ТЕХЭКСПЕРТ

Эксплуатация зданий

специальное издание для пользователей систем «Техэксперт»

№ 8 август'17

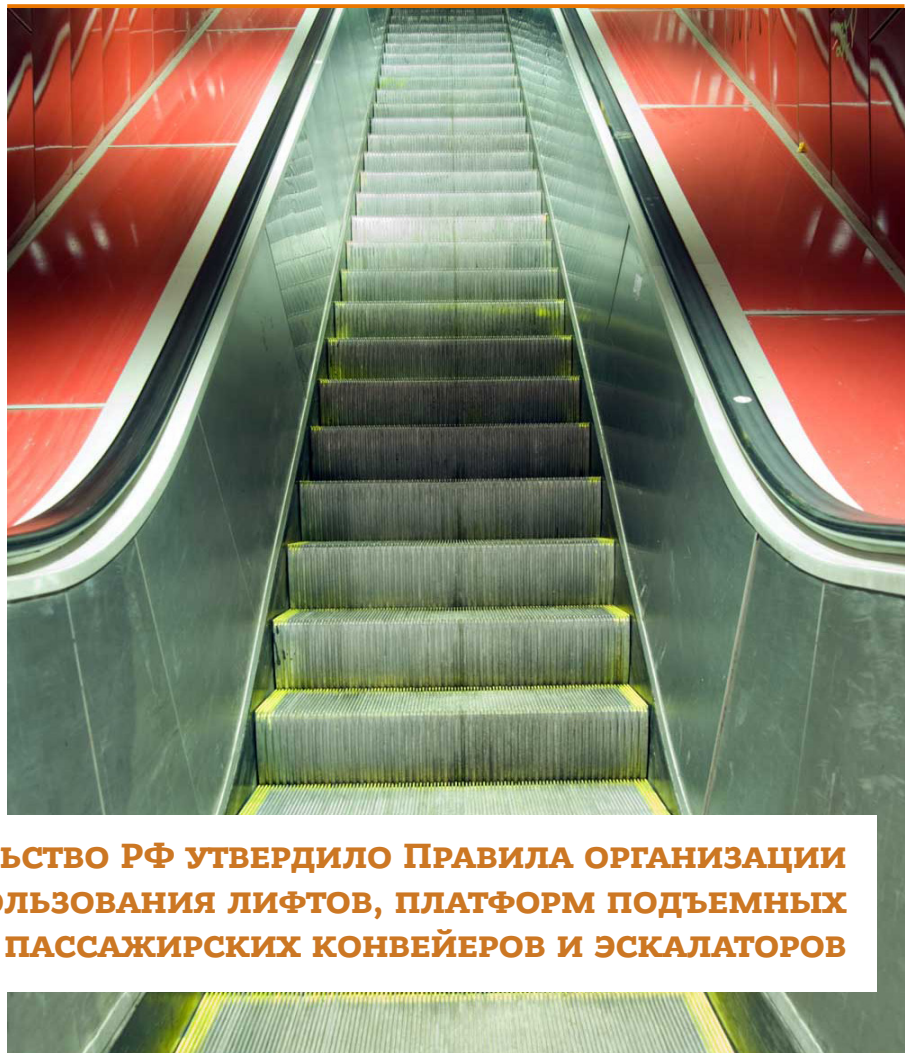
Актуальная тема » 1
Это важно! » 2
Смотри в системе » 7
Из зала суда » 9
Опыт экспертов » 10

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 системами «Техэксперт» вы можете задать вашему специалисту по обслуживанию:

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА



Правительство РФ утвердило Правила организации и безопасного использования лифтов, платформ подъемных для инвалидов, пассажирских конвейеров и эскалаторов

Постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах» утверждены:

– Правила организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах (далее – Правила);

– Перечень нарушений требований к обеспечению безопасности лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах (далее – Перечень);

– Требования к экспертным организациям, осуществляющим техническое освидетельствование и обследование лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

В частности, Правила устанавливают следующие требования к лифтам, платформам подъемным, эскалаторам и пассажирским конвейерам:

– перечень мер, реализация которых обеспечивает их безопасное использование и содержание (п. 4 Правил);

– состав уведомления о вводе в эксплуатацию (п. 6 Правил);

– порядок ввода в эксплуатацию (п. 7–11 Правил);

– требования, которые должно обеспечить лицо, взявшее на себя ответственность за обслуживание лифтов, платформ подъемных, эскалаторов и пассажирских конвейеров;

– порядок их технического освидетельствования и обследования (п. 25, 26 Правил).

Общий перечень нарушений требований к обеспечению безопасности лифтов, подъемных платформ, пассажирских конвейеров и эскалаторов установлен в п. 1–8 Перечня и включает в себя:

– непроведение в установленный срок технического освидетельствования и обследования;

– отсутствие квалифицированного персонала, выполняющего обслуживание лифтов, подъемных платформ, пассажирских конвейеров, эскалаторов;

– отсутствие лица, ответственного за организацию их обслуживания и ремонта;

– отсутствие у обслуживающей организации необходимых документов: паспорта объекта, руководства по эксплуатации, сертификата соответствия, акта технического освидетельствования, а в отношении лифта – декларации соответствия;

– невыполнение предписаний Ростехнадзора об устранении нарушений обязательных требований;

– несоответствие конструкции, элементов и составных частей лифтов, подъемных платформ, пассажирских конвейеров, эскалаторов их паспорту, руководству по эксплуатации, проектной документации, чертежам;

– нарушение требований в отношении устройств безопасности;

– неисправность цепи безопасности при срабатывании устройств безопасности, указанных в паспорте, руководстве по эксплуатации.

Дата вступления в силу – 08.07.2017.

ЭТО ВАЖНО!

Правительство РФ внесло изменения в акты, регламентирующие подключение объектов к сетям горячего, холодного водоснабжения и водоотведения

Постановлением Правительства РФ от 29.06.2017 № 778 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в части оптимизации порядка подключения объектов капитального строительства к системам горячего, холодного водоснабжения и водоотведения» (далее – Постановление Правительства РФ от 29.06.2017 № 778) внесены изменения в ряд нормативно-правовых актов в сфере горячего, холодного водоснабжения и водоотведения, а именно:

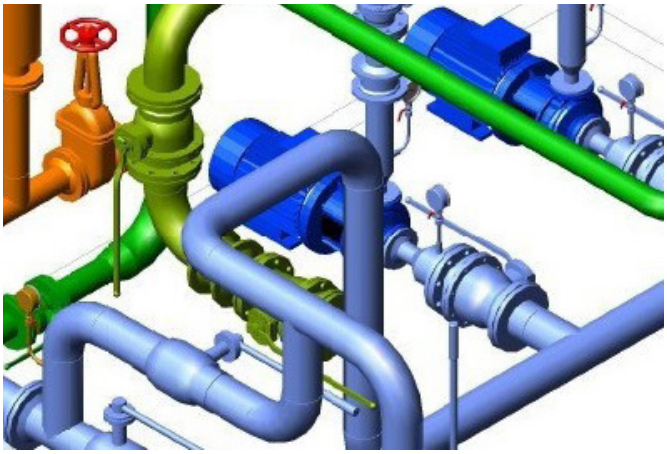
– Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 № 642 «Об утверждении Правил горячего водоснабжения и внесении изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 № 83»;

– Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 № 643 «Об утверждении типовых договоров в области горячего водоснабжения»;

– Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

– Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 № 645 «Об утверждении типовых договоров в области холодного водоснабжения и водоотведения»;

– Постановление Правительства РФ от 04.09.2013 № 776 «Об утверждении правил организации коммерческого учета воды и сточных вод».



Согласно утвержденным изменениям:

– договор о подключении (присоединении) объектов к сетям горячего, холодного водоснабжения и водоотведения является публичным и должен соответствовать нормам ГК РФ и правилам, утвержденным соответствующими постановлениями Правительства РФ;

– не допускается отказ в присоединении к сетям горячего, холодного водоснабжения и водоотведения при наличии технической возможности такого подключения. При отсутствии технической возможности подключения горячее, холодное водоснабжение и водоотведение осуществляются по индивидуальному проекту;

– заявителю дается возможность предоставления заявления и документов на подключение (присоединение) к

сетям горячего, холодного водоснабжения и водоотведения в электронном виде;

– вводится предоплата работ по подключению (присоединению) к сетям горячего, холодного водоснабжения и водоотведения в размере 35% от цены договора в течение 15 дней с момента подписания договора;

– при подписании договора о подключении (присоединении) к сетям горячего, холодного водоснабжения и водоотведения обязательно подписание акта о разграничении балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, акт является неотъемлемым приложением к договору. Формы актов установлены вышеуказанными нормативными актами;

– при подключении объекта нового строительства к сетям горячего, холодного водоснабжения и водоотведения узлы учета должны быть спроектированы, смонтированы и допущены к эксплуатации.

Изменен перечень документов, которые необходимы для получения техусловий на подключение к сети газоснабжения

Постановлением Правительства РФ от 19.06.2017 № 727 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в сфере газоснабжения и газификации» (далее – Постановление Правительства РФ от 19.06.2017 № 727) изменен перечень документов, необходимых для получения заявителем технических условий на подключение к сетям газораспределения.

В частности, с вступлением в силу Постановления Правительства РФ от 19.06.2017 № 727 заявитель в случае подключения своей газораспределительной сети к иной газораспределительной сети обязан будет приложить к заявке документ, подтверждающий право собственности или иное законное основание на сеть. Соответствующие изменения вносятся в п. 8 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314 (далее – Правила).

Кроме того, в п. 7 Правил Постановлением Правительства РФ от 19.06.2017 № 727 вносятся изменения, согласно которым в самой заявке необходимо указать наименование подключаемого объекта сети газораспределения, а также информацию о включении присоединяемого объекта в программу газификации или о наличии права собственности на реконструируемые объекты газораспределения.

Все изменения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 19.06.2017 № 727, вступили в силу 30.06.2017.

Утверждены типовые формы документов на подключение объектов капитального строительства к газовым сетям

Постановлением Правительства РФ от 15.06.2017 № 713 «Об утверждении типовых форм документов, необходимых для подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сети газораспределения, и о внесении изменений в Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения» (далее – Постановление Правительства РФ от 15.06.2017 № 713) утверждены типовые документы, необходимые для технологического присоединения (подключения) зданий, строений, сооружений к сетям газораспределения.

В частности, Постановлением Правительства РФ от 15.06.2017 № 713 утверждены:

– Типовая форма запроса о предоставлении технических условий на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения;

– Типовая форма технических условий на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям газораспределения;

– Типовая форма заявки о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения;

– Типовая форма договора о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения;

– Типовая форма акта о подключении (технологическом присоединении);

– Типовая форма акта о разграничении имущественной ответственности;

– Типовая форма акта разграничения эксплуатационной ответственности сторон;

– Типовая форма акта о готовности сетей газопотребления и газоиспользующего оборудования объекта капитального строительства к подключению (технологическому присоединению).

Напомним, что технологическое присоединение объектов капитального строительства к сетям газораспределения осуществляется на основании запроса абонента у газораспределительной организации технических условий на подключение. После выполнения технических

условий абонент и газораспределительная организация заключают договор на технологическое присоединение, а по исполнении договора составляют акты о подключении (технологическом присоединении), разграничении имущественной принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон (пп. «а» – «ж» п. 3 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314).

Ресурсоснабжающие организации могут обязать устанавливать, заменять и обслуживать приборы учета энергетических ресурсов, которые они поставляют

В Государственной Думе РФ рассматривается законопроект № 230417-7 от 19.07.2017 «О внесении изменений в Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект № 230417-7 от 19.07.2017).

Законопроект № 230417-7 от 19.07.2017 предполагает внести изменения в 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 – Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ) относительно исключения обязанности собственников помещений устанавливать приборы учета потребляемых энергоресурсов. Обязанность по установке, замене и обслуживанию приборов учета предполагается возложить на ресурсоснабжающие организации.

Изменениями предполагается исключение из ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ ч. 6, 7, 9, 11, 12. Исключаемыми частями ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ предусматривалась обязанность собственников жилых помещений по установке приборов учета потребляемых энергоресурсов, а также порядок установки приборов учета, рассрочки оплаты работ по их установке и предоставления субсидии отдельным категориям граждан за счет средств субъекта РФ на установку приборов учета.

Вместе с тем законопроект № 230417-7 от 19.07.2017 предполагает изменить редакцию ч. 3–5 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ. Согласно измененной редакции обязанность по установке, замене и обслуживанию приборов учета возлагается на ресурсоснабжающие организации относительно поставляемого организацией ресурса. Изменения возлагают на собственников помещений обязанность по допуску ресурсоснабжающих организаций к местам установки приборов учета. В случае отказа собственников ресурсоснабжающим организациям в допуске для установки приборов учета оплата пользования ресурсами взимается с потребителя по повышенным тарифам. Собственниками приборов учета являются ресурсоснабжающие организации.

Кроме этого, законопроект № 230417-7 от 19.07.2017 предполагает внести изменения в ч. 1 ст. 157 Жилищного кодекса РФ относительно исключения нормы о взимании платы по повышенным тарифам за потребление ресурсов с собственников помещений, которые имели обязанность по установке приборов учета, но не установили их.

Таким образом, изменения, вносимые законопроектом № 230417-7 от 19.07.2017 в Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ и Жилищный кодекс РФ, должны упростить отношения по установке, замене и обслуживании приборов учета энергетических ресурсов между поставщиками ресурсов и потребителями. Изменения предполагают перенести бремя ответственности за учет потребляемых ресурсов с потребителя на поставщика ресурса.

Ознакомиться с текстом законопроекта № 230417-7 от 19.07.2017 можно на официальном сайте Государственной Думы РФ http://asozd2.duma.gov.ru.

За перепланировку и (или) переустройство нежилых помещений будет предусмотрена административная ответственность

В Государственной Думе РФ рассматривается законопроект № 226642-7 от 14.07.2017 «О внесении изменений в статью 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (в части ответственности за самовольную перепланировку и (или) переустройство нежилых помещений в многоквартирных домах)» (далее – законопроект № 226642-7 от 14.07.2017).

Законопроект № 226642-7 от 14.07.2017 предполагает внести изменения в ст. 7.21 Кодекса РФ об административных правонарушениях относительно введения административной ответственности за самовольное переустройство жилых помещений, а также за самовольную перепланировку и переустройство нежилых помещений в многоквартирных домах.

Изменения, вносимые законопроектом № 226642-7 от 14.07.2017, должны устранить пробел в действующем за-

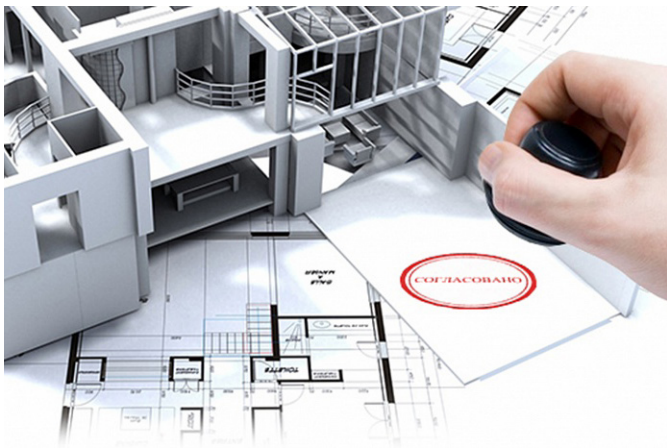
конодательстве относительно отсутствия ответственности за самовольное переустройство жилых помещений, а также за самовольную перепланировку и (или) переустройство нежилых помещений в многоквартирных домах.

Ознакомиться с текстом законопроекта № 226642-7 от 14.07.2017 можно на официальном сайте Государственной Думы РФ http://asozd2.duma.gov.ru.

Заключение договоров аренды нежилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами возможно без проведения конкурса

В Государственной Думе РФ рассматривается законопроект № 225041-7 от 12.07.2017 «О внесении изменения в статью 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» (далее – законопроект № 225041-7 от 12.07.2017).

Законопроект № 225041-7 от 12.07.2017 предполагает внести изменения в ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» относительно заключения договора аренды нежилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом без проведения конкурса.



Изменениями предусмотрено внесение в ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» п. 17. Согласно п. 17 индивидуальные предприниматели и юридические лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, будут иметь право без проведения конкурса заключать договоры аренды нежилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на срок действия договора управления многоквартирным домом. В случае прекращения индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом деятельности по управлению многоквартирным домом либо использования арендованного помещения для целей, не связанных с управлением многоквартирным домом, договор аренды расторгается.

Таким образом, изменения, вносимые законопроектом № 225041-7 от 12.07.2017 в Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», должны упростить заключение договоров аренды нежилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Ознакомиться с текстом законопроекта № 225041-7 от 12.07.2017 можно на официальном сайте Государственной Думы РФ http://asozd2.duma.gov.ru.

Граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица смогут обращаться с заявлениями в контролирующие органы только после обращения в управляющую компанию

В Государственной Думе РФ рассматривается законопроект № 223294-7 от 11.07.2017 «О внесении изменений в ст. 20 и ст. 196 Жилищного кодекса РФ» (далее – законопроект № 223294-7 от 11.07.2017).

Законопроект № 223294-7 от 11.07.2017 предполагает внести изменения в ст. 20 и 196 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) относительно порядка обращения с жалобами и заявлениями в контролирующие органы на деятельность управляющих компаний.

Изменениями предусмотрено, что граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица смогут обращаться в контролирующие органы с жалобами и заявлениями на деятельность управляющей компании по исполнению договора управления многоквартирным домом только после обращения с аналогичными заявлениями и жалобами в управляющую компанию. Условием обращения в контролирующие органы является отказ управляющей компании в удовлетворении жалобы или заявления либо отсутствие ответа управляющей компании на жалобу или заявление.

В обращениях или заявлениях в контролирующие органы должны содержаться сведения об обращении по аналогичным вопросам в управляющую компанию и о результатах такого обращения.

По мнению авторов законопроекта, изменения в ЖК РФ должны способствовать соблюдению договорных отношений между сторонами договора по управлению многоквартирным домом, а также снизить нагрузку на государственные жилищные инспекции и органы судебной власти.

Таким образом, изменения, вносимые законопроектом № 223294-7 от 11.07.2017, способствуют урегулированию взаимоотношений собственников помещений в многоквартирных домах с органами государственной власти и управляющими компаниями по вопросам исполнения договора управления многоквартирным домом и содержания общего имущества многоквартирного дома.

Ознакомиться с текстом законопроекта № 223294-7 от 11.07.2017 можно на официальном сайте Государственной Думы РФ http://asozd2.duma.gov.ru.

Госдума может предписать сносить здания, находящиеся ближе установленных строительными нормами расстояний до объектов газоснабжения

На рассмотрение Государственной Думы РФ поступил законопроект от 04.07.2017 № 217179-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О газоснабжении в Российской Федерации» в части определения порядка сноса и возмещения стоимости зданий, строений и сооружений, принадлежащих добросовестным собственникам и построенных ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения» (далее – Законопроект от

04.07.2017 № 217179-7), который предусматривает необходимость сноса зданий, строений, сооружений, возведенных ближе к объектам газоснабжения (в частности, к газопроводам), чем это установлено строительными нормами и правилами.

В частности, согласно законопроекту от 04.07.2017 № 217179-7 подлежат сносу за счет собственников любые здания, строения, сооружения, расположенные с нарушением защитной зоны объектов газоснабжения. За счет газоснабжающих организаций должны сноситься построенные с нарушением здания, если их собственники не знали и не могли знать о нарушении ими строительных норм и правил.

Напомним, что минимальные расстояния до газопроводов указаны в таблице 4 СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*» и зависят от класса и диаметра трубопроводов.

Ознакомиться с законопроектом от 04.07.2017 № 217179-7 вы можете на официальном сайте Государственной Думы РФ http://asozd2.duma.gov.ru.

На рассмотрение Госдумы внесен законопроект о прямых договорах собственников помещений в МКД с РСО

На рассмотрение Государственной Думы РФ поступил законопроект от 23.06.2017 № 207460-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект от 23.06.2017 № 207460-7).

Согласно законопроекту от 23.06.2017 № 207460-7 предусматривается внесение изменений в ст. 44 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), в силу которых общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) предполагается наделить правом принимать решение о заключении собственниками прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО).

Напомним, что в настоящее время собственники заключают договоры с РСО только в случае выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом (ч. 2 ст. 164 ЖК РФ).

Как отмечают авторы законопроекта от 23.06.2017 № 207460-7, в настоящее время собираемость платы за коммунальные услуги с собственников помещений составляет менее 100%, тогда как РСО требуют от управляющих организаций полной и своевременной оплаты. Принятие законопроекта от 23.06.2017 № 207460-7 позволит снять с организаций, управляющих МКД, бремя расходов на покрытие долгов тех собственников помещений, которые своевременно не оплачивают предоставленные коммунальные услуги.

Таким образом, в случае одобрения законопроекта от 23.06.2017 № 207460-7 управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные и иные потребительские кооперативы, управляющие МКД, по решению общих собраний собственников могут утрачивать статус исполнителей коммунальных услуг. Следовательно, с них будет также снята ответственность за качество предоставляемых собственниками коммунальных услуг, которая целиком ляжет на РСО.

Ознакомиться с законопроектом от 23.06.2017 № 207460-7 вы сможете на официальном сайте Государственной Думы РФ http://asozd2.duma.gov.ru/.

Госдума может запретить курение в радиусе 10 метров от входов в подъезды МКД

В Государственную Думу РФ поступил законопроект от 28.06.2017 № 212777-7 «О внесении изменения в статью 12 Федерального закона «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» (далее – Законопроект от 28.06.2017 № 212777-7), который предполагает установить запрет на курение на расстоянии менее чем 10 м от входов в подъезды многоквартирных домов (далее – МКД).

Напомним, что в настоящее время в МКД запрещено курить в лифтах и помещениях общего пользования (п. 10 ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»).

За нарушение данного запрета предусмотрен административный штраф в размере от 500 до 1500 руб. (ч. 1 ст. 6.24 КоАП РФ). При этом привлекать к ответственности за подобное правонарушение обязаны органы государственного жилищного надзора (ч. 1 ст. 23.55 КоАП РФ).

Таким образом, в случае принятия законопроекта от 28.06.2017 № 212777-7 органам государственного жилищного надзора потребуется контролировать на предмет курения табака не только помещения непосредственно в МКД, но также и прилегающую к МКД территорию.

Ознакомиться с законопроектом от 28.06.2017 № 212777-7 можно на официальном сайте Государственной Думы РФ http://asozd2.duma.gov.ru.

Эксплуатация газового оборудования зданий

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию об эксплуатации газового оборудования зданий?

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

В нём открыть главу «Обслуживание отдельных элементов зданий» и выбрать справку **«Эксплуатация газового оборудования зданий».**

В ней вы найдете информацию по интересующей вас теме.

30.06.2017 вступило в силу Постановление Правительства РФ от 19.06.2017 № 727 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в сфере газоснабжения и газификации».

В связи с этим частично утратили силу Правила пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 17.05.2002 № 317, в частности, положения о порядке обслуживания газоиспользующего оборудования.

Для каждого вида газоиспользующего оборудования теперь должны выполняться свои стандарты. В решении этой задачи вам поможет справка «Эксплуатация газового оборудования зданий» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

Справка поможет вам:

– сэкономить **до 40 000 руб.** на штрафах по ст. 9.11 КоАП РФ;

Штраф!

Нарушение правил пользования топливом, правил эксплуатации энергопотребляющих установок, транспортировки энергоносителей влечет наложение административного штрафа (ст. 9.11 КоАП РФ):

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

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

– избежать отключения газа, осуществляя обслуживание газового оборудования в соответствии с установленными нормативами.

Эксплуатация складских зданий и помещений

Складское помещение в силу своей специфики предъявляет особые требования к процессу обслуживания. Поскольку нарушения нормативных параметров эксплуатации зданий складов может повлечь крупные убытки (например, в случае порчи или гибели хранящихся в них товаров и оборудования), специалистам службы эксплуатации и обслуживания важно знать и соблюдать требования, которые предъявляются к зданиям складов.

Справка «Требования к складским зданиям и помещениям» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий» поможет вам:

– сэкономить денежные средства на уплате административных штрафов в размере до 400 000 руб. по ст. 20.4 КоАП РФ;

Штраф!

Нарушение требований пожарной безопасности влечет предупреждение или наложение административного штрафа (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.

Те же действия, совершённые в условиях особого противопожарного режима, влекут наложение административного штрафа (ч. 2 ст. 20.4 КоАП РФ):

– на должностных лиц – от 15 000 до 30 000 руб.;

– на юридических лиц – от 200 000 до 400 000 руб.

– избежать убытков от порчи или гибели хранящихся на складах материальных ценностей.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о требованиях к складским зданиям и помещениям?

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

В нём открыть главу «Индивидуальные требования к ряду зданий и сооружений» и выбрать подглаву «Складские здания», справку **«Эксплуатация газового оборудования зданий».**

В ней вы найдете информацию по интересующей вас теме.

Эксплуатация пассажирских конвейеров в здании

Многие современные административные и офисные здания, торговые центры и аэропорты оборудуются пассажирскими конвейерами. Применение данного вида транспорта позволяет ускорить или облегчить передвижение людей внутри здания, а также перемещение грузов из одной зоны здания в другую.

Справка «Эксплуатация пассажирских конвейеров в здании» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий» поможет вам:

– избежать ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу людей, пользующихся пассажирским конвейером в здании;

– сэкономить до 500 000 руб. на штрафах по ст. 9.19 КоАП РФ.

Штраф!

Эксплуатация опасного объекта в случае отсутствия договора обязательного страхования гражданской ответственности его владельца за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте влечет наложение административного штрафа (ст. 9.19 КоАП РФ):

– на должностных лиц – в размере **от 15 000 до 20 000 руб.**;

– на юридических лиц – **от 300 000 до 500 000 руб.**

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

В справке вы найдете:

– нормативные требования к различным конструктивным элементам пассажирского конвейера, их эксплуатации;

– требования к машинным помещениям пассажирских конвейеров.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию об эксплуатации пассажирских конвейеров в здании?

В поисковую строку введите «Эксплуатация пассажирских конвейеров» и выберите подсказку «Эксплуатация пассажирских конвейеров в здании».

Нажмите «Найти».

В результатах поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Эксплуатация пассажирских конвейеров в здании».

Тарифы и надбавки коммунального комплекса

Домоуправляющие организации рассчитывают плату за коммунальные услуги по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ (ч. 2 ст. 157 Жилищного кодекса РФ). Следовательно, специалистам управляющей организации важно знать, по каким принципам осуществляется расчет тарифов на коммунальные ресурсы, а также о том, какие конкретно тарифы подлежат регулированию.

Чтобы вы могли взыскать с ресурсоснабжающей организации убытки, причиненные в случае применения ею регулируемого тарифа в размере большем, чем определенный уполномоченным органом, была актуализирована справка «Система тарифов на коммунальные ресурсы и надбавок к ним».

В справке вы найдете:

– перечень тарифов, которые регулируются уполномоченными органами;

– особенности установления тарифа на такую услугу, как обращение с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО).

Справка поможет вам:

– взыскать с ресурсоснабжающей организации убытки, причиненные вам в случае применения ею регулируемого тарифа в размере большем, чем определенный уполномоченным органом;

– сберечь время на поиске разъяснений законодательства.

Подробнее со справкой вы можете ознакомиться в главе «Тарифообразование в ЖКХ» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий для домоуправляющих компаний» найти информацию о тарифообразовании в ЖКХ?

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

В нём открыть главу «Тарифообразование в ЖКХ» и выбрать справку **«Система тарифов на коммунальные ресурсы и надбавок к ним».**

В ней вы найдете информацию по интересующей вас теме.

Приглашаем на вебинар 09.08.2017 в 09.30 (по МСК) «Многоквартирный дом как комплекс общего имущества: проблемные вопросы эксплуатации»

По статистике, один из самых популярных поводов для жалоб жильцов – содержание общедомового имущества.

Одна из причин – отсутствует четкое определение МКД в законодательстве. Исчерпывающего перечня общедомового имущества в ст. 36 Жилищного кодекса РФ нет – список открыт.

Неверное определение состава общедомового имущества может привести к штрафам до 250 000 руб. за ненадлежащее содержание и обслуживание МКД (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ) и к отзыву лицензии на управление МКД.

В связи с этим у специалистов возникают вопросы:

– Что относится к общедомовому имуществу?

– Может ли подвал, как общедомовое имущество, стать частной собственностью?

– Кто должен обслуживать общедомовые узлы учета тепла, если их установку производила ресурсоснабжающая организация?

– В каком случае претензии надзорных органов по плохому содержанию общедомового имущества будут обоснованными?

Чтобы вы могли исключить риски и в короткие сроки предоставлять услуги высокого качества, приглашаем вас принять участие в вебинаре.

Участники вебинара смогут:

– оперативно решать споры с жильцами и надзорными органами по содержанию общедомового имущества;

– обезопасить домоуправляющую компанию от административных штрафов до 250 000 руб. за счет верного понимания состава общедомового имущества (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ) и исключить риск лишения лицензии;

– сэкономить время на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта по вашим вопросам во время вебинара.

Тема вебинара – «Многоквартирный дом как комплекс общего имущества: проблемные вопросы эксплуатации».

Вебинар состоится 9 августа 2017 года в 09.30 (МСК).

Ведущий вебинара – эксперт проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ГК «Браво Софт» Базанов Дмитрий Александрович.

Программа вебинара:

1. Элементы многоквартирного дома как объекта эксплуатации.
2. Состав общедомового имущества: проблемные вопросы.
3. Обслуживание и благоустройство придомовой и прилегающей к МКД территории.
4. Ответы на вопросы слушателей

Как принять участие:

1. Перейти по ссылке https://room.etutorium.com/register/f07137cf53a4db2b5a6da2ab53a4db2b5a6dcbd3.
2. Заполнить все обязательные поля регистрационной формы.
3. Нажать «Подать заявку».

Ждем вас на вебинаре!

ЧТО УЧЕСТЬ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛИФТОВ, ПЛАТФОРМ ПОДЪЕМНЫХ, ЭСКАЛАТОРОВ?

Ввиду участившихся аварий на лифтах, а также на подъемных платформах и эскалаторах государственные надзорные органы обращают пристальное внимание на правильность их эксплуатации.

Одним из шагов к улучшению ситуации в этой сфере деятельности предприятий является соблюдение требований Постановления Правительства РФ от 24.06.2017 № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах», которое вступило в силу 08.07.2017.

Предлагаем вам изучить обзор судебных решений по этой теме, чтобы исключить ошибки и претензии со стороны надзорных органов.

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

- **Гражданскую ответственность за вред, причиненный в результате аварии на опасном объекте, каким являются лифты, необходимо застраховать.**

Организация, обслуживающая лифты в многоквартирных домах, была привлечена к ответственности в виде штрафа в размере 300 000 руб. за отсутствие договора обязательного страхования ответственности (ст. 9.19 КоАП РФ). Наложенный на организацию административный штраф был обжалован.

Однако суд отказал обслуживающей организации, указав, что законодательство в равной мере возлагает обязанность по страхованию лифтов как на их владельцев, так и на обслуживающие организации.

Напоминаем, что отношения, связанные с обязательным страхованием гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте, регулируются Федеральным законом от 27.07.2010 № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» (далее – Закон № 225-ФЗ).

(Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2016 № А32-18174/2016 по делу № 15АП-12841/2016)

- **Аварии на подъемных устройствах (эскалаторах, лифтах, подъемных платформах) подлежат расследованию.**

На эскалаторе, установленном в торговом центре, произошло падение пассажира, повлекшее тяжкий вред здоровью и установление I группы инвалидности. Организация – владелец эскалатора не сообщила своевременно об этом случае в управление Ростехнадзора, посчитав, что инцидент фактически не является аварией.

Однако Ростехнадзор выдал организации предписание об устранении нарушения, а именно о предоставлении всех необходимых сведений о факте произошедшей аварии в Ростехнадзор.

Предписание было обжаловано, но суд встал на сторону Ростехнадзора. Решение было мотивировано тем, что по каждому факту возникновения аварии на опасном объекте осуществляется техническое расследование причин аварии на опасном объекте (п. 6 Правил проведения технического расследования причин аварий на опасных объектах – лифтах, подъемных платформах для инвалидов, эскалаторах (за исключением эскалаторов в метрополитенах), утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.08.2014 № 848).

(Решение Арбитражного суда г. Москвы от 21.11.2016 № А40-193771/2016)

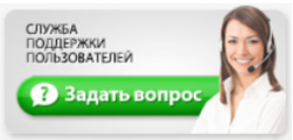
- **Такие подъемные механизмы, как платформы подъемные для инвалидов, установленные в многоквартирных домах, должны содержаться в соответствии с законодательством.**

Домоуправляющая организация была привлечена к ответственности за то, что установленные по проекту в многоквартирном доме платформы подъемные для инвалидов были в нерабочем состоянии. Привлечение к ответственности было ею обжаловано.

Суд кассационной инстанции, несмотря на установленный в ходе судебного разбирательства факт, что платформы подъемные не были введены в эксплуатацию застройщиком при сдаче дома, оставил в силе все судебные акты, которыми привлечение управляющей организации к ответственности было признано правомерным. Суд указал, что ответственность за работоспособность общедомового имущества, в том числе платформ подъемных, лежит на управляющей организации.

(Постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.12.2016 № Ф05-19444/2016 по делу № А40-14525/2016)

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.



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!

Документы для эксплуатации лифта

Ситуация. В собственности организации есть здание, в котором оборудован лифт.

Вопрос. Какие документы необходимо иметь владельцу лифта?

Ответ. Перечень документов, которые необходимо иметь владельцу лифта, приведен в обосновании.

Обоснование. Согласно пп. «и» п. 4 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743 (далее – Правила), организация безопасного использования лифта включает в себя обеспечение сохранности документов, указанных в п. 9 Правил.

В пункте 9 Правил применительно к лифтам перечислены следующие документы:

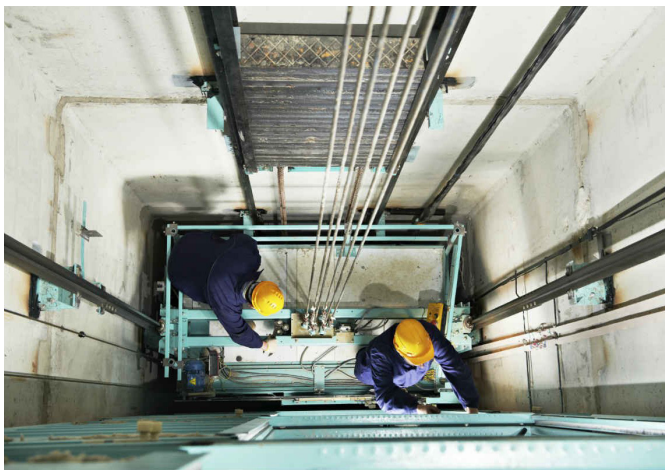
– декларация соответствия лифта требованиям Технического регламента Таможенного союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов»;

– договор со специализированной организацией, осуществляющей обслуживание лифта;

– страховой полис, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности за причинение вреда в результате аварии на объекте.

Также владелец лифта должен вести журналы периодического осмотра и технического обслуживания и ремонта (п. 23 Правил).

Кроме того, в силу п. 2.4 Положения о порядке организации эксплуатации лифтов в Российской Федерации, утвержденного Приказом Госстроя России от 30.06.1999 № 158 (далее – Положение), владелец лифтов должен обеспечить персонал, осуществляющий эксплуатацию лифтов и диспетчерского оборудования, производственными инструкциями.



В соответствии с п. 2.7.11 Положения владелец лифта также обязан обеспечить хранение паспорта лифта.

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

Контроль за работой эскалатора

Ситуация. В торговом центре введен в эксплуатацию эскалатор.

Вопрос. Каким образом необходимо обеспечивать контроль за его использованием посетителями торгового центра?

Ответ. Контроль за использованием посетителями торгового центра эскалатора обеспечивается организацией видеонаблюдения за входными площадками эскалатора и лицами, находящимися на нём.

Обоснование. Согласно п. 22 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743 (далее – Правила), контроль за работой эскалатора осуществляется в соответствии с его сопроводительной документацией, которая должна обеспечивать:

– постоянное видеонаблюдение за подходами к эскалатору и лицами, находящимися на нём;

– сигнализацию о срабатывании электрических устройств безопасности;

– возможность отключения эскалатора в экстренной ситуации;

– наличие средств оповещения пассажиров.

Таким образом, контроль за использованием эскалатора обеспечивается путем организации видеонаблюдения.

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