

Эксплуатация зданий

№ 12 декабрь' 18

специальное издание
для пользователей
систем «Техэксперт»

Актуальная
тема

Это важно!

Новости
законодательства

Смотри
в системе

Из зала суда

Опыт экспертов

» 1

» 2

» 5

» 8

» 11

» 13

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



НОВЫЕ ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЙ СЛУЖБЫ С 2019 ГОДА

01.03.2019 начнут действовать новые требования к организации работы аварийно-диспетчерской службы управляющей организации (Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила)).

Напомним, что в силу вступают изменения, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331 (далее – Изменения).

Сроки для аварийно-диспетчерской службы

Срок ожидания ответа при звонке в аварийно-диспетчерскую службу должен составлять не более 5 минут, либо должна быть обеспечена возможность оставить голосовое сообщение (пп. «е» п. 4 Изменений).

Сроки устранения аварийных ситуаций аварийно-диспетчерской службой (пп. «е» п. 4 Изменений):

- локализация повреждений внутридомовых инженерных систем – не более 30 минут с момента регистрации заявки;
- ликвидация засоров – 2 часа с момента поступления заявки;

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

– устранение аварии внутридомовых инженерных систем – не более 3 суток с момента аварийного повреждения.

Порядок регистрации заявок от собственников помещений

При поступлении заявки аварийно-диспетчерская служба должна выяснить причины, характер обращения и принять оперативное решение. Сведения о принятом решении фиксируются в журнале учета заявок или государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (пп. «з» п. 4 Изменений).

Таким образом, с началом действия вышеуказанного нормативного документа в работе служб эксплуатации зданий произойдут серьезные изменения. До 01.03.2019 специалисты службы эксплуатации зданий обязаны организовать работу аварийно-диспетчерской службы в соответствии с новыми требованиями.

Штрафы за некачественную работу аварийно-диспетчерской службы

Административная ответственность за неисполнение требований к работе аварийно-диспетчерской службы управляющей организации пока не установлена.

Однако не исключено, что впоследствии будет введена административная ответственность.

Следует отметить, что нарушения в работе аварийно-диспетчерской службы управляющей организации могут повлечь за собой нарушения лицензионных требований и, как следствие, административное наказание в виде штрафа (ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях):

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

Отметим, что законодательно требования к организации работы аварийно-диспетчерской службы установлены только для организаций, обслуживающих многоквартирные дома.

Однако установленные нормативы работы аварийно-диспетчерской службы могут быть применены и в работе службы эксплуатации иных зданий: например, промышленных предприятий и организаций.

ЭТО ВАЖНО!

НОВЫЕ ФОРМЫ ПРОВЕРОЧНЫХ ЛИСТОВ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

Что произошло?

Были утверждены формы проверочных листов, используемых сотрудниками МЧС РФ при проведении плановых проверок по контролю соблюдения требований пожарной безопасности при эксплуатации как производственных зданий, так и зданий общественного назначения.

13.11.2018 вступил в силу Приказ МЧС РФ от 28.06.2018 № 261 «Об утверждении форм проверочных листов, используемых должностными лицами федерального государственного пожарного надзора МЧС России при проведении плановых проверок по контролю за соблюдением требований пожарной безопасности».

Формы проверочных листов введены в отношении зданий:

- производственных предприятий;
- складов, стоянок автомобилей без технического обслуживания и ремонта, книгохранилищ и архивов;
- многоквартирных домов;
- банков, контор, офисов;
- организаций торговли;
- организаций общественного питания;
- дошкольных образовательных организаций;
- общеобразовательных организаций, организаций дополнительного образования детей, профессиональных образовательных организаций;
- организаций высшего и дополнительного профессионального образования;
- специализированных домов престарелых и инвалидов;
- больниц;
- гостиниц, общежитий, спальных корпусов санаториев и домов отдыха общего типа, кемпингов, мотелей и пансионатов;
- театров, кинотеатров, концертных залов, клубов, цирков, спортивных сооружений с трибунами, библиотек;
- музеев, выставок, танцевальных залов;
- вокзалов;
- поликлиник и амбулаторий;
- организаций бытового и коммунального обслуживания с нерасчетным числом посадочных мест для посетителей;
- физкультурно-оздоровительных комплексов и спортивно-тренировочных учреждений с помещениями трибун для зрителей, бытовых помещений, бань;
- объектов религиозного назначения;
- органов управления учреждений, проектно-конструкторских организаций, информационных и редакционно-издательских организаций, научных организаций;
- сельскохозяйственного назначения;
- садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Почему это важно?

При проведении плановых проверок соблюдения требований пожарной безопасности во всех зданиях, используемых юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, должностные лица органов государственного пожарного надзора обязаны использовать проверочные листы (п. 30 Положения о федеральном государственном пожарном надзоре, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.04.2012 № 290 (далее – Положение)).

При этом предмет плановой проверки должен ограничиваться перечнем вопросов, включенных в проверочные листы (п. 30 Положения).

До 01.07.2018 применение проверочных листов было обязательным только в отношении отдельно стоящих зданий, относящихся к категории умеренного риска классов функциональной пожарной опасности:

- Ф1.3 (многоквартирные жилые дома);
- Ф3.1 (здания организаций торговли);
- Ф3.2 (здания организаций общественного питания).

С 01.07.2018 проверочные листы должны использоваться при проведении плановых проверок всех зданий (п. 3 Постановления Правительства РФ от 29.06.2017 № 774 «О внесении изменений в Положение о федеральном государственном пожарном надзоре»). Однако утверждены они были не для всех категорий зданий. Приказом МЧС РФ от 28.06.2018 № 261 указанный пробел в правовом регулировании устранен.

С даты вступления в силу Приказа МЧС РФ от 28.06.2018 № 261 специалисты службы эксплуатации зданий могут использовать проверочные листы для:

- подготовки к проверке соблюдения требований пожарной безопасности органами МЧС РФ;
- самостоятельного контроля соблюдения требований пожарной безопасности.

Соблюдение указанной рекомендации позволит избежать штрафов в размере до 1 000 000 руб. за нарушение требований пожарной безопасности (ч. 1, 2, 6, 6.1 ст. 20.4 КоАП РФ).

Как найти в системе?

С содержанием проверочных листов МЧС РФ вы ознакомитесь в сервисе «К вам пришла проверка», который находится на главной странице систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Подробнее о графиках проведения проверок сотрудниками МЧС, видах проверок, а также о порядке действий при проведении проверок вы сможете узнать из справки «Основание и порядок проверки МЧС РФ службы эксплуатации зданий», расположенной в главе «Взаимодействие службы эксплуатации зданий с госорганами» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

Воспользовавшись справкой, вы:

- сможете определить, когда намечается проверка вашей организации;
- найдете основания для обжалования результатов проверок;
- сэкономите до 80 000 руб. на административных штрафах (ч. 12 ст. 19.5 КоАП РФ).

Инструкции по работе с госорганами

Взаимодействие службы эксплуатации зданий с госорганами	
 МЧС России	 Ростехнадзор
 Роспотребнадзор	 ФАС России
 Минкультуры России	 Госжилинспекция*

* Пользователям «Техэксперт: Эксплуатация зданий для домоуправляющих компаний».

Видеосеминары

 Как пройти проверку госорганов при эксплуатации зданий
--

Проверочные листы госорганов

- ▶ Проверочные листы МЧС России
- ▶ Проверочные листы Роспотребнадзора

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДИАГНОСТИРОВАНИЮ ВНУТРИДОМОВОГО И ВНУТРИКВАРТИРНОГО ГАЗОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Что произошло?

Были установлены новые требования к организациям, имеющим право проводить диагностику внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее – ВДГО и ВКГО). Кроме этого, установлена обязанность управляющих организаций предоставлять доступ к газовому оборудованию МКД сотрудникам специализированной организации.

05.11.2018 вступил в силу Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 18.09.2018 № 446 «О внесении изменений в Правила проведения технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, утвержденные Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 17 декабря 2013 г. № 613».

Почему это важно?

Ранее требования к организациям, имеющим право проводить диагностику ВКГО и ВДГО, четко определены не были. Кроме того, не были определены конкретные методы проведения диагностики объектов ВДГО и ВКГО на наличие неисправностей.

Таким образом, порядок проведения диагностирования ВДГО И ВКГО был приведен в соответствие с нормами Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410.

Специалистам управляющих организаций следует заключать договор на обслуживание ВДГО с теми организациями, которые отвечают установленным требованиям.

За нарушение правил организации обслуживания ВДГО управляющая организация может быть привлечена к административной ответственности в виде штрафа (ст. 7.22 КоАП РФ):

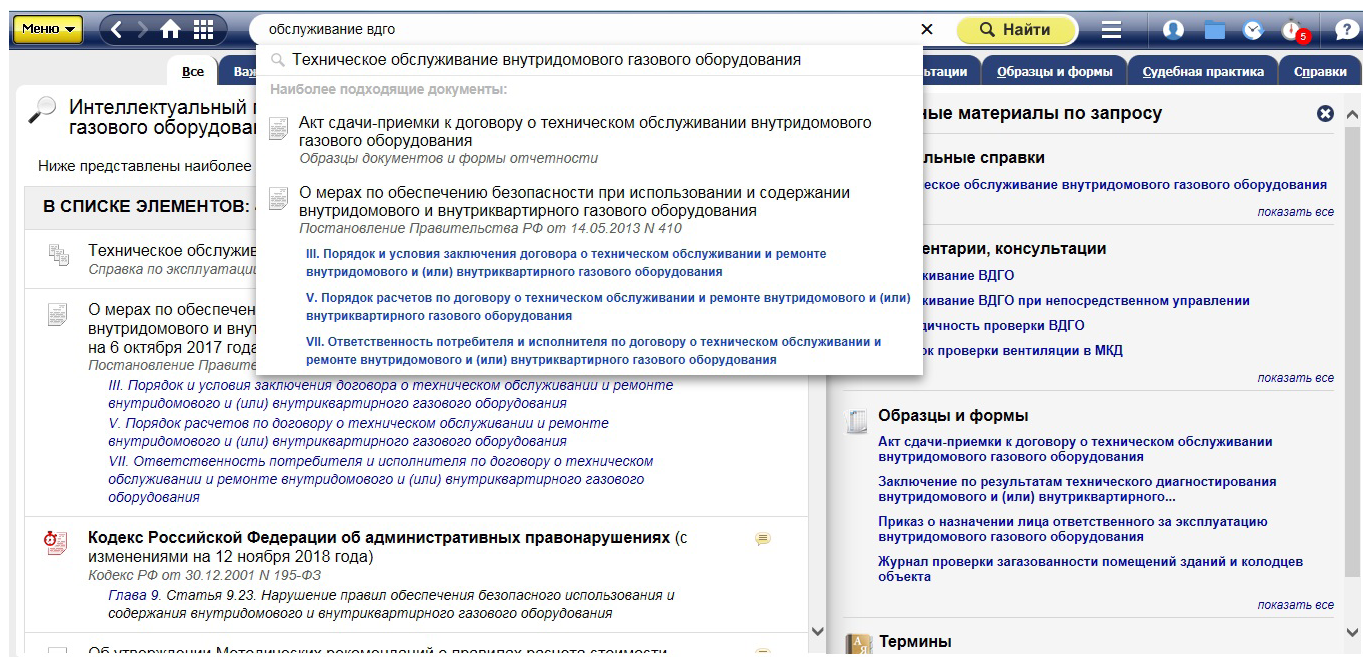
- для должностных лиц – в размере от 4000 до 5000 руб.;
- для юридических лиц – от 40 000 до 50 000 руб.

Как найти в системе?

С перечнем работ, которые должна выполнять управляющая организация для обеспечения безопасной эксплуатации ВДГО, периодичностью и сроками их выполнения вы сможете ознакомиться в справочном материале «Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования», находящемся в главе «Общедомовое имущество» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

Справочный материал поможет вам:

- избежать уголовной ответственности за причинение вреда жизни и здоровью граждан в виде лишения свободы на срок до 5 лет (ст. 109, 216, 219 Уголовного кодекса Российской Федерации);
- избежать штрафов в размере от 5000 до 400 000 руб. (ч. 2–6 ст. 9.23 КоАП РФ);
- избежать требований о перерасчете платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальную услугу газоснабжения, а также сэкономить денежные средства на возмещении материального ущерба, причиненного аварийным состоянием ВДГО (ст. 1079 Гражданского кодекса Российской Федерации).



ИЗМЕНЕНЫ ТРЕБОВАНИЯ К ОСВЕТИТЕЛЬНЫМ ПРИБОРАМ, ИСПОЛЬЗУЕМЫМ ДЛЯ ОСВЕЩЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ И ТЕРРИТОРИЙ



Постановлением Правительства РФ от 03.11.2018 № 1312 «О внесении изменений в требования к осветительным приборам и электрическим лампам, используемым в цепях переменного тока в целях освещения» были внесены следующие изменения.

1. С 01.01.2020 светильники для общественных и производственных помещений с люминесцентными или индукционными лампами, а также уличные светодиодные светильники должны будут иметь функцию регулирования светового потока (абз. 3 п. 3, п. 25 Требований к осветительным устройствам и электрическим лампам,

используемым в цепях переменного тока в целях освещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 10.11.2017 № 1356 (далее – Требования)).

Напомним, что ранее обязательного применения с 01.01.2020 регулирующей аппаратуры в светильниках Требованиями не предусматривалось.

2. Требования были дополнены нормативами светоотдачи для:

- уличных прожекторов;
- светильников с прозрачным защитным стеклом для общественных и производственных помещений.

Согласно внесенным изменениям с 01.01.2020 специалистам службы эксплуатации зданий при осуществлении эксплуатации систем освещения помещений и прилегающей территории нужно руководствоваться новыми Требованиями.

Следует отметить, что за нарушение норм, установленных Требованиями, наступает административная ответственность в виде штрафа по ч. 7 ст. 9.16 КоАП РФ:

- на должностных лиц – от 10 000 до 15 000 руб.;
- на юридических лиц от 100 000 до 150 000 руб.

Дата вступления в силу – 15.11.2018.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

- Энергосбережение при эксплуатации зданий и сооружений

СПОРЫ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ОБЪЕМА ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ НА ПОДОГРЕВ ВОДЫ ДЛЯ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ МКД ДОЛЖНЫ РАССМАТРИВАТЬСЯ В СУДЕ

Письмом Федеральной антимонопольной службы от 09.06.2018 № ИА/43061/18 «О применении Правил предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354» (далее – Письмо ФАС России от 09.06.2018 № ИА/43061/18) дано разъяснение о подведомственности споров по определению объема тепловой энергии на подогрев воды для горячего водоснабжения многоквартирных домов.

ФАС России считает, что отношения, возникающие между РСО и исполнителем коммунальных услуг по вопросу расчетов за поставленные ресурсы, должны рассматриваться судом, а не антимонопольным органом.

Так как отношения между ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО) и исполнителем коммунальных услуг по вопросу расчетов за поставленные ресурсы явля-

ются гражданско-правовыми, их рассмотрение не входит в компетенцию ФАС России (Постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 30.06.2008 № 30).

Разъяснения даны в связи с часто возникающими вопросами по определению органа власти, уполномоченного рассматривать споры между РСО и организациями, занимающимися управлением многоквартирными домами (далее – исполнитель коммунальных услуг), по поводу размера платы за коммунальные услуги.

Напомним, что отношения по вопросу расчетов за поставленные коммунальные ресурсы регулируются:

- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354);

- Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124. Права и обязанности РСО и исполнителя коммунальных услуг возникают из заключенного договора ресурсоснабжения. Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учетом Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, и иных нормативных актов

(Продолжение на следующей странице)



(Окончание)

(п. 13 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Таким образом, рекомендуем исполнителям коммунальных услуг при возникновении спора по расчетам за поставленные коммунальные ресурсы обращаться с иском в суд.

Обращаем ваше внимание на то, что Письмо ФАС России от 09.06.2018 № ИА/43061/18 официально опубликовано не было. Разъяснения носят рекомендательный характер.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

– Заключение договора с РСО исполнителем коммунальных услуг

МИНЭНЕРГО ПРЕДЛОЖИЛО ВНЕСТИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ К ЭЛЕКТРОСЕТЯМ

На обсуждении в Государственной Думе находится Проект постановления Правительства РФ от 24.08.2018 № 02/07/08-18/00083361 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам функционирования розничных рынков электрической энергии» (далее – Проект постановления Правительства РФ от 24.08.2018 № 02/07/08-18/00083361). В частности, предлагается внести 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 (далее – Правила). Предлагается установить, что при осуществлении присоединения к электросетям границей балансовой и эксплуатационной ответственности между заявителем и сетевой организацией является точка присоединения, если иное не установлено соглашением между потребителем и сетевой организацией. Работы по технологическому присоединению к электросетям будут проводиться каждой из сторон до точки присоединения.

Также предлагается установить, что точки присоединения потребителей к электросетям, указанные в технических условиях, не могут располагаться от границы участка, на котором находятся присоединяемые объекты:

- далее 25 метров во внутреннюю сторону;
- далее 15 метров во внешнюю сторону.

ПРЕДЛОЖЕНО ПЕРЕДАТЬ РЕГИОНАЛЬНЫМ ВЛАСТЯМ ПРАВО ОПРЕДЕЛЯТЬ РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В МКД, В КОТОРЫХ СОБСТВЕННИКИ НЕ ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЯ О РАЗМЕРЕ ПЛАТЫ

В Государственную Думу внесен Проект федерального закона от 02.11.2018 № 579314-7 «О внесении изменений в статьи 156 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Проект).

Предложено передать органам государственной власти субъектов полномочия по установлению размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах (далее – МКД), собственники помещений в которых не приняли на общем собрании решения:

- о выборе способа управления;
- об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Органам государственной власти субъектов планируется также передать полномочия по установлению предельных индексов изменения платы за содержание жилого помещения.

Отметим, что в настоящее время Правилами определено только расстояние по внутренней стороне – 25 метров.

Кроме того, предполагается внести изменения в Основные положения функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 № 442.

Устанавливается, что электроэнергия, поставленная заявителю до завершения работ по технологическому присоединению, не является бездоговорным потреблением. Электроэнергия в этом случае будет оплачиваться в адрес организации, указанной в заявке на технологическое присоединение.

В настоящее время вопрос оплаты электроэнергии, поставленной заявителю в период проведения работ по технологическому присоединению до заключения договора энергоснабжения, нормативно не урегулирован.

Таким образом, с принятием Проекта постановления Правительства РФ от 24.08.2018 № 02/07/08-18/00083361 будет конкретизирован порядок присоединения потребителей к электросетям энергоснабжающих организаций. Также будет урегулирован вопрос оплаты поставленной электроэнергии в период проведения работ по присоединению к электросетям.

С текстом Проекта постановления Правительства РФ от 24.08.2018 № 02/07/08-18/00083361 можно ознакомиться на официальном сайте – <http://regulation.gov.ru>.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

– Договор электроснабжения

Предполагается, что такими полномочиями будут наделены органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования цен (тарифов).

В настоящее время полномочия по установлению размера платы за содержание жилого помещения и предельных индексов изменения такой платы в отношении перечисленных МКД осуществляют органы местного самоуправления (ч. 3 ст. 156, ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)).

Исключение составляют города:

- Москва;
- Санкт-Петербург;
- Севастополь.

Здесь такое решение принимают органы государственной власти субъекта, если региональным законом

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



соответствующие полномочия не переданы органам местного самоуправления внутригородских муниципальных образований (ч. 3 ст. 156, ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

По мнению автора Проекта, существующий порядок приводит к значительному расхождению размеров платы за содержание жилого помещения в пределах одного региона, что является несправедливым.

ПЛАТУ ЗА ОТОПЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНО РАССЧИТЫВАТЬ ПО ПОКАЗАНИЯМ ИПУ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ НЕЗАВИСИМО ОТ НАЛИЧИЯ ИПУ У ДРУГИХ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ В МКД

В Государственную Думу внесен Проект федерального закона от 17.10.2018 № 567690-7 «О внесении изменения в статью 157 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Проект).

Предлагается законодательно закрепить положение о том, что плата за коммунальные услуги в многоквартирных домах (далее – МКД), которые оснащены коллективным (общедомовым) прибором учета (далее – ОДПУ) и в которых не все помещения оборудованы индивидуальными приборами учета (далее – ИПУ), должна рассчитываться с учетом показаний ИПУ.

Действующим жилищным законодательством предусмотрено, что объем потребленных коммунальных услуг при наличии приборов учета для целей расчета платы за коммунальные услуги определяется по показаниям приборов учета (ч. 1 ст. 157 Жилищного кодекса РФ).

Однако в оборудованных ОДПУ МКД, в которых не все помещения оборудованы ИПУ тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении определяется исходя из показаний ОДПУ и площади помещения. Показания ИПУ тепловой энергии при расчете не учитываются (п. 3–3.2 Приложения № 2, абз. 3 п. 42.1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила)).

Показания ИПУ при расчете размера платы за отопление применяются только в оборудованных ОДПУ МКД, в которых все помещения оборудованы ИПУ (абз. 4 п. 42.1 Правил).

Ранее данное положение было признано нарушающим права граждан, т. к. исключает возможность расчета платы за отопление по показаниям ИПУ в МКД, в которых

Проект направлен на установление единого обоснованного размера платы за содержание жилого помещения для МКД в границах одного субъекта Российской Федерации.

В случае принятия Проекта управляющим организациям, обслуживающим соответствующие МКД, при расчете платы за содержание жилого помещения необходимо будет руководствоваться тарифами, установленными региональными органами власти.

Напоминаем о том, что при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, управляющая организация должна уплатить потребителю в МКД штраф в размере 50% величины превышения начисленной платы (ч. 11 ст. 156 ЖК РФ).

С текстом Проекта можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации: <http://sozd.parliament.gov.ru>.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

– Размер платы за жилое помещение

(Постановление Конституционного суда РФ от 10.06.2018 № 30-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, абзацев третьего и четвертого пункта 42_1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов в связи с жалобой гражданина С. Н. Деминца»):

– все помещения были оборудованы ИПУ тепловой энергии;

– сохранность в отдельных помещениях ИПУ не была обеспечена потребителями.

Таким образом, налицо противоречие норм жилищного законодательства. Полагаем, что Проект направлен на устранение имеющихся несоответствий.

В случае принятия Проекта исполнителям коммунальной услуги по отоплению при наличии ОДПУ в МКД необходимо будет рассчитывать плату за отопление по показаниям ИПУ всем потребителям, помещения которых оборудованы ИПУ тепловой энергии. Порядок расчета платы за другие коммунальные услуги останется прежним.

Напоминаем, что за нарушение управляющей организацией порядка расчета платы за коммунальные услуги предусмотрена административная ответственность в виде штрафа в размере (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ):

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

– для юридических лиц – от 250 000 до 300 000 руб.

С текстом Проекта можно ознакомиться на сайте официальной правовой информации: <http://sozd.parliament.gov.ru>.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

– Размер платы за коммунальные услуги

ВИДЕОСЕМИНАР «КЛЮЧЕВЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В 2018 ГОДУ И ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ. НОВОВВЕДЕНИЯ 2019 ГОДА»

Вам доступен видеосеминар «Ключевые изменения в эксплуатации промышленных зданий и сооружений в 2018 году и практика применения. Нововведения 2019 года».

Перейти к его просмотру вы можете в кнопке «Видеосеминары».

Актуальность темы

Эксплуатация промышленных зданий и сооружений в 2018 и 2019 годах – это работа в режиме кардинальных изменений.

2018 год ознаменован следующими изменениями:

– **Новые требования к эксплуатации отдельных видов промышленных зданий:**

- 1) сооружений (СП 343.1325800.2017);
- 2) одноэтажных промышленных предприятий (СП 303.1325800.2017);
- 3) многоэтажных промышленных предприятий (СП 324.1325800.2017);
- 4) животноводческих, птицеводческих и звероводческих (СП 374.1325800.2018 – действует с 26.11.2018).

– Персональная ответственность руководителя службы эксплуатации зданий за качество содержания здания.

– Новая процедура уведомления Ростехнадзора о начале деятельности по эксплуатации лифтов, эскалаторов, подъемников для инвалидов и пешеходных дорожек. Уведомить руководители службы эксплуатации зданий должны до 01.03.2019.

В 2019 году предприятия ждут не менее серьезные изменения. И к ним уже сейчас нужно подготовиться!

– Новые правила обустройства мест для сбора отходов производства и внесение таких площадок в соответствующий реестр

– Новый порядок аттестации специалистов служб эксплуатации зданий, на территории которых расположены:

- 1) опасные производственные объекты;
- 2) объекты электроэнергетики и электроустановки;
- 3) гидротехнические сооружения.

Риск несоблюдения новых требований – это аварии, штрафы до 1 000 000 руб. (ч. 3 ст. 9.1 КоАП РФ) или приостановление деятельности на срок до 90 суток (ст. 6.4, ч. 3 ст. 9.1 КоАП РФ).

Видеосеминар поможет вам:

– узнать, как обезопасить организацию от штрафов до 1 000 000 руб. или приостановления деятельности на срок до 90 суток;

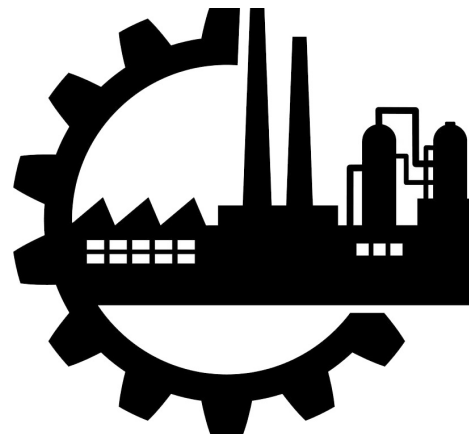
– снизить риск аварий, вызванных некачественным обслуживанием конструкций и систем промышленных зданий и сооружений.

Программа видеосеминара:

1. Новые правила эксплуатации промышленных зданий.
 - Сравниваем эксплуатацию одноэтажных и многоэтажных зданий.
 - Кто несет ответственность за надлежащее содержание промышленного здания?
2. Здания животноводческого комплекса. Новые требования и нюансы эксплуатации.
3. Сооружения промышленных предприятий: новые особенности обслуживания и ремонта градирен, емкостей, подвалов дымовых и вентиляционных труб.
4. Нововведения в правилах эксплуатации внутренних систем отопления и водоснабжения зданий. Сравнительный анализ.
5. Нововведения 2018 года и грядущие изменения 2019 года в требованиях к работе службы эксплуатации зданий. Анализ возможных рисков.
 - Эксплуатация лифтов, подъемников для инвалидов, эскалаторов – уведомления о деятельности.
 - Газоопасные работы. Судебная практика.
 - Новые требования к аттестации сотрудников службы эксплуатации зданий с ОПО, электроустановками и гидротехническими системами в 2019 году.
 - Обращение с ТКО в 2019 году – новые правила заключения договоров и обустройства площадок для сбора мусора.

В завершение лектор ответил на вопросы участников вебинара в рамках обсуждаемой темы.

Еще больше записей видеосеминаров вы можете посмотреть в сервисе «Видеосеминары» на главной странице продукта.



ОСОБЕННОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ ЖИВОТНОВОДЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА

В животноводстве производственные процессы тесно связаны с биологическими процессами, поскольку средством производства здесь служат животные. В связи с этим специалистам службы эксплуатации зданий важно организовать эксплуатационный процесс таким образом чтобы соблюдались санитарные и ветеринарные требования к содержанию животных, а также чтобы создать животным и птицам комфортные условия для повышения их производительности.

Об особенностях эксплуатации зданий для содержания и разведения крупного и мелкого рогатого скота, птицы, пушного зверя с учетом требований и норм промышленной и санитарной безопасности вы узнаете из справки «Эксплуатация животноводческих зданий», расположенной в главе «Эксплуатация зданий промышленных предприятий» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

Справка содержит информацию о:

- работах, необходимых для создания комфортной среды для животных и птиц в животноводческом здании;
- требованиях к освещенности и инженерным системам;
- мероприятиях по дератизации и санитарному содержанию здания.

Воспользовавшись справочным материалом, вы:

- сэкономите денежные средства на проведении ремонта и модернизации животноводческих зданий;
- исключите предъявление претензий со стороны сотрудников контролирующих органов (Роспотребнадзор, Россельхознадзор) из-за несоблюдения санитарных и ветеринарных требований.
- снизите риск привлечения организации к административной ответственности за нарушение санитарных норм, а также требований по содержанию животных в виде штрафов до 20 000 руб. по ст. 6.4, ч. 1 ст. 10.8 КоАП РФ.

ПРОБЛЕМНЫЕ МОМЕНТЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЗДАНИЯ АВТОПРЕДПРИЯТИЯ

При эксплуатации производственных помещений здания автотранспортного предприятия специалисты службы эксплуатации зданий сталкиваются с трудностями в определении требований к эксплуатации зданий, помещений и территории, используемых для обслуживания автомобильного транспорта.

Требования к содержанию зданий автотранспортного комплекса содержатся в:

- СП 364.131.1500.2018 Здания и сооружения для обслуживания автомобилей. Требования пожарной безопасности;
- СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения.

Организовать эксплуатацию зданий автотранспортного предприятия в соответствии с установленными требованиями для таких зданий и прилегающей территории вам поможет справочный материал «Эксплуатация зданий автотранспортных предприятий», расположенный в главе «Индивидуальные требования к ряду зданий и сооружений» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Информация, содержащаяся в справочном материале, позволит вам избежать административных штрафов в размере до 1 000 000 руб. и приостановления деятельности организации на срок до 90 суток (ч. 1, 2, 6, 6.1 ст. 20.4, ч. 1 ст. 5.27._1, ч. 1, 2 ст. 9.4 КоАП РФ).

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОДНОЭТАЖНЫХ И МНОГОЭТАЖНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ

В последнее время в промышленности очень широко распространено размещение производства в многоэтажных и одноэтажных зданиях.

Эксплуатация одноэтажных производственных зданий регулируется СП 303.1325800.2017 Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации.

Процесс эксплуатации многоэтажных производственных зданий урегулирован СП 324.1325800.2017 Здания многоэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации.

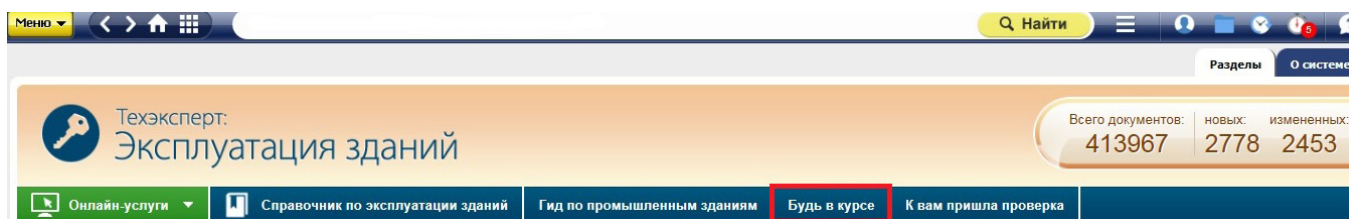
Эксплуатация многоэтажных и одноэтажных зданий во много похоже, однако имеет множество нюансов.

Построить работу по эксплуатации многоэтажных и одноэтажных промышленных зданий на основе общих требований и с учетом эксплуатационных особенностей вам поможет справочный материал «Эксплуатация одноэтажных и многоэтажных промышленных зданий», расположенный в главе «Эксплуатация зданий промышленных предприятий» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

Справка поможет вам:

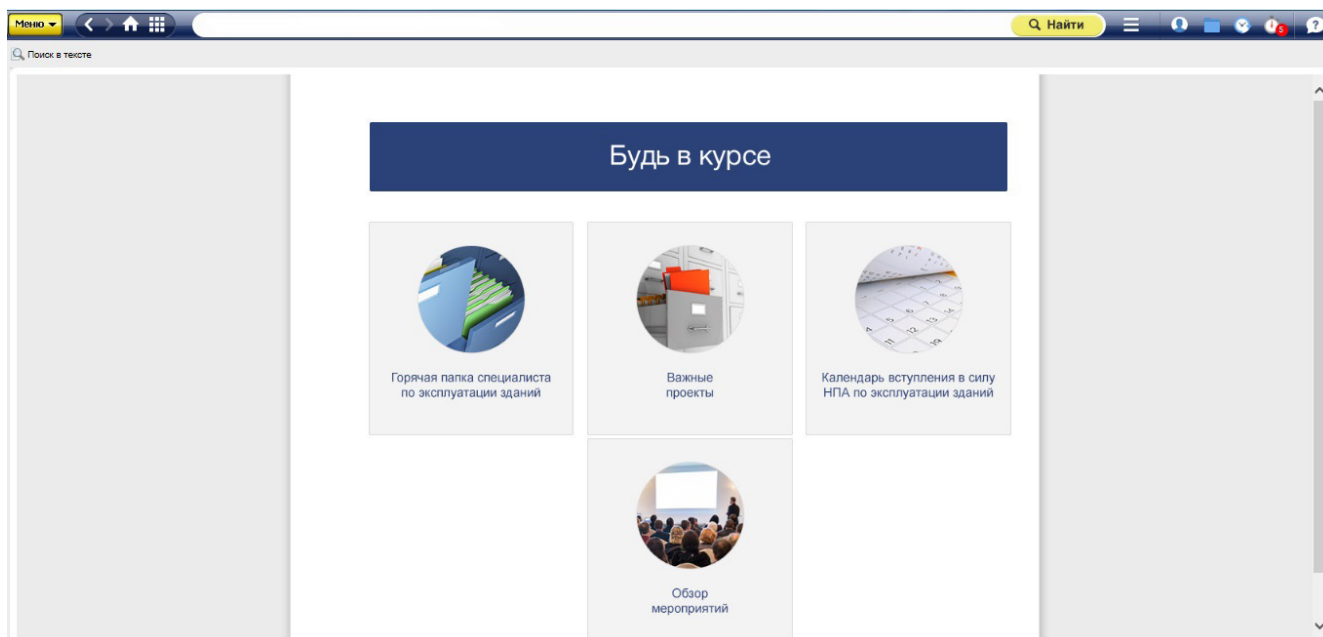
- организовать процесс эксплуатации одноэтажных и многоэтажных зданий промышленных предприятий в соответствии с нормативно-правовыми актами;
- избежать приостановления деятельности предприятия на срок до 90 суток и штрафов до 20 000 руб. по ст. 6.4 КоАП РФ.

ЧТО НОВОГО ЖДЕТ СПЕЦИАЛИСТОВ СЛУЖБЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ?



Требования в сфере содержания и обслуживания зданий постоянно меняются. Вам, как специалистам службы эксплуатации зданий, важно всегда быть в курсе нового.

В Календаре вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений, расположенном в сервисе «Будь в курсе», вы найдете информацию о вступлении в силу Приказа МЧС России об утверждении новых проверочных листов соблюдения правил пожарной безопасности для производственных зданий и зданий общественного назначения.



ОБЗОР МЕРОПРИЯТИЙ С ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

При помощи кнопки «Обзор мероприятий», расположенной в сервисе «Будь в курсе», вы получаете быстрый доступ к информации о мероприятиях по вашей профессиональной деятельности.

Уже сегодня вы можете запланировать посещение актуальных для вас семинаров и выставок на декабрь 2018 года, январь и февраль 2019 года.

КОММЕНТАРИИ, СТАТЬИ, КОНСУЛЬТАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ

За прошедший месяц эксперты ответили на большое количество вопросов, поступивших от пользователей линейки систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Информация добавлена в раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах». В нём вы найдете решения наиболее проблемных вопросов эксплуатации зданий, с которыми на практике столкнулись ваши коллеги.

Особое внимание обратите на:

- Обязанности организации, ответственной за эксплуатацию нежилого здания на основании договора
- Распределение управляющей организацией денежных средств, поступающих от должников за жилищно-коммунальные услуги
- Предоставление инвентаря для выполнения работ ТСЖ
- Порядок отбора проб горячей и холодной воды в МКД для снижения платы за коммунальные услуги
- Требование об установке пандуса для инвалида в МКД при отсутствии технической возможности
- Договор на размещение рекламной конструкции на безвозмездной основе
- Демонтаж системы пожарной безопасности в МКД
- Установка приборов учета электроэнергии и горячего водоснабжения
- Нормы численности МОП в управляющей организации
- За чей счет выполняется текущий ремонт в МКД
- Лицензионные требования к управляющей организации и ответственность за их нарушение
- Возмещение расходов на коммунальные услуги городской администрацией
- Уведомление должника об отключении коммунального ресурса
- Кто может выдать техусловия на установку электроплиты в квартире?
- Обязано ли ТСЖ собирать документы для заключения прямых договоров с РСО?
- Замена окон в жилом помещении МКД
- Как разделить задолженность по квартплате при разделе лицевого счёта
- Нормы расхода материалов на текущий ремонт стен, полов и лестниц в здании
- Нормы расхода материально-технических ресурсов на содержание прилегающей к зданию территории
- Нормы уборки производственных помещений и расчет потребности в материально-технических ресурсах на их уборку
- Расход материальных ресурсов на промывку и консервацию системы отопления здания
- Разница температур между воздухом в помещении и поверхностью стены
- Перенос электросчетчика в подъездный щиток
- Установка индивидуального электросчетчика при отсутствии общедомового прибора учета
- Когда необходимо менять прибор учета электрической энергии
- Нормы расхода материальных ресурсов на работы по техническому обслуживанию вентиляционных каналов и дымоходов в здании
- Нормы расхода материальных ресурсов на работы по утеплению трубопроводов отопления

ИЗ ЗАЛА СУДА

СПОРНЫЕ ВОПРОСЫ ПО РАБОТЕ АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЙ СЛУЖБЫ



В задачи аварийно-диспетчерской службы входит круглосуточный контроль за работой инженерных систем зданий и качеством предоставления коммунальных ресурсов на границе раздела элементов инженерных систем зданий и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

Аварийная служба занимается устранением неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварий или угрозы их возникновения.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Организация достойного аварийно-диспетчерского обслуживания является одной из задач службы эксплуатации зданий.

За ненадлежащее исполнение своих обязанностей специалист аварийно-диспетчерской службы привлечен к дисциплинарной ответственности

Н. обратилась в суд с иском к эксплуатационной компании о признании незаконным и отмене приказа о привлечении к дисциплинарной ответственности в виде выговора, взыскании компенсации морального вреда в размере 30 000 руб., судебных расходов.

Согласно служебной записке начальника отдела районного хозяйства К. Е. Н. от 22.08.2017 в дежурную службу администрации обратились граждане, проживающие в поселке, по вопросу затопления придомовых участков, специалист отдела районного хозяйства обратился к диспетчеру информационно-диспетчерского отдела с просьбой направить дежурную аварийную службу для выяснения причин затопления участков с целью дальнейшего определения путей решения проблемы, однако в ответ на данное обращение от диспетчера был получен отказ.

Из объяснения Н. по данному факту следует, что причиной ее отказа в регистрации заявки явилось то, что территория, на которой произошла авария, находится в частной собственности и не входит в зону обслуживания АДС ЖКС.

Приказом от 05.09.2016 в связи с ненадлежащим исполнением служебных обязанностей к Н. применено дисциплинарное взыскание в виде выговора.

В ходе рассмотрения дела то обстоятельство, что во время дежурства 21.08.2016 Н. отказала в регистрации поступившей заявки по вопросу затопления придомовых участков в поселке, нашло подтверждение и истцом не оспаривалось.

Оценивая соразмерность примененного дисциплинарного взыскания тяжести совершённого проступка, с учетом обстоятельств его совершения, судебная коллегия находит, что работодателем при привлечении истца к дисциплинарной ответственности были соблюдены такие основополагающие принципы ответственности, как справедливость, соразмерность, законность.

Суд пришел к выводу о правомерности дисциплинарного взыскания.

Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.11.2017 № 33-22699/2017.

Выполнение работ по обслуживанию газового оборудования без создания аварийно-диспетчерской службы незаконно

Прокурор в интересах неопределенного круга лиц обратился в суд с вышеназванным иском, в котором указал, что в результате проведенной проверки исполнения законодательства о газоснабжении установлено,

что ООО незаконно устанавливает, заменяет узлы учета газоснабжения, а также проводит иные работы на действующих газопроводах при отсутствии аварийно-диспетчерской службы и соответствующих договоров. Прокурор указывал, что незаконное осуществление работ на подключенных к газовой сети газопроводах ставит под угрозу безопасность абонентов газовой сети.

Принимая решение об удовлетворении иска прокурора, суд руководствовался положениями Правил пользования газом, а также учел Решение Верховного суда РФ от 10.12.2013 № АКПИ13-826 и пришел к правильному выводу о том, что установку приборов газа и газоиспользующего оборудования вправе производить специализированная организация, имеющая допуск к выполнению работ по техническому обслуживанию и ремонту внутриквартирного газового оборудования, а также имеющая аварийно-диспетчерскую службу.

Изучив материалы дела, суд вынес решение о приостановке деятельности организации.

Апелляционное определение Свердловского областного суда от 27.10.2017 по делу № 33-18488/2017.

Задолженность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию взыскана в судебном порядке

Компания обратилась в арбитражный суд с иском к ООО о взыскании 579 077 руб. 20 коп. неосновательно-го обогащения за услуги по аварийно-диспетчерскому обеспечению газового оборудования.

Суды двух инстанций установили, что между ООО и компанией заключен договор о техническом обслуживании и ремонте, аварийно-диспетчерском обеспечении внутридомового газового оборудования.

Согласно представленным документам ООО является специализированной организацией и обладает свидетельством о допуске к работам с наружными и внутридомовыми сетями газоснабжения в исследуемом периоде.

В соответствии с условиями договора ООО оказывало услуги по аварийно-диспетчерскому обслуживанию внутридомового газового оборудования.

При рассмотрении дела судом первой инстанции установлено, что пять зданий из перечисленных в приложении к договору не газифицировано. Также в период действия договора судом установлен факт оказания услуг ООО, представители которого по заявкам выезжали для аварийного обслуживания.

Вместе с тем в период с января 2016-го по сентябрь 2017 года 13 зданий обслуживались ООО, что подтверждается представленными в материалы дела актами.

Факт оказания истцом услуг стоимостью 527 177 руб. 10 коп. подтвержден материалами дела, суды обоснованно и законно удовлетворили иск в указанной части, а в удовлетворении остальной части требований обоснованно отказали.

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23.10.2018 № Ф07-11500/2018 по делу № А05-17083/2017.

Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий» Кульченковым Дмитрием Ивановичем.

ПОРЯДОК РАБОТЫ АВАРИЙНО-РЕМОНТНОЙ СЛУЖБЫ С ЗАЯВКАМИ

Ситуация. Планируем создать на предприятии собственную аварийно-диспетчерскую службу для ликвидации аварийных ситуаций, возникающих в зданиях и сооружениях предприятия.

Вопрос. Каким нормативным документом регламентируется порядок работы аварийно-диспетчерской службы предприятия с заявками от подразделений предприятия? Как должна быть организована работа с аварийными заявками?

Ответ. 1. При работе с заявками специалистам аварийно-ремонтной службы следует руководствоваться СТО СМК Порядок работы аварийно-ремонтной службы от 15.07.2013.

2. Порядок работы аварийно-ремонтной службы с заявками рассмотрен в обосновании.

Обоснование. Работа аварийно-диспетчерской службы по аварийной заявке включает в себя прием, обработку, исполнение и закрытие аварийных заявок (п. 6.4 СТО СМК Порядок работы аварийно-ремонтной службы от 15.07.2013 (далее – Порядок)).

Специалист по работе с заявками незамедлительно с момента получения заявки должен (п. 2.1 Приложения Ж к Порядку):

1) принять аварийную заявку и занести ее в журнал аварийных заявок.

В журнале необходимо указать:

- информацию о заявителе (ФИО, наименование структурного подразделения, контактный телефон);
- подробную информацию об инциденте;
- отметку «Аварийная (высокая срочность)»;
- исполнителя (ФИО специалиста, принимающего заявку);

2) незамедлительно оповестить ремонтную бригаду.

Мастер аварийно-ремонтной службы незамедлительно с момента информирования об аварийной заявке должен получить от диспетчера наряд-здание. Также он получает комплект ключей (от рабочих, подвальных и чердачных помещений), необходимый для выполнения заявки, с проставлением отметки в Книге учета выдачи ключей. После этого осуществляется выезд на объект (п. 2.2 Приложения Ж к Порядку).

Старший мастер бригады аварийно-ремонтной службы производит оперативное распределение персонала по заявкам в зависимости от категории аварийных работ, определяя приоритетность (п. 3.1 Приложения Ж к Порядку).

Сотрудники аварийно-ремонтной службы должны приступить к исполнению заявки не позднее нормативного времени прибытия на аварийную заявку в зависимости от категории работ (п. 3.2 Приложения Ж к Порядку).

1-я категория работ (1 час после принятия заявки)

1) Устранение аварийных ситуаций на трубопроводе холодного и горячего водоснабжения и отопления:

- а) на техническом этаже (чердачное помещение);
- б) в нежилом помещении.

2) Устранение засоров канализационных стояков и выпусков.

3) Устранение аварийных ситуаций в электрощитовых:

- неисправности, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников;
- неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.

4) Устранение неисправностей в сетях водоснабжения и центрального отопления, водозаборной арматуры в квартирах, нежилых помещениях, чердаках, сопровождающихся большой утечкой воды из теплоносителя.

2-я категория работ (2 часа после принятия заявки)

1) Устранение утечек на трубопроводах холодного и горячего водоснабжения, отопления в технических подвалах, тепловых пунктах, тепловых узлах, насосных.

2) Устранение неисправностей этажных электрощитов: неисправности, связанные с заменой автоматических выключателей, неисправности автоматов защиты питающих линий квартир.

3-я категория работ (3 часа после принятия заявки)

1) Прочистка внутренней системы канализации (без угрозы затопления).

2) Перебои в системах горячего водоснабжения и центрального отопления.

4-я категория работ (4 часа после принятия заявки)

1) Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников).

2) Неисправности в системе наружного освещения (связанные с отключением автоматического выключателя).

3) Прочие работы.

Сотрудники аварийно-ремонтной службы по прибытии на объект осуществляют локализацию аварийной ситуации и при наличии необходимых материалов выполняют работы (по постоянной и временной схеме) по восстановлению функционирования поврежденных инженерных систем (п. 3.3 Приложения Ж к Порядку).

Мастер аварийно-ремонтной службы по факту выполнения работ по заявке должен заполнить наряд-здание и подписать его у заявителя с обязательным указанием двух контрольных точек времени – время прибытия аварийно-ремонтной бригады и время окончания работ (п. 3.5 Приложения Ж к Порядку).

По окончании выполнения работ мастер аварийно-ремонтной службы передает диспетчеру подписанный экземпляр наряд-здания и сдает ключи с проставлением соответствующей отметки в Книге учета выдачи ключей (п. 4.1 Приложения Ж к Порядку).

Диспетчер аварийно-ремонтной службы по факту выполнения работ (после получения подписанного наряд-здания) должен (п. 4.2 Приложения Ж к Порядку):

- отсканировать наряд-здание;
- прикрепить наряд-здание к аварийной заявке.

Начальник аварийно-ремонтной службы ежедневно на основании выполненных наряд-заданий по аварийным заявкам готовит отчет по работе аварийно-ремонтной службы. Отчет направляется руководителю предприятия и главному инженеру (п. 4.4 Приложения Ж к Порядку).

С дополнительной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Аварийно-диспетчерская служба».

Эксперт Службы поддержки пользователей проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Кульченков Дмитрий Иванович

ВРЕМЯ РЕАГИРОВАНИЯ АВАРИЙНОЙ СЛУЖБЫ НА ЗАЯВКУ

Вопрос. В течение какого времени после получения заявки должна выехать аварийная бригада для устранения аварии?

Ответ. Нормативными документами установлено разное время для устранения аварийных ситуаций в зависимости от степени опасности для жизни и здоровья граждан.

Подробнее сроки ликвидации аварийных ситуаций рассмотрены в обосновании.

Обоснование. Пунктом 7.5 ГОСТ Р 56037-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания установлено, что аварийные заявки должны выполняться в сроки, установленные в нормативно-правовых актах. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, выполняются в первоочередном порядке.

Согласно Приложению № 2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству РФ от 27.09.2003 № 170, установлены следующие сроки для устранения аварийных ситуаций:

- утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением, – 1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны);
- протечки в отдельных местах кровли – 1 сутки;
- нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами – немедленное принятие мер безопасности;
- неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) – немедленно;
- повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования – не более 2 часов;



- неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников, а также неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий – 3 часа;
- неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т. п.) – немедленно.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в справочном материале «Аварийно-диспетчерская служба».

Эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Кульченков Дмитрий Иванович

РЕМОНТ ДИСПЕТЧЕРСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ ЛИФТОВ

Ситуация. Прокуратура обратилась в суд с исковым заявлением к организации, управляющей многоквартирным домом, в котором требует восстановить в лифтах многоквартирного дома двустороннюю переговорную связь, средство по предотвращению травмирования персонала элементами лифтового оборудования, которое ранее (до принятия дома в управление) было уничтожено вандалами. Собственники домов оповещены о необходимости проведения работ по диспетчеризации лифтов и включении их в план на текущий год. Однако, в связи с большой стоимостью работ и отсутствием необходимого количества денежных средств, оперативно провести работы невозможно. Утвержденный собственниками тариф не предусматривал выполнение таких работ.

Вопрос. Какие доводы может привести УО с целью изменения срока выполнения работ? Есть ли законные основания для отсрочки выполнения работ?

Ответ. 1. Управляющая организация может отсрочить выполнение работ, обжаловав решение суда о необходимости их проведения.

2. В качестве доводов для обжалования может служить то обстоятельство, что управляющая организация не могла предотвратить повреждение лифтового оборудования, произошедшее до принятия дома в управление.

Обоснование. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)).

Эксплуатирующая организация обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта (п. 5.10.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Согласно пп. 1.14 п. 1 Приложения № 1 к техническому регламенту Таможенного союза «Безопасность лифтов» ТР ТС 011/2011 (далее – ТР ТС 011/2011) для обеспечения безопасности лифта требуется оборудование кабины, предназначенной для перемещения людей, средствами для подключения к двусторонней переговорной связи, при помощи которой пассажир может вызвать помощь извне. Для этой же цели необходимо обеспечить наличие мер и (или) средств для предотвращения травмирования находящегося в шахте лифта персонала при неконтролируемом движении частей лифта (пп. 1.26 п. 1 Приложения 1 к ТР ТС 011/2011).

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

По мнению Президиума Высшего арбитражного суда РФ, выраженному в Постановлении от 29.09.2010 № 6464/10, все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги:

- считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта;
- должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Если же выполнение неотложных работ и оказание услуг вызваны обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Таким образом, работы по ремонту лифтов должны проводиться вне зависимости от того, имеется ли по данному вопросу решение общего собрания собственников помещений в доме и включена ли их стоимость в состав платы за ремонт и содержание жилья, за исключением случаев, когда необходимость их выполнения связана с обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить и за которые она не отвечает.

Как указал Шестой арбитражный апелляционный суд в Постановлении от 16.11.2015 № 06АП-5668/2015, приняв на себя обязательства по договору управления и являясь коммерческой организацией, УК взяла на себя риск, связанный с осуществлением коммерческой деятельности,

в связи с чем отсутствие денежных средств для осуществления такой деятельности либо иные обстоятельства, приведшие к неисполнению ею своих обязанностей перед жильцами, являются несостоятельными.

При этом причины и давность возникновения недостатков не свидетельствуют об отсутствии обязанности по обеспечению надлежащего содержания жилого фонда (Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.03.2014 № А66-13047/2013).

Относительно отсрочки исполнения обязательства по ремонту лифта необходимо пояснить следующее.

Решение суда приводится в исполнение после вступления его в законную силу, за исключением случаев немедленного исполнения (ст. 210 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – ГПК РФ)). Решения суда вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование, если они не были обжалованы (ч. 1 ст. 209 ГПК РФ). В случае подачи апелляционной жалобы решение суда вступает в законную силу после рассмотрения судом этой жалобы, если обжалуемое решение суда не отменено.

Апелляционные жалоба, представление могут быть поданы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме (ч. 2 ст. 321 ГПК РФ).

Таким образом, у управляющей организации есть возможность отсрочить проведение работ, обжаловав решение о необходимости их проведения после его вынесения судом.

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

