.2.1);

- промышленные организации следует «обязывать» создавать защитные зеленые полосы, ограждать жилые кварталы от производственных сооружений, благоустраивать и содержать в исправности и чистоте выезды из организации истроек на магистрали и улицы (п. 8.2.2);

- лиц, разместивших отходы производства и потребления в несанкционированных местах, следует «обязывать за свой счет производить уборку и очистку данной территории, а при необходимости – рекультивацию земельного участка» (п. 8.2.3);



– выдачу разрешения на снос деревьев и кустарников «следует производить после оплаты восстановительной стоимости» (п. 8.6.9);

– снос деревьев, кроме ценных пород, и кустарников в зоне индивидуальной застройки «следует осуществлять собственникам земельных участков самостоятельно за счет собственных средств» (п. 8.6.16);

– строительство, эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт сетей наружного освещения улиц «следует осуществлять специализированным организациям по договорам с администрацией муниципального образования» (п. 8.8.3);

– работы, связанные с разрытием грунта или вскрытием дорожных покрытий, «следует производить только при наличии письменного разрешения (ордера на проведение земляных работ), выданного администрацией муниципального образования» (п. 8.9.1).

При этом п. 8.1.1 раздела 8 «Эксплуатация объектов благоустройства» предусматривает, что этот раздел содержит основные принципы и рекомендации по структуре и содержанию правил эксплуатации. Это свидетельствует, что в данном разделе содержатся нормы не только рекомендательного, но и нормативного характера.

Таким образом, содержание Методических рекомендаций не соответствует их названию, поскольку этот акт содержит нормы, имеющие все признаки нормативно-правовых и затрагивающие права, свободы граждан и организаций, в связи с чем рассматриваемый правовой акт подлежал регистрации в Минюсте РФ и официальному опубликованию.

Доводы Минстроя РФ о том, что Методические рекомендации являются ненормативным правовым актом, не содержат правовых норм (правил поведения), обязательных для неопределенного круга лиц, рассчитанных на неоднократное применение, направленных на урегулирование общественных отношений либо на изменение или прекращение существующих правоотношений, т. е. не обладают признаками, перечисленными в п. 9 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 29.11.2007 № 48 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части» в качестве существенных и характеризующих нормативный правовой акт, нельзя признать обоснованными. Они опровергаются содержанием Методических рекомендаций, которые в том числе в разделе 8.2 «Уборка территории» содержат названные выше правила поведения. Это позволяет отнести оспариваемый акт к нормативно-правовым. Нормы сформулированы в качестве обязательных предписаний и не воспроизводят положения каких-либо нормативных правовых актов, не содержат ссылок на них, не регулируют

вопросы, указанные в п. 1.1 и 1.2 оспоренных рекомендаций.

В пункте 17 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 29.11.2007 № 48 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части» разъяснено: если суд установит, что при издании оспариваемого нормативного правового акта были нарушены требования законодательства хотя бы по одному из оснований, влекущих признание акта недействующим, он вправе принять решение об удовлетворении заявления без исследования других обстоятельств по делу, в том числе содержания оспариваемого акта.



**Вывод.** Поскольку наличие в Методических рекомендациях правовых норм, имеющих нормативный правовой характер, установлено в суде апелляционной инстанции, вывод суда в обжалуемом решении о рекомендательном характере этого правового акта Апелляционная коллегия Верховного суда РФ признаёт ошибочным.

С учетом изложенного решение суда первой инстанции не может быть признано законным и обоснованным.

Пленум Верховного суда РФ в п. 28 Постановления от 29.11.2007 № 48 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части» разъяснил, что если нормативный правовой акт до вынесения решения суда применялся и на основании этого акта были реализованы права граждан и организаций, суд может признать его недействующим полностью или в части со дня вступления решения в законную силу.

Принято новое решение, которым признаны недействующими со дня вынесения настоящего определения Методические рекомендации по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований, утвержденные Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2011 № 613.

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.

