

# ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ



Специальное издание для пользователей систем «Техэксперт»

**1**  
АКТУАЛЬНАЯ  
ТЕМА

**2**  
НОВОСТИ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

**5**  
СМОТРИ  
В СИСТЕМЕ

**8**  
ДЕЛИМСЯ  
ОПЫТОМ

**9**  
ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ  
С ГОСОРГАНАМИ

**11**  
ИЗ ЗАЛА  
СУДА

**12**  
ОПЫТ  
ЭКСПЕРТОВ

**14**  
КОФЕ-БРЕЙК

**16**  
ПРИЛОЖЕНИЕ

## ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

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



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

## АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА



## Подготовка систем отопления к отопительному сезону



На территории большинства субъектов РФ во второй-третьей декаде апреля завершается отопительный сезон.

Данное обстоятельство накладывает на организации, ответственные за эксплуатацию зданий различного назначения, обязанность по началу подготовки систем отопления к следующему отопительному периоду. В частности, необходимо:

- оборудование тепловых пунктов, всех систем отопления испытать гидравлическим давлением (п. 2.6.12 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила));

- промыть системы теплопотребления (открытые системы теплопотребления – промыть и продезинфицировать) (п. 5.2.10 Правил);

- установить объем работ по подготовке систем отопления, иных инженерных систем и элементов многоквартирных домов к предстоящему осенне-зимнему периоду (п. 3.5 Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения ВСН 58-88 (р)).

Кроме того, в ходе наступающего летнего периода организациям необходимо:

– выполнить текущий ремонт систем теплопотребления зданий (п. 9.2.18 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 24.03.2003 № 115);

– выполнить ревизию арматуры и оборудования тепловых пунктов, кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухосборников, восстановление разрушенных или замену недостаточной тепловой изоляции труб систем отопления (п. 2.6.13 Правил).

Выполнение указанных работ позволит обеспечить работоспособность систем отопления зданий в осенне-зимний период, получить паспорт готовности к следующему отопительному периоду.

Отсутствие паспорта готовности к отопительному периоду рассматривается как нарушение лицензионных

требований по управлению многоквартирными домами, за что предусмотрен штраф по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в размере:

– на должностных лиц – от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификация на срок до 3 лет;

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

Нарушение правил эксплуатации энергопотребляющих установок, тепловых сетей (в том числе зданий различного назначения) влечет наложение административного штрафа (ст. 9.11 КоАП РФ):

– на должностных лиц – от 2000 до 4000 руб.;

– на юридических лиц – от 20 000 до 40 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

## НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

### **Постановление Правительства РФ отменяет правила страхования гражданской ответственности владельцев опасных объектов**

12.04.2017 вступило в силу Постановление Правительства РФ [от 30.03.2017 № 358](#) «О признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства РФ [от 30.03.2017 № 358](#)), в соответствии с которым 12.04.2017 утратили силу Правила обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте, утвержденные Постановлением Правительства РФ [от 03.11.2011 № 916](#) (далее – Правила).

Напомним, что Правила были приняты в соответствии с Федеральным законом [от 27.07.2010 № 225-ФЗ](#) «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте».

Правила устанавливали:

- список объектов, владельцы которых имеют обязательства по страхованию гражданской ответственности;
- права и обязанности владельца опасного объекта и пострадавшей стороны в случае причинения вреда в результате аварии на опасном объекте;
- страховые суммы, подлежащие выплате;
- порядок заключения и расторжения договора страхования.

Необходимо отметить, что в Постановлении Правительства РФ [от 30.03.2017 № 358](#), отменяющем Правила, не содержится указания на порядок страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта, который применяется с 12.04.2017, после отмены действующих правил.

Обращаем ваше внимание, что несоблюдение требований об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта влечет наложение административного штрафа:

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



– от 300 000 до 500 000 руб. – на юридических лиц (ст. 9.19 КоАП РФ).

### **При расчете пени за неоплату жилищно-коммунальных услуг следует применять ключевую ставку ЦБ РФ, равную 9,75%**

Согласно Информации Центрального банка РФ от 24.03.2017 (далее – Информация ЦБ РФ от 24.03.2017) ключевая ставка снижена до уровня 9,75% годовых.

Свое решение о снижении ключевой ставки Центральный банк РФ мотивировал быстрым падением инфляции, а также восстановлением экономической активности в I квартале 2017 года.

Напомним, что ранее (03.02.2017) ЦБ РФ установил ключевую ставку на уровне 10% годовых.

В соответствии с ч. 1 ст. 395 Гражданского кодекса РФ ключевой ставкой Центрального банка РФ определяется размер процентов, подлежащих уплате в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате. Также от размера ключевой ставки зависит порядок расчета пени за неоплату жилищно-коммунальных услуг (ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

Таким образом, рассчитывая пени для должников за жилищно-коммунальные услуги, следует применять значение ключевой ставки ЦБ РФ, равное 9,75% годовых.

## **Минстрой РФ утвердил порядок действий комиссии по отбору подрядных организаций для проведения капитального ремонта**

10 марта 2017 года вступил в силу Приказ Минстроя РФ от 07.09.2016 № 624/пр «Об утверждении методических указаний о порядке деятельности комиссии по проведению предварительного отбора подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории субъектов Российской Федерации» (далее – Методические указания).

Методические указания устанавливают состав комиссии по предварительному отбору, которая на 1/3 должна состоять из представителей регионального оператора капитального ремонта.

В соответствии с Методическими указаниями к компетенции комиссии относится:

- рассмотрение заявок от подрядных организаций на участие в конкурсе;
- ведение протоколов по процедурам конкурсного отбора;
- рассмотрение вопроса о допуске подрядной организации к предварительному отбору;
- рассмотрение вопроса о включении подрядной организации в реестр квалифицированных подрядных организаций.



Напомним, что для участия в конкурсе на проведение капитального ремонта подрядная организация должна предпринять следующие действия (п. 7, 37 Положения о порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615):

- подать заявку на участие в предварительном отборе в орган по ведению реестра квалифицированных подрядных организаций;
- пройти предварительный отбор, который проводится комиссией;
- получить решение комиссии о включении в реестр квалифицированных подрядных организаций.

Решения комиссии по включению подрядной организации в реестр квалифицированных подрядных организаций принимаются большинством голосов членов комиссии, присутствующих на заседании (п. 16 Методических указаний).

На заседаниях комиссии органами по ведению реестра квалифицированных подрядчиков в обязательном порядке осуществляются аудио- и видеозапись (п. 18 Методических указаний).

Кроме того, любой участник предварительного отбора, т. е. любая подрядная организация, вправе присутствовать на заседании комиссии и производить аудио- и видеозапись (п. 19 Методических указаний).

Таким образом, Методические указания направлены на урегулирование отношений между подрядными организациями, региональными операторами капитального ремонта и органами исполнительной власти при проведении предварительного отбора.

## **Законопроект о проведении капитального ремонта при отсутствии решения собственников МКД**

В Госдуме началось рассмотрение Законопроекта от 23.03.2017 № 131148-7 «О внесении изменений в статью 189 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Законопроект от 23.03.2017 № 131148-7), который регулирует проведение капитального ремонта многоквартирных домов (далее – МКД), формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете.

Законопроект от 23.03.2017 № 131148-7 предполагает дополнить Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ) нормами, регулирующими проведение капитального ремонта, при условии что:

- средства фонда капитального ремонта формируются на специальном счете;
- собственники помещений в МКД в течение 3 месяцев после поступившего от уполномоченного лица предложения не приняли решение о проведении капитального ремонта МКД.

Согласно Законопроекту от 23.03.2017 № 131148-7 проведение капитального ремонта в указанных случаях предполагается осуществлять следующим образом:

- орган государственного жилищного надзора (далее – ГЖН) направляет уведомление владельцу специального счёта о том, что решение не принято (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ);
- владелец специального счёта не позднее 3 дней информирует собственников помещений в МКД об обязанности принять решение о проведении капитального ремонта (ч. 7.1 ст. 189 ЖК РФ);
- при отсутствии решения собственников в течение 1 месяца орган ГЖН обращается в суд с заявлением о проведении капитального ремонта (ч. 7.2 ст. 189 ЖК РФ);
- по решению суда владелец специального счёта перечисляет средства, находящиеся на специальном счете, для оплаты работ по капитальному ремонту в МКД подрядной организации (ч. 7.3 ст. 189 ЖК РФ);
- если владелец специального счёта не осуществил перечисление средств, собственники помещения в МКД

или орган ГЖН вправе обратиться в суд с заявлением о понуждении перечислить соответствующие средства (ч. 7.4 ст. 189 [ЖК РФ](#)).

Напомним, действующий [ЖК РФ](#) предусматривает, что при отсутствии решения собственников МКД о проведении капитального ремонта орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (ч. 7 ст. 189 [ЖК РФ](#)).

По мнению авторов Законопроекта от 23.03.2017 № 131148-7, предложенные изменения предоставляют собственникам помещений МКД дополнительную возможность самостоятельно принять решение о производстве капитального ремонта.

### **Лицензия на управление МКД может перестать быть бессрочной**

На рассмотрение Государственной Думы поступил Законопроект от 30.03.2017 № 137405-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Законопроект от 30.03.2017 № 137405-7), который предполагает внесение изменений в нормы Жилищного кодекса РФ (далее – [ЖК РФ](#)) о лицензировании управления многоквартирными домами (далее – МКД).

В частности, Законопроект от 30.03.2017 № 137405-7 предусматривает ограничение срока действия лицензии на управление МКД до 5 лет (внесение изменений в ч. 4 ст. 192 [ЖК РФ](#)).

Также в случае принятия Законопроекта от 30.03.2017 № 137405-7 будут внесены изменения в ст. 193 [ЖК РФ](#), согласно которым добавятся новые лицензионные требования к управляющим организациям:

- наличие персонала, необходимого для обеспечения надлежащего содержания общедомового имущества, в количестве, устанавливаемом Правительством РФ, либо, при отсутствии такого персонала, – письменного обязательства о найме такого персонала в течение 3 месяцев со дня получения лицензии;

- прохождение должностным лицом управляющей организации профессиональной переподготовки не реже 1 раза в 3 года.

Как отмечают авторы Законопроекта от 30.03.2017 № 137405-7, введение новых лицензионных требований будет способствовать повышению уровня квалификации лиц, обслуживающих МКД, что повысит качество содержания общедомового имущества.

В случае одобрения Законопроекта от 30.03.2017 № 137405-7 указанные изменения вступят в силу с 01.01.2018. Следовательно, организациям, управляющим МКД, начиная с указанной даты необходимо будет обеспечить наличие в своем штате достаточного количества соответствующих специалистов.

Напомним, что за нарушение лицензионных требований к управлению МКД предусмотрен административный штраф в размере (ч. 2 ст. 14.1.3 [КоАП РФ](#)):

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

### **Законопроект о расширении полномочий ГЖИ**

В Госдуме началось рассмотрение Законопроекта от 22.03.2017 № 130255-7 «О внесении изменения в статью 20 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Законопроект от 22.03.2017 № 130255-7).

Законопроект от 22.03.2017 № 130255-7 предполагает внести в [Жилищный кодекс РФ](#) (далее – [ЖК РФ](#)) положение о том, что органы государственного жилищного надзора (ГЖН) должны осуществлять профилактику нарушений жилищного законодательства (ч. 5.1 ст. 20 [ЖК РФ](#)).

Кроме того, Законопроект от 22.03.2017 № 130255-7 предусматривает участие в профилактике правонарушений общественных объединений, некоммерческих организаций и совета многоквартирного дома (ч. 9, 10 ст. 20 [ЖК РФ](#)).

Однако указания на конкретные профилактические мероприятия в Законопроекте от 22.03.2017 № 130255-7 не содержится.

### **Собственникам МКД могут предоставить право решать вопросы о благоустройстве территории**

В Госдуме началось рассмотрение Законопроекта от 22.03.2017 № 130252-7 «О внесении изменения в статью 44 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Законопроект от 22.03.2017 № 130252-7).



Законопроект от 22.03.2017 № 130252-7 предполагает внести в [Жилищный кодекс РФ](#) (далее – [ЖК РФ](#)) положение о том, что общее собрание собственников многоквартирного дома (далее – МКД) вправе принимать решения о благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД (п. 2 ч. 2 ст. 44 [ЖК РФ](#)). По мнению авторов Законопроекта от 22.03.2017 № 130252-7, собственники помещений в МКД вправе владеть и пользоваться земельным участком, на котором расположен дом, в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации как МКД, так и объектов, входящих в состав общедомового имущества. Однако принятие решений по вопросам благоустройства земельного участка не закреплено нормами [ЖК РФ](#).

Таким образом, предложенные изменения позволят собственникам принимать решения о конкретных работах по благоустройству придомовой территории. Управляющие организации смогут эффективнее выполнять работы по благоустройству, ориентируясь на мнение собственников.

## Готовимся к следующему отопительному сезону

### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

**Как найти информацию для подготовки к отопительному сезону в системе «ТехЭксперт: Эксплуатация зданий»?**

В поисковую строку введите «отопление» и нажмите «Найти».

В результатах поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «[Отопление](#)».

С апреля начинается подготовка к следующему отопительному периоду.

В связи с этим предлагаем вам ознакомиться со справками, которые помогут в решении возникающих вопросов:

- Подготовка жилищного фонда к эксплуатации в зимних условиях
- Подготовка МКД к эксплуатации в осенне-зимний период
  - Здания и территории домовладений
  - Испытания систем отопления
  - Отопление

Справки вы можете найти в разделах «Справочник по эксплуатации зданий для домауправляющих компаний» и «Справочник по эксплуатации зданий».

### Новое Положение о правилах обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта

### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

**Как найти информацию о страховании гражданской ответственности при эксплуатации опасных объектов в системе «ТехЭксперт: Эксплуатация зданий»?**

На главной странице системы на синей горизонтальной панели нажать кнопку «Справочник по эксплуатации зданий».

В ней открыть главу «Обслуживание отдельных элементов зданий».

Справка «[Страхование гражданской ответственности при эксплуатации опасных объектов](#)» содержит ответ по нужной вам теме.

12.04.2017 вступило в силу Положение от 28.12.2016 № 574-П «О правилах обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте», утвержденное Центральным банком РФ (далее – Положение).

С указанной даты заключение, исполнение и расторжение договоров обязательного страхования от-

ветственности при эксплуатации опасных объектов должны осуществляться согласно Положению.

Также изменен порядок уплаты страховой премии страховщику.

Теперь оплату можно произвести как единовременно, так и двумя равными платежами.

Чтобы вы могли избежать штрафов до 500 000 руб. за отсутствие договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта (ст. 9.19 КоАП РФ), а также выбрать наиболее удобный для вас способ уплаты страховой премии, была актуализирована справка «Страхование гражданской ответственности при эксплуатации опасных объектов» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

### Изменения в порядке взаимодействия организации, эксплуатирующей здание, и арендаторов помещений

### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

**Как найти информацию о порядке взаимодействия организации, эксплуатирующей здание, и арендаторов помещений в системе «ТехЭксперт: Эксплуатация зданий»?**

На главной странице системы на синей горизонтальной панели нажать кнопку «Справочники».

В ней выбрать раздел «Справочник по эксплуатации зданий».

В нём открыть главу «Взаимодействие эксплуатирующей организации с арендаторами».

Справка «[Заключение договора аренды при эксплуатации зданий](#)» содержит ответ по нужной вам теме.

25.02.2017 вступил в силу СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», который обязал организацию, эксплуатирующую здание, представлять интересы собственника здания в отношениях с арендаторами.

Четко разграничить обязанности по договору аренды, выстроить взаимодействие арендаторов, собственника здания и эксплуатирующей организации поможет актуальная информация, содержащаяся в справке «Заключение договора аренды при эксплуатации зданий» в блоке «Взаимодействие эксплуатирующей организации с арендаторами» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

### Новые требования к эксплуатации высотных зданий

04.02.2017 вступил в силу СП 253.1325800.2016 «Инженерные системы высотных зданий», установивший требования к проектированию и эксплуатации инженерных систем высотных зданий.

Современное высотное здание представляет собой сложную систему, включающую в себя строительные



конструкции и инженерные системы жизнеобеспечения, тепло-, водообеспечения и др. Это делает их эксплуатацию более сложной, чем эксплуатацию зданий прочих типов, требует соблюдения ряда специфических норм. С актуальными требованиями к инженерным системам высотных зданий вы можете ознакомиться в справке «Высотные здания» раздела «Справочник по эксплуатации зданий». Справка поможет вам избежать штрафов до 150 000 руб. (ч. 7 ст. 9.16 КоАП РФ), сэкономить денежные средства на ликвидации возможных аварий, организовав процесс эксплуатации высотных зданий в соответствии с нормативными требованиями.

#### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

**Как найти информацию о требованиях к высотному зданию в системе «ТехЭксперт: Эксплуатация зданий»?**

В поисковую строку введите «высотные здания» и нажмите «Найти».

В результатах поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «[Высотные здания](#)».

#### Эксплуатация зданий промышленных предприятий

Здания промышленных предприятий при эксплуатации требуют особого внимания в силу специфики протекающих в них производственных процессов. Они часто испытывают большие весовые нагрузки, воздействие высоких температур, едких и опасных веществ.

Для того чтобы вы могли организовать эксплуатацию промышленного здания в соответствии с актуальными требованиями законодательства, создан новый справочный материал «[Эксплуатация зданий промышленных предприятий](#)».

В справке вы найдете:

- Требования к эксплуатации различных конструктивных элементов промышленного здания;

– Нюансы, на которые необходимо обращать внимание при осмотре конструкций заводских зданий;

– Особенности эксплуатации некоторых элементов промышленного здания в различные периоды календарного года.

#### Справка поможет вам:

– Организовав техническое обслуживание промышленного здания, сэкономить денежные средства на проведении ремонтов как текущего, так и капитального характера;

– Обеспечить непрерывность производственного процесса в здании, осуществляя его безаварийную эксплуатацию, тем самым избегая возможных убытков.

Ознакомиться с новой справкой вы можете в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

#### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

**Как найти информацию об особенностях эксплуатации промышленного здания в системе «ТехЭксперт: Эксплуатация зданий»?**

В поисковую строку введите «Эксплуатация зданий промышленных предприятий» и нажмите «Найти». В результате поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «[Эксплуатация зданий промышленных предприятий](#)».

#### Новое в Гиде по промышленным зданиям

Эксплуатация здания промышленного предприятия – сложный и ответственный процесс. От его правильной организации зависит не только соблюдение требований к нормируемым параметрам зданий промышленных предприятий, но и стабильная, бесперебойная, безопасная работа предприятия в целом.

Чтобы вы смогли организовать обслуживание промышленного здания по всем правилам, обеспечить непрерывность производственного процесса предприятия, был актуализирован Гид по промышленным зданиям.



В частности, Гид наполнен новыми комментариями экспертов, а также ссылками на справки, разъясняющие требования к эксплуатации различных элементов промышленных зданий. В указанных материалах разъясняется, какие формы документов необходимо иметь лицу, ответственному за эксплуатацию промышленного здания, какие требования предъявляются к обслуживанию конструктивных элементов здания промышленного предприятия.

#### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

##### Как найти комплекс информации по эксплуатации промышленных зданий в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?

Подробнее ознакомиться с Гидом по промышленным зданиям вы можете на главной странице продукта. Гид расположен на горизонтальной панели справа от кнопки «Справочник по эксплуатации зданий».

#### Как рассчитать плату за коммунальную услугу по обращению с ТКО?

С 14.03.2017 Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, дополнены разделом 15\_1 «Предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами». Раздел 15\_1 регламентирует в том числе начисление платы за обращение с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО). Изменения внесены Постановлением Правительства РФ от 27.02.2017 № 232 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».



Чтобы вы избежали штрафов до 200 000 руб. (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ), справка «Размер платы за коммунальные услуги» была дополнена формулами для расчета платы за обращение с ТКО. Эту информацию вы можете найти в блоке справки «Расчет платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО» раздела

«Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

#### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

##### Как найти информацию о расчете платы за обращение с ТКО в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?

На главной странице системы на синей горизонтальной панели нажать кнопку «Справочники».

В ней выбрать раздел «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В нём открыть главу «Предоставление жилищно-коммунальных услуг».

Справка «Размер платы за коммунальные услуги» содержит ответ по нужной вам теме.

#### Раскрытие информации управляющими организациями

01.07.2017 начинает действовать обязанность управляющих организаций вносить в Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства предусмотренную законом информацию (ч. 4 ст. 12 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»).

В то же время продолжает действовать Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

Для того чтобы вы могли четко определить, в каких объемах и на каких интернет-сайтах управляющая организация обязана раскрывать информацию в настоящий момент и избежать штрафов до 30 000 руб. по ч. 1 ст. 13.19.1 КоАП РФ, была актуализирована справка «Раскрытие информации управляющими организациями».

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

#### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

##### Как найти информацию о раскрытии информации в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?

На главной странице системы на синей горизонтальной панели нажать кнопку «Справочники».

В ней выбрать раздел «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В нём открыть справку «Раскрытие информации управляющими организациями», которая содержит ответ по нужной вам теме.

## ОПЫТ ОБСЛУЖИВАНИЯ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ

Для подготовки к отопительному сезону важно сначала определить виды технических работ по обслуживанию систем отопления, которые необходимо провести:

- планово-предупредительные работы по обслуживанию систем отопления;
- текущий ремонт по факту частичного или полного повреждения систем отопления;
- регулярное техническое обслуживание систем отопления;
- постоянный контроль рабочих параметров системы отопления;
- анализ данных контрольно-измерительных приборов отопительной системы и их регулировка;
- плановый осмотр трубопроводов в системе отопления здания, ремонт выявленных неисправностей водозапорной арматуры.

**Планово-предупредительные работы при обслуживании системы отопления имеют сезонную периодичность и включают в себя:**

- промывку системы отопления в целом (замена прокладок, уплотнителей, устранение течей);
- контроль и замену неисправных измерительных приборов (манометров, термометров);
- проверку и ремонт насосов;
- предварительный осмотр и ремонт водозапорной арматуры;
- опрессовку системы отопления.

Текущий ремонт по факту частичного или полного повреждения систем отопления включает в себя следующие пункты:

- замену вышедших из строя отрезков трубопровода;
- замену теплоносителя (при необходимости);
- замену запорной арматуры;
- замену неисправных насосов;
- комплексную гидравлическую промывку стояков и радиаторов.

Рассмотрим подробнее работы, необходимые для подготовки к отопительному сезону.

### Монтаж трубопровода

Для монтажа труб отопления могут быть использованы четыре самых распространенных вида труб.

#### 1) Медные – для высокого давления

Монтаж медных труб применяется при разводке труб отопления в административных и жилых зданиях. Основным их преимуществом является срок эксплуатации (более 50 лет).

#### 2) Полипропиленовые – для ограниченного давления

Монтаж в основном труб из армированного полипропилена при наружной разводке системы отопления.

#### 3) Металлопластиковые – для ограниченного давления

Монтаж металлопластиковых труб производится внутри стен и в стяжке, а также при наружной разводке труб системы отопления. Эти трубы дешевы и удобны в эксплуатации.

#### 4) Из сшитого полиэтилена – для ограниченного давления

Монтаж труб из сшитого полиэтилена применяется для разводки отопления в коттедже, а также при сборке теплых полов.

### Опрессовка системы отопления

**Опрессовка системы отопления, или гидравлические испытания**, – это, несомненно, важный момент, определяющий работоспособность системы.

**Опрессовка системы** – испытание отопительной системы на герметичность. В настоящее время используются два способа опрессовки системы отопления: при помощи воды и при помощи воздуха.

Бывают случаи, когда необходима опрессовка труб отопительной системы:

- при завершении монтажных работ и сдаче системы отопления в эксплуатацию, а также после замены труб отопительной системы;
- в рамках подготовки к отопительному сезону;
- после завершения работ, связанных с ремонтом стояков или заменой водозапорной арматуры.

Комплекс мероприятий, который включает в себя опрессовка системы отопления, может быть следующим:

- гидропневматическая и химическая промывка отопительных контуров;
- ремонтно-профилактические работы;
- гидростатическое испытание.

В рамках подготовки к отопительному сезону опрессовка систем отопления осуществляется всеми собственниками зданий и сооружений, где имеется система отопления.

### Опрессовка воздухом

#### Опрессовка воздухом производится по схеме:

Подключенное к системе отопления оборудование нагнетает в систему воздух, создавая в ней повышенный уровень давления, при котором система функционирует. В таком состоянии систему оставляют на ночь. На следующий день давление в системе отопления не должно отличаться от первоначального. Если оно всё же отличается, значит, система имеет недостатки, которые нужно выявить и устранить. По завершении испытаний представитель теплоснабжающей организации оформляет «акт готовности теплового пункта к отопительному сезону».

### Промывка систем отопления

**Промывка систем отопления** – это профилактические мероприятия, очистка и химическая промывка, избавляющая трубы от отложений, накипи, солей, песка, ила. Промывка систем отопления является профилактикой долгостоящего ремонта и гарантирует повышение теплоотдачи, а также увеличение срока службы всей отопительной системы.

Период работ по промывке системы отопления зависит от объема системы, количества отопительных приборов и отложений и варьируется от 1 до 5 дней. В период проведения промывочных работ температурный режим в помещениях не нарушается, отключения водоснабжения не происходит.

Источник: [www.promyvka52.ru](http://www.promyvka52.ru)

## ОСНОВАНИЯ И ТИПЫ ПРОВЕРОК РОСТЕХНАДЗОРА



Органами, контролирующими подготовку зданий к отопительному сезону, являются:

– в отношении жилых зданий – орган государственного жилищного надзора, как орган, осуществляющий надзор за предоставлением коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством (ч. 1 ст. 20 ЖК РФ);

– в отношении зданий прочего назначения – Ростехнадзор (п. 1 Положения о Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30.07.2004 № 401).

В этом выпуске подробнее рассмотрим основания и типы проверок, которые проводит Ростехнадзор.

Основным нормативным актом, регламентирующим права и полномочия Ростехнадзора в области проведения проверок и иных функций контроля и надзора, является Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ). Ростехнадзор, как орган исполнительной власти, осуществляющий функции контроля и надзора в области в том числе строительного надзора, уполномочен проводить соответствующие проверки поднадзорных ему организаций в рамках своей компетенции в силу ч. 2 ст. 4 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

В вопросе проведения проверки органами Ростехнадзора в дополнение к общеобязательным для органов власти положениям Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ следует принимать во внимание регламент самой службы. Речь идет о Порядке проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документа-

ции РД-11-04-2006, утвержденном Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26.12.2006 № 1129 (далее – Порядок, утвержденный Приказом от 26.12.2006 № 1129).

### Информация-разъяснение

Таким образом, применительно к деятельности по эксплуатации зданий в ходе проверок Ростехнадзор проверяет соответствие реконструируемых или прошедших капитальный ремонт зданий требованиям энергетической эффективности и строительной безопасности.

**Типы проверок, проводимых органами Ростехнадзора:**

#### 1. Плановые проверки

В ходе плановой проверки определяется соблюдение юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем требований промышленной безопасности, а также соответствие сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления деятельности, обязательным требованиям согласно ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Проводятся плановые проверки в соответствии с ежегодными планами в силу ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ. Утвержденный руководителем территориального органа Ростехнадзора ежегодный план проведения плановых проверок доводится до сведения заинтересованных лиц посредством его опубликования на официальном сайте в сети Интернет либо иным доступным способом на основании ч. 5 ст. 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

В ежегодных планах проведения плановых проверок, осуществляемых Ростехнадзором, согласно ст. 4 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ указывается следующая информация:

- наименование юридического лица или ФИО индивидуального предпринимателя;
- место нахождения юридического лица или место жительства индивидуального предпринимателя;
- место фактического осуществления деятельности;
- цель и основание проведения плановой проверки;
- дата начала и сроки проведения плановой проверки;
- наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля, осуществляющего проверку.

Плановые проверки Ростехнадзора осуществляются 1 раз в 3 года, что следует из содержания ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

### Внимание!



Ростехнадзор может проводить плановые проверки чаще чем один раз в три года, соблюдая нормы ч. 9 и 9.3 ст. 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ для организаций, осуществляющих свою деятельность в сферах:

- здравоохранения;
- образования;
- социальной;
- теплоснабжения;
- электроэнергетики;
- энергосбережения и повышения энергетической эффективности;
- при отнесении деятельности и производственных объектов к определенной категории риска, определенному классу (категории) опасности.

Перечень таких видов деятельности и периодичность их плановых проверок устанавливаются Правительством РФ.

Основанием для включения в ежегодный план проведения плановых проверок, осуществляемых Ростехнадзором, в силу ч. 8 ст. 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ является истечение 3 лет со дня:

- государственной регистрации;
- окончания проведения последней плановой проверки;
- начала осуществления предпринимательской деятельности в соответствии с представленным уведомлением о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности в случае выполнения работ или оказания услуг, требующих представления такого уведомления.

Конкретные основания для проведения проверки Ростехнадзором установлены нормами п. 3 Порядка, утвержденного Приказом от 26.12.2006 № 1129:

- Получение Ростехнадзором извещения о начале реконструкции объекта капитального строительства или его окончании;
- Программа проверок, разрабатываемая Ростехнадзором.

Также Ростехнадзор направляет проекты ежегодных планов проверок в органы прокуратуры, как структуры, осуществляющей общий надзор за соблюдением режима законности, исполняя предписания ч. 6 ст. 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

После проведения ряда согласований Генеральная прокуратура РФ формирует ежегодный сводный план проведения плановых проверок и размещает его на официальном сайте Генеральной прокуратуры РФ в срок до 31 декабря текущего календарного года в силу ч. 7 ст. 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

**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.

## 2. Внеплановые проверки

При проведении данного вида проверок Ростехнадзор обращает внимание, как следует из содержания ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ, на:

- соблюдение в процессе осуществления деятельности обязательных требований федерального законодательства и требований, установленных муниципальными правовыми актами, а также выполнение предписаний органов государственного муниципального контроля (надзора);

- проведение мероприятий по предотвращению причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, по обеспечению безопасности государства, предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ликвидации последствий причинения такого вреда.

Основания проведения внеплановых проверок Ростехнадзором закреплены в ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ, а также в п. 3 Порядка, утвержденного Приказом от 26.12.2006 № 1129.

### Внимание!



Проведение проверки по основаниям, связанным с возникновением угрозы или непосредственным причинением вреда, является поводом для привлечения к внеплановой проверке Ростехнадзором также и органов прокуратуры в силу ч. 5 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Порядок согласования, основания для отказа в проведении совместной проверки с органами прокуратуры и его обжалования регламентированы нормами ч. 6–15 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Ростехнадзор обязан **уведомить** проверяемое лицо о предполагаемом проведении **внеплановой выездной проверки не позднее чем за 24 часа** до ее начала, что установлено нормами ч. 16 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Исключение составляют только случаи, когда основанием проверки является причинение вреда, и в таких случаях обязательное уведомление со стороны Ростехнадзора не требуется согласно ч. 16 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

## КАК ПОДГОТОВИТЬСЯ К ОТОПИТЕЛЬНОМУ СЕЗОНУ БЕЗ ХЛОПОТ?

В большинстве регионов России отопительный период завершился во второй половине апреля. Вместе с тем нормативно-технические документы требуют совершения ряда действий, направленных на подготовку к новому отопительному сезону уже сейчас, сразу по окончании предыдущего:

- п. 2.6.12, 5.1.6, 5.2.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170;
- п. 3.5 Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения ВСН 58-88 (р),
- п. 9.2.9 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 24.03.2003 № 115.

Для того чтобы вы могли учесть все нюансы, которые важны при подготовке к отопительному сезону, для вас подготовлен обзор Постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 06.03.2012 № Ф03-414/2012.

Он позволит вам учсть возможные недочеты и на практике исключить их уже сегодня.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания Корона» обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском о взыскании с федерального государственного учреждения «Квартирно-эксплуатационная часть района» 6 657 780 руб. 66 коп. неосновательного обогащения в связи с отказом от оплаты выполненных работ.

К участию в деле в качестве третьего лица привлечено Министерство обороны РФ.

Как установлено судом, согласно пояснениям истца обществом с ограниченной ответственностью «Компания Корона» в период с 12 сентября по 20 ноября 2008 года выполнены работы по очистке систем отопления здания на объектах, находящихся в ведении ФГУ «КЭЧ района» Министерства обороны РФ.

Истец считает, что выполненные работы принятые руководителем квартирно-эксплуатационной части по актам о приемке выполненных работ № 25, 26, 24, 17, 16, 22, 20, 18, 15, 14, 13, 12, 6, 5, 3, 4, 23, 27, 21, 19, 10, 9, 8, 11, 7, 2, 1 от 18.01.2011. При подписании актов отсутствовали замечания к качеству и объему выполненных работ.

Обстоятельства фактического выполнения работ в 2008 году подтверждаются актами сдачи-приемки.

Общая стоимость работ, выполненных ООО «Компания Корона», составила 6 657 780 руб. 66 коп.

Направленное в адрес ответчика требование об оплате выполненных работ осталось без удовлетворения.

Неоплата работ послужила основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

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.

Из материалов дела было выяснено, что государственный контракт на выполнение работ по промывке инженерных систем между сторонами в установленном порядке не заключался.

Однако это обстоятельство не освобождает заказчика от оплаты фактически выполненных и принятых им работ, а общество несет риск неблагоприятных последствий неоформления в установленном порядке правоотношений сторон.

Исследовав и оценив представленные сторонами доказательства по делу, суды обеих инстанций не смогли сделать однозначный вывод:

- кто является заказчиком спорных работ;
- какие именно работы, в каком объеме и в каких помещениях должен был осуществить истец;
- кто должен был произвести оплату выполненных истцом работ.

В частности, суды не были представлены доказательства принадлежности ответчику объектов, где истцом производились работы, – помещений ВВК, комиссариата.

В архиве ФГУ «КЭЧ района» отсутствовали первичные документы, подтверждающие факт выполнения истцом работ в 2008 году; в плане подготовки к зимнему периоду 2008–2009 годов они не значились.

**Вывод.** Представленные в материалы дела истцом в подтверждение факта выполнения работ бригадные акты сдачи-приемки судом признаны недопустимыми. В них отсутствовали сведения об участках трубопровода с указанием камеры (пикета, шахты), что исключало возможность проведения проверочных мероприятий по установлению объекта выполненных работ и длин трубопроводов произведенной промывки.

Находящиеся в актах подписи лиц не содержат расшифровки фамилии, их должности.

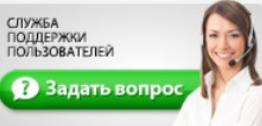
Помимо этого, судом из бригадных актов было установлено, что на ряде объектов – Лазо 312, 314, котельная – работы производились в ноябре 2008 года, когда, по данным метеостанции, температура внешнего воздуха была отрицательной.

При этом согласно Правилам технической эксплуатации тепловых энергоустановок (Приказ Минэнерго РФ от 24.03.2003 № 115) указанные работы подлежат выполнению только в теплое время года, после отопительного периода (п. 9.2.9).

Акты выполненных работ, оформленные в 2011 году, не приняты судом в качестве доказательств.

Поскольку истец не представил надлежащих доказательств выполнения работ на спорную сумму, выгодо-приобретателем которых являлась КЭЧ, у суда отсутствовали основания для взыскания с последнего неосновательного обогащения в соответствии со ст. 1102, 1105 ГК РФ.

## АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПОДГОТОВКИ К ОТОПИТЕЛЬНОМУ СЕЗОНУ



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!

### Что нужно для получения паспорта готовности к отопительному периоду?

**Ситуация.** Для оформления паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду ресурсоснабжающая организация выставляет управляющей организации такое требование, как отсутствие задолженности за тепловую энергию.

**Вопрос.** Законны ли требования ресурсоснабжающей организации и какие работы необходимо провести управляющей организации для подготовки к отопительному сезону?

**Ответ.** Требование ресурсоснабжающей организации правомерно, поскольку отсутствие задолженности за поставленные тепловую энергию, теплоноситель является одним из обязательных условий оформления паспорта готовности к отопительному периоду.

При подготовке многоквартирного дома к отопительному сезону необходимо осуществить подготовку схем внутридомовых инженерных систем, регулировку и испытание систем водоснабжения и центрального отопления, ремонт и утепление бойлеров и наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт изоляции труб водопровода и канализации в неотапливаемых помещениях, а также выполнить работы, предусмотренные Рекомендациями по подготовке жилищного фонда к зиме [МДС от 01.01.2002 № 13-18.2000](#) (далее – [МДС от 01.01.2002 № 13-18.2000](#)).

**Обоснование.** Согласно п. 4 Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных Приказом Министерства энергетики РФ от 12.03.2013 № 103 (далее – Правила оценки готовности, утвержденные Приказом Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103), в отношении многоквартирных домов проверка осуществляется путем определения соответствия требованиям Правил оценки готовности, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103, лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом.

В соответствии с пп. 14 п. 16 Правил оценки готовности, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103, в целях оценки готовности потребителей тепловой энергии к отопительному периоду уполномоченным органом должно быть проверено в том числе отсутствие задолженности за поставленные тепловую

энергию (мощность), теплоноситель. Согласно п. 7 Правил оценки готовности, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103, результаты проверки оформляются актом проверки готовности к отопительному периоду, который составляется не позднее одного дня с даты завершения проверки.

В силу п. 9 Правил оценки готовности, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103, паспорт готовности к отопительному периоду составляется и выдается уполномоченным органом, образовавшим комиссию, по каждому объекту проверки в течение 15 дней с даты подписания акта в случае, если объект проверки готов к отопительному периоду, а также в случае, если замечания к требованиям по готовности, выданные комиссией, устранены в срок.



Относительно перечня работ, которые необходимо провести управляющей организации при подготовке к отопительному периоду, необходимо пояснить следующее.

Согласно п. 2.6.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу [от 27.09.2003 № 170](#) (далее – Правила и нормы технической эксплуатации, утвержденные Постановлением Госстроя РФ [от 27.09.2003 № 170](#)), подготовка к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы отопления, вентиляции).

В силу п. 2.6.6 Правил и норм технической эксплуатации, утвержденных Постановлением Госстроя РФ [от 27.09.2003 № 170](#), в период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях осуществляются:

а) подготовка схем внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления и вентиляции с указанием расположения запорной арматуры и выключателей;

б) регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления;

в) ремонт и утепление бойлеров;

г) ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок;  
 д) прочистка колодцев, подготовка систем водостоков;  
 е) в неотапливаемых помещениях – ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода.

Также подробные рекомендации по подготовке индивидуальных тепловых пунктов, систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электрооборудования, газоснабжения содержатся в разделах 2.3 – 2.9 [МДС от 01.01.2002 № 13-18.2000](#).

Базанов Дмитрий Александрович,  
 эксперт проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»  
 ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород

### **Соглашение между потребителями тепловой энергии в нежилом здании**



**Ситуация.** В Правилах организации теплоснабжения в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 08.08.2012 № 808](#), указано, что в нежилом здании, помещения в котором принадлежат разным собственникам, договор теплоснабжения заключается тем лицом, в собственности которого имеется помещение, в котором расположен тепловой ввод в здание. При этом отношения с прочими собственниками помещений по поставке им тепла он должен урегулировать путем заключения соглашения с этими собственниками.

**Вопрос.** Что это за соглашение? Кто его инициирует?

**Ответ.** Соглашение между собственниками помещений, имеющими тепловой ввод, и собственниками помещений, не имеющими теплового вода, фактически является субабонентским договором теплоснабжения.

Инициатива заключения соглашения прежде всего в интересах собственника помещения, в котором расположен тепловой ввод.

**Обоснование.** 1. Согласно п. 44 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 08.08.2012 № 808](#) (далее – Правила), в случае если в жилом доме имеется

встроенное или пристроенное нежилое помещение и тепловой ввод находится в жилой части дома, заявка о заключении договора теплоснабжения подается лицом, осуществляющим деятельность по управлению много квартирным домом в соответствии с жилищным законодательством, за исключением нежилого помещения, в отношении которого заявка подается его владельцем.

Если в нежилом здании имеется один тепловой ввод, то заявка на заключение договора теплоснабжения подается владельцем нежилого помещения, в котором имеется тепловой ввод. Отношения по обеспечению тепловой энергией в таком случае определяются по соглашению между владельцами помещений без теплового ввода и владельцами помещений, заключивших договоры теплоснабжения.

В соответствии со ст. 545 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) абонент по договору энергоснабжения вправе передавать принятую им энергию иному лицу (субабоненту) с согласия ресурсоснабжающей организации.

Таким образом, фактически соглашение, указанное в п. 44 Правил, представляет собой субабонентский договор между владельцем помещения, имеющим тепловой ввод, и владельцем (владельцами) помещений, не имеющих теплового ввода.

2. В Правилах нет прямого указания на обязанность той или иной стороны субабонентского договора теплоснабжения инициировать его заключение. Вместе с тем в силу п. 35 Правил в заявке на заключение договора теплоснабжения с единой теплоснабжающей организацией абонентом должны быть указаны тепловая нагрузка теплопотребляющих установок по каждой теплопотребляющей установке и видам тепловой нагрузки, договорной объем потребления тепловой энергии и теплоносителя в течение срока действия договора.

Оплата производится по фактически принятому количеству энергии (ч. 1 ст. 544 ГК РФ).

При заключении договора с единой теплоснабжающей организацией собственником помещения, в котором расположен тепловой ввод в здание, для того чтобы поддержать нормативные параметры температуры воздуха в принадлежащем ему помещении, потребуется указать в заявке на заключение договора перечисленные в п. 35 Правил параметры для всех помещений в здании. Соответственно, собственнику помещения, в котором расположен тепловой ввод, потребуется оплатить тепловую энергию, потребленную всеми помещениями. Следовательно, заключение субабонентского договора теплоснабжения в целях компенсации затрат собственника помещения, в котором расположен тепловой ввод, в интересах прежде всего такого собственника.

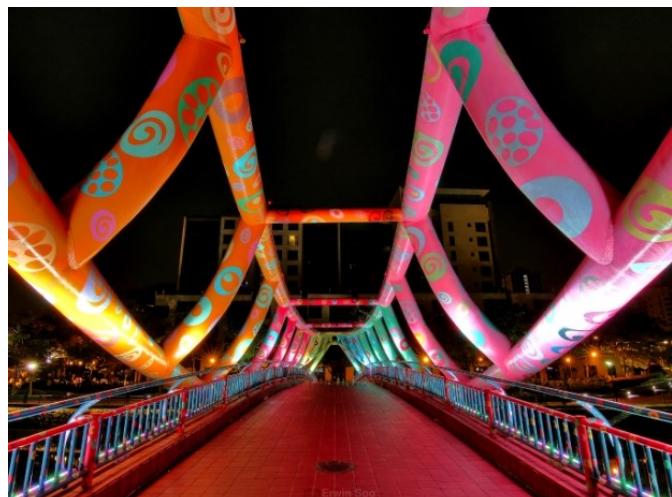
Базанов Дмитрий Александрович,  
 эксперт проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»  
 ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород

С помощью баннера «Служба поддержки пользователей. Задать вопрос» вы присыдаете 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».

## ЯРКИЕ МЕСТА МИРА, ГДЕ ОБЯЗАТЕЛЬНО УЛУЧШИТСЯ НАСТРОЕНИЕ

В мире огромное количество интересных мест и достопримечательностей. В прошлом номере мы начали с ними знакомиться. В этом номере мы предоставим вам еще одну возможность полюбоваться такими удивительными местами.

### Красочный мост Алкафф (Сингапур)



### Яркий отель Saguaro Hotel (Калифорния)



*Отпускное настроение*

Отель Saguaro в Палм-Спрингс открыл свои красочные двери в 2012 году и может похвастаться 245 номерами площадью 700 кв. м.

Постояльцы отеля могут пользоваться конференц-залом, бассейном, двумя джакузи, спа-центром с массой процедур, фитнес-центром, рестораном и двумя барами. А также, естественно, яркими цветами.

### Красочный район Буэнос-Айреса – Ла Бока (Аргентина)



*La Boca – самый красочный район Буэнос-Айреса*

## Маленькая Индия (Сингапур)



Сингапурский район «Маленькая Индия» известен своими красочными зданиями. Дом Тан Тэнга, который гордо располагается прямо в его центре, является выдающимся произведением архитектуры. Ныне популярный туристический аттракцион был построен в 1900 году в качестве восьмикомнатной виллы для жены Тан Тэнга Нии. Также здешней особенностью является местный деликатес, который продается почти в любом ресторанчике, – карри из рыбных голов.

Источник: <http://www.novate.ru>

**ТЕХЭКСПЕРТ**

Поздравляем вас с прекрасным Праздником Весны и Труда! Желаем, чтобы вместе с теплыми весенними днями вас посетили свежие идеи, которые вдохновляли бы на новые свершения. Пусть труд приносит долгожданные плоды, а рабочие будни дарят радость.

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

**ТЕХЭКСПЕРТ**

Поздравляем всех с великим праздником – Днем Победы! 9 мая мы чтим память героев, чествуем отвагу и доблесть участников Великой Отечественной войны, которые подарили нам безоблачное будущее без войны и лишений. Мы благодарны героям за победу, помним подвиги предков и очень горды тем, что наша страна выстояла в такое тяжелое время. Желаем мирного неба над головой и благополучия каждому дому!

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

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»

Всего в данном разделе изменено 15 документов.

- Эксплуатация зданий промышленных предприятий
- Раскрытие информации управляющими организациями
- Размер платы за коммунальные услуги
- Благоустройство территории
- Заключение договора аренды при эксплуатации зданий
- Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме
- Высотные здания
- Требования к эксплуатации лифтов
- Гид по промышленным зданиям
- Страхование гражданской ответственности при эксплуатации опасных объектов
- Договор газоснабжения
- Организация питания в зданиях образовательных учреждений
- Эксплуатация платформ подъемных для инвалидов
- Требования к эксплуатации лифтов
- Парковка и автостоянка

## РАЗДЕЛ «ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ»

Всего в данный раздел добавлено 30 документов.

- Начисление платы за электроэнергию на ОДН
- Соглашение между потребителями тепловой энергии в нежилом здании
- Проверка приборов учета в муниципальной квартире
- Регистрация котлов в Ростехнадзоре
- Согласование установки газовой плиты
- Зонты над дымовентиляционными каналами
- Оплата расходов на содержание общедомового имущества
- Обшивка железом оголовков вентканалов
- Оплата вывоза мусора
- Возмещение расходов на ремонт общедомового имущества
- Допуск СРО к проведению работ
- Замена загрузочных клапанов мусоропровода
- Замена почтовых ящиков при капремонте
- Перетоп в МКД
- Эксплуатация зданий нефтегазодобывачи
- Проверка вентиляционных каналов
- Годовой отчет о деятельности управляющей организации
- Плата за патрулирование в составе платы за содержание
- Начисление платы за подогрев воды и отопление
- Эксплуатация пожарной сигнализации в МКД
- Количество потребленного газа и содержание крышной котельной
- Норматив расхода газа и технологические потери
- Предоставление информации о деятельности управляющей организации, осмотр внутридворовых систем
- Требования к инженеру по эксплуатации зданий
- Применение СНиП
- Индивидуальные тепловые пункты в системе ГВС
- Проверка вентканалов в квартирах, если собственник не предоставил допуск
- Требования к светодиодным светильникам
- Отключение водоотведения
- Демонтаж радиаторов отопления в квартире