

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ

Специальное издание для пользователей систем «Техэксперт»

1

АКТУАЛЬНАЯ
ТЕМА

2

НОВОСТИ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

8

СМОТРИ
В СИСТЕМЕ

12

ИЗ ЗАЛА
СУДА

15

ОПЫТ
ЭКСПЕРТОВ

18

КОФЕ-БРЕЙК

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



С 1 января 2018 года изменятся требования к энергоэффективности зданий, строений, сооружений

Постановлением Правительства РФ от 07.03.2017 № 275 вносятся изменения в Правила установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.01.2011 № 18 (далее – Правила).

В частности, Правила дополняются п. 8_1, в соответствии с которым к первоочередным требованиям энергоэффективности при строительстве, реконструкции, а также капитальном ремонте внутренних инженерных систем тепло- и электроснабжения относятся:

– для административных и общественных зданий общей площадью более 1000 кв. м, многоквартирных домов – установка оборудования, обеспечивающего поддержание гидравлического режима и автоматическое регулирование потребления тепловой энергии в системе теплоснабжения, оборудование отопительных приборов автоматическими терморегуляторами;

– для помещений административных и общественных зданий с проектным числом работы осветительных приборов свыше 4000 ч в год и систем освещения, относящихся

к общедомовому имуществу, – использование для рабочего освещения источников света со светоотдачей не менее 95 лм/Вт и устройств автоматического управления освещением в зависимости от уровня естественной освещенности.

Напомним, что несоблюдение при проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий, строений, сооружений требований энергетической эффективности влечет наложение административного штрафа (ч. 3 ст. 9.16 КоАП РФ):

- на должностных лиц – от 20 000 до 30 000 руб.;
- на юридических лиц – от 500 000 до 600 000 руб.

Указанные выше изменения вносятся в Правила с 01.01.2018.



НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

О порядке оценки готовности субъектов электроэнергетики к работе в отопительный сезон

Постановлением Правительства РФ от 10.05.2017 № 543 утверждены Правила оценки готовности субъектов электроэнергетики к работе в отопительный сезон (далее – Правила), которые вступили в силу 21.05.2017.

Оценка готовности объектов электроэнергетики к работе в отопительный сезон ежегодно осуществляется Минэнерго РФ (п. 3 Правил).

Принятие решений Минэнерго РФ будет основано на проведении мониторинга и данных о несвоевременном пуске объекта электроэнергетики в работу (п. 7 Правил).

Кроме того, мониторинг готовности объектов электроэнергетики к отопительному сезону должен производиться с привлечением специалистов по анализу и оценке информации о выполнении владельцами объектов условий готовности (п. 9 Правил).

Результаты ежемесячного мониторинга в течение отопительного сезона подлежат размещению на официальном сайте Минэнерго РФ в сети Интернет не позднее

28-го числа месяца, следующего за отчетным (п. 11 Правил).

Решения о готовности отражаются в паспорте готовности объекта электроэнергетики к работе в отопительный сезон, который оформляется не позднее 15 ноября текущего года по форме, содержащейся в приложении к Правилам (п. 15 Правил).

Необходимо отметить, что принятие решения о готовности объекта электроэнергетики к работе возможно при соблюдении ряда условий (п. 24 Правил):

- выполнение плана подготовки объекта к работе, в том числе проведение ремонта оборудования, зданий и сооружений объекта в соответствии с годовым графиком ремонта;
- отсутствие на момент принятия решения длительного (более 25 дней) аварийного ремонта основного оборудования;
- соблюдение сводного годового графика ремонта основного оборудования.

Таким образом, Правила способствуют четкому регулированию отношений между ресурсоснабжающими организациями и государственными органами при принятии решений о готовности объектов к отопительному сезону.

Минстрой РФ разъяснил требования законодательства о раскрытии информации домоуправляющими организациями

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ в Письме от 17.04.2017 № 16390-ОГ/04 «Об обеспечении свободного доступа к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Письмо от 17.04.2017 № 16390-ОГ/04) дало разъяснения действующего законодатель-





ства в сфере раскрытия информации организациями, управляющими многоквартирными домами (далее – МКД).

В частности, в Письме от 17.04.2017 № 16390-ОГ/04 указано, что, поскольку срок наступления административной ответственности за неразмещение информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства перенесен на 01.01.2018 (в городах федерального значения на 01.07.2019), до 31.12.2017 (в городах федерального значения до 30.06.2019) лицензионным требованием к управляющим организациям в соответствии со ст. 193 Жилищного кодекса РФ является соблюдение требований Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (далее – Стандарт).

Напомним, что, согласно пп. «а» п. 5 Стандарта, управляющей организацией информация раскрывается путем опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет по выбору управляющей организации:

- сайт управляющей организации;
- сайт органа исполнительной власти субъекта РФ, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ;
- сайт органа местного самоуправления.

При этом адресом официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации, является www.reformagkh.ru (п. 2 Приказа Минрегиона РФ от 02.04.2013 № 124 «Об утверждении Регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет и об определении официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»).

Необходимо отметить, что осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований влечет административные штрафы (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ):

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

Минстрой разъяснил порядок расчета платы за ОДН

Минстрой в Письме от 11.04.2017 № 12368-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих при расчете размера платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Письмо от 11.04.2017 № 12368-АЧ/04) дал разъяснения относительно некоторых вопросов расчета платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (далее – ОДН).

В частности, в Письме от 11.04.2017 № 12368-АЧ/04 указано, что в случае, если объем коммунальных услуг, предоставленных на ОДН в жилом или нежилом помещении многоквартирного дома (далее – МКД), превысит установленный норматив, данный объем рассчитывается аналогично расчету приходящегося на помещение в МКД объема коммунальных ресурсов, предоставленного на ОДН за расчетный период в МКД, не оборудованном общедомовым прибором учета. Следовательно, по мнению Минстроя, в указанном выше случае расчет объема коммунальных ресурсов, предоставленных на ОДН, должен осуществляться по формуле 15 п. 17 Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Далее Минстрой в Письме от 11.04.2017 № 12368-АЧ/04 обращает внимание на то, что состав помещений, площадь которых принимается в расчет при определении объема коммунальных услуг, предоставленных на ОДН, различается.

Так, при определении приходящихся на помещение в МКД объемов холодной и горячей воды, предоставленных на ОДН, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, определяется как суммарная площадь:

- межквартирных лестничных площадок;
- лестниц;
- коридоров;
- тамбуров;
- холлов;
- вестибюлей;
- колясочных;
- помещений охраны (консьержа).

При определении приходящегося на помещение в МКД объема электроэнергии, предоставленного на ОДН, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, определяется как суммарная площадь:

- межквартирных лестничных площадок;
- лестниц;
- лифтовых и иных шахт;
- коридоров;

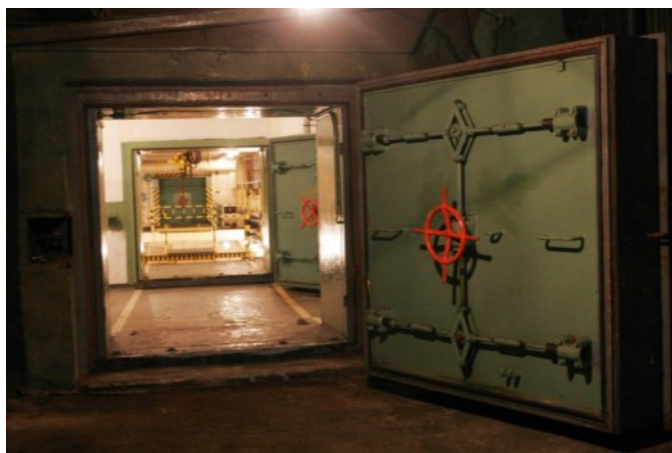
- технических этажей;
- чердаков;
- подвалов;
- иных помещений в МКД, не принадлежащих отдельным собственникам и предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в МКД.

Необходимо отметить, что соответствующий законодательству расчет платы за жилое помещение, одним из элементов которой является плата за ОДН, является одним из стандартов управления МКД (пп. «ж» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416).

Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ):

- на должностных лиц в размере от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификацию на срок до 3 лет;
- на юридических лиц – от 150 000 до 250 000 руб.

Внесены изменения в Правила эксплуатации сооружений гражданской обороны



Приказом МЧС РФ от 03.04.2017 № 146 утверждены Изменения, вносимые в Правила эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны, утвержденные Приказом МЧС России от 15.12.2002 № 583 (далее – Правила).

В частности, изменения коснулись п. 2.2 Правил, согласно новой редакции которых добавляются следующие основания для оформления паспорта защитных сооружений гражданской обороны (далее – ЗС ГО):

- при изменении типа ЗС ГО;
- при отсутствии паспорта ЗС ГО по итогам инвентаризации ЗС ГО после его закрепления за эксплуатирующей организацией.

Также вносятся изменения в п. 3.4.6 Правил, в силу которых системы жизнеобеспечения ЗС ГО, являющихся укрытиями, должны обеспечить непрерывное пребывание в них людей в течение не менее 12 ч.

Новая редакция Правил вступила в силу 07.05.2017.

Вступают в силу перечень вопросов к квалификационному экзамену для руководителей региональных операторов и порядок проведения экзамена

26.04.2017 в Минюсте был зарегистрирован Приказ Минстроя РФ от 26.10.2016 № 743/пр «Об утверждении перечня вопросов, предлагаемых руководителю регионального оператора, кандидату на должность руководителя регионального оператора на квалификационном экзамене, порядка проведения квалификационного экзамена и определения его результатов» (далее – Перечень вопросов).

Напомним, что руководитель регионального оператора капремонта назначается на должность на конкурсной основе (ч. 1 ст. 178.1 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)).

При этом открытый конкурс на замещение должности руководителя регионального оператора предполагает проверку соответствия обязательным квалификационным требованиям и осуществляется в форме квалификационного экзамена (п. 1 ч. 5 ст. 178.1 ЖК РФ).

Квалификационный экзамен проводится также в отношении действующих руководителей региональных операторов с периодичностью не реже 1 раза в 3 года, начиная с момента назначения (п. 2 ч. 5 ст. 78.1 ЖК РФ).

Перечень вопросов включает в себя 167 вопросов, относящихся к сфере организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

При этом в ходе проведения квалификационного экзамена каждый из кандидатов получит только 50 вопросов из Перечня вопросов (п. 18 Порядка проведения квалификационного экзамена и определения его результатов, утвержденного Приказом Минстроя РФ от 26.10.2017 № 743/пр (далее – Порядок проведения экзамена)). За каждый правильный ответ кандидат получает 1 балл, за неправильный – 0 баллов (п. 25 Порядка проведения экзамена).

Сдавшим квалификационный экзамен считается кандидат, набравший 45 баллов и более (п. 26 Порядка проведения экзамена).

Дата вступления в силу – 07.05.2017.

Утверждены требования к антитеррористической защищенности гостиниц

Постановлением Правительства РФ от 14.04.2017 № 447 утверждены Требования к антитеррористической защищенности гостиниц и иных средств размещения (далее – Требования), а также Форма паспорта безопасности гостиниц (далее – Паспорт безопасности).

Ответственность за обеспечение антитеррористической защищенности гостиниц возлагается на руководителя юридического лица, являющегося собственником гостиницы (п. 2 Требований).

Руководитель юридического лица, владеющего гостиницей, должен создать комиссию по категорированию объекта по степени угрозы совершения на нём террори-

стического акта, и провести обследование и категорирование объекта в следующие сроки (п. 8, 9 Требований):

- в отношении эксплуатируемых объектов – не позднее 2 месяцев со дня вступления в силу Требований;
- при вводе в эксплуатацию нового объекта – в течение 30 дней со дня окончания мероприятий по его вводу в эксплуатацию;
- при актуализации паспорта безопасности – в течение 30 дней со дня принятия решения об актуализации паспорта.

По результатам работы комиссии (п. 10 Требований):

- определяется категория гостиницы по степени опасности совершения террористического акта;
- определяются необходимые мероприятия по обеспечению антитеррористической защищенности гостиниц.

Результаты работы комиссии оформляются актом обследования и категорирования гостиниц (п. 11 Требований). Кроме того, на каждую гостиницу необходимо составить паспорт антитеррористической защищенности (п. 37 Требований).

Обращаем ваше внимание, что Требования вступили в силу 28.04.2017, следовательно, юридические лица, владеющие гостиницами, должны осуществить категорирование принадлежащих им объектов не позднее 28.06.2017.

При проверках управляющих организаций будет применяться риск-ориентированный подход

На общественном обсуждении находится Проект Постановления Правительства РФ от 28.04.2017 № 04/12/04-17/00064568 «О применении риск-ориентированного подхода при организации государственного жилищного надзора и государственного лицензионного контроля в сфере осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Проект Постановления Правительства РФ от 28.04.2017 № 04/12/04-17/00064568).

Проектом Постановления Правительства РФ от 28.04.2017 № 04/12/04-17/00064568 предполагается утвердить «Положение о применении риск-ориентированного подхода при организации государственного лицензионного контроля в сфере осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Положение).

Управляющие организации подлежат отнесению к определенной категории риска на основании показателя риска, возможного при несоблюдении лицензионных требований по управлению многоквартирными домами (далее – МКД) (п. 2 Положения).

Показатель риска возможного несоблюдения управляющими организациями лицензионных требований определяется исходя из (п. 3 Положения):

- количества вступивших в законную силу в предшествующем году постановлений о назначении административного наказания управляющей организации;



- количества выданных в предшествующем году предписаний об устранении выявленных нарушений обязательных требований;

- общей площади многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации.

Установлена периодичность проведения плановых проверок управляющих организаций в зависимости от присвоенной категории риска (п. 5 Положения):

- для категории высокого риска – 1 раз в календарном году;
- для категории среднего риска – 1 раз в 2 года;
- для категории умеренного риска – не чаще чем 1 раз в 3 года.

В отношении управляющих организаций, отнесенных к категории низкого риска, плановые проверки проводиться не будут.

Ознакомиться с текстом Проекта Постановления Правительства РФ от 28.04.2017 № 04/12/04-17/00064568 можно на Федеральном портале нормативных правовых актов <http://regulation.gov.ru>.

Наказание за эксплуатацию здания без разрешения на его ввод в эксплуатацию может быть существенно ужесточено

На рассмотрение Государственной Думы поступил Законопроект от 04.05.2017 № 167556-7 «О внесении изменения в статью 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» (далее – Законопроект от 04.05.2017 № 167556-7), который предусматривает существенное увеличение штрафов по ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ.

В настоящее время ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ предусматривает административные штрафы за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию в размере:

- на граждан – от 500 до 1000 руб.;
- на должностных лиц – от 1000 до 2000 руб.;
- на юридических лиц – от 10 000 до 20 000 руб.

В редакции Законопроекта от 04.05.2017 № 167556-7 ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ будет предусматривать штрафы в следующем размере:

- на граждан – от 2000 до 5000 руб.;
- на должностных лиц, а также индивидуальных предпринимателей – от 20 000 до 50 000 руб.;
- на юридических лиц – от 500 000 до 1 000 000 руб.

Как отмечают авторы Законопроекта от 04.05.2017 № 167556-7, несмотря на большую степень общественной опасности правонарушения, предусмотренного ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ, максимальный размер штрафа за его совершение ниже максимального размера, предусмотренного ст. 3.5 КоАП РФ.

Данное обстоятельство свидетельствует о том, что вид и размер санкции по ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ не отвечают принципу соответствия наказания совершенному правонарушению.

Напомним, что разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию представляет собой документ, удостоверяющий выполнение его строительства, реконструкции в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также требованиями к строительству, реконструкции (ч. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ).

Тарифы на тепло для потребителей станут нерегулируемыми с 01.01.2019



На общественном обсуждении находится Проект Постановления Правительства РФ от 17.04.2017 № 02/07/04-17/00064084 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 22.10.2012 № 1075 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения» (далее – Проект Постановления Правительства РФ от 17.04.2017 № 02/07/04-17/00064084).

Напомним, что Постановление Правительства РФ от 22.10.2012 № 1075 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения» (далее – Постановление Правительства РФ от 22.10.2012 № 1075) предусматривает установление цен (тарифов) на тепловую энергию по соглашению сторон в случаях, когда цены не подлежат государственному регулированию.

К нерегулируемым ценам в сфере теплоснабжения относятся цены на тепловую энергию (п. 5 Постановления Правительства РФ от 22.10.2012 № 1075):

1) продажа которой осуществляется по долгосрочным (на срок более 1 года) договорам теплоснабжения, заключенным потребителями тепловой энергии и теплоснабжающими организациями;

2) по договорам теплоснабжения, заключенным с потребителями на срок более 12 месяцев, когда мощность источника была увеличена не за счет тарифов в сфере теплоснабжения, платы за подключение к системе теплоснабжения или средств бюджетов бюджетной системы РФ;

3) передача которой осуществлялась по договорам теплоснабжения, заключенным с потребителями на срок более 12 месяцев, в пределах величины мощности тепловой сети, если мощность увеличивалась не за счет тарифов в сфере теплоснабжения, платы за подключение к системе теплоснабжения или средств бюджетов бюджетной системы РФ;

4) по поддержанию резервной тепловой мощности при отсутствии потребления тепловой энергии по договору теплоснабжения для категорий потребителей, не относящихся к отдельным категориям социально значимых потребителей.

Проект Постановления Правительства РФ от 17.04.2017 № 02/07/04-17/00064084 уточняет срок применения тарифов, не регулируемых государством, а устанавливаемых по соглашению сторон. В Проекте Постановления Правительства РФ от 17.04.2017 № 02/07/04-17/00064084 указано, что с 01.01.2019 цены (тарифы) на тепловую энергию и теплоноситель не подлежат государственному регулированию и определяются соглашением сторон договора теплоснабжения.

Таким образом, вносимые Проектом Постановления Правительства РФ от 17.04.2017 № 02/07/04-17/00064084 уточнения способствуют урегулированию отношений между поставщиками и потребителями тепловой энергии. Кроме того, организации, приобретающие тепловую энергию, с 01.01.2019 получают возможность заключать договоры поставки тепловой энергии на более выгодных условиях.

Законопроект, ужесточающий лицензионные требования к управляющим организациям

В Госдуме рассматривается Законопроект от 28.04.2017 № 163058-7 «О внесении изменений в статьи 193 и 199 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Законопроект от 28.04.2017 № 163058-7), согласно которому предполагается аннулировать лицензии на управление многоквартирными домами (далее – МКД) в случае неисполнения организациями обязанностей по расчетам с ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО).

Законопроектом от 28.04.2017 № 163058-7 планируется внести следующие изменения:

1) дополнительное лицензионное требование для управляющих организаций – отсутствие задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем стоимость соответствующего коммунального ресурса за 3 расчетных месяца (п. 6.2 ч. 1 ст. 193 Жилищного кодекса РФ (далее – **ЖК РФ**);

2) новое основание для аннулирования лицензии на управление МКД – в случае неисполнения обязанностей по осуществлению расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения за 3 расчетных месяца и более (ч. 2.1 ст. 199 **ЖК РФ**).

Таким образом, изменения, предусмотренные законопроектом от 28.04.2017 № 163058-7, направлены на ужесточение лицензионных требований к организациям по управлению МКД, кроме того, при наличии задолженности перед РСО управляющие организации могут лишиться уже имеющейся лицензии.

Обращаем ваше внимание, что осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований влечет наложение административного штрафа (ч. 2 ст. 14.1.3 **КоАП РФ**):

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

Проект постановления вносит изменения в правила содержания общего имущества и предоставление коммунальных услуг

На общественном обсуждении находится Проект Постановления Правительства РФ от 28.04.2017 04/12/04-17/00064563 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» (далее – Проект Постановления Правительства РФ от 28.04.2017 № 04/12/04-17/00064563).

Согласно Проекту Постановления Правительства РФ от 28.04.2017 04/12/04-17/00064563 планируется внести изменения в:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества в МКД);
- Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);
- Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень).



Изменения, которые планируется внести в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме:

1) проведение плановых и внеплановых осмотров общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), которые делятся на:

- общие, в ходе которых проводится осмотр МКД в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

- частичные, в ходе которых осуществляется осмотр отдельных элементов многоквартирного дома (п. 13.1 Правил содержания общего имущества в МКД);

2) общие плановые осмотры проводятся 2 раза в год, осенью и весной, в сроки, установленные органами местного самоуправления (п. 13.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме).

В Правилах предоставления коммунальных услуг планируются следующие изменения:

- исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг в течение суток с момента обнаружения указанных фактов посредством СМС-уведомлений в адрес потребителей при наличии их письменного согласия (п. 104 Правил предоставления коммунальных услуг);

- отклонение от согласованного с потребителем времени проверки факта нарушения качества коммунальных услуг допускается в случаях возникновения обстоятельств непреодолимой силы и аварий в работе инженерных систем (п. 108 Правил предоставления коммунальных услуг).

В Минимальный перечень предусматривается внесение изменений, которые возлагают на управляющие организации дополнительные обязанности:

- обеспечение ограничения доступа граждан в подвалы и (или) технические подполья (п. 17 Минимального перечня);
- обеспечение ограничения доступа граждан на крышу и (или) чердак (п. 15 Минимального перечня);
- организация пылеуборки и дезинфекция вентиляционных каналов не реже 1 раза в 3 года (п. 15 Минимального перечня).

Освещение помещений промышленных предприятий

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию об освещении помещений промышленных предприятий?

В поисковую строку введите «освещение промышленных» и выберите подсказку «освещение помещений промышленных предприятий».

Нажмите «Найти».

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

Освещение промышленных предприятий имеет свои особенности, обусловленные производственными процессами, которые происходят в здании.

Промышленные предприятия, как правило, представляют собой комплекс зданий и сооружений: это и рабочие места, и подсобные помещения, и внутренние территории.

Правильно выбранное освещение поддерживает безопасность производственных зданий, способствует повышению производительности труда и снижает травматизм.

Чтобы вы могли выбрать оптимальный тип осветительных приборов и сократить расход энергетических ресурсов, а также сэкономить на штрафах за нарушение санитарно-эпидемиологических требований **до 40 000 руб.** (ст. 6.4 КоАП РФ), была актуализирована справка [«Освещение помещений промышленных предприятий»](#).

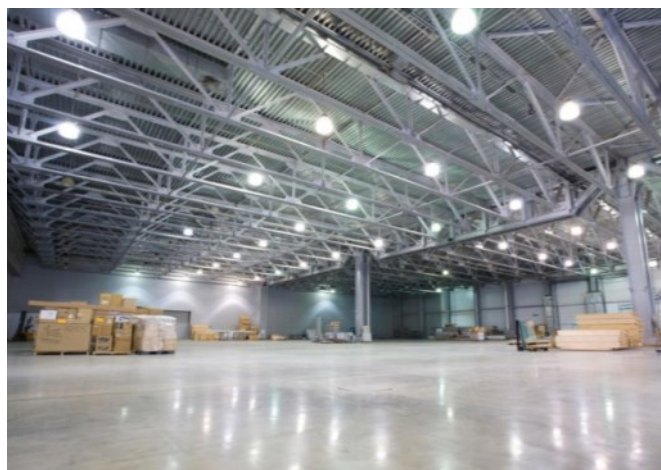
В справке представлена информация:

- Типы освещения помещений промышленных предприятий

- Естественное освещение помещений

- Искусственное освещение помещений

Ознакомиться со справкой вы можете в разделе [«Справочник по эксплуатации зданий»](#).



Требования к помещениям зданий промышленных предприятий

Здания каждого промышленного предприятия имеют в своем составе помещения различного назначения, связанные как непосредственно с производственной деятельностью, так и с обслуживанием бытовых нужд работников. От того, эксплуатируются ли данные помещения в соответствии с установленными нормативами, зависит не только нормальное протекание производственного процесса, но и безопасность работников предприятия.

Справка «Требования к помещениям зданий промышленных предприятий» поможет вам:

- поддерживая нормативные санитарно-эпидемиологические требования к помещениям цехов, сэкономить денежные средства в размере **до 20 000 руб.** на штрафах по ст. 6.4 КоАП РФ;

Штраф!



Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых и общественных помещений, зданий, сооружений влечет наложение административного штрафа:

- на должностных лиц – **от 1000 до 2000 руб.;**

- на юридических лиц – **от 10 000 до 20 000 руб.** или административное приостановление деятельности на срок **до 90 суток**.

- поддерживать высокий уровень производительности труда на предприятии, обеспечивая нормативные требования к эксплуатации бытовых помещений предприятия.

Подробнее ознакомиться с информацией вы можете в разделе [«Справочник по эксплуатации зданий»](#).

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о требованиях к производственным помещениям?

На главной странице системы на синей горизонтальной панели нажать кнопку [«Справочник по эксплуатации зданий»](#).

В «Справочнике» открыть главу [«Индивидуальные требования к ряду зданий и сооружений»](#).

Затем в подглаве [«Промышленные предприятия»](#) выбрать блок справок [«Эксплуатация зданий промышленных предприятий»](#).

В справке [«Требования к помещениям зданий промышленных предприятий»](#) вы найдете ответы на вопросы по интересующей вас теме.

Микроклимат в помещениях промышленных предприятий

Внутренний микроклимат промышленных помещений имеет некоторые особенности: в частности, нестандартные рабочие места, которые требуют вентиляции, а также регулярного нагрева ночью и утром, но при этом охлаждения днем. Помещения промышленного назначения имеют большую площадь и высокие потолки. Для

многих производственных помещений (цехи сборки точных механизмов, радиоэлектроники и др.) чистота воздуха, его температура и влажность определяются также особенностями технологического процесса.

Чтобы вы могли улучшить производственные процессы, обеспечив комфортные условия пребывания в помещении, и сэкономить на штрафах за нарушение санитарно-эпидемиологических требований **до 40 000 руб.** (ст. 6.4 КоАП РФ), актуализирована справка «Микроклимат, содержание вредных веществ в помещениях промышленных предприятий».

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

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о микроклимате в производственных помещениях?

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

В «Справочнике» открыть главу «Индивидуальные требования к ряду зданий и сооружений».

Затем в подглаве «Промышленные предприятия» выбрать блок справок «Эксплуатация зданий промышленных предприятий».

В справке «Микроклимат, содержание вредных веществ в помещениях промышленных предприятий» вы найдете ответы на вопросы по интересующей вас теме.

Как правильно составить договор подряда при эксплуатации зданий?

Договор подряда является одной из основных форм взаимодействия организации, эксплуатирующей здания, со сторонними организациями в целях содержания его различных элементов.

Урегулирование подрядных отношений выступает в качестве важного элемента деятельности специалиста в сфере эксплуатации.

Несмотря на детальную регламентацию договора подряда, стороны при его заключении нередко допускают ошибки, среди которых можно встретить:

- несоблюдение правил о форме договора и неправильное определение момента заключения договора;
- отсутствие или неправильное определение в договоре его существенных условий, без которых договор не может считаться заключенным;
- отсутствие или неполнота условий договора о цене, качестве и порядке приемки результата работ, распределении рисков между сторонами;
- отсутствие в договоре условий об обеспечении исполнения договорных обязательств и об ответственности за их нарушение.

Информация, представленная в справке «Заключение договора подряда при эксплуатации зданий: порядок заключения и согласования»:

- разъясняет порядок заключения, изменения и расторжения договора подряда;
- содержит перечень условий, которые рекомендуется включать в договор для более детального урегулирования подрядных отношений;
- раскрывает порядок урегулирования возникающих споров между сторонами, ответственность сторон при заключении договора подряда.

Воспользовавшись данной информацией, вы сможете:

- избежать рисков признания договора незаключенным;
- установить гарантийный срок, в течение которого подрядчик отвечает за качество выполненной работы, а значит, обезопасить себя от необоснованных расходов в этой связи;
- сэкономить время, которое при несоблюдении основных правил заключения договора потребует на его переоформление и перезаключение.

Подробнее ознакомиться со справкой вы можете в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о составлении договора подряда при эксплуатации здания?

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

В «Справочнике» открыть главу «Взаимодействие с подрядными и сторонними организациями».

Затем в подглаве «Договор подряда при эксплуатации зданий» открыть справку «Заключение договора подряда при эксплуатации зданий: порядок заключения и согласования».

В ней вы найдете информацию по интересующей вас теме.

Требования к руководителю регионального оператора

7 мая 2017 года вступил в силу Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 26.10.2016 № 743/пр «Об утверждении перечня вопросов, предлагаемых руководителю регионального оператора, кандидату на должность руководителя регионального оператора на квалификационном экзамене, порядка проведения квалификационного экзамена и определения его результатов».

В связи с этим для вас справка «Организация деятельности регионального оператора капитального ремонта» была дополнена блоком «Требования к руково-

дителю регионального оператора». В блоке вы найдете информацию о том, какие лица не могут быть назначены на должность руководителя регионального оператора, а также каким образом производится отбор кандидатов на данную должность.

Подробнее ознакомиться со справкой вы можете в разделе «[Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний](#)».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О ТРЕБОВАНИЯХ К РУКОВОДИТЕЛЮ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

На главной странице системы на синей горизонтальной панели нажать кнопку «Справочник» и выбрать «[Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний](#)».

В «Справочнике» открыть главу «[Капитальный ремонт МКД](#)».

Затем открыть справку «[Организация деятельности регионального оператора капитального ремонта](#)».

В ней вы найдете информацию по интересующей вас теме.

Нюансы управления МКД для домоуправляющей организации

Управление многоквартирным домом (далее – МКД) управляющей организацией является самым распространенным способом управления. Специалисты управляющих организаций в ходе своей деятельности неизбежно сталкиваются с необходимостью заключения договоров управления МКД, а также с организацией процесса передачи МКД другим управляющим организациям в случае прекращения договоров.

В справке «[Домоуправляющие организации](#)» вы найдете:

- общие обязанности организации, управляющей МКД;
- формы и способы заключения договора управления МКД;
- основания прекращения договора управления МКД и перечень документации, подлежащий передаче при смене управляющей организации.

Справка поможет вам:

- сэкономить **до 200 000 руб.** на штрафах по ч. 1 ст. 7.23.2 КоАП РФ;

Штраф!



Воспрепятствование деятельности по управлению МКД, выразившееся в отказе от передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 7.23.2 КоАП РФ):

- на должностных лиц – **от 30 000 до 40 000 руб.;**



- на юридических лиц – **от 150 000 до 200 000 руб.;**

- избежать рисков признания договора управления МКД незаключенным, предусмотрев в нём все необходимые условия;

- сберечь время на поиске разъяснений законодательства.

Подробнее ознакомиться со справкой вы можете в разделе «[Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний](#)».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ ОБ ОСОБЕННОСТЯХ УПРАВЛЕНИЯ МКД ДОМОУПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ?

На главной странице системы на синей горизонтальной панели нажать кнопку «Справочник» и выбрать «[Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний](#)».

В «Справочнике» открыть главу «[Выбор способа управления многоквартирным домом](#)».

Затем открыть справку «[Домоуправляющие организации](#)».

В ней вы найдете информацию по интересующей вас теме.

Новые образцы актов приемки работ

За прошедший месяц были разработаны новые образцы:

- акт приемки работ по окрашиванию внутренних стен;
- акт приема-передачи выполненных работ по ремонту системы отопления;
- акт приема выполненных работ по ремонту системы электроосвещения здания;

Образцы актов помогут вам зафиксировать факт надлежащего (либо ненадлежащего) выполнения работ и впоследствии избежать исправления недочетов за свой счет при обнаружении некачественно выполненной подрядчиком работы.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ОБРАЗЕЦ АКТА ПРИЕМКИ РАБОТ ПО ОКРАШИВАНИЮ ВНУТРЕННИХ СТЕН?

В ПОИСКОВУЮ СТРОКУ ВВЕДИТЕ НАЗВАНИЕ ОБРАЗЦА «АКТ ПРИЕМКИ РАБОТ ПО ОКРАШИВАНИЮ ВНУТРЕННИХ СТЕН».

НАЖМИТЕ «НАЙТИ».

В РЕЗУЛЬТАТЕ ПОИСКА ВЫ НАЙДЕТЕ ПОЛНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИИ ПО ТЕМЕ. ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ ОБРАТИТЕ НА РАЗДЕЛ «ОБРАЗЦЫ И ФОРМЫ» И ВКЛЮЧЕННЫЙ В НЕГО МАТЕРИАЛ «АКТ ПРИЕМКИ РАБОТ ПО ОКРАШИВАНИЮ ВНУТРЕННИХ СТЕН».

Видеосеминары: «Инженерные системы высотных зданий»

13 апреля 2017 года состоялся вебинар на тему «Инженерные системы высотных зданий».

Высотные здания есть в любом регионе России. Ведь это здания высотой от 55 м (от 12–16 этажей).

Высотное здание – сложная система, включающая:

- строительные конструкции;
- инженерные системы жизнеобеспечения;
- системы тепло-, водо- и электроснабжения, ресурсосбережения;
- и др.

Многофункциональность высотного здания делает процесс эксплуатации еще более сложным, трудозатратным. Ведь, кроме основных помещений, в нём могут размещаться автостоянки, магазины, офисы, кинотеатры, гостиницы.

К тому же в 2017 году вступили в силу:

- [СП 253.1325800.2016](#) «Инженерные системы высотных зданий»;
- [СП 256.1325800.2016](#) «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа».

В июле 2017 года ожидается вступление в силу [СП 267.1325800.2016](#) «Здания и комплексы высотные. Правила проектирования».

Эти документы значительно меняют подход к эксплуатации высотных зданий. И уже сегодня необходимо вносить изменения в работу службы эксплуатации зданий для исключения вероятности наложения штрафов до 500 000 руб. (ст. 9.19 КоАП РФ).

Участники вебинара смогли:

- получить инструкции по экономии до 500 000 руб. на административных штрафах (ст. 9.19 КоАП РФ);
- исключить аварийные ситуации, возможные при эксплуатации высотного здания;
- **экономить время** на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта по своим вопросам во время вебинара.

Прослушав видеосеминар, вы сможете:

– сэкономить до 500 000 руб. на административных штрафах (ст. 9.19 КоАП РФ);

– исключить аварийные ситуации, возможные при эксплуатации высотного здания.

Запись вебинара можно найти по ссылке <http://seminars.cntd.ru/ekspluatatsiya-zdaniy/>

Приглашаем на вебинар 15.06.2017 в 09.30 (по МСК) «Обращение с ТКО в процессе эксплуатации зданий»

В течение 2016 года произошли существенные изменения в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО). В настоящее время в субъектах РФ создаются региональные операторы по обращению с ТКО, заключение договоров с которыми изменит порядок сбора и вывоза коммунальных отходов.

Кроме того, в марте 2017 года вступили в силу изменения в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, которыми введены в действие новые формулы расчета платы за обращение с ТКО.

В том случае, если потребитель услуг по обращению с ТКО будет складировать отходы вне специально отведенных для этого мест, региональный оператор вправе будет самостоятельно ликвидировать свалку и взыскать с потребителя стоимость работ по ликвидации (п. 17 Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12.11.2016 № 1156).

Неверный расчет платы за обращение с ТКО для потребителей данной услуги повлечет штраф до 250 000 руб. по ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ.

Для того чтобы вы могли исключить все возможные риски и в короткие сроки организовать обращение с ТКО, приглашаем вас принять участие в вебинаре.

Тема вебинара – «Обращение с ТКО в процессе эксплуатации зданий».

Вебинар состоится 15 июня 2017 года в 09.30 (МСК).

Ведущий вебинара

Эксперт проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ГК «Браво Софт» Базанов Дмитрий Александрович

Программа вебинара:

1. Изменения в порядке сбора и вывоза ТКО.
2. Обращение с ТКО как коммунальная услуга.
3. Региональный оператор по обращению с ТКО: создание и деятельность.
4. Ответы на вопросы слушателей.

Как принять участие:

1. Перейти по ссылке <https://room.etutorium.com/register/3426d6335f95f3c7e13704635f95f3c7e1375caf>.
2. Заполнить все обязательные поля регистрационной формы.
3. Нажать «Подать заявку».

Ждем вас на вебинаре!

КОГДА ОТСУТСТВИЕ ПРИБОРОВ УЧЕТА НЕВОЗМОЖНО?



Одним из требований энергетической эффективности к зданиям является их оснащённость приборами учета потребляемых коммунальных ресурсов. Несоблюдение данного требования может повлечь за собой штраф по ч. 7 ст. 9.16 КоАП РФ в размере до 150 000 руб. Управление Ростехнадзора провело проверку здания детского сада на предмет соблюдения законодательства об энергоэффективности и, обнаружив отсутствие в здании приборов учета, составило протокол об административном правонарушении, предусмотренном ч. 7 ст. 9.16 КоАП РФ.

Муниципальное образование, в ведении которого находится детский сад, обжаловало привлечение к административной ответственности, однако суд встал на сторону Ростехнадзора, указав, что доказательством невозможности соблюдения требований энергоэффективности являются чрезвычайные события, которые оно не могло предвидеть и предотвратить при соблюдении той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась.

Чтобы детальнее понять решение суда, ознакомимся с кратким обзором Постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2015 по делу № А65-3327/2015.

Рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда апелляционную жалобу исполнительного комитета Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан на Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 17.04.2015 по делу № А65-3327/2015 (судья Абдуллаев А. Г.), принятое в порядке упрощенного производства по заявлению исполнительного комитета Камско-Устьинского муниципального района Республики Татарстан, Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, п. Камское Устье, к Приволжскому Управлению Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, г. Казань, третье лицо – муниципальное бюджетное дошкольное общеобразовательное учреждение «Детский сад «Айгуль», Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, с. Клянчеево, о признании незаконным и отмене постановления о назначении административного наказания,

установил:

исполнительный комитет муниципального района Республики обратился в Арбитражный суд Республики с заявлением о признании незаконным и отмене постановления Управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору Ростехнадзора (далее – административный орган, Управление Ростехнадзора) о привлечении общества к административной ответственности по ч. 7 ст. 9.16 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) в виде административного штрафа в размере 100 000 руб.

Арбитражный суд Республики Татарстан частично удовлетворил требование заявителя, изменил постановление административного органа в части назначения административного наказания, уменьшив размер штрафа до 50 000 руб. В удовлетворении остальной части требований было отказано.

Как видно из материалов дела и установлено судом первой инстанции, на основании распоряжения административного органа в отношении МБДОУ «Детский сад» проведена выездная проверка, в результате которой выявлено нарушение, допущенное собственником имущества – исполнительным комитетом муниципального района Республики. Усмотрев наличие в действиях исполнительного комитета муниципального района Республики признаков состава административного правонарушения, предусмотренного ч. 7 ст. 9.16 КоАП РФ, должностное лицо административного органа составило в отношении заявителя протокол об административном правонарушении.

Государственный инспектор Управления Ростехнадзора вынес постановление о привлечении исполнительного комитета к административной ответственности по ч. 7 ст. 9.16 КоАП РФ и назначении штрафа в размере 100 000 руб.

Рассмотрим нормативное регулирование данной ситуации.

Административным правонарушением признаётся несоблюдение собственниками жилых зданий, строений, сооружений в процессе их эксплуатации требований энергетической эффективности, предъявляемых к таким зданиям, строениям, сооружениям, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов (ч. 7 ст. 9.16 КоАП РФ).

Производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов (ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 261-ФЗ)).

До 01.01.2011 собственники зданий, строений, сооружений и иных объектов, которые введены в эксплуа-

тацию на день вступления в силу Закона № 261-ФЗ и при эксплуатации которых используются энергетические ресурсы (в том числе временных объектов), обязаны завершить оснащение объектов приборами учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию (ч. 4 ст. 13 Закона № 261-ФЗ).

Таким образом, обязанность по завершению оснащения зданий приборами учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии возлагается на собственника имущества.

Как установлено судом и следует из акта проверки, протокола об административном правонарушении, в нарушение ст. 13 Закона № 261-ФЗ исполнительный комитет не обеспечил установку прибора учета электрической энергии в нежилом здании МБДОУ «Детский сад».

Вывод. На основании изложенного суд первой инстанции пришел к правильному выводу о наличии в дей-

ствиях заявителя события административного правонарушения, предусмотренного ч. 7 ст. 9.16 КоАП РФ. Доказательств невозможности соблюдения исполнительным комитетом требований оснащения приборами учета энергетических ресурсов в силу чрезвычайных событий, которые он не мог предвидеть и предотвратить при соблюдении той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась, в материалах дела не имеется.

Таким образом, судом первой инстанции с учетом материалов дела верно установлено наличие в действиях исполнительного комитета события и состава административного правонарушения, предусмотренного ч. 7 ст. 9.16 КоАП РФ.

Доводы апелляционной жалобы о неправомерности положения Закона № 261-ФЗ были предметом рассмотрения в суде первой инстанции и получили надлежащую оценку в решении суда, с которой апелляционный суд соглашается.

ОШИБКИ ПРИ ОБЕСПЕЧЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ К ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ЗДАНИЙ

Энергоэффективность зданий в последнее время играет всё большую роль не только в связи с удорожанием коммунальных ресурсов, но и по причине изменений в нормативно-правовом регулировании данной сферы.

При этом нередки ситуации, когда организации, ответственные за эксплуатацию зданий, нарушают установленные законом требования к энергоэффективности.

Предлагаем вам изучить ситуацию на чужом опыте. Для вас мы изучили судебные решения по данной теме и вкратце расскажем об их содержании.

Они позволяют вам оценить возможные ситуации и снизить риск привлечения вас к административной ответственности, тем самым сэкономив крупные денежные средства на уплате штрафов.

Недочеты могут быть расценены как нарушения требований энергоэффективности

По результатам проверки многоквартирного дома органом государственного жилищного надзора составлен акт, в котором зафиксировано, что в доме неисправно остекление окна лестничной клетки при переходе с 1-го на 2-й этаж подъезда), имеются неплотности по периметру дверных проемов 1-го и 2-го контура при входе в подъезд, а также отслоение и разрушение окрасочного слоя дверных полотен и зазоры между стеной и дверной коробкой 1-го контура при входе в подъезд многоквартирного дома.

Управляющая организация была привлечена к ответственности по ч. 4 ст. 9.16 КоАП РФ и обжаловала решение о привлечении ее к ответственности.

Суд указал, что ч. 4 ст. 9.16 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартир-

ных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах; это влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от 20 000 до 30 000 руб.

Объектом вменяемого правонарушения являются охраняемые законом отношения в сфере энергосбережения и повышения энергетической эффективности. Объективную сторону правонарушения составляют действия (бездействие), в результате которых ответственными лицами нарушаются требования о подготовке жилого дома к осенне-зимнему периоду.

В соответствии с ч. 4 ст. 12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повы-



шении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в целях повышения уровня энергосбережения в жилищном фонде и его энергетической эффективности в перечень требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

Общество, являясь управляющей компанией многоквартирного жилого дома, обязано было в числе прочего соблюдать требования Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ. При этом управляющей организации не представлено доказательств принятия всех зависящих от него мер по выполнению своих обязанностей, основания для признания правонарушения малозначительным отсутствуют.

Оснований для отмены или изменения судебного акта не имеется.

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2017 № А41-59916/2016

К ответственности привлекают не только организацию, ответственную за эксплуатацию здания, но и ресурсоснабжающую организацию

Частью 12 ст. 9.16 КоАП РФ установлена административная ответственность за необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов.

Объектом правонарушения является система общественных отношений, связанных с обеспечением учета используемых энергетических ресурсов и применением приборов учета используемых энергетических ресурсов при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы, которые регламентируются ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В адрес ресурсоснабжающей организации (далее – РСО) из органа государственного жилищного надзора поступило заявление гражданина о неправомерной установке нового прибора учета электроэнергии и допуске прибора учета электроэнергии в эксплуатацию.

По материалам, полученным в ходе рассмотрения заявления выявлено, что акт приемки в эксплуатацию прибора учета составлен представителем РСО в отсутствие представителя потребителя.

Постановлением по делу об административном правонарушении РСО привлечена к административной ответственности по ч. 12 ст. 9.16 КоАП РФ; обществу назначено административное наказание в виде штрафа в размере 50 000 руб. Суд апелляционной инстанции признал законным привлечение РСО к ответственности по ч. 12 ст. 9.16 КоАП РФ.

Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 15.03.2017 № А33-23495/2016

До сведения собственников помещений следует обязательно доводить перечень возможных мероприятий по энергосбережению

Частью 5 ст. 9.16 КоАП РФ предусмотрена ответственность за нарушение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах.

В соответствии с ч. 7 ст. 12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, регулярно (не реже чем 1 раз в год) обязано разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

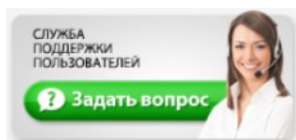
Лица, виновные в нарушении законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, несут административную ответственность в соответствии с законодательством РФ (ст. 29 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Организация, управляющая многоквартирным домом, не представила предложения о проведении мероприятий по энергоэффективности и была привлечена к ответственности по ч. 5 ст. 9.16 КоАП РФ.

Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2017 № А27-19022/2016

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.

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!

Требования энергетической эффективности для вновь построенных зданий

Вопрос. Каким требованиям энергетической эффективности должны соответствовать вновь построенные здания?

Ответ. Требования энергетической эффективности вновь построенных зданий указаны в ст. 11 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ).

Обоснование. Здания, строения, сооружения, должны соответствовать требованиям энергетической эффективности, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

Правительство РФ вправе установить в указанных правилах первоочередные требования энергетической эффективности.

В соответствии с ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений должны включать в себя:

1) показатели, характеризующие удельную величину расхода энергетических ресурсов в здании, строении, сооружении;

2) требования к влияющим на энергетическую эффективность зданий, строений, сооружений архитектурным, функционально-технологическим, конструктивным и инженерно-техническим решениям;

3) требования к отдельным элементам, конструкциям зданий, строений, сооружений и к их свойствам, к используемым в зданиях, строениях, сооружениях устройствам и технологиям, а также требования к включаемым в проектную документацию и применяемым при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий, строений, сооружений технологиям и материалам, позволяющие исключить нерациональный расход энергетических ресурсов как в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений, так и в процессе их эксплуатации.

В составе требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений должны быть определены требования, которым здание, строение, сооружение должны соответствовать при вводе в эксплуатацию и в процессе эксплуатации, с указанием лиц, обеспечивающих выполнение таких требований (застройщика, собственника здания, строения, сооружения), а также сроки, в течение которых выполнение таких требований должно быть обеспечено. При этом срок, в течение которого выполнение таких требований должно быть обеспечено застройщиком, должен составлять не менее 5 лет с момента ввода в эксплуатацию здания, строения, сооружения.



Обращаем ваше внимание на тот факт, что требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений подлежат пересмотру не реже чем 1 раз в 5 лет в целях повышения энергетической эффективности зданий, строений, сооружений (ч. 4 ст. 11 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ).

Эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Тарасова Надежда Геннадьевна

Требования к светодиодным светильникам

Ситуация. Торговый центр переводят на светодиодное освещение помещений.

Вопрос. Какими нормативными документами следует руководствоваться при выборе светодиодных ламп для торговых центров?

Ответ. При выборе светодиодных ламп для торговых центров следует руководствоваться **ГОСТ Р 54350-2015, ГОСТ Р 56231-2014.**

Обоснование. На осветительные приборы (светильники и/или прожекторы) внутреннего и наружного освещения, предназначенные для работы в сетях переменного или постоянного тока напряжением до 1000 В включительно, распространяется **ГОСТ Р 54350-2015 «Приборы осветительные. Светотехнические требования и методы испытаний»** (далее – **ГОСТ Р 54350-2015**).

Требования к светильникам общественных помещений установлены в п. 6.2 ГОСТ Р 54350-2015.

В силу п. 6.2.1.1 ГОСТ Р 54350-2015 класс светораспределения и тип кривой силы света светильников должны соответствовать п. 5.1 ГОСТ Р 54350-2015.

Из Таблицы 1 ГОСТ Р 54350-2015 следует, что класс светораспределения светильников – это распределение светового потока, направляемого в нижнюю полусферу светильника, между такими типами света, как прямой, рассеянный и отраженный свет.

При этом для подвесных, потолочных и встраиваемых светильников со светодиодами с выходным отверстием, перекрытым рассеивателем, зона ограничения яркости определена углами от 0° до 90° (п. 6.2.1.2 ГОСТ Р 54350-2015).

В соответствии с п. 6.2.1.3 ГОСТ Р 54350-2015 допустимая неравномерность яркости светящей поверхности светильников со светодиодами, определяемая отношением максимальной яркости к габаритной яркости осветительного прибора в зоне ограничения яркости от 0° до 90°, должна быть не более 10:1.



Согласно п. 6.2.1.6 ГОСТ Р 54350-2015 световая отдача светильников со светодиодами потребляемой мощностью не менее 30 Вт должна быть не менее 85 лм/Вт.

Световую отдачу определяют как отношение измеренного светового потока светильника при установившемся тепловом режиме к измеренной потребляемой электрической мощности (п. 8.3 ГОСТ Р 56231-2014/IEC/PAS 62722-2-1:2011 «Светильники. Часть 2-1. Частные требования к характеристикам светильников со светодиодными источниками света» (далее – ГОСТ Р 56231-2014). Дополнительные светотехнические требования к осветительным приборам со светодиодами установлены в разделе 9 ГОСТ Р 54350-2015.

В силу п. 9.1 ГОСТ Р 54350-2015 значение коррелированной цветовой температуры неразборных осветительных приборов со светодиодами белого цвета должно соответствовать одному из номинальных значений цветовой температуры, указанных в Таблице 9 ГОСТ Р 54350-2015. Согласно п. 9.3 ГОСТ Р 54350-2015 осветительные приборы наружного освещения со светодиодами, кроме светильников утилитарного наружного освеще-

щения, должны сохранять цветовые и световые параметры во время и после воздействия температуры окружающего воздуха от -45 до +40 °С, а осветительные приборы внутреннего освещения – от -10 до +40 °С.

Необходимо отметить, что осветительные приборы, соответствующие требованиям ГОСТ Р 54350-2015, маркируются символом, подтверждающим данное соответствие. Форма и размеры символа приведены в Приложении А к ГОСТ Р 54350-2015.

Также, в силу п. 4 ГОСТ Р 56231-2014, изготовитель или ответственный поставщик осветительных приборов со светодиодами в их эксплуатационной документации или на веб-сайте должен представлять информацию о параметрах светильников, приведенную в Таблице 1 ГОСТ Р 56231-2014:

- потребляемая мощность;
- световой код;
- номинальный световой поток;
- номинальная продолжительность горения светодиодного модуля в светильнике и соответствующее ей снижение светового потока;
- доля отказов, соответствующая номинальной продолжительности горения светодиодного модуля в светильнике;
- код снижения светового потока;
- значения координат цветности при 0 ч наработки и после 25% номинальной продолжительности горения, но не более 6000 ч;
- температура;
- световая отдача светильника;
- время отжига, если оно отлично от 0 ч.

Установленные в помещениях светодиодные светильники должны обеспечивать нормируемые показатели освещения, установленные в Таблице 1 СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение».

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий для торговых и бизнес-центров», в справочном материале «Освещение ТЦ», размещенном в главе «Торговые центры» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для торговых и бизнес-центров».

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

Присвоение класса энергоэффективности многоквартирным домам

Ситуация. Вступили в силу новые требования к определению класса энергоэффективности многоквартирных домов.

Вопрос.

1. Что входит в обязанности УК по проведению энергоэффективности и присвоению класса?
2. Нужны ли лицензии на то, чтобы присваивать класс энергоэффективности?
3. Какие инструменты для этого требуются?

Ответ. Управляющая организация в целях присвоения или подтверждения класса энергетической эффективности многоквартирного дома подает в орган государственного жилищного надзора:

- заявление;
- декларацию о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов;
- документы, подтверждающие право на управление многоквартирным домом;
- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя.

Нет, для присвоения класса энергетической эффективности (как и для составления декларации) не требуется лицензия.

Для составления декларации о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов необходимы общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов.

Обоснование.

1. Согласно п. 2 Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденных Приказом Минстроя РФ от 06.06.2016 № 399/пр (далее – Правила), класс энергетической эффективности многоквартирного дома определяется исходя из сравнения фактических или расчетных значений показателя удельного годового расхода энергетических ресурсов и базовых значений показателя удельного годового расхода энергетических ресурсов в многоквартирном доме.

В силу п. 5 Правил класс энергетической эффективности многоквартирного дома в процессе эксплуатации устанавливается и подтверждается органом государственного жилищного надзора на основании декларации о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов путем выдачи акта проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса его энергетической эффективности на момент составления этого акта. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией данная декларация представляется ей. В соответствии с п. 6 Правил декларация подается в произвольной форме. Пункт 6 Правил также содержит перечень обязательных сведений, подлежащих указанию в декларации.

Согласно п. 11 Правил в целях выдачи акта о классе энергоэффективности многоквартирного дома управляющая организация представляет в орган государственного жилищного надзора:

- заявление о присвоении или подтверждении класса энергетической эффективности;
- декларацию;
- документы, подтверждающие, что заявитель является лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом;

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».

– документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя.

Согласно п. 8 Правил класс энергетической эффективности многоквартирного дома в процессе эксплуатации подтверждается не позднее чем за 3 месяца до истечения 5 лет со дня выдачи акта о классе энергоэффективности многоквартирного дома. Класс энергетической эффективности многоквартирного дома подтверждается по решению собственников помещений многоквартирного дома или по инициативе лица, осуществляющего управление многоквартирным домом. Класс энергетической эффективности многоквартирного дома подтверждается не чаще 1 раза в год.

2. Поскольку класс энергоэффективности устанавливается и подтверждается органом государственного жилищного надзора, специальной лицензии для его установления и подтверждения не требуется.

3. Как уже указывалось выше, класс энергетической эффективности многоквартирного дома определяется исходя из сравнения фактических или расчетных значений показателя удельного годового расхода энергетических ресурсов и их базовых значений.

В соответствии с п. 21 Правил к показателям, характеризующим класс энергетической эффективности многоквартирного дома, относятся:

- показатели удельного годового расхода энергетических ресурсов, включающие суммарный удельный годовой расход тепловой энергии на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение, а также на общедомовые нужды, в расчете на 1 кв. м площади помещений, не отнесенных к общему имуществу;
- базовые уровни удельных годовых расходов энергетических ресурсов.

В силу п. 22 Правил базовые уровни удельного годового расхода энергетических ресурсов приведены в Таблице 1 Правил.

В соответствии с п. 3 Правил фактические значения показателя удельного годового расхода энергетических ресурсов определяются на основании показаний общедомовых приборов учета энергетических ресурсов.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий для домоуправляющих компаний», в справочном материале «**Энергетическая эффективность многоквартирных домов**», размещенном в главе «**Общедомовое имущество**» раздела «**Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний**».

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

ЧЕМУ ВАМ СТОИТ ПОУЧИТЬСЯ У БОКСЕРОВ

Боксер, как никто другой, мотивирован на победу, ведь без должной мотивации просто невозможно быть готовым к предстоящему поединку, принимать удары и бить в ответ. Давайте разберемся, во что верят эти сильные и мужественные люди и что заставляет их вновь и вновь выходить на ринг.

Бокс признают одним из самых травмоопасных видов единоборств. Вокруг опасности занятий боксом мифов больше, чем вокруг какого-либо другого вида спорта. Боксерские тренировки тяжелые, изнурительные, неизменно болезненные. Без настоящих поединков невозможен прогресс, потому что постоянные травмы, сопротивление возрастающему урону, попытки расширить собственные границы.

В чём же особенность этих спортсменов, что мотивирует их и заставляет снова и снова бинтовать руки, надевать перчатки и выходить на ринг?

Вера в свое предназначение и верность ему

Боксеры верят, что созданы для бокса. Они верят в то, что они на своем месте.

Они выбирают бокс не просто как вид спорта или род профессиональной деятельности – они выбирают его как путь, как образ жизни. Образ жизни, при котором ты готов быть побитым, уставшим, изможденным, но после каждой тренировки будешь ближе к своей цели. Этот выбор для них не временная мера. Это навсегда.



«Я собираюсь всегда жить в борьбе – так или иначе».
 Майк Тайсон

Вера в тяжелую работу

Пожалуй, боксер, как никто другой, верит в настоящему тяжелый труд. Вы не найдете среди великих боксеров тех, кто будет рассказывать, будто он родился гением и талантом. Каждый из них проходит тяжелый путь, прежде чем добиться успеха, и только умение не свернуть с этого пути и работать над собой делает боксеров теми, кем они в итоге становятся.



«Если хочешь стать хорошим боксером, ты должен работать на пределе своих возможностей. В противном случае талант тебе ничего не даст. Другие обойдут тебя, потому что упорная работа – это основное. Надо работать так, как будто таланта у тебя вообще нет».

Рой Джонс

Боль для них – часть роста

Довольно избитый принцип, который, однако, чаще используют в переносном смысле. Но только не в этом случае. Именно боксеры лучше других знают, что такое настоящая боль и реальный рост. Они привыкли терпеть и бороться, чтобы добиваться большего. Иначе прогресс для них просто невозможен.

«Великие тоже падают, но ты должен встать, чего бы тебе это ни стоило. Только после этого ты поймешь, чего ты стоишь на самом деле».

Рой Джонс

Никакой жалости к себе

Жалость к себе – то, что обычно чуждо этим людям. Противник не станет жалеть тебя на ринге, и ты тоже не должен.



Часто жалость к себе становится на пути великих свершений. И боксеры это знают.

«Доктор может сказать, что если ты чувствуешь напряжение, то лучше бросать. Но если ты не будешь напрягать мышцы, ты не получишь желаемого результата. Ты должен продолжать бегать даже тогда, когда у тебя ноги отказывают. Ты должен бежать и бежать вперед – лишь тогда ты добьешься того, чего хочешь!»

Мохаммед Али

Умение проигрывать

Непобежденные бойцы входят в историю, если остаются такими до конца карьеры. Но правда в том, что однажды поражение случается с каждым. Поражения на своем счету имел даже Мохаммед Али, но это не мешает ему зваться «величайшим». Боксер умеет принимать поражение и извлекать из него урок. Он умеет проигрывать.

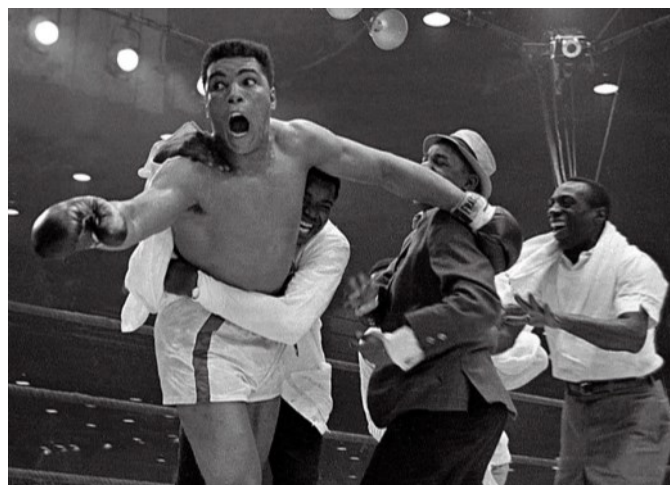


«Настоящие чемпионы – это те, кто, проиграв один бой, в следующем выходят и доказывают, что чего-то стоят».

Рой Джонс

Вера в свои возможности

Боксеры не те, кто останавливается перед трудностями. Они стремятся к тому, чтобы стать лучше себя в прошлом и достигнуть своих целей несмотря ни на что.



«Невозможно» – это всего лишь громкое слово, за которым прячутся маленькие люди. Им проще жить в привычном мире, чем найти в себе силы что-то изменить. Невозможное – это не факт. Это только мнение. Невозможное – это шанс проявить себя. Невозможно – это не навсегда. Невозможное возможно».

Мохаммед Али

Необязательно быть боксером, чтобы верить в себя и добиваться чего-то. Вовсе необязательно быть спортсменом, чтобы знать цену тяжелому труду и понимать, зачем нужна боль. Но, возможно, слова об этом из уст великих бойцов заставят вас немного по-другому взглянуть на тренировки, мотивацию и успех.

Возможно, и вас они вдохновят на достижение чего-то большего.

Источник: lifehacker.ru

Дорогие друзья!

Поздравляем вас с Днем России – государственным праздником, который с радостью отмечают все граждане нашей необъятной страны. Мы развиваемся и движемся вперед, при этом чтим свои традиции. Пусть наша Родина всегда будет могущественной державой, а народ – единым! Желаем вам процветания, благополучия и великих достижений во благо страны!

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