## НЕОБЫЧНЫЕ ПОДАРКИ ДЛЯ КАЖДОГО

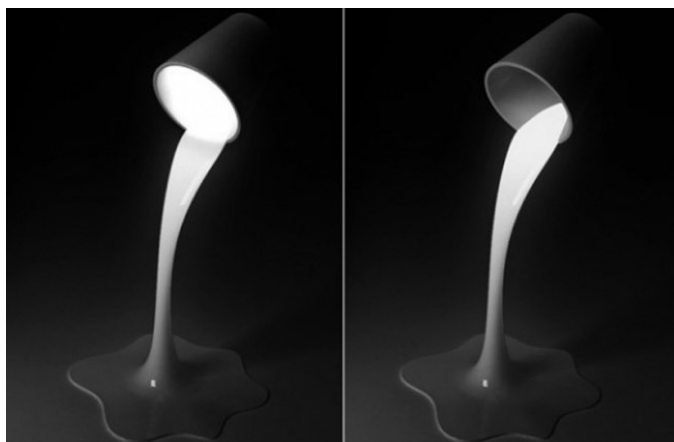
Выбрать подарок – это всегда трудно! А если хочется подарить необычный подарок? Это порой становится непосильной задачей. Не беда! Сегодня мы с вами познакомимся с необычными подарками, которые подойдут к любому поводу и удивят ваших родных и близких.

### Солонка и перчикница в виде волшебной палочки



Ваш питомец всегда сыт с таким календарем

### Светильник для проливания света



Если растения любят дождь



Необычный подарок – это просто!

*Милые и прекрасные женщины!*

8 Марта – праздник весны, цветов, головокружительных комплиментов и нежных слов в ваш адрес. Пусть этот день будет наполнен солнечным светом и душевным теплом, сюрпризами и яркими событиями. Желаем вам любви, нежности и вдохновения на новые свершения!

С уважением, команда разработчиков линейки систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий»



ТЕХЭКСПЕРТ



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»

- Размер платы за жилое помещение
- Заключение договора подряда: порядок заключения и согласования
- Промышленная безопасность опасных производственных объектов

### РАЗДЕЛ «СПРАВОЧНИК ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ ДЛЯ ДОМОУПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ»

- Организация деятельности регионального оператора капитального ремонта

### РАЗДЕЛ «ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ»

- Как правильно эксплуатировать газовые плиты, чтобы не было нарушения законодательства?
- Должна ли УО производить замер электромагнитного фона в квартире собственника?
- Корректировка платы за отопление
- Начисление платы за ТКО
- Плата за отопление подвала, в котором нет отопительных приборов
- Установка индивидуальных приборов учета
- Присвоение адресов
- Замер температуры радиатора отопления при проверке ГЖИ
- Микроклимат в помещении здания
- Начисление платы за коммунальные услуги, потребленные при эксплуатации общего имущества
- Предписание о восстановлении прежнего вида объекта культурного наследия
- Взыскание за тепло с собственника помещения
- Можно ли остеклить пожарные балконы в МКД?
- Обязана ли управляющая организация проводить чистку скатной кровли от снега и сосулек?
- Перерасчет по временно отсутствующим гражданам за прошлый год
- Площадь подвальных помещений для расчета платы за ОДН
- Как часто управляющая организация должна осуществлять вывоз ТБО?
- Количество УК на 1 лицензию
- Разъяснение СП 255.1325800.2016
- Открытие УК директором
- Кладовая уборочного инвентаря в МКД
- Присвоение класса энергоэффективности
- Договор при временном управлении
- Максимальная толщина снега на кровле
- Отказ от платы за газ в коммунальной квартире
- Корректировка платы за отопление
- Проведение работ без решения собственников
- Расчеты с РСО при прямых договорах собственников

### РАЗДЕЛ «ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ»

- Договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (примерная форма)
- Заявление о признании незаконными действий должностного лица Ростехнадзора
- Чек-лист готовности здания к эксплуатации в весенне-летний период
- Чек-лист готовности многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период
- Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (образец)
- Журнал учета проверки знаний норм и правил работы в электроустановках для организаций электроэнергетики (утвержден Приказом Минэнерго России от 27.12.2000 № 163)
- Журнал учета проверки знаний норм и правил работы в электроустановках (утвержден Приказом Минэнерго России от 27.12.2000 № 163)
- Журнал учета работ в электроустановках по нарядам и распоряжениям (утвержден Приказом Минэнерго России от 27.12.2000 № 163)

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

- Сравнительный анализ СанПиН 2.2.4.3359-16 и СанПиН 2.2.4.1191-03
- СП 256.1325800.2016 Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа
- ГОСТ 12.0.004-2015 ССБТ. Организация обучения безопасности труда. Общие положения
- СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения