

Эксплуатация зданий

№ 9 сентябрь '17

специальное издание
для пользователей
систем «Техэксперт»

Актуальная
тема

Это важно!

Смотри в системе

Из зала суда

Опыт экспертов

» 1

» 2

» 6

» 8

» 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



ПРИБЛИЖАЮТСЯ СРОКИ ПОДГОТОВКИ ЗДАНИЯ К ЗИМЕ

На территории большинства субъектов РФ отопительный сезон открывается в первой декаде октября. Однако начать подготовку к осенне-зимнему периоду целесообразно уже сейчас, чтобы своевременно выявить и устранить возможные неполадки инженерных систем и строительных конструкций зданий.

В частности, для подготовки к осенне-зимнему периоду многоквартирных домов и нежилых зданий требуется выполнить (п. В Приложения 4 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила), Приложение 4 к ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции,

ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»):

- утепление оконных и балконных проемов, чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, бойлеров, вентканалов;
- замену разбитых стекол окон и балконных дверей, окон и дверей вспомогательных помещений;
- укрепление и ремонт парапетных ограждений, флагдержателей, наружных водоразборных кранов и колонок;
- проверку исправности слуховых окон и жалюзи;
- ремонт, регулировку и испытание систем центрального отопления;

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

- консервацию поливочных систем;
- проверку состояния продухов в цоколях зданий;
- ремонт и укрепление входных дверей, установку доводчиков и пружин на входных дверях.

Выполнение указанных работ позволит обеспечить безаварийную эксплуатацию здания наступающей зимой.

Кроме того, п. 2.1.4 Правил требует оформления паспорта готовности многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях по результатам его осеннего осмотра.

Помимо паспорта готовности многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях, действующее законодательство требует от потребителей тепловой энергии подготовки не позднее 15 сентября паспорта готовности к отопительному периоду. Условия, которым должен отвечать потребитель для оформления паспорта, приведены в п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103.

Отсутствие паспорта готовности к отопительному периоду рассматривается как нарушение лицензионных



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

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

ЭТО ВАЖНО!

Предполагается расширить круг лиц, подлежащих административной ответственности за нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ

Правительством РФ подготовлен Проект федерального закона от 07.08.2017 № 02/04/08-17/00070023 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2014 № 263-ФЗ (далее – Проект Федерального закона от 07.08.2017 № 02/04/08-17/00070023), который вносит изменения в ст. 13.19.2 КоАП РФ, а также в ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

Изменения касаются назначения административного наказания за неразмещение информации, нарушение сроков ее размещения, а также за размещение недостоверной информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

Согласно вносимым в ч. 1 ст. 13.19.2 КоАП РФ изменениям расширен перечень лиц, несущих ответственность за неразмещение информации в соответствии с законодательством в ГИС ЖКХ или нарушение сроков размещения информации либо размещение недостоверной информации.

Так, в этот перечень дополнительно включены:

- лица, инициировавшие общее собрание, несут ответственность в размере административного штрафа 5000 руб.;
- юридические лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, несут ответственность в размере штрафа 500 руб. за каждое жилое и (или) нежилое помещение, информация по которому не размещена в ГИС ЖКХ, но не более 2 млн руб.;
- должностные лица товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных, иных специ-



ализированных потребительских кооперативов несут ответственность в размере 100 руб. за каждое жилое и (или) нежилое помещение, информация по которому не размещена, но не более 10 тыс. руб.;

- юридические лица, на имя которых в российской кредитной организации открыт специальный счет, предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, несут ответственность в размере штрафа 30 тыс. руб.

Также устанавливается административное наказание за совершение административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 13.19.2 КоАП РФ, должностным лицом органа местного самоуправления, подвергнутому такому наказанию ранее, в виде дисквалификации на срок от 1 года до 3 лет.

Кроме того, Проектом Федерального закона от 07.08.2017 № 02/04/08-17/00070023 предусмотрено, что ст. 13.19.2 КоАП РФ будет дополнена ч. 3, в соответствии с которой устанавливается ответственность за неразмещение либо размещение недостоверной информации в



ГИС ЖКХ о размере платы за жилое помещение. В соответствии с данной частью предусматривается наложение взыскания на управляющие организации в размере 5% от неразмещенной информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, но не более 2 млн руб. за месяц, в котором должна быть размещена данная информация.

Законопроект предусматривает назначение наказания за повторное совершение правонарушения, предусмотренного ч. 1 или 3 ст. 13.19.2 КоАП РФ, в размере 1/10 суммы выручки правонарушителя за предшествующий год от реализации товара (работы, услуги), но не более 2 млн руб.

В случае неисполнения обязанности по размещению в ГИС ЖКХ информации либо размещения недостоверной информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги в связи с принятыми полномочиями (правами доступа) на управляющие компании налагается штраф в размере 500 руб. за каждое жилое и (или) нежилое помещение, информация по которому не размещена, но не более 2 млн руб. за месяц, в котором должна быть размещена данная информация.

Также ст. 13.19.2 КоАП РФ может быть дополнена ч. 1.1, предусматривающей административную ответственность за неисполнение обязанности по размещению информации или нарушение установленных сроков размещения информации либо размещение недостоверной информации в связи с принятыми в ГИС ЖКХ полномочиями (правами доступа).

Ознакомиться с текстом Проекта Федерального закона от 07.08.2017 № 02/04/08-17/00070023 можно на официальном сайте правовой информации – <http://regulation.gov.ru>.

Устанавливается новый порядок рассмотрения заявки о подключении к сетям газоснабжения

Постановлением Правительства РФ от 02.08.2017 № 924 «О внесении изменений в Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения» (далее – Постановление Правительства РФ от 02.08.2017 № 924) устанавливаются новые сроки рассмотрения исполнителем заявки о подключении (технологическом присоединении) заявителя к сетям газоснабжения, а также сроки направления заявителю технических условий.

Согласно внесенным изменениям исполнитель коммунальных услуг обязан сам направить обращение в газотранспортную и газораспределительную организации

об определении технической возможности подключения заявителя с расходом газа свыше 300 куб. м в час.

Кроме того, согласно Постановлению Правительства РФ от 02.08.2017 № 924, сокращены сроки направления заявителю технических условий для присоединения к системе газоснабжения до 20 рабочих дней.

Срок направления заявителю проекта договора о техническом подключении сокращен до 20 рабочих дней со дня предъявления заявки с приложением полного пакета документов.

Также сокращены сроки:

- подписания заявителем проекта договора – 10 дней;
- направления заявителем мотивированного отказа от подписания и направления протокола разногласий – 10 дней;
- аннулирования заявки в случае непредставления необходимого пакета документов либо неполучения ответа на направленный проект договора – 30 дней;
- направления ответа исполнителя на полученный им протокол разногласий – 10 дней.

Уточняется перечень документов, подписываемых после проведения работ по технологическому присоединению между исполнителем и заявителем.



Внесены изменения в Жилищный кодекс РФ о расчете оплаты гражданами и организациями услуг по содержанию жилья

Государственной Думой принят Федеральный закон от 29.07.2017 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статьи 154 и 156 Жилищного кодекса РФ и статью 12 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» (далее – Федеральный закон от 29.07.2017 № 258-ФЗ).

Согласно Федеральному закону от 29.07.2017 № 258-ФЗ:

– плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), рассчитывается при наличии коллективного общедомового прибора учета исходя из нормативов и тарифов, установленных субъектом РФ, с перерасчетом исходя из показаний прибора учета в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)). Исключение составляют случаи:

А) когда дом оснащен автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;



Б) когда собственники на общем собрании приняли решение об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества МКД:

1) исходя из среднемесячного объема коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, с проведением перерасчета размера таких расходов;

2) исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством РФ, или исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ:

– при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, рассчитывается исходя из нормативов и тарифов субъекта РФ (ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ);

– не требуется решения общего собрания собственников помещений МКД в случае изменения расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД в связи с изменением нормативов или тарифов субъекта РФ на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД (ч. 10 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Дата вступления в силу – 10.08.2017.

В Жилищный кодекс РФ внесены изменения, касающиеся вопросов проведения капитального ремонта, его оплаты и формирования фонда капитального ремонта

Федеральным законом от 29.07.2017 № 257-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 29.07.2017 № 257-ФЗ) был внесен ряд изменений, касающихся вопросов проведения капитального ремонта в многоквартирных домах.

В частности, Федеральным законом от 29.07.2017 № 257-ФЗ установлено, что обязанности по оплате задолженности по капитальному ремонту не ложатся на нового собственника жилого помещения, если такая задолженность возникла по вине субъекта РФ или органа местного самоуправления.

Также определен порядок решения вопроса о погашении задолженности по взносам на капитальный ремонт. Теперь региональный оператор в течение 5 дней информирует управляющую организацию и собственников о наличии задолженности с установлением срока ее погашения.

Федеральным законом от 29.07.2017 № 257-ФЗ предусмотрен перенос срока выполнения капитального ремонта в случае невозможности оказания услуги в связи с препятствованием управляющей организацией либо собственниками помещений проведению работ путем недопущения подрядной организации в помещения либо к сетям и коммуникациям.

Изменения в региональной программе капитального ремонта в таком случае должны предусмотреть новые сроки проведения капитального ремонта, при этом сокращение перечня работ и сроков проведения ремонта не допускается.

Также Федеральным законом от 29.07.2017 № 257-ФЗ установлен порядок оплаты проведения капитального ремонта. Региональный оператор направляет собственникам помещений многоквартирного жилого дома квитанции об оплате за год. Собственники помещений, в свою очередь, могут оплатить их либо единовременно в течение месяца после получения, либо равномерными ежемесячными платежами в течение года.

Кроме того, были введены дополнительные операции, которые можно проводить со специальным счетом капитального ремонта. Теперь с данного счёта можно проводить списания по исполнительным документам судов и списание ошибочно зачисленных денежных средств.



Федеральным законом от 29.07.2017 № 257-ФЗ также определен перечень вопросов, подлежащих решению общим собранием собственников при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также при формировании фонда и на специальном счете.

Дата вступления в силу – 30.07.2017.

Министерство финансов РФ разъяснило порядок применения УСН товариществами собственников жилья

Департамент налоговой и таможенной политики Министерства финансов РФ опубликовал Письмо от 03.07.2017 № 03-11-11/41853 «Применение УСН товариществами собственников жилья» (далее – Письмо от 03.07.2017 № 03-11-11/41853).

Письмо от 03.07.2017 № 03-11-11/41853 разъясняет порядок формирования налоговой базы товариществ соб-



ственников жилья (далее – ТСЖ) при применении ими упрощенной системы налогообложения (УСН).

В Письме от 03.07.2017 № 03-11-11/41853 указано, что при определении предмета налогообложения ТСЖ, применяющее УСН, не учитывает вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, пожертвования, доходы в виде безвозмездно полученных работ (услуг), выполненных (оказанных) на основании соответствующих договоров, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся ТСЖ и его членами.

Собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут проводиться в виде конференций

В Государственной Думе рассматривается законопроект № 232824-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Законопроект № 232824-7 от 24.07.2017).

Законопроект № 232824-7 от 24.07.2017 предполагает внести изменения в ст. 44.1 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) и дополнить ЖК РФ новыми ст. 47.2–47.4 о проведении общего собрания собственников многоквартирного дома в виде конференции.

Изменениями предполагается ввести в ст. 44.1 ЖК РФ ч. 2–4. Согласно вносимым в ст. 44.1 ЖК РФ изменениям предполагается проводить общие собрания собственников многоквартирных домов в виде конференций в порядке, устанавливаемом ст. 47.2 ЖК РФ. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции может проводиться в форме, предусмотренной ст. 44.1 ЖК РФ, а именно:

- 1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- 2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 ЖК РФ);
- 3) очно-заочного голосования.

Согласно ст. 47.2 ЖК РФ предполагается для проведения общих собраний в виде конференции на общем собрании из числа собственников жилых помещений многоквартирного дома избирать делегатов по одному от каждого этажа в каждом подъезде. Делегат должен быть собственником жилого помещения на этом этаже. Собственники нежилых помещений также избирают делегатов для принятия участия в конференции. Избирается 1 делегат от собственников нежилых помещений, пло-

щадь которых должна быть не меньше площади жилых помещений, приходящейся на 1 делегата от собственников жилых помещений. Собственники жилых помещений на жилом этаже либо собственники нежилых помещений в срок не позднее чем за 5 дней до проведения собрания направляют инициатору собрания сведения о делегате. Делегат избирается не менее чем 2/3 голосов от числа собственников жилых помещений на жилом этаже либо от собственников нежилых помещений. В решении собрания по выбору делегатов указываются данные избранных делегатов, а также приводится перечень вопросов, по которым состоится общее собрание в виде конференции. Подтверждением полномочий делегатов является протокол общего собрания по выбору делегатов, копия которого вручается делегатам.

Статьей 47.3 ЖК РФ предполагается установить срок полномочий делегатов от 3 до 7 лет. Собственники помещений, от которых избран делегат, вправе инициировать общее собрание о переизбрании делегата и изменении списка делегатов. Делегаты не имеют права передавать свои полномочия по голосованию на собрании в виде конференции другим лицам.

В силу ст. 47.4 ЖК РФ предполагается, что в общем собрании в виде конференции будут принимать участие делегаты, избранные в соответствии со ст. 47.2 ЖК РФ. Общее собрание в виде конференции будет проводиться в порядке, предусмотренном ст. 45–48 ЖК РФ, и с особенностями, предусмотренными ст. 47.4 ЖК РФ. Каждый делегат при голосовании на общем собрании в виде конференции будет иметь количество голосов, пропорциональное площади помещений и числу машино-мест, принадлежащих избравшим его собственникам помещений МКД. Инициатор общего собрания в виде конференции обязан выдать каждому делегату сведения по проведению общего собрания в виде конференции, содержащие информацию в соответствии с ч. 5 ст. 45 ЖК РФ. Делегат за две недели до проведения собрания в виде конференции обязан разместить информацию о таком собрании в общедоступном месте.

Таким образом, изменения, вносимые Законопроектом № 232824-7 от 24.07.2017 в Жилищный кодекс РФ, должны упростить процедуру проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

Ознакомиться с текстом Законопроекта № 232824-7 от 24.07.2017 можно на официальном сайте Государственной Думы <http://asozd2.duma.gov.ru>.



Приглашаем на вебинар 14.09.2017 в 09:30 (по МСК)
«Проблемные вопросы подготовки здания к зиме»



Тема вебинара – «Проблемные вопросы подготовки здания к зиме».

Вебинар состоится **14 сентября 2017 года в 09:30 (МСК)**.

Ведущий вебинара

Дмитрий Базанов, эксперт проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ГК «Браво Софт».

На вебинаре будут рассмотрены следующие вопросы:

- Перечень работ для подготовки здания к зиме
- Как подготовиться к отопительному периоду
- Подготовка к зиме: проблемные случаи из практики

Вебинар поможет вам:

- своевременно подготовиться как к наступлению зимы, так и к отопительному периоду для соблюдения нормативных требований к эксплуатации здания;
- обезопасить домоуправляющую компанию от административных штрафов до 300 тыс. руб. (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ) за нарушение благоприятных и безопасных условий проживания, а также за ненадлежащее содержание общего имущества;
- исключить аварии на инженерных сетях, а также нарушения эксплуатационных характеристик строительных конструкций;
- сэкономить время на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта по вашим вопросам во время вебинара.

Как принять участие:

1. Перейти по ссылке: (<https://room.etutorium.com/register/bd31db5e5735e65b6ab1efe65735e65b6ab19995>)
 2. Заполнить все обязательные поля регистрационной формы.
 3. Нажать «Подать заявку».
- Ждем вас на вебинаре!

Видеосеминар «Многоквартирный дом как комплекс общего имущества: проблемные вопросы эксплуатации»

10 августа 2017 года состоялся вебинар на тему «Многоквартирный дом как комплекс общего имущества: проблемные вопросы эксплуатации».

Запись вебинара вы можете найти в кнопке «Видеосеминары» на главной странице системы. Приглашаем ознакомиться с признаками единства различных частей (корпусов, строений) многоквартирного дома, перечнем объектов и оборудования, которые могут включаться в состав общедомового имущества.

Прослушав видеосеминар, вы сможете:

- сэкономить денежные средства на выполнении работ, которых можно избежать с учетом действующего законодательства. Например, не осуществлять ремонт оборудования и инженерных систем, которые не входят в состав общедомового имущества;
- обезопасить себя от штрафов до 250 тыс. руб. по ст. 7.23.3 КоАП РФ;

– избежать конфликтных ситуаций с собственниками помещений в многоквартирном доме, которые могут иметь место в случае неверного определения состава общедомового имущества.

Требования к эксплуатации лифтов

30.08.2017 вступают в силу Правила организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743 (далее – Правила).

В соответствии с требованиями Правил актуализирована справка «**Требования к эксплуатации лифтов**» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

Информация, представленная в справке, поможет вам соблюсти все необходимые требования к эксплуатации лифта и избежать ответственности в виде штрафных санкций, возмещения вреда жизни, здоровью и имуществу лиц, пострадавших в результате аварии, а также сэкономить до 500 тыс. руб. на штрафах по ст. 9.19 КоАП РФ.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о новых требованиях к эксплуатации лифтов?

В поисковую строку введите «эксплуатация лифта».

Нажмите «Найти».

В результатах поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Требования к эксплуатации лифтов».

Переустройство и перепланировка нежилых помещений

01.07.2017 внесены изменения в ст. 48 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ), согласно которым работы по договорам о подготовке проектной документации должны выполняться только лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, кроме случаев, указанных в ч. 4.1 ст. 48 ГрК РФ.

Поскольку проект на практике требуется в том числе при подготовке к перепланировке нежилых помещений, была актуализирована справка «Переустройство и перепланировка нежилых помещений» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

Актуальная информация, представленная в справке, поможет вам осуществить перепланировку в строгом соответствии с законодательством, тем самым избежав риска признания ее незаконной и убытков от приведения перепланированного помещения в первоначальное состояние в порядке ст. 29 Жилищного кодекса РФ.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию о новых требованиях к переустройству и перепланировке нежилых помещений?

В поисковую строку введите «перепланировка помещения».

Нажмите «Найти».

В результатах поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Актуальные справки» и включенный в него материал «Переустройство и перепланировка нежилых помещений».

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Обращение службы эксплуатации зданий в Роспотребнадзор

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию об обращении в Роспотребнадзор?

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

В нём открыть главу «Взаимодействие службы эксплуатации зданий с госорганами», пункт «Взаимодействие службы эксплуатации зданий с Роспотребнадзором» и выбрать справку «Обращение службы эксплуатации зданий в Роспотребнадзор».

В ней вы найдете информацию по интересующей вас теме.

С 10.08.2017 действует новая редакция ст. 1 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (далее – Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ), изменившая ряд определений, содержащихся в законе.

В соответствии с новыми требованиями Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ была актуализирована справка «Обращение службы эксплуатации зданий в Роспотребнадзор» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

Информация, содержащаяся в справке, поможет вам сэкономить время на получении санитарно-эпидемиологических заключений и избежать отказа в их выдаче, а также сократить периодичность проведения плановых проверок в отношении вас за счет изменения категории риска на более низкую.

Порядок финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий для домоуправляющих компаний» найти информацию о финансировании капитального ремонта многоквартирных домов?

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

В нём открыть главу «Капитальный ремонт МКД» и выбрать справку «Порядок финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД».

В ней вы найдете информацию по интересующей вас теме.

С 30.07.2017 действуют изменения в ст. 44, 169, 177 Жилищного кодекса РФ. Измененные нормы регламентируют финансирование капитального ремонта многоквартирных домов. В частности, изменен перечень операций, которые допускается осуществлять по специальному счёту, на котором накапливаются денежные средства на капитальный ремонт, отменена обязанность по погашению задолженности по взносам на капитальный ремонт собственника помещения, приобретенного у органа местного самоуправления или РФ.

Исходя из изменений в законодательстве была актуализирована справка «Порядок финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний». Справка поможет вам выбрать наиболее

выгодный способ формирования фонда капитального ремонта, а также сократить расходы на содержание многоквартирного дома, обеспечив финансирование его своевременного капитального ремонта.

Проведение капитального ремонта МКД

С 30.07.2017 действует новая редакция ст. 189 ЖК РФ, которой изменен перечень документов, подлежащих утверждению общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта. В связи с указанными изменениями в законодательстве актуализирована справка «Проведение капитального ремонта МКД» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В справке вы найдете информацию, которая поможет вам избежать штрафов со стороны органов государственного жилищного надзора, а также обезопасить себя от жалоб, разбирательств и конфликтных ситуаций с собственниками помещений.

Новые образцы

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти образец акта приемки работ?

В поисковую строку введите название образца «акт приемки работ».

Нажмите «Найти».

В результатах поиска вы найдете полный перечень информации по теме. Особое внимание обратите на раздел «Образцы и формы» и включенный в него материал.

За прошедший месяц были разработаны новые образцы:

- Акт сдачи-приемки работ по демонтажу и установке оконных блоков
- Акт сдачи-приемки работ по утеплению трубопроводов в здании

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.

Новые консультации экспертов

В раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах» для вас добавлены новые консультации экспертов. Например:

- Опрессовка труб
- Полотенцесушитель
- СанПиН не допускает установку заглушек на канализацию

С их помощью вы сможете найти ответы и на часто задаваемые вопросы коллег и разобраться в аналогичных ситуациях, возникающих в вашей практике.

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.

ПОДГОТОВКА ЗДАНИЯ К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД БЕЗ СУДА



Природно-климатические условия на большей части территории России и требования нормативно-технических документов делают необходимой тщательную и своевременную сезонную подготовку к холодному периоду года всех без исключения зданий.

От готовности зданий и систем теплоснабжения встретить холода зависят:

- комфортные и безопасные условия пребывания в них людей;
- соблюдение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации, нарушение которых приводит к штрафу до 20 тыс. руб. и приостановлению деятельности по эксплуатации здания (ст. 6.4 КоАП РФ).

Неподготовленность к зиме будет означать невозможность нормально эксплуатировать здание, приведет к штрафам и приостановлению деятельности по его эксплуатации. Один из способов исключения рисков – анализ судебной практики по теме. Сегодня для вас мы подготовили несколько обзоров судебных решений.

Отсутствие паспорта готовности многоквартирного дома к эксплуатации, а также оформление паспортов ненадлежащим образом наказывается административным штрафом

В ходе проверки готовности многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период прокуратурой были проверены паспорта готовности. При этом было выявлено:

- в паспортах отсутствует дата составления;



– по ряду домов имеется отметка ресурсоснабжающей организации (водоканала) о том, что канализационная система домов находится в аварийном состоянии;

– в паспортах готовности нет подписи и печати управляющей компании о разрешении эксплуатации дома в зимний период, а также отсутствуют сведения о представителях общественности (ФИО и адрес проживания) и их подписи.

Прокуратура оштрафовала домоуправляющую организацию на 40 тыс. руб. по ст. 7.22 КоАП РФ. Постановление о привлечении к административной ответственности было обжаловано, однако суд признал, что данные обстоятельства свидетельствуют о неготовности многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период, и отклонил жалобу домоуправляющей организации.

Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2016 № А73-17361/2015

Большой процент износа здания не освобождает управляющую организацию от обязанности по подготовке его зиме

В ходе проверки органом государственного жилищного надзора было установлено, что кровля многоквартирного дома находится в аварийном состоянии, делающем невозможным комфортное проживание в доме зимой.



В ходе осмотра потолка лестничной площадки четвертого этажа установлено, что потолок подъезда обрушен, видны деревянные элементы крыши и металлическое кровельное покрытие. Управляющей компанией в целях обеспечения безопасности людей выполнены работы по перекрытию доступа к обрушившемуся потолку (закреплены листы фанеры).

При осмотре кровли и элементов крыши со стороны чердачного помещения в районе подъезда выявлено, что деревянные элементы крыши гнилые, со следами многочисленных протечек. Концы двух балок чердачного перекрытия не закреплены (висят в воздухе). В местах прикрытий кровли к вентиляционным трубам в районе подъезда видны сквозные отверстия.

Были нарушены требования пп. а, б, г п. 10, пп. 3 п. 11 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491); п. 2.6.2 (абз. 1), 3.2.2, 4.3.1–4.3.3, 4.6.1.2, 4.6.1.13 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фон-

да, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

Управляющая организация была привлечена к ответственности за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов.

Постановление по делу об административном правонарушении, выданное органом государственного жилищного надзора, было обжаловано управляющей организацией. В обоснование своей позиции управляющая организация указала, что многоквартирный дом имеет большой процент износа. Для устранения нарушений необходимы работы капитального характера. Однако суд встал на сторону надзорного органа. Суд, в частности, разъяснил, что, являясь ответственным лицом за содержание многоквартирного жилого дома, управляющая организация имела реальную возможность соблюдать правила его содержания и ремонта, однако не приняла всех необходимых мер к их выполнению.

Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 05.09.2014 № А31-4522/2014

Вместе с тем некоторые суды указывают, что, если в ходе летнего периода будут выявлены недостатки, устраняемые в ходе подготовки к осенне-зимнему периоду, управляющая организация не будет привлечена к ответственности за данные нарушения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.04.2016 № А40-234863/2015

Наличие плана по устранению нарушений, препятствующих эксплуатации здания в осенне-зимний период, не освобождает управляющую организацию от ответственности за нарушения

Орган государственного жилищного надзора провел осмотр многоквартирных домов на предмет готовности к эксплуатации в осенне-зимний период. В ходе осмотра был выявлен ряд нарушений:



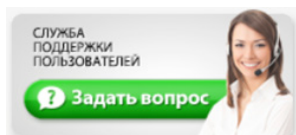
- разрушение бетонных оснований козырьков подъездов;
- наличие мха, растительности;
- отсутствие подкозырькового освещения;
- отсутствие решетки на продухах подвального помещения;
- нарушение остекления одного из подъездов.

На организацию, ответственную за управление домами, был наложен штраф. Управляющая организация обжаловала постановление о привлечении к ответственности, указав, что все выявленные нарушения включены в план по подготовке к осенне-зимнему сезону. Суд оставил в силе постановление органа государственного жилищного надзора, мотивируя свое решение тем, что законодательством не предусмотрено постепенное устранение нарушения правил эксплуатации жилищного фонда посредством включения соответствующих работ в план текущего ремонта.

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2017 № А41-71635/2016

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!

Готовность к отопительному периоду



Ситуация. Наша организация приобрела вновь построенный торговый центр. В настоящее время заключаются договоры с ресурсоснабжающими организациями, в том числе идет подготовка к заключению договора теплоснабжения.

Вопрос. С началом отопительного сезона – что должна проверить ресурсоснабжающая организация, чтобы начать пуск тепла в наше здание?

Ответ. В ходе оценки готовности потребителя тепловой энергии к отопительному периоду должно быть проверено соблюдение им условий, перечисленных в п. 16 Правил готовности к отопительному периоду, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103 (далее – Правила, утвержденные Приказом Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103). Вместе с тем необходимо отметить, что представители ресурсоснабжающей организации включаются в состав комиссии по проверке готовности к отопительному периоду только по согласованию с Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору или органами местного самоуправления, образующими комиссию.

Обоснование. В силу п. 16 Правил, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103, в целях оценки готовности потребителей тепловой энергии к отопительному периоду уполномоченным органом должны быть проверены:

- 1) устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок;
- 2) проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок;

3) разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению;

4) выполнение плана ремонтных работ и качество их выполнения;

5) состояние тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии;

6) состояние утепления зданий (чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а также индивидуальных тепловых пунктов;

7) состояние трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов;

8) наличие и работоспособность приборов учета, работоспособность автоматических регуляторов при их наличии;

9) работоспособность защиты систем теплопотребления;

10) наличие паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности;

11) отсутствие прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией;

12) плотность оборудования тепловых пунктов;

13) наличие пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов;

14) отсутствие задолженности за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель;

15) наличие собственных и (или) привлеченных ремонтных бригад и обеспеченность их материально-техническими ресурсами для осуществления надлежащей эксплуатации теплопотребляющих установок;

16) проведение испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность;

17) надежность теплоснабжения потребителей тепловой энергии с учетом климатических условий в соответствии с критериями, приведенными в приложении № 3 к Правилам, утвержденным Приказом Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103.

Также необходимо отметить, что согласно п. 5 Правил, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103, проверка готовности к отопительному периоду осуществляется комиссиями, которые образуются Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору или органами местного самоуправления поселений, городских округов. В целях проведения проверки потребителей тепловой энергии к работе комиссии по согласованию могут привлекаться представители единой теплоснабжающей организации в системе теплоснабжения, а также организации, к тепловым сетям которой непосредственно подключены теплопотребляющие установки потребителей тепловой энергии.

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

Подготовка теплового пункта к отопительному периоду

Ситуация. Идет подготовка здания к отопительному периоду.

Вопрос. Должны ли трубы изолироваться в неотапливаемом тепловом пункте?

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

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Обоснование. На трубопроводах тепловых пунктов предусматривается тепловая изоляция, обеспечивающая температуру на поверхности теплоизоляционной конструкции, расположенной в рабочей или обслуживаемой зоне помещения, для теплоносителей с температурой:

- выше 100 °С – не более 45 °С;
- ниже 100 °С – не более 35 °С (при температуре воздуха помещения 25 °С)

(п. 9.1.39 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 24.03.2003 № 115).

Таким образом, изолироваться должны все трубопроводы теплового пункта.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в разделе «Справочник эколога», в справке «Подготовка зданий к эксплуатации в осенне-зимний период».



В том числе рекомендуем обратить внимание на образцы заполнения, размещенные в системе:

- Акт о готовности теплового пункта к эксплуатации в зимних условиях (Образец заполнения);
- Паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях (Образец заполнения).

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

Срок хранения паспорта готовности к отопительному периоду

Ситуация. Многоквартирный дом готовится к отопительному периоду.

Вопрос. Подскажите, пожалуйста, срок хранения паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону.

Ответ. Паспорт готовности к отопительному сезону хранится в течение отопительного сезона, на который он выдан (т. е. в те сроки, пока информация в нём является актуальной).



Обоснование. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду (пп. в_1 п. 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением в том числе такого стандарта, как прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости) (пп. а п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416).

Паспорт готовности к отопительному периоду выдается по каждому объекту проверки в течение 15 дней с даты подписания акта в случае, если объект проверки готов к отопительному периоду, а также в случае, если замечания к требованиям по готовности, выданные комиссией, устранены (п. 9 Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103 (далее – Правила)).

Паспорта готовности выдаются потребителям тепловой энергии не позднее 15 сентября (п. 10 Правил).

Таким образом, поскольку паспорт готовности удостоверяет готовность объекта к отопительному периоду и выдается ежегодно, паспорт, выданный на прошедший отопительный период, не является актуальным, он не подлежит хранению управляющей организацией.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий для домоуправляющих компаний», в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний», в справке «Действия управляющей организации перед началом зимы».

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

