

Эксплуатация зданий

№ 1 март '18

специальное издание
для пользователей
систем «Техэксперт»

Актуальная
тема

Это важно!

Новости
законодательства

Смотри
в системе

Из зала суда

Опыт экспертов

» 1

» 3

» 4

» 9

» 14

» 15

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



ВНЕСЕНЫ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Постановлением Правительства РФ от 30.01.2018 № 82 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам совершенствования порядка подключения объектов капитального строительства к газораспределительным сетям и повышения эффективности энергетической структуры» (далее – Постановление Правительства РФ от 30.01.2018 № 82) внесены изменения в Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газоснабжения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314 (далее – Правила). Были внесены следующие изменения:

1. Уточнен порядок подключения объекта капитального строительства к газораспределительным сетям. Теперь он состоит из следующих этапов:

- направление заявителем запроса о выдаче технических условий на подключение объекта недвижимости к газовым сетям;
- выдача технических условий;
- заключение договора о подключении объекта недвижимости к газовым сетям;
- выполнение заявителем и исполнителем технических условий на подключение;
- составление акта о готовности сетей газоснабжения и газопотребляющего оборудования к подключению;
- выполнение газоснабжающей организацией фактического подключения объекта недвижимости к газовой сети и составление акта о подключении.

(Продолжение на следующей странице)



2. Установлено, что запрос о предоставлении технических условий на подключение может быть дополнен просьбой о выдаче информации о размере платы за подключение.

3. В случае если подключение объекта недвижимости возможно только к существующим сетям газоснабжения основного абонента, при подаче заявления к нему необходимо приложить согласие основного абонента на подключение к его сетям.

Если при подключении к газовым сетям нового абонента потребуется проводить работы на земельном участке основного абонента, для проведения таких работ требуется соответствующее заявление основного абонента.

4. При смене собственника газовых сетей, на подключение к которым были выданы технические условия или заключен договор о подключении, организация, выдавшая технические условия или заключившая договор, должна исполнить свои обязательства по подключению.

При смене собственника газовых сетей ранее выданные технические условия и заключенные договоры считаются действующими, если не истек их срок действия.

5. Теперь для подключения к газовым сетям нового абонента путем уступки мощности основной абонент должен владеть объектом недвижимости, подключенным к газовым сетям, не менее 5 лет. После получения заявления на подключение нового абонента к сетям путем уступки мощности газоснабжающая организация должна рассмотреть вопрос о возможности подключения в течение 22 рабочих дней с момента получения запроса.

6. В настоящее время заявитель вправе направить заявку на подключение объекта недвижимости к газовым сетям, а также необходимые документы не только лично или через представителя, но с использованием сети Интернет.

Изменились и сроки направления исполнителем заявителю проекта договора на подключение.

Исполнитель должен направить проект договора на подключение объекта недвижимости к газовым сетям в 2 экземплярах в течение 15 рабочих дней.

Установлены также иные сроки для направления проекта договора:

- 5 рабочих дней, если газовые сети проходят в границах участка, на котором расположен подключаемый объект;

- 30 рабочих дней, если для подключения требуется дополнительное согласование с третьими лицами.

7. Правила были дополнены нормами, регулирующими порядок отказа в выдаче технических условий на подключение объекта недвижимости к сетям газоснабжения.

Главным основанием отказа в выдаче технических условий является отсутствие возможности подключения. Однако при отсутствии возможности подключения исполнитель уведомляет заявителя о приблизительных сроках появления возможности подключения.

8. Постановлением Правительства РФ от 30.01.2018 № 82 внесены также изменения, устанавливающие порядок переоформления документов на подключение в случае их утраты.

Таким образом, Правила претерпели существенные изменения, которые необходимо знать сотрудникам службы эксплуатации зданий и управляющих организаций при оформлении документов на ввод в эксплуатацию систем газоснабжения здания и расположенного в нём газопотребляющего оборудования.



Особенности эксплуатации промышленных предприятий

Что произошло?

Здания промышленных предприятий (заводские здания, здания цехов) при эксплуатации требуют особого внимания в силу специфики протекающих в них производственных процессов. Они часто испытывают большие весовые нагрузки, воздействие высоких температур, едких и опасных веществ.

Таким образом, при организации процесса эксплуатации таких зданий необходимо учитывать нормативные требования, уточняющие специфику обслуживания таких зданий.

Почему это важно?

Качественная эксплуатация зданий и сооружений промышленных предприятий позволит продлить безаварийное состояние как давно введенных в эксплуатацию, так и новых зданий.

Информация, представленная в главе «Эксплуатация зданий промышленных предприятий» раздела «Справочник по эксплуатации зданий», поможет службе эксплуатации промышленных зданий:

- ориентироваться в нормативно-правовых актах, регламентирующих эксплуатацию зданий;
- избежать административного наказания в виде штрафов до 500 000 руб. по ст. 9.19 КоАП РФ и тем самым сэкономить денежные средства предприятия.

Как найти в системе?

Главу «Эксплуатация зданий промышленных предприятий» вы найдете в разделе «Справочник по эксплуатации зданий» или с помощью интеллектуального поиска.

Поиск в тексте

Текст справки

Нормы, правила, стандарты

Справочник по эксплуатации зданий

- Создание службы эксплуатации зданий
- Организация процесса эксплуатации и обслуживания зданий
- Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений
- Обслуживание отдельных элементов зданий
- Обеспечение безопасности зданий и сооружений
- Обслуживание и благоустройство прилегающих к зданию территорий
- Взаимодействие с подрядными и сторонними организациями
- Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями
- Взаимодействие службы эксплуатации зданий с госорганами
- Эксплуатация зданий промышленных предприятий**
- Индивидуальные требования к ряду зданий и сооружений

Эксплуатация зданий промышленных предприятий

- Основные задачи службы эксплуатации зданий на предприятии
- Требования к содержанию территории промышленного предприятия
- Проведение ремонтов производственных зданий
- Ведение технической документации на производственные здания

Здания промышленных предприятий (заводские здания, здания цехов) требуют особого внимания в силу специфики протекающих в них производственных процессов. Они часто испытывают большие весовые нагрузки, воздействие высоких температур, едких и опасных веществ.

В справочном материале по эксплуатации зданий промышленных предприятий вы найдете:

- требования к эксплуатации конструктивных элементов промышленных зданий;
- информацию о порядке проведения осмотров конструкций заводских зданий;
- порядок ведения технической документации на промышленных предприятиях;
- описание особенностей проведения работ по ремонту производственных зданий;

по эксплуатации производственных зданий в зависимости от специфики промышленности:

1. Пищевая промышленность;
2. Машиностроение;

Особое внимание обратите на справочные материалы по специфике эксплуатации ряда промышленных предприятий:

- Эксплуатация зданий пищевой промышленности;
- Эксплуатация зданий молочной промышленности;
- Эксплуатация зданий хлебопекарной промышленности;
- Эксплуатация зданий тяжелой промышленности;
- Эксплуатация зданий машиностроительных предприятий.

Вступают в силу новые правила эксплуатации многофункциональных торговых комплексов



Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации опубликован Приказ от 18.09.2017 № 1228/пр об утверждении свода правил «Многофункциональные торговые комплексы. Правила эксплуатации».

Многофункциональный торговый комплекс (далее – МТК) – здание (или группа зданий, связанных друг с другом с помощью планировочных приемов), включающее помещения различного функционального назначения, преимущественно для предприятий розничной торговли, управляемые единой администрацией (п. 3.2 СП 306.1325800.2017 Многофункциональные торговые комплексы. Правила эксплуатации (далее – СП 306.1325800.2017)).

СП 306.1325800.2017 вступает в законную силу 19.03.2018.

СП 306.1325800.2017 разработан с целью эксплуатации зданий МТК различного назначения (п. 1.1 СП 306.1325800.2017).

Свод правил не будет распространяться на утилизацию и демонтаж зданий МТК (п. 1.2 СП 306.1325800.2017).

Настоящим сводом правил следует руководствоваться в своей деятельности службам эксплуатации МТК (п. 4.1 СП 306.1325800.2017).

МТК распределяются по функциональному назначению (п. 4.5.1 СП 306.1325800.2017):

- торгово-развлекательные;
- торгово-офисные;
- торгово-зрелищные;
- торговые со спортивно-оздоровительными зонами;
- торгово-выставочные;
- торгово-складские;
- смешанные.

Руководство службой эксплуатации зданий МТК осуществляет заместитель руководителя МТК – главный инженер (п. 5.1 СП 306.1325800.2017).

Руководитель службы эксплуатации зданий МТК несет персональную ответственность за своевременный ремонт здания и его эксплуатацию в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ (п. 5.4 СП 306.1325800.2017).

В обязанности руководителя службы эксплуатации зданий МТК входит (п. 5.7 СП 306.1325800.2017):

- своевременно обеспечивать потребности в ресурсах для выполнения работ по надзору, техническому обслуживанию и ремонту зданий;
- организовывать внеочередное обследование строительных конструкций и инженерных систем зданий или их элементов;
- полностью ограничить доступ посетителей и персонала в любые части МТК в аварийных ситуациях в МКТ;
- прекращать производство ремонтно-восстановительных работ при обнаружении низкого качества ремонта или отступлений от проектно-сметной документации;
- возложить персональную ответственность за выполнение отдельных работ по эксплуатации или ремонту зданий либо их частей на конкретных работников службы эксплуатации.

Служба эксплуатации зданий МТК обязана заносить результаты мониторинга технического состояния здания в технический журнал по эксплуатации здания (п. 6.7 СП 306.1325800.2017).

Также в соответствии с п. 7.3 СП 306.1325800.2017 в обязанности службы эксплуатации зданий МТК входит содержание в надлежащем состоянии зоны благоустройства МТК, включая детские площадки.

Таким образом, с вступлением в законную силу СП 306.1325800.2017 руководитель службы эксплуатации зданий МТК будет нести персональную ответственность за содержание зданий и сооружений МТК и их эксплуатацию в соответствии с данным сводом правил.

Руководитель службы эксплуатации зданий МТК может быть подвергнут к административной ответственности в виде штрафа до 2000 руб. за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации зданий (ст. 6.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Центробанк РФ в очередной раз снизил размер ключевой ставки, используемой при расчете пеней и процентов

Согласно Информации Центрального банка России от 09.02.2018 совет директоров Центрального банка России принял решение с 12.02.2018 снизить ключевую ставку с 7,75 до 7,5% годовых.

Совет директоров Центрального банка России отмечает, что вероятность превышения годовой инфляцией 4% в текущем году существенно снизилась. В этих условиях прогнозируется продолжение снижения ключевой



(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

ставки, причем понижение ставки в 2018 году обещает быть более существенным и более быстрым.

Таким образом, Центральный банк России допускает в 2018 году завершение перехода от умеренно жесткой денежно-кредитной политики к нейтральной.

Отметим, что размер ключевой ставки влияет на расчет процентов при уклонении от возврата денежных средств, просрочке платежа (ч. 1 ст. 395 Гражданского кодекса РФ), а также пеней за неоплату жилищно-коммунальных услуг (ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

Таким образом, пени по оплате коммунальных услуг с 12.02.2018 необходимо рассчитывать исходя из значения ключевой ставки Центрального банка России – 7,5% годовых.

Минкомсвязь России и Минстрой России уточнили порядок размещения информации в системе ГИС ЖКХ

Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 21.06.2017 № 319/906/пр «О внесении изменений в Приказ Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Приказ Минкомсвязи РФ и Минстроя РФ от 21.06.2017 № 319/906/пр) были внесены изменения, касающиеся вида, в котором должны быть размещены документы в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

Согласно Приказу Минкомсвязи РФ и Минстроя РФ от 21.06.2017 № 319/906/пр документы, предусмотренные для размещения в ГИС ЖКХ управляющими организациями (договоры, уставы, протоколы, отчеты и т. д.), должны быть размещены в системе ГИС ЖКХ в виде:

- электронных образов документов;
- электронных документов, с указанием в структурированном виде их реквизитов (дата, номер, наименование).

Ранее, согласно Приказу Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.02.2016 № 74/114/пр, указанные документы могли быть представлены только в виде образов электронных документов. Таким образом, в настоящее время управляющая организация может разместить документы в системе ГИС ЖКХ в виде электронных образов документов либо в виде электронных документов. Напомним, что должностному лицу управляющей организации, ответственному за размещение информации, грозит административный штраф в размере от 5000 до 10 000 руб. за (ст. 13.19.2 КоАП РФ):

- неразмещение информации в ГИС ЖКХ;
- нарушение порядка, способов и сроков размещения информации;
- неполное и недостоверное размещение информации.

Дата вступления в силу – 05.02.2018.



Минстрой России разъяснил порядок расчета тепловой энергии в системе горячего водоснабжения

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ в Письме от 25.12.2017 № 58291-ОГ/04 «Об учете тепловой энергии» (далее – Письмо Минстроя РФ от 25.12.2017 № 58291-ОГ/04) даны разъяснения о порядке расчета тепловой энергии, потребленной системой горячего водоснабжения.

В частности, Письмом Минстроя РФ от 25.12.2017 № 58291-ОГ/04 разъяснено, что расчет количества тепловой энергии, потребленной системой горячего водоснабжения, следует проводить согласно Методике осуществления коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.03.2014 № 99/пр (далее – Методика).

Согласно Методике при проведении расчета количества тепловой энергии следует учитывать изменения температуры поставленной и возвращенной воды.

Кроме того, в Письме Минстроя РФ от 25.12.2017 № 58291-ОГ/04 рассмотрена ситуация, когда многоквартирный дом не оборудован индивидуальным тепловым пунктом.

В этом случае количество тепловой энергии, поставленной на его отопление, следует определять по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета.

Также в Письме Минстроя РФ от 25.12.2017 № 58291-ОГ/04 указано, что коллективный (общедомовый) прибор учета горячего водоснабжения не может быть использован в качестве прибора учета тепловой энергии.

Минстроем России разработан проект правил технической эксплуатации многоквартирных домов

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ подготовлен Проект приказа от 09.02.2018 № 02/08/02-18/00078234 «Об утверждении правил и норм содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Проект приказа от 09.02.2018 № 02/08/02-18/00078234).

Утверждаемые Проектом приказа от 09.02.2018 № 02/08/02-18/00078234 Правила и нормы содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Правила) предполагают установить:

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



1. Порядок содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах. В частности, в Правилах предполагается определить перечень работ, которые необходимо будет провести в рамках осмотров различных элементов многоквартирного дома.

2. Стандарты, рекомендуемые к соблюдению при оказании услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В Правилах предполагается рассмотреть особенности в проведении работ по содержанию различных элементов многоквартирного дома (фундамент, стены, крыши, инженерные системы и т. д.). Также в Правилах предполагается установить особенности содержания придомовой территории.

3. Порядок организации, выполнения и финансирования работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае возникновения аварийных ситуаций.

Кроме того, утверждаемыми Правилами предполагается установить порядок приемки выполненных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Предполагается, что прием выполненных работ будет осуществлять комиссия, в состав которой войдут представители управляющей организации и собственники помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, Проектом приказа от 09.02.2018 № 02/08/02-18/00078234 планируется установить для управляющих организаций:

- перечень необходимых работ для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома;
- стандарты проведения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- порядок проведения текущего ремонта в случае возникновения аварий.

С текстом Проекта приказа от 09.02.2018 № 02/08/02-18/00078234 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – <http://regulation.gov.ru>.

Наряду с Минобороны РФ государственную услугу по вводу лифтов в эксплуатацию планирует оказывать Главное управление специальных программ Президента РФ

Главным управлением специальных программ Президента РФ подготовлен проект Приказа от 06.02.2018 № 03/11/02-18/00078114 об утверждении Административного регламента по предоставлению Главным управлением специальных программ Президента РФ государственной услуги по вводу в эксплуатацию лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эска-

латоров, за исключением эскалаторов в метрополитенах, после осуществления их монтажа в связи с заменой или модернизации (далее – Проект приказа от 06.02.2018 № 03/11/02-18/00078114).

Согласно Проекту приказа от 06.02.2018 № 03/11/02-18/00078114:

– Главное управление специальных программ Президента РФ (далее – Управление) предоставляет государственную услугу по вводу в эксплуатацию лифтов, подъемных платформ для инвалидов, эскалаторов (далее – объекты);

– Управление предоставляет данную государственную услугу юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, владеющим объектом на праве собственности (далее – заявители).

В соответствии с Проектом приказа от 06.02.2018 № 03/11/02-18/00078114 уполномоченные органы Управления проводят консультирование заявителей по вопросам:

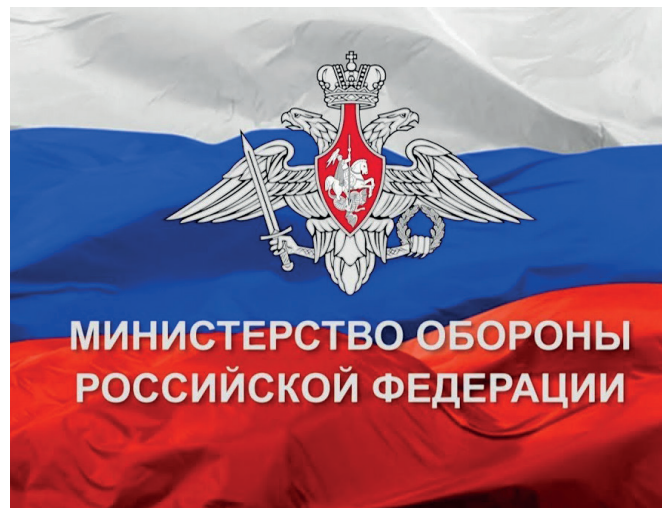
- сбора документов, необходимых для предоставления данной государственной услуги;
- сроков предоставления данной государственной услуги;
- порядка обжалования действий уполномоченных органов Управления.

В результате предоставления государственной услуги по вводу объектов в эксплуатацию уполномоченный орган Управления обязан выдать заявителю акт ввода объекта в эксплуатацию.

В соответствии с Проектом приказа от 06.02.2018 № 03/11/02-18/00078114 заявители для ввода в эксплуатацию объектов обязаны обратиться в уполномоченные органы Управления, предоставив определенный перечень документов, указанный в приложении к проекту Административного регламента.

Однако очень важно отметить, что в настоящее время действует Административный регламент по предоставлению Министерством обороны Российской Федерации государственной услуги по вводу в эксплуатацию лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, после осуществления их монтажа в связи с заменой или модернизации, утвержденный Приказом министра обороны Российской Федерации от 09.10.2017 № 610.

Также открыт вопрос о роли Ростехнадзора в процедуре ввода в эксплуатацию объектов.



(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

В настоящее время на обсуждении в Государственной Думе находится проект Приказа Ростехнадзора от 20.06.2017 № 03/11/06-17/00067409, которым планируется утвердить Административный регламент по предоставлению Ростехнадзором государственной услуги по вводу в эксплуатацию лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, после осуществления их монтажа в связи с заменой или модернизации.

Возможно, у организации, эксплуатирующей объекты, появится альтернатива для обращения с уведомлением о вводе объекта в эксплуатацию:

- в уполномоченные органы Министерства обороны РФ;

- в уполномоченные органы Управления специальных программ Президента РФ;

- в уполномоченные органы Ростехнадзора.

С текстом Проекта приказа от 06.02.2018 № 03/11/02-18/00078114 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – <http://regulation.gov.ru>.

Разработаны требования к складским помещениям для хранения алкогольной продукции

Министерством финансов РФ подготовлен Проект приказа от 30.05.2017 № 02/08/05-17/00066764 «Об утверждении требований к складским помещениям, используемым для хранения при осуществлении деятельности по обороту (за исключением розничной продажи) алкогольной продукции, расфасованной в потребительскую тару (упаковку) или транспортную тару (кеги), и спиртосодержащей продукции (за исключением спиртосодержащих лекарственных средств и медицинских изделий), расфасованной в потребительскую тару (упаковку)» (далее – Проект приказа от 30.05.2017 № 02/08/05-17/00066764).

Проектом приказа от 30.05.2017 № 02/08/05-17/00066764 предполагается установить требования, предъявляемые к планировке и обустройству складских помещений организаций, занимающихся оборотом алкогольной продукции.

Складские помещения для хранения алкогольной продукции должны быть:

- отапливаемыми, вентилируемыми и стационарными;

- изолированы от служебных, подсобных и иных помещений капитальными стенами либо временными строительными конструкциями;

- оборудованы исправными средствами измерения температуры и влажности;

- оборудованы стеллажами и (или) поддонами;

- оборудованы светильниками.



Оконные проемы (при их наличии) в складских помещениях должны оснащаться устройствами, обеспечивающими защиту от попадания прямых солнечных лучей на продукцию.

Таким образом, согласно Проекту приказа от 30.05.2017 № 02/08/05-17/00066764, специалистам службы эксплуатации зданий организаций, занимающихся оборотом алкогольной продукции, необходимо будет привести складские помещения для ее хранения в соответствие с указанными требованиями.

С текстом Проекта приказа от 30.05.2017 № 02/08/05-17/00066764 можно ознакомиться на сайте Министерства финансов РФ – <https://www.minfin.ru>.

Управляющие организации могут освободить от обязанности предоставлять уведомления о начале деятельности по управлению многоквартирными домами



В Государственную Думу внесен Проект федерального закона от 30.01.2018 № 377526-7 «О внесении изменений в ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Проект федерального закона от 30.01.2018 № 377526-7).

Проектом федерального закона от 30.01.2018 № 377526-7 предлагается внести изменения в п. 1 ч. 4.1 ст. 20 Жилищного кодекса РФ.

В частности, предполагается освободить управляющие организации от обязанности предоставлять уведомления о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Данное решение было принято в связи с тем, что в отношении управляющих организаций осуществляется лицензионный контроль.

Таким образом, управляющие организации могут быть освобождены от обязанности предоставлять в органы государственного жилищного надзора сведения о начале деятельности по управлению многоквартирными домами. Напомним, что в настоящее время за непредоставление уведомления о начале деятельности по управлению многоквартирными домами управляющей организации грозит штраф по ст. 19.7_5-1 КоАП РФ:

- на должностных лиц от 3000 до 5000 руб.;

- на юридических лиц от 10 000 до 20 000 руб.

С текстом Проекта федерального закона от 30.01.2018 № 377526-7 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – <http://sozd.parlament.gov.ru/>.

(Окончание)

услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД.

Также собственников помещений в МКД обяжут от своего имени заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями.

С текстом Проекта федерального закона от 24.01.2018 № 371462-7 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – <http://sozd.parlament.gov.ru>.

Правительство РФ планирует ввести штрафные санкции за нарушение требований безопасности при эксплуатации лифтов



11.01.2018 Правительство РФ вынесло на обсуждение в Государственную Думу Проект федерального закона от 10.01.2018 № 360017-7 «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части установления административной ответственности за нарушение требований к организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах» (далее – Проект федерального закона от 10.01.2018 № 360017-7). Проект федерального закона от

10.01.2018 № 360017-7 предполагает дополнить Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) ст. 9.1.1.

Данной статьей планируется ввести административную ответственность за нарушение требований безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах (далее – объекты).

Если Проект федерального закона от 10.01.2018 № 360017-7 вступит в законную силу, то за нарушение требований использования и содержания объектов предполагается установить административную ответственность в виде штрафа:

- для должностных лиц в размере от 2000 до 5000 руб.;
- для юридических лиц в размере от 20 000 до 40 000 руб.

Если же нарушение требований использования и содержания объектов будет сопряжено с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан, то Проектом федерального закона от 10.01.2018 № 360017-7 предлагается ввести штрафы в размере:

- для физических лиц от 3000 до 5000 руб.;
- для должностных лиц от 20 000 до 30 000 руб.;
- для юридических лиц от 300 000 до 350 000 руб.

Согласно Проекту федерального закона от 10.01.2018 № 360017-7 в ст. 9.1.1 КоАП РФ под физическими лицами будут пониматься работники эксплуатационной службы, которые занимаются:

- монтажом/демонтажем объектов;
- ремонтом объектов;
- аварийно-техническим обслуживанием объектов;
- техническим освидетельствованием объектов;
- диспетчерским контролем.

Как следует из пояснительной записки к Проекту федерального закона от 10.01.2018 № 360017-7, он направлен на совершенствование законодательства в области защищенности граждан на опасных производственных объектах и при эксплуатации лифтов. С текстом Проекта федерального закона от 10.01.2018 № 360017-7 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – <http://sozd.parlament.gov.ru>.

СМОТРИ В СИСТЕМЕ

Приглашаем на вебинар 15.03.2018 в 9:30 (по МСК) «Подготовка зданий к весенне-летнему периоду. Актуальные вопросы, проблемы, ответственность»

Тема вебинара – «Подготовка зданий к весенне-летнему периоду. Актуальные вопросы, проблемы, ответственность». Вебинар состоится 15 марта 2018 года в 09:30 (МСК).

Ведущий вебинара

Эксперт и автор справочных материалов системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» Кульченков Дмитрий Иванович.

Оказывает всероссийское экспертное консультирование по вопросам эксплуатации зданий.

До 25 апреля 2018 года в зданиях необходимо



(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

провести мероприятия по подготовке к весенне-летнему периоду. Такой срок устанавливают органы местного самоуправления на основе требования начать весенние осмотры зданий после таяния снега (п. 2.5 МДС от 29.12.1973 № 13-14.2000). Службы, ответственные за эксплуатацию зданий промышленного, общественного, жилого назначения, обязаны исполнять эти требования.

К весне служба эксплуатации здания проводит комплекс мероприятий по осмотру повреждений конструкций зданий, остановке отопления, благоустройству территории и многие другие.

В отдельных случаях – готовят здание к весеннему паводку.

Риски отсутствия должной подготовки здания к весенне-летнему периоду зданий следующие:

- аварии в результате несвоевременно выявленных дефектов элементов зданий и крупные затраты на их устранение;
- штрафы до 20 000 руб. или приостановление деятельности на срок до 90 суток (ст. 6.4 КоАП РФ), как следствие, потеря прибыли предприятия.

Вебинар поможет вам:

- обезопасить организацию от убытков, вызванных приостановкой деятельности предприятия на срок до 90 суток (ст. 6.4 КоАП РФ),
- сократить расходы предприятия за счет своевременного ремонта и профилактических работ в здании, запланированных с помощью тщательной подготовки здания к сезонным условиям весенне-летнего периода;
- обеспечить безопасную эксплуатацию зданий и инженерных систем в летний период;
- сэкономить время на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта во время вебинара.

Программа вебинара:

- Проблемы подготовки зданий к весенне-летнему периоду;
- обязательные работы,
- сроки проведения,
- оформление документации,
- ответственность за ненадлежащее проведение работ;

– Актуальные вопросы подготовки системы отопления зданий к эксплуатации летом:

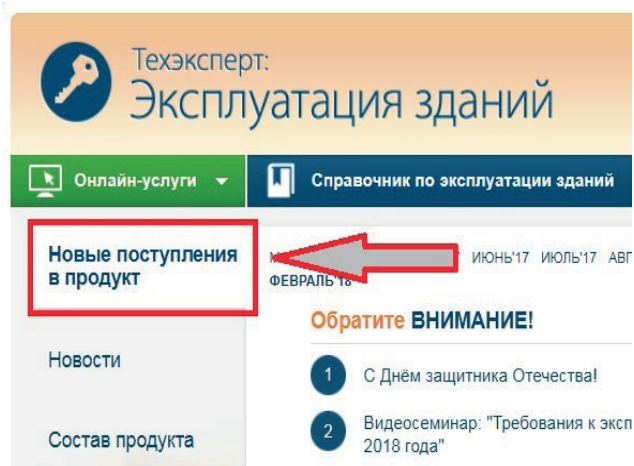
- особенности промывки и опрессовки системы,
- ответственность за нарушение правил опрессовки и промывки;

– Требования к благоустройству прилегающей территории в весенний период: особенности применения санитарных норм и ответственность за их несоблюдение.

– Ответы на вопросы

Как принять участие:

1. Перейти по ссылке [HTTPS://ROOM.ETUTORIUM.COM/REGISTER/0bdec5f35a81c6c01edb28a65a81c6c01edbe2fb](https://room.etutorium.com/register/0bdec5f35a81c6c01edb28a65a81c6c01edbe2fb) в разделе «Новые поступления в продукт».
2. Заполнить обязательные поля регистрационной формы.
3. Нажать «Хочу участвовать».



Ждем вас на вебинаре!

Видеосеминар «Новые и обязательные требования к энергоэффективности промышленных и общественных зданий»

Вам доступен видеосеминар «Новые и обязательные требования к энергоэффективности промышленных и общественных зданий».

Перейти к его просмотру вы можете в кнопке «Видеосеминары» на главной странице системы.

Почему тема актуальна?

Ответственность специалиста по обслуживанию и эксплуатации промышленных зданий и сооружений – провести мониторинг технического состояния зданий и сооружений.

Только на основе качественного мониторинга специалист по эксплуатации и обслуживанию здания сможет:

- составить перечень ремонтных и профилактических работ на объекте;
- запланировать финансы на поддержание здания в надлежащем виде;
- исключить аварии и обрушение конструкций объекта для стабильной работы производства.

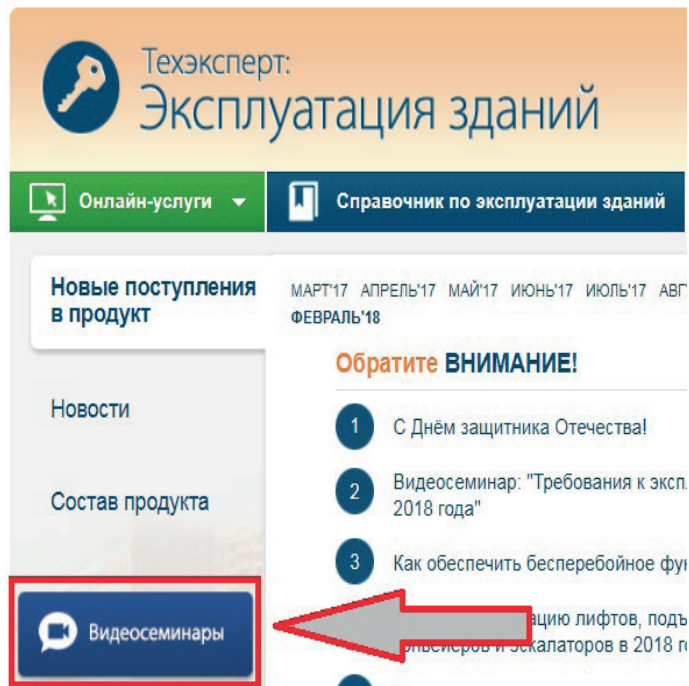
Организация мониторинга обязательна и обусловлена действием Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Мониторинг состояния здания необходимо проводить специалистам по эксплуатации зданий как новых промышленных предприятий, так и действующих.

Поиск практических решений организации мониторинга для определения изменения технического состояния здания (дефекты строительных конструкций и инженерного оборудования) **вызывает большие трудности**. Важно, чтобы новые методы максимально точно и оперативно показывали направление дальнейших работ в здании и сооружении.

Риск несвоевременного мониторинга состояния здания и сооружения – это штраф до 20 000 руб. (по ч. 1 ст. 19.5 КоАП

(Продолжение на следующей странице)



РФ) и аварии и, как следствие, потеря прибыли предприятия.

Видеосеминар позволит вам:

- **обезопасить** организацию от **штрафов** до 20 000 руб. (ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ);
- **сократить расходы предприятия** за счет своевременного ремонта и профилактических работ в здании, запланированных с помощью новых методов мониторинга технического состояния;
- **экономить время** на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта во время вебинара.

Программа видеосеминара следующая:

- Обследование здания: виды обследований и сроки их проведения
- Современные методики проведения осмотров зданий
- Ответственность и риски службы эксплуатации зданий при проведении осмотров
- 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 системы.

Контроль работоспособности тепловых установок в зданиях как метод борьбы с авариями

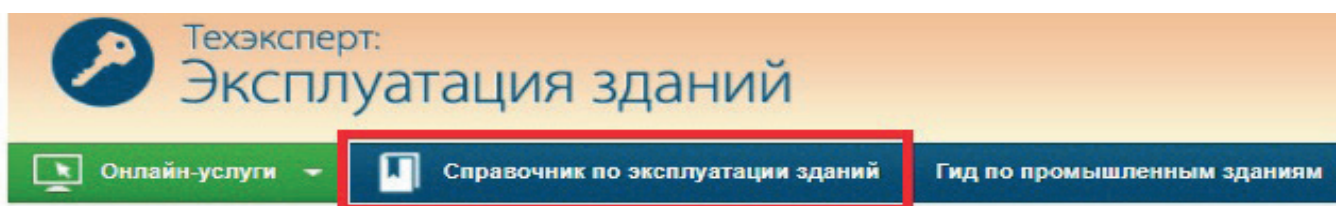
В зданиях и сооружениях промышленного, общественного и жилого назначения всё чаще используют тепловые установки. Отсутствие надлежащего контроля работоспособности тепловых установок в зданиях и сооружениях может привести к аварии. Устранение их последствий может потребовать крупных материальных затрат.

В справке «Контроль работоспособности тепловых энергоустановок» главы «Обслуживание отдельных элементов зданий» раздела «Справочник по эксплуатации зданий» вы найдете:

- способы контроля над состоянием тепловой энергоустановки;
- сведения о документах, заполняемых в процессе контроля.

Информация, представленная в справочном материале «Контроль работоспособности тепловых энергоустановок», поможет вам:

- обезопасить организацию от административных штрафов до **40 000 руб.** (ст. 9.11 КоАП РФ);
- избежать приостановления деятельности организации на срок до 90 суток (ст. 9.11 КоАП РФ);
- организовать контроль за техническим состоянием тепловых энергоустановок и сетей;
- обеспечить их безаварийную и надежную работу;
- своевременно выявить потери энергоресурсов в котельной.



Как обеспечить бесперебойное функционирование котлов

Обеспечение бесперебойного функционирования котлов и содержание их в исправном состоянии являются одной из важнейших задач службы эксплуатации зданий и сооружений, имеющей в своем хозяйстве котлы различного вида (паровые, водогрейные).

Безопасная эксплуатация котлов может быть достигнута путем организации обслуживания, осуществления системы планово-предупредительных ремонтов, своевременного производства диагностического обследования.

Эксплуатация котлов с нарушениями требований нормативно-правовых актов может привести к административному наказанию в виде приостановления деятельности предприятия на срок до 90 суток или административного штрафа (ч. 3 ст. 9.1 КоАП РФ):

- на должностных лиц в размере от 40 000 до 50 000 руб.;
- на юридических лиц в размере от 500 000 до 1 000 000 руб.

В справке «Эксплуатация паровых и водогрейных котлов» главы «Обслуживание отдельных элементов зданий» раздела «Справочник по эксплуатации зданий» вы найдете требования к эксплуатации различных типов котлов:

- с давлением пара менее 0,07 МПа и температурой нагрева менее 115 °С;

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

– с давлением пара более 0,07 МПа и температурой нагрева более 115 °С.

Информация, представленная в справочном материале «Эксплуатация паровых и водогрейных котлов», поможет вам:

- сэкономить на штрафах до 1 000 000 руб. (ч. 3 ст. 9.1 КоАП РФ);
- избежать аварий за счет качественной организации эксплуатации котлов.

При проектировании новых и реконструируемых котельных установок с паровыми, водогрейными и пароводогрейными котлами, независимо от производительности, с давлением пара не более 40 кгс/см² и с температурой воды не более 200 °С должны соблюдаться требования СП 89.13330.2012 "Котельные установки. Актуализированная редакция СНиП II-35-76".

Котельная - комплекс зданий и сооружений, здание или помещение с котлом (теплогенератором) и вспомогательным технологическим оборудованием, предназначенным для выработки теплоты в целях теплоснабжения.

Центральная котельная - котельная, предназначенная для теплоснабжения нескольких зданий и сооружений, связанных с ней наружными тепловыми сетями.

Автономная (индивидуальная) котельная - котельная, предназначенная для теплоснабжения одного здания или сооружения.

Крышная котельная - котельная, располагаемая (размещаемая) на покрытии здания непосредственно или на специально устроенном основании над покрытием.

Проектирование новых и реконструируемых котельных должно осуществляться в соответствии с утвержденными схемами теплоснабжения, разработанными с учетом строительства автономных (индивидуальных) котельных.

При отсутствии утвержденной схемы теплоснабжения проектирование котельных допускается на основании соответствующих технико-экономических обоснований (ТЭО), согласованных в установленном порядке.

Вид топлива для котельных определяется по согласованию с топливоснабжающими организациями в установленном порядке.

При этом, использование твердого или жидкого топлива для крышных котельных не допускается.

Внедряем энергетический менеджмент на предприятии

Эффективным средством для повышения энергетической эффективности предприятия является внедрение системы энергетического менеджмента при эксплуатации зданий. Внедрение энергетического менеджмента позволит предприятию сэкономить на оплате электроэнергии и направить сэкономленные денежные средства на развитие предприятия.

В справке «Разработка и внедрение системы энергетического менеджмента при эксплуатации зданий» главы «Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений» раздела «Справочник по эксплуатации зданий» вы найдете:

- функции, которые выполняет энергетический менеджмент на предприятии;
- порядок действий эксплуатирующей службы по внедрению на предприятии энергетического менеджмента.

Информация, представленная в справочном материале «Разработка и внедрение системы энергетического менеджмента при эксплуатации зданий», поможет вам сэкономить крупные денежные средства на оплате энергии, потребляемой в ходе эксплуатации здания, используя систему энергетического менеджмента.

Справочник по эксплуатации зданий

- Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений
 - Проведение осмотров зданий
 - Оценка технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений
 - Система планово-предупредительного ремонта зданий
 - Текущий ремонт
 - Капитальный ремонт
 - Переустройство и перепланировка нежилых помещений
 - Реконструкция и модернизация зданий
 - Санитарное содержание здания
 - Микроклимат помещений с рабочими местами
 - Подготовка зданий к эксплуатации в осенне-зимний период
 - Промышленный альпинизм при эксплуатации зданий
 - Энергосбережение при эксплуатации зданий и сооружений
 - Энергетическое обследование зданий
 - Энергетический менеджмент**
 - Экономия энергетических ресурсов

поиск

(Продолжение на следующей странице)

Техэксперт:
Эксплуатация зданий

Всего документов: **395284** новых: **3116** измененных: **3120**

Онлайн-услуги Справочник по эксплуатации зданий Гид по промышленным зданиям **Обзор мероприятий** Проекты документов

При помощи кнопки «Обзор мероприятий» 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 март, апрель и май 2018 года.

Комментарии, статьи, консультации по эксплуатации зданий

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

Особое внимание обратите на следующие консультации:

- Самовольное извлечение заглушки
- Перерасчет платы за отопление в подъезде
- Покраска дверей в подъезде
- Расходы по управлению МКД
- Установка пластиковых стеклопакетов в квартире с газовыми плитами
- Расчет ИТР для эксплуатации производственного здания
- Срок эксплуатации многоквартирных домов
- Температура ГВС
- Предоставление УК документов общего собрания собственников
- Протокол общего собрания собственников МКД
- Срок действия технического паспорта на МКД
- Порядок ведения реестра собственников МКД
- Площадь МКД
- Уборка территории перед нежилым помещением в МКД
- Повестка дня общего собрания о смене владельца спецсчета
- Температура в ванной комнате
- Расчет количества секций радиатора отопления
- Передача показаний ИПУ
- Ответственность за заливание помещений в МКД
- Размещение оборудования в машинном помещении лифта
- Расчет ИТР для эксплуатации производственного здания
- Размещение оборудования в машинном помещении лифта
- Расчет количества секций радиатора отопления

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.

Новые акты приемки выполненных работ

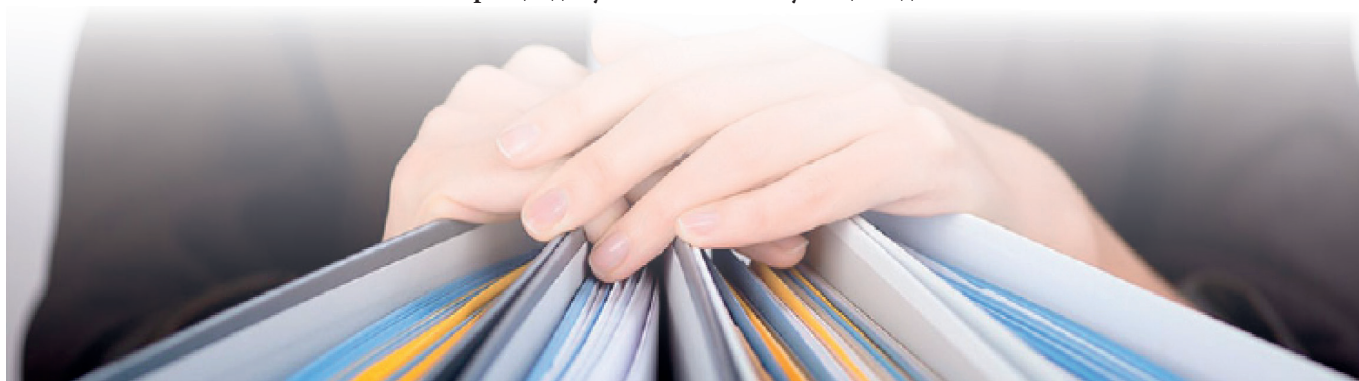
Новые образцы актов выполненных работ, разработанные экспертами, помогут вам:

- сэкономить время на их самостоятельном составлении;
- сберечь денежные средства на исправлении недочетов в некачественно выполненной работе подрядчика, зафиксировав данный факт.

Рекомендуем ознакомиться со следующими образцами актов:

- Акт сдачи-приемки работ по отделке помещения ликеро-водочного цеха
- Акт сдачи-приемки работ по обвалованию резервуаров
- Акт сдачи-приемки работ по ультразвуковой дефектоскопии технологического трубопровода

С полным перечнем авторских актов приемки работ вы можете ознакомиться в разделе «Образцы документов по эксплуатации зданий»



Сложности при подключении к газораспределительным сетям



При вводе в эксплуатацию здания (промышленного, общественного или жилого) одна из первоочередных проблем, которая встает перед службой эксплуатации зданий, – это подключение к газораспределительным сетям.

Порядок подключения к газораспределительным сетям установлен Правилами подключения объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314. Работа по подключению начинается с заключения договора, в котором четко прописаны сроки подключения – от 1 года до 2 лет. Больше всего времени занимает сбор разрешительной документации.

Зачастую на практике бывает так, что недобросовестные застройщики самовольно (без разрешительных документов) врезаются в газораспределительные инженерные системы.

Не стоит забывать: несанкционированное подключение к газораспределительным системам может повлечь, например, наложение административного штрафа на юридических лиц – до 200 000 руб. или дисквалификацию на срок от 1 года до 2 лет для должностных лиц (ст. 7.19 КоАП РФ).

Также собственникам вновь построенных зданий и сооружений для ввода здания в эксплуатацию необходимо присоединиться к газораспределительным сетям газоснабжающей организации.

Поэтому не следует забывать, что в РФ на законодательном уровне установлено, что газоснабжающая организация имеет право самостоятельно устанавливать цены за технологическое присоединение к уже существующему газопроводу.

За подключение к газопроводу вновь созданному предприятию придется заплатить

Предприятие (юридическое лицо) обратилось с иском в суд. В своем иске оно указывает, что хочет ввести в эксплуатацию вновь построенное здание на своей территории. Для этого они обратились к газоснабжающей организации своего региона с заявлением о подключении здания к уже действующему газопроводу. Газоснабжающая организация выставила счет за технологическое присоединение к газопроводу. Предприятие в своем иске просит признать данный счет незаконным.

Суд отказал в удовлетворении данного иска. В своем решении суд указал, что стоимость технологического присоединения к действующему газопроводу была утверждена Агентством по тарифам и ценам данного субъекта РФ.

Данное агентство является органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и наделено правом утверждения цен на технологическое присоединение к газораспределительным сетям. Поэтому счет, выставленный газоснабжающей компанией за подключение к газопроводу нового здания, является законным.

Определение Верховного суда Российской Федерации от 06.07.2017 по делу № 1-FGU17-6.

Самовольное подключение к газораспределительной системе недопустимо

Газоснабжающей организацией проведена проверка газового оборудования в домовладении. В результате проверки сотрудники газоснабжающей организации установили, что в домовладении несанкционированно (без разрешающих документов и договора) к газораспределительной системе подключены печная газовая колонка и газовый водонагреватель.

Газоснабжающая организация обратилась в суд, желая получить сумму неосновательного обогащения с собственника домовладения за потребленный в результате самовольного подключения газ, а также привлечь собственника к административной ответственности по ст. 7.19 КоАП РФ.

Суд полностью удовлетворил требования газоснабжающей организации, взыскав с собственника всю стоимость объема потребленного в результате самовольного подключения газа.

Определение Тульского областного суда от 20.07.2017 № 33-2367

Для подключения к газораспределительным сетям необходима техническая возможность

В антимонопольный орган поступило заявление общества, подключавшего объекты жителей поселка к газопроводу, о неправомерных действиях газораспределительной компании по незаключению с жителями договоров поставки газа ввиду ненадлежащего разграничения эксплуатационной ответственности и отсутствия технических условий. Антимонопольный орган отказал в возбуждении в отношении компании антимонопольного дела.

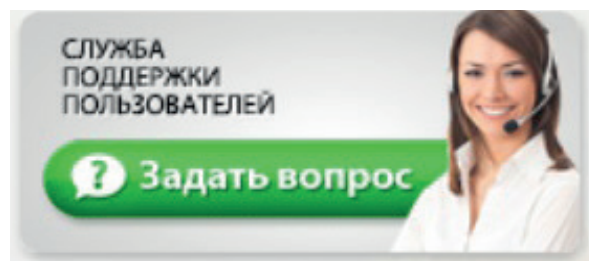
В удовлетворении требования судом отказано, поскольку компания имеет право определять наличие либо отсутствие технической возможности подключения к сети газораспределения и поскольку согласие собственника сети на подключение к ней получено не было.

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.09.2017 по делу № F-43-17803/2016



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!



Наблюдение за состоянием железобетонных дымовых труб и газоходов

Вопрос. С какой периодичностью организовываются наблюдения за состоянием железобетонных дымовых труб и газоходов?

Ответ. Организовываются со следующей периодичностью:

- наружный осмотр дымовой трубы и газоходов, а также осмотр межтрубного пространства трубы с внутренним газоотводящим стволом 1 раз в год весной, тепловизионное обследование состояния кирпичной и монолитной футеровки – не реже 1 раза в 5 лет;
- внутренний осмотр дымовой трубы и газоходов с отключением всех подключенных котлов – через 5 лет после ввода в эксплуатацию и в дальнейшем не реже 1 раза в 10 лет. При сжигании в котлах высокосернистого топлива внутренний осмотр проводится не реже 1 раза в 5 лет;
- внутренний осмотр газоходов котлов – при каждом отключении котла для текущего ремонта;
- инструментальная проверка сопротивления контура молниезащиты дымовой трубы – ежегодно;

- измерение температуры уходящих газов в дымовой трубе – не реже 1 раза в месяц;
- наблюдения за осадкой фундаментов дымовой трубы и газоходов нивелированием реперов: первые 2 года эксплуатации – 2 раза в год; после 2 лет до стабилизации осадки (1 мм в год и менее) – 1 раз в год; после стабилизации осадки – 1 раз в 5 лет;
- наблюдения за вертикальностью трубы проводятся: визуально (при помощи отвеса) – 2 раза в год; инструментальные наблюдения – не реже 1 раза в 5 лет;
- наблюдения за исправностью осветительной арматуры дымовой трубы проводятся ежедневно (п. 3.3.10 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго России от 24.03.2003 № 115).

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

Обслуживание газового оборудования в МКД

Вопрос. Должна ли управляющая компания иметь лицензию при управлении многоквартирным домом, в котором имеются индивидуальные газовые котлы, с эксплуатацией газорегуляторного пункта шкафного (далее – ГРПШ)?

При заключении договора на техническое обслуживание газового оборудования и газопроводов после принятия многоквартирного дома управляющей компанией в акте разграничения эксплуатационной ответственности ГРПШ был указан зоной ответственности управляющей организации. Необходимо ли дополнительно в рамках Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» управляющей организации получить лицензию?

Ответ. Управляющая организация не должна иметь лицензию при управлении многоквартирным домом, в котором имеются индивидуальные газовые котлы, с эксплуатацией ГРПШ.

ГРПШ предназначен для редуцирования высокого или среднего давления на низкое, автоматического поддержания выходного давления на заданном уровне, независимо от изменения входного давления и расхода, автоматического прекращения подