



Эксплуатация зданий

специальное издание
для пользователей
систем «Техэксперт»

№ 7 июль '17

Актуальная
тема

Это важно!

Смотри в системе

Из зала суда

Опыт экспертов

» 1

» 2

» 6

» 9

» 11

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

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



Все вопросы
по работе с системами
«Техэксперт»
вы можете задать
вашему специалисту
по обслуживанию:

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА



С 1 июля 2017 года информация в ГИС ЖКХ подлежит раскрытию в полном объеме

Согласно ч. 10.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) организации, управляющие многоквартирными домами, обязуются размещать информацию об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию общедомового имущества, их стоимости и порядке выполнения в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства РФ (далее – ГИС ЖКХ).

Полный перечень информации, который подлежит размещению в ГИС ЖКХ, приведен в ст. 6 Федерально-

го закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ).

Вместе с тем обращаем ваше внимание, что в полном объеме, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ, информация подлежит размещению (ч. 4, 4.1 ст. 12 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ):

– в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – с 01.01.2019;

– во всех остальных субъектах РФ – с 01.07.2017.

Также необходимо отметить, что нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ влечет наложение административного штрафа в размере (ч. 1 ст. 13.19.1 КоАП РФ):

- на должностных лиц – 30 000 руб.;
- на юридических лиц – 200 000 руб.

Таким образом, управляющим организациям, за исключением действующих на территории Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, потребуется размещать информацию в ГИС ЖКХ в полном объеме, как это предусмотрено ст. 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ, начиная с 01.07.2017.

ЭТО ВАЖНО!

УТВЕРЖДЕНО ПОЛОЖЕНИЕ О ПРИЗНАНИИ ЗДАНИЙ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ МКД, АВАРИЙНЫМИ И ПОДЛЕЖАЩИМИ СНОСУ



Постановлением Правительства РФ от 17.05.2017 № 577 утверждено Положение о признании объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу в целях принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее – Положение).

Положение распространяет свое действие на объекты капитального строительства независимо от их формы собственности, расположенные на территории, в границах которой предусматривается деятельность по ее комплексному развитию (п. 2 Положения).

Объект капитального строительства признаётся аварийным и подлежащим сносу, если по результатам оценки его фактического состояния и (или) территории, на которой он расположен, выявлены признаки, указанные в разделе 3 Положения (п. 3 Положения).

Данными признаками являются (п. 21 Положения):

- а) ухудшение эксплуатационных характеристик здания в целом или его отдельных частей в связи с физическим износом в процессе эксплуатации;
- б) получение повреждений в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, опасных геологических процессов, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно;
- в) расположение здания в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, на территориях, которые ежегодно затопляются паводковыми водами, если при помощи проектных решений и инженерных мероприятий невозможно предотвратить его разрушение;

г) расположение здания в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи проектных решений и инженерных мероприятий невозможно предотвратить его разрушение.

Орган местного самоуправления, уполномоченный на принятие решения о комплексном развитии территории до принятия решения о комплексном развитии, формирует перечень зданий, подлежащих оценке. В такой перечень включаются здания с выявленными по результатам проведенного визуального обследования дефектами и повреждениями (п. 4 Положения).

Для проведения оценки фактического состояния зданий, включенных в перечень, орган местного самоуправления привлекает специализированную организацию, оснащенную необходимым оборудованием и имеющую в своем штате квалифицированных специалистов (п. 5 Положения).

На основании заключения специализированной организации межведомственная комиссия в составе представителей органа местного самоуправления, органов государственного контроля в сферах пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, а также собственника здания составляет заключение (п. 6–8, 13 Положения):

- а) о наличии основания для признания здания аварийным и подлежащим сносу;
- б) об отсутствии основания для признания здания аварийным и подлежащим сносу.

Решение о признании здания аварийным и подлежащим сносу принимается уполномоченным органом местного самоуправления (за исключением зданий, находящихся в собственности субъекта РФ либо РФ) в течение 30 дней со дня получения им заключения межведомственной комиссии (п. 17, 18 Положения).

Решение о сносе, а также заключение межведомственной комиссии может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке (п. 20 Положения).

Дата вступления в силу – 27.05.2017.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ ВНЕСЛО ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЦЕДУРУ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ К ЭЛЕКТРОСЕТЯМ

Постановлением Правительства РФ от 07.05.2017 № 542 «Об изменении и признании утратившими силу отдельных положений актов Правительства Российской Федерации по вопросам составления документов о технологическом присоединении к электрическим



сетям» внесены изменения в процесс технологического присоединения к электросетям.

Существенные изменения коснулись Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила).

Исходя из внесенных изменений для технологического присоединения не является обязательным условием фактический прием напряжения и мощности объектом электрической сети (пп. «д» п. 7 Правил).

Напомним, что Правила в редакции, действовавшей ранее, включали в процесс присоединения фактический прием электроэнергии.

Кроме того, по окончании мероприятий по технологическому присоединению стороны составляют акт об осуществлении технологического присоединения по форме, утвержденной Правилами. Акт составляется не позднее 3 рабочих дней после фактического присоединения энергопринимающих устройств заявителя к электрическим сетям и начала приема напряжения и мощности (п. 19 Правил).

Необходимо отметить, что Правила утвердили форму акта о технологическом присоединении (Приложение № 1 к Правилам), а также форму акта о выполнении технических условий (Приложение № 15 к Правилам).

ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ ВНЕСЛО ИЗМЕНЕНИЯ В ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ПОСТАВКИ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

Постановлением Правительства РФ от 11.05.2017 № 557 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам заключения договоров энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности) до завершения процедуры технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии» внесены изменения в Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объек-

тов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила).

Изменения, внесенные в Правила, коснулись порядка заключения договоров поставки электроэнергии.

Исходя из внесенных изменений при направлении заявки на заключение договора поставки электроэнергии ресурсоснабжающая организация (далее – РСО), у которой заключен договор на розничную продажу электроэнергии, должна указывать:

- наименование субъекта, с которым заключен договор;
- номер и дату указанного договора (абз. 14 п. 9 Правил).

Положения Правил не регулируют вопрос заключения договора на продажу электроэнергии РСО, имеющими энергопринимающие устройства мощностью свыше 670 кВт, которые не указали наименование субъекта, с которым намереваются заключить договор (п. 9 Правил).

К заявке на заключение договора поставки электроэнергии заявитель обязан прикладывать (пп. «д», «и» п. 10 Правил):

- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц;
- выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуальных предпринимателей;
- доверенность или документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя, подающего и получающего документы;
- подписанный заявителем проект договора энергоснабжения или протокол разногласий к проекту договора.

Кроме того, РСО, получившие акт об осуществлении технологического присоединения, вправе приложить к нему договор о продаже электрической энергии на розничном рынке, ранее подписанный с гарантирующим поставщиком (п. 19.1 Правил).

Необходимо отметить, что отсутствие договора о продаже электрической энергии на розничном рынке не является основанием для невыполнения сетевой организацией обязательств по технологическому присоединению (п. 19.1 Правил).

МИНИСТРОЙ РАЗЪЯСНИЛ, ЧТО С 1 ИЮЛЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЯ ЕГО СОБСТВЕННИКУ БУДЕТ НЕОБХОДИМ ДОПУСК СРО

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ в Письме от 08.02.2017 № 3762-АЕ/02 «О членстве застройщика в саморегулируемой организации и об управлении многоквартирным домом» (далее – Письмо от 08.02.2017 № 3762-АЕ/02) разъяснило ряд положений градостроительного



законодательства, касающихся проведения капитального ремонта здания.

В частности, в Письме от 08.02.2017 № 3762-АЕ/02 указывается, что при осуществлении работ по капитальному ремонту либо реконструкции здания его собственником самостоятельно он по смыслу ч. 22 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – **ГрК РФ**) выступает в качестве технического заказчика таких работ.

Напомним, что под техническим заказчиком понимается лицо, которое (ч. 22 ст. 1 **ГрК РФ**):

- заключает договоры о выполнении работ (в том числе по капитальному ремонту зданий);
- подготавливает задания на выполнение работ;
- предоставляет необходимые для их выполнения материалы и документы;
- утверждает проектную документацию;
- подписывает документы для ввода здания в эксплуатацию.

Вместе с тем с 01.07.2017 в ч. 22 ст. 1 **ГрК РФ** будут внесены изменения, согласно которым техническими заказчиками могут выступать только лица, имеющие допуск саморегулируемой организации (далее – **СРО**) (п. «в» ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 03.07.2016 № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Надо отметить, что выполнение работ без свидетельства о допуске **СРО**, если такое свидетельство является обязательным, влечет административный штраф в размере от 40 000 до 50 000 руб. (ч. 1 ст. 9.5.1 **КоАП РФ**).

Таким образом, собственнику здания, выполняющему работы по его капитальному ремонту либо реконструкции самостоятельно, с 01.07.2017 потребуется обязательное наличие свидетельства о допуске **СРО**.

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД МОЖЕТ БЫТЬ УСТАНОВЛЕН ПО ПРИБОРАМ УЧЕТА

В Госдуме рассматривается законопроект от 13.06.2017 № 197138-7 «О внесении изменения в пункт 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Законопроект № 197138-7 от 13.06.2017).

Законопроект от 13.06.2017 № 197138-7 предполагает внести изменения в **Жилищный кодекс РФ** (далее – **ЖК РФ**), установив, что размер платы граждан за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, должен определяться исходя из показаний приборов учета (п. 9.2 ст. 156 **ЖК РФ**).

Напомним, что в действующей редакции ст. 156 **ЖК РФ** предусмотрен расчет платы за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества, исходя из норматива потребления каждого вида коммунального ресурса.

По мнению авторов Законопроекта от 13.06.2017 № 197138-7, в случае превышения нормативов потребления над фактическими расходами размер платы за содержание общедомового имущества является завышенным. В связи с этим между управляющими организациями и потребителями коммунальных услуг нередко возникают споры.

Таким образом, принятие Законопроекта от 13.06.2017 № 197138-7 позволит сделать платежи за коммунальные услуги, предоставленные на содержание общедомового имущества, более прозрачными и избежать споров между управляющими организациями и потребителями коммунальных услуг.

Ознакомиться с текстом Законопроекта от 13.06.2017 № 197138-7 можно на официальном сайте Государственной Думы <http://asozd2.duma.gov.ru>.

ЧИСЛО ГРАЖДАН, ПОЛУЧАЮЩИХ СУБСИДИИ НА ОПЛАТУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МОЖЕТ УВЕЛИЧИТЬСЯ



В Госдуме рассматривается законопроект от 29.05.2017 № 187004-7 «О внесении изменений в статью 159 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Законопроект от 29.05.2017 № 187004-7).

Законопроект от 29.05.2017 № 187004-7 предполагает внесение изменений, касающихся права граждан на получение субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Исходя из действующей редакции ст. 159 Жилищного кодекса РФ граждане имеют право на получение субсидии, если их расходы на оплату жилого помеще-

ния и коммунальных услуг превышают 22% совокупного дохода членов семьи, проживающих в жилом помещении.

При этом принимается во внимание совокупный доход лиц, проживающих в одном жилом помещении, которые являются членами семьи.

По мнению авторов Законопроекта от 29.05.2017 № 187004-7, субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг должна предоставляться независимо от того, являются ли лица, проживающие в одном жилом помещении, членами одной семьи.

В случае принятия изменений, вносимых Законом от 29.05.2017 № 187004-7, повысится уровень государственной поддержки отдельных категорий граждан на оплату жилых помещений и жилищно-коммунальных услуг, что приведет к уменьшению задолженностей за коммунальные услуги.

СОБСТВЕННИКИ МАШИНО-МЕСТ ПОЛУЧАТ ПРАВА НА ДОЛЮ В ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ



В Госдуме рассматривается Законопроект от 09.06.2017 № 196293-7 «О внесении изменений в статью 38 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Законопроект от 09.06.2017 № 196293-7).

Законопроект от 09.06.2017 № 196293-7 предполагает дополнить **Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ)** положением о том, что владельцы машино-места в многоквартирном доме имеют право приобретения доли в общем имуществе многоквартирного дома (п. 3 ст. 38 **ЖК РФ**).

По смыслу Законопроекта от 09.06.2017 № 196293-7 при приобретении гражданином машино-места к нему автоматически переходит доля в праве общей собственности.

Кроме того, Законом от 09.06.2017 № 196293-7 планируется закрепить право собственников помещений в многоквартирном доме на государственную регистрацию распределения долей в праве общей собственности, которое проводится по заявлению любого собственника помещения в доме на основании документа о размерах долей, рассчитанных для всех помещений в таком доме.

По мнению авторов Законопроекта от 09.06.2017 № 196293-7, действующее законодательство не предусматривает возможности получения из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о размерах долей в праве общей собственности на общее имущество.

Однако в целях организации и проведения общего собрания собственникам помещений необходимы сведения о размерах долей. В связи с этим предлагается внести изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, изменения, вносимые Законом от 09.06.2017 № 196293-7, способствуют урегулированию взаимоотношений собственников домов с органами государственной власти по вопросам права собственности на общее имущество.

Ознакомиться с текстом Законопроекта от 09.06.2017 № 196293-7 можно на официальном сайте Государственной Думы <http://asozd2.duma.gov.ru>.

ЗАКОНОПРОЕКТ ОБ ОСВОБОЖДЕНИИ СОБСТВЕННИКОВ ВЕТХИХ И АВАРИЙНЫХ ДОМОВ ОТ ОБЯЗАННОСТИ УСТАНОВКИ ПРИБОРОВ УЧЕТА

В Госдуму внесен Законопроект от 17.05.2017 № 177651-7 «О внесении изменения в статью 157 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Законопроект от 17.05.2017 № 177651-7).

В статьях, которые планируется изменить, содержится указание на то, что требования по оснащению коллективными и индивидуальными приборами учета не распространяются на ветхие и аварийные дома, подлежащие сносу или капитальному ремонту до 1 января 2013 года.

Создатели Законопроекта от 17.05.2017 № 177651-7 указывают на необходимость исключить из Жилищного кодекса РФ срок, ограничивающий применение положений закона.

Многие дома признаны ветхими и аварийными после 1 января 2013 года, в таких домах также нет необходимости устанавливать приборы учета энергетических ресурсов.

По мнению авторов Законопроекта от 17.05.2017 № 177651-7, установка приборов учета энергетических ресурсов на изношенных инженерных системах приводит к увеличению числа аварий. Таким образом, принятие изменений позволит собственникам многоквартирных домов и управляющим организациям избежать затрат на установку приборов учета в ветхих и аварийных домах.

Ознакомиться с текстом Законопроекта от 17.05.2017 № 177651-7 можно на официальном сайте Государственной Думы <http://asozd2.duma.gov.ru>.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ БАЛКОНОВ ЗДАНИЙ

Многие здания оборудуются балконами, которые не только служат для отдыха лиц, использующих здание, но и имеют функциональное назначение. Поскольку расположенные снаружи балконы являются частями здания, выступающими за пределы его стен, они подвергаются негативному воздействию погодных явлений. Следовательно, балконы более других элементов здания склонны к деформации и полному либо частичному разрушению, и специалистам службы эксплуатации следует обращать особое внимание на их состояние и работоспособность.

Упростить процесс эксплуатации балконов вам поможет справка «[Эксплуатация балконов здания](#)» в главе «[Обслуживание отдельных элементов зданий](#)», раздел «[Справочник по эксплуатации зданий](#)».

В справке вы найдете:

- требования, которым должны отвечать балконы;
- нормативную продолжительность эксплуатации элементов балконов.

Справка поможет вам:

- своевременно устраняя нарушения эксплуатационных параметров балкона, предотвратить его разрушение и возможный вред, вызванный разрушением;
- экономить **до 200 000 руб.** на штрафах по ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ, сохраняя доступность балконов как эвакуационных путей при пожаре.

Штраф!



Нарушение требований пожарной безопасности влечет административный штраф в размере (ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ):

- на должностных лиц – **от 6000 до 15 000 руб.;**
- на юридических лиц – **от 150 000 до 200 000 руб.**

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о том, как содержать балконы зданий?

В поисковую строку введите «эксплуатация балконов» и выберите подсказку «эксплуатация балконов зданий».

Нажмите «Найти».

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

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ ТОЛЬКО В СРО

01.07.2017 вступают в силу поправки к ч. 22 ст. 1 ГрК РФ, согласно которым технический заказчик работ должен являться членом СРО (п. «в» ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 03.07.2016 № 372-ФЗ).

Таким образом, в том случае, если собственник здания примет решение осуществлять организацию работ по капитальному ремонту самостоятельно, членство в СРО для него будет обязательным.

Штраф!



Выполнение работ без свидетельства о допуске СРО, если такое свидетельство является обязательным, влечет административный штраф в размере **от 40 000 до 50 000 руб.** (ч. 1 ст. 9.5.1 КоАП РФ).

В процессе эксплуатации здания любого назначения рано или поздно неизбежно возникает необходимость в проведении работ по его ремонту капитального характера. Выполнить данную задачу вам позволит обновленная справка «[Капитальный ремонт](#)» в главе «[Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений](#)», раздел «[Справочник по эксплуатации зданий](#)».

Справка позволит вам исключить штрафы **до 50 000 руб.** (ч. 1 ст. 9.5.1 КоАП РФ). В справке вы найдете информацию, которая поможет вам определить виды работ, относящихся к капитальному ремонту, периодичность выполнения капитальных ремонтов в зависимости от условий эксплуатации и характеристик здания, а также перечень нормативно-технических документов, требования которых обязательны для соблюдения при проведении капитального ремонта.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о требованиях к проведению капитального ремонта здания?

В поисковую строку введите «капитальный ремонт».

Нажмите «Найти».

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

ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ПРИСОЕДИНЕНИЕ ЭЛЕКТРОУСТАНОВОК ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ПО-НОВОМУ

20 мая 2017 года вступило в силу Постановление Правительства РФ от 07.05.2017 № 542 «Об изменении и признании утратившими силу отдельных положений актов Правительства Российской Федерации по вопросам составления документов о технологическом присоединении к электрическим сетям», которое внесло изменения в Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861.

Теперь для технологического присоединения электроустановок потребителей не требуется составление акта разграничения границ балансовой принад-

лежности сторон, а также акта разграничения эксплуатационной ответственности сторон.

В связи с этим была актуализирована справка «**Договор электроснабжения**» в разделе «**Справочник по эксплуатации зданий**». Особое внимание рекомендуем обратить на блок «Технологическое присоединение электроустановок потребителей».

Информация, содержащаяся в справке «**Договор электроснабжения**», поможет:

- заключить договоры в целях снабжения потребителя электрической энергией;
- осуществить технологическое присоединение электропотребляющих установок потребителя к сетям электроснабжающих организаций;
- переоформить (либо подтвердить) мощность электропотребляющих установок;
- грамотно организовать учет электроэнергии при помощи автоматизированных систем контроля и учета электроэнергии.

Используя эту информацию, вы существенно сэкономите время, избежав задержек в заключении договоров по причине неверно оформленных документов. Справка также поможет сэкономить деньги за счет минимизации рисков выставления платы за электроэнергию по максимальной мощности ваших энергопринимающих устройств.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о договоре электросбережения?

На главной странице системы, на синей горизонтальной панели, нажать кнопку «Справочник» и выбрать «**Справочник по эксплуатации зданий**». В нём открыть главу «**Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями**» и выбрать справку «**Договор электроснабжения**».

В ней вы найдете информацию по интересующей вас теме.

НОВЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ ЭКСПЕРТОВ

Уважаемые пользователи, за прошедший месяц в систему были добавлены новые консультации экспертов. С их помощью вы сможете найти ответы на часто задаваемые вопросы коллег и разобраться в аналогичных ситуациях, возникающих в вашей практике.

Особое внимание обратите на следующие консультации:

- Самовольная установка рекламных конструкций
- Установка индивидуального прибора учета тепла
- Указание суммы пени в квитанции
- Взыскание расходов на текущий ремонт при смене управляющей организации
- Предписание об эксплуатации аварийного балкона

- Заключение прямых договоров с РСО собственниками нежилых помещений
- Размещение детской площадки на муниципальной территории
- Количество голосов на общем собрании по вопросам капремонта
- Оплата расходов на установку ОДПУ
- Площадь диспетчерской при расчете ОДН
- Начисление платы за воду при неуплате прибора учета
- Вывоз мусора собственниками нежилых помещений МКД
- Подключение квартиры к сетям центрального водоснабжения

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти консультации экспертов?

На главной странице «Техэксперт: Эксплуатация зданий» в левой части экрана выбираем раздел «Состав продукта».

Выбираем раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах».

В нём вы найдете подборку ответов экспертов на нестандартные вопросы ваших коллег со всей России.

НОВЫЕ ОБРАЗЦЫ АКТОВ ПРИЕМКИ РАБОТ

За прошедший месяц были разработаны новые образцы:

- Акт приемки фасадных работ
- Акт приемки выполненных работ по озеленению и благоустройству территории
- Акт приемки работ по мытью окон на фасаде

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 фасадных работ?

В поисковую строку введите название образца «АКТ ПРИЕМКИ ФАСАДНЫХ РАБОТ».

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 фасадных работ».

КАК РАБОТАТЬ С ДОЛЖНИКАМИ ПО КОММУНАЛЬНЫМ УСЛУГАМ

Проблема задолженности за жилищно-коммунальные услуги является без преувеличения одной из наиболее острых в отрасли жилищно-коммунального хозяйства. По вине должников управляющие организации несут убытки, не могут исполнять обязательства перед ресурсоснабжающими и подрядными организациями. Это угрожает благоприятным и безопасным условиям проживания в многоквартирных домах. Практика показывает, что для эффективной организации работы с должниками необходимо осуществлять комплексные меры. Перечень мер, которые помогут бороться с неплательщиками за коммунальные услуги, вам позволит сформировать информация из справки «Работа с должниками по коммунальным услугам» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В справке вы найдете:

- информацию о том, как соблюсти процедуру отключения должнику коммунальных услуг;
- алгоритмы взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги как с физических, так и с юридических лиц;
- сведения о том, каким образом и в каком размере выставить должникам пени.

Справка поможет вам:

- воздействуя на должников, вернуть задолженность, не обращаясь в суд;
- максимально быстро взыскать долги в судебном порядке;
- сэкономить время на разъяснении законодательства.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий для домоуправляющих компаний» найти информацию по работе с должниками за коммунальные услуги?

На главной странице системы, на синей горизонтальной панели, нажать кнопку «Справочник» и выбрать «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В нём открыть справку «Работа с должниками по коммунальным услугам».

В ней вы найдете информацию по интересующей вас теме.

СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОВОЙ ТЕРРИТОРИИ МКД

Придомовая территория имеет огромное значение для комфортного проживания в МКД, поскольку на ней размещаются элементы благоустройства, которые позволяют собственникам удовлетворять как хозяйственно-бытовые нужды, так и социально-эстетические потребности.

При эксплуатации территорий, прилегающих к МКД, возникает множество вопросов, связанных с



необходимостью обустройства газонов, хозяйственных площадок.

В справке «Порядок санитарного содержания и благоустройства придомовой территории» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний» вы найдете информацию о том:

- какие требования предъявляются к содержанию придомовой территории;
- какие работы необходимо проводить в целях санитарного содержания придомовой территории;
- вправе ли собственники МКД осуществлять озеленение территории.

Справка поможет вам:

- избежать значительных финансовых потерь при устранении нарушений требований по обслуживанию придомовой территории;
- сэкономить до 100 000 руб. на штрафах по ст. 8.1 КоАП РФ за нарушения при эксплуатации территории зданий и сооружений.

Штраф!



Несоблюдение экологических требований при капитальном ремонте, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации, выводе из эксплуатации зданий, строений, сооружений и иных объектов капитального строительства влечет предупреждение или наложение административного штрафа:

- от 2000 до 5000 руб. – на должностных лиц;
- от 20 000 до 100 000 руб. – на юридических лиц (ст. 8.1 КоАП РФ).

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий для домоуправляющих компаний» найти информацию о содержании придомовой территории МКД?

В поисковую строку введите «благоустройство придомовой территории».

Нажмите «Найти».

В результате поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Порядок санитарного содержания и благоустройства придомовой территории».

ВИДЕОСЕМИНАРЫ: «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ – ТРЕНД ИЛИ НЕОБХОДИМОСТЬ»

11 мая 2017 года состоялся вебинар на тему «Энергоэффективность многоквартирных домов – тренд или необходимость».

Видеосеминар вы можете посмотреть, пройдя по ссылке <http://seminars.cntd.ru/ekspluatacziya-zdaniy/>, и в кнопке «Видеосеминары» на главной странице системы.

Почему тема актуальна?

В настоящее время повышению энергоэффективности многоквартирных домов (МКД) и соблюдению требований энергоэффективности уделяется пристальное внимание.

Система определения энергоэффективности многоквартирных домов претерпела за 2016 год серьезные изменения. И уже в новом, 2017 году необходимо проводить работы по энергоэффективности с учетом новых требований.

В связи с этим у специалистов возникают вопросы:

- Каков порядок установки или изменения класса энергоэффективности МКД?
- Для каких МКД не нужно проводить мероприятия по энергоэффективности?

- Как выбрать компанию для проведения энергоаудита?
- Как повысить энергоэффективность МКД?
- Как сэкономить благодаря повышению энергоэффективности?

Прослушав видеосеминар, вы сможете:

- обезопасить себя и организацию от штрафов до 600 000 руб. за несоблюдение при проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте зданий требований энергетической эффективности (ч. 3 ст. 9.16 КоАП РФ);
- сэкономить время на анализе действующих требований законодательства;
- определить алгоритм работы по повышению класса энергоэффективности и тем самым сократить расходы на содержание МКД.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК НАЙТИ ВИДЕОСЕМИНАРЫ В СИСТЕМЕ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ»?

На главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» выберите кнопку «Видеосеминары». Перед вами перечень актуальных видеосеминаров с видео и аудио.

ИЗ ЗАЛА СУДА

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ В ГИС ЖКХ: ТИПИЧНЫЕ ОШИБКИ



Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) – это единая федеральная централизованная информационная система для хранения, размещения и использования информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

Цель создания ГИС ЖКХ – сделать жилищно-коммунальное хозяйство прозрачнее. ГИС ЖКХ объединяет всех участников рынка жилищно-коммунальных услуг – управляющие и ресурсоснабжающие организации, федеральные органы и местные администрации, а также собственников помещений в многоквартирных домах.

С 1 июля 2017 года раскрытие информации в ГИС ЖКХ становится обязательным в полном объеме. Предлагаем вам изучить ситуацию с раскрытием ин-

формации на существующем опыте. Для вас мы проанализировали судебные решения по данной теме и вкратце расскажем об их содержании.

Они позволят вам оценить возможные ситуации и снизить риск привлечения вас к административной ответственности, тем самым сэкономив крупные денежные средства на уплате штрафов, а также избежав иных негативных последствий.

В том случае, если в субъекте РФ не заключено соглашение об опытной эксплуатации ГИС ЖКХ, официальным сайтом для раскрытия информации является www.reformagkh.ru, а не dom.gosuslugi.ru, как это предусмотрено законодательством о ГИС ЖКХ.

Управляющая организация обратилась в орган государственного жилищного надзора с заявлением о внесении в реестр лицензий субъекта РФ перечня многоквартирных домов, управление которыми она осуществляет. К указанному заявлению управляющая организация приложила копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, а также копии договоров управления, подписанных собственниками.

При проверке указанного заявления выявлено:

- несоответствие лицензиата лицензионному требованию (п. 6 ч. 1 ст. 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ));

• несоответствие на информационном ресурсе – www.reformagkh.ru – перечня многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, с указанием адреса и основания управления перечню домов, предоставленному в орган жилищного надзора (ч. 4 ст. 198 ЖК РФ).

Об этом орган жилищного надзора сообщил заявителю. Управляющая организация обжаловала действия органа государственного жилищного надзора в арбитражном суде.

Суд указал, что внесение изменений в реестр лицензий субъекта РФ ставится в зависимость от соблюдения лицензиатом обязанности выполнения требований о размещении в системе соответствующей информации, а осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом – от внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ.

В субъекте РФ не заключено соглашение об опытной эксплуатации ГИС ЖКХ, решения об избрании собственниками многоквартирных домов управляющей организацией приняты в январе 2016 года, договоры управления сроком на 5 лет заключены с 01.02.2016. Поэтому официальным сайтом для раскрытия информации заявителем, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами, являлся сайт www.reformagkh.ru.

Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 17.01.2017 № А43-8959/2016 по делу № 01АП-8904/2016

Хотя в полном объеме требования о раскрытии информации в ГИС ЖКХ вступают в силу 01.07.2017, нераскрытие отдельных видов информации организациями, управляющими многоквартирными домами, в более ранние сроки является административным правонарушением, предусмотренным ч. 1 ст. 13.19.2 КоАП РФ.

Управляющая организация была привлечена к ответственности по ч. 1 ст. 13.19.2 КоАП РФ органом государственного жилищного надзора за неразмещение в ГИС ЖКХ информации о многоквартирных домах, находящихся в ее управлении. Постановление о привлечении к административной ответственности было обжаловано управляющей организацией. Однако суд встал на сторону органа жилищного надзора, указав, что установленные сроки размещения информации с 01.07.2017 не касаются лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления в части размещения информации, предусмотренной ст. 198 Жилищного кодекса РФ, для которых законодательством РФ установлен более ранний срок размещения информации в системе.

Согласно ч. 1 ст. 198 ЖК РФ сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми

осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и предназначен для раскрытия информации организациями в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» установлено, что с 1 августа 2015 года информация, указанная в ст. 198 ЖК РФ, подлежит размещению в определенной федеральным законом ГИС ЖКХ.

Соответственно, управляющая организация была привлечена к административной ответственности правомерно.

Постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.04.2017 № А15-4471/2016 по делу № 16АП-958/2017

Подтверждением надлежащего исполнения обязательства о внесении информации о многоквартирных домах, находящихся в управлении, в ГИС ЖКХ является размещение в системе электронных образов договоров управления, протоколов общих собраний собственников помещений, а также заполнение всех обязательных полей во всех вкладах.

Управляющая организация обратилась в суд с иском заявлением об обжаловании отказа органа государственного жилищного надзора внести изменения в реестр лицензий субъекта РФ.

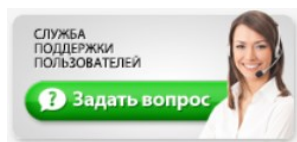
Жалоба мотивирована тем, что заявитель выполнил все требования по размещению необходимой информации на официальном сайте и направил соответствующие документы в инспекцию. Вместе с тем органом государственного жилищного надзора было установлено, что на сайте www.dom.gosuslugi.ru отсутствует информация о многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющей организации.

Суд отказал управляющей организации по причине того, что в ГИС ЖКХ управляющей организацией информация была размещена не в полном объеме, а именно отсутствовали электронные образы договоров управления и общая информация о многоквартирных домах.

Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.11.2016 № А53-13906/2016 по делу № 15АП-15929/2016

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 О РАСКРЫТИИ ИНФОРМАЦИИ



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!

Порядок раскрытия информации и штрафы за нарушения

Вопрос. На каком официальном сайте управляющая организация обязана раскрывать информацию с 01.01.2017? Какова ответственность за невыполнение данного требования?

Ответ. С 01.01.2017 управляющая организация обязана раскрывать информацию на сайтах:

- www.reformagkh.ru;
- по своему выбору либо на сайте управляющей организации, либо на сайте органа местного самоуправления, либо на сайте органа исполнительной власти субъекта РФ;
- на сайте www.dom.gosuslugi.ru. – сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми она осуществляет, а с 01.07.2017 (за исключением организаций, действующих в г. Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе) – в полном объеме.

За неразмещение информации на сайте www.reformagkh.ru и одном из сайтов по выбору управляющей организации предусмотрен штраф по ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ.

За неразмещение информации на сайте www.dom.gosuslugi.ru предусмотрен штраф по ч. 1 ст. 13.19.2 КоАП РФ, а с 01.07.2017 – по ч. 2 ст. 14.1_3 КоАП РФ (за исключением организаций, действующих в г. Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе).

Обоснование. 1. В соответствии с пп. «з» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила), управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением в том числе такого стандарта, как раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (далее – Стандарт).

В силу п. 6 Стандарта информация размещается управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на сайте в сети Интернет, выбранном управляющей орга-

низацией из числа сайтов, указанных в пп. «а» п. 5 Стандарта.

Управляющая организация по своему выбору раскрывает информацию на следующих сайтах (пп. «а» п. 5 Стандарта):

- сайт управляющей организации;
- сайт органа исполнительной власти субъекта РФ;
- сайт органа местного самоуправления муниципального образования.

В силу 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» адресом официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации, является www.reformagkh.ru.

Также управляющая организация обязана размещать информацию в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

В соответствии с ч. 4 ст. 12 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ) информация подлежит размещению в полном объеме с 01.07.2017. В силу ч. 4_1 ст. 12 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ поставщики информации, осуществляющие деятельность для городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, обязаны размещать в ГИС ЖКХ информацию с 01.07.2019.

Приказом Минкомсвязи РФ № 504, Минстроя РФ № 934/пр от 30.12.2014 определен адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет – www.dom.gosuslugi.ru.

2. Относительно ответственности за неразмещение информации необходимо пояснить следующее.

Согласно п. 6, 6_1 ч. 1 ст. 193 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) к лицензионным требованиям, предъявляемым к организациям, управляющим многоквартирными домами, относится как соблюдение требований к раскрытию информации, установленных ч. 10 ст. 161 ЖК РФ, так и соблюдение требований к размещению информации, установленных ч. 10_1 ст. 161 ЖК РФ.

В силу ч. 10 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации в соответствии со Стандартом.

В соответствии с ч. 4 ст. 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-



коммунального хозяйства» положения ч. 10 ст. 161 **ЖК РФ** действуют до 01.07.2016.

Следовательно, обязанность по раскрытию информации на сайте www.reformagkh.ru в настоящее время обусловлена не нормами **ЖК РФ**, а нормами Правил и фактически не является лицензионным требованием к управляющей организации.

Вместе с тем, согласно ч. 1 ст. 7.23.3 **КоАП РФ**, нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами влечет наложение административного штрафа:

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

Согласно ч. 10_1 ст. 161 **ЖК РФ** управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации посредством ее размещения в ГИС ЖКХ.

В силу ч. 2 ст. 14.1_3 **КоАП РФ** осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований влечет наложение административного штрафа:

- 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.

Как указывалось выше, информация в ГИС ЖКХ подлежит размещению в полном объеме с 01.07.2017.

Однако надо принять во внимание следующее.

В силу ч. 1 ст. 13.19.2 **КоАП РФ** неразмещение информации в ГИС ЖКХ влечет наложение административного штрафа на юридических лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, в размере 30 000 руб. Согласно ч. 2.2 ст. 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» положения ст. 13.19.2 **КоАП РФ** применяются только в отношении юридических лиц, являющихся лицензиатами, в части размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) сведений, предусмотренных ст. 198 **ЖК РФ**, – до 01.01.2018, а в отношении лиц, осуществляющих дея-

тельность на территориях субъектов РФ – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, – применяются с 01.07.2019.

В соответствии с ч. 1 ст. 198 **ЖК РФ** сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом в ГИС ЖКХ.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий для домоуправляющих компаний», в справочном материале «**Раскрытие информации управляющими организациями**» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

Эксперт Службы поддержки пользователей проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Базанов Дмитрий Александрович

ОБЖАЛОВАНИЕ ПОСТАНОВЛЕНИЯ О РАСКРЫТИИ ИНФОРМАЦИИ

Ситуация. Мировым судьей было вынесено постановление, которым должностное лицо организации, управляющей многоквартирным домом, привлечено к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 **КоАП РФ** за ненадлежащее раскрытие информации на сайте www.reformagkh.ru.

Вопрос. На каком основании может быть обжаловано данное постановление?

Ответ. Основанием для обжалования решения мирового судьи может являться неуточнение им такого фактического обстоятельства, имеющего значение для рассмотрения дела, как наличие соглашения об опытной эксплуатации Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ), заключенного органом государственной власти субъекта РФ с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и оператором ГИС ЖКХ.

Обоснование. Согласно ч. 1 ст. 320 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – **ГПК РФ**) решения суда первой инстанции, не вступившие в законную силу, могут быть обжалованы в апелляционном порядке.

В силу ч. 1 ст. 330 **ГПК РФ** основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются:

- 1) неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела;
- 2) недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела;
- 3) несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела;
- 4) нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

В рассматриваемом случае должностное лицо организации, управляющей многоквартирными домами, было привлечено к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ за ненадлежащее раскрытие информации на сайте www.reformagkh.ru.

Часть 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

В соответствии с пп. «в» п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, одним из лицензионных требований является соблюдение требований, предусмотренных ч. 1 ст. 193 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ).

В силу п. 6 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ к лицензионным требованиям относится соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных ч. 10 ст. 161 ЖК РФ.

Согласно ч. 10 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержден Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (далее – Стандарт, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731).

В силу п. 6 Стандарта, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, информация размещается управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на сайте в сети Интернет, выбранном управляющей организацией из числа сайтов, указанных в пп. «а» п. 5 Стандарта, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

В силу 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», адресом официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации, является www.reformagkh.ru.

Вместе с тем необходимо принять во внимание следующее.

В соответствии с ч. 4 ст. 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» положения ч. 10 ст. 161 ЖК РФ применяются до 01.01.2018. По истечении 4 месяцев со дня вступления в силу соглашения об опытной эксплуатации системы на территории субъекта РФ с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и оператором ГИС ЖКХ положения ч. 10 ст. 161 ЖК РФ не применяются на территории субъектов РФ, заключивших соответствующие соглашения.

Таким образом, на территории тех субъектов РФ, которые заключили соглашение об опытной эксплуатации ГИС ЖКХ, по истечении 4 месяцев со дня заключения такого соглашения соблюдение нормы ч. 10 ст. 161 ЖК РФ фактически не относится к лицензионным требованиям к организации, осуществляющей управление многоквартирными домами.

В силу ст. 148 ГПК РФ уточнение фактических обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела, является одной из задач подготовки дела к судебному разбирательству.

Как указал Пленум Верховного суда РФ в п. 5 Постановления от 24.06.2008 № 11, под уточнением обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела, следует понимать действия судьи и лиц, участвующих в деле, по определению юридических фактов, лежащих в основании требований и возражений сторон, с учетом характера спорного правоотношения и норм материального права, подлежащих применению. При этом невыполнение любой из задач подготовки дела к судебному разбирательству может привести к судебной ошибке (п. 4 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24.06.2008 № 11).

В рассматриваемом случае судом не было уточнено такое имеющее значение для дела фактическое обстоятельство, как наличие соглашения об опытной эксплуатации ГИС ЖКХ, заключенного субъектом РФ.

Как показывает судебная практика, невыполнение судом такой задачи, как уточнение всех имеющих значение для правильного разрешения дела фактических обстоятельств, является основанием для отмены решения суда первой инстанции (Определение Московского городского суда 09.03.2016 по делу № 33-8303/16).

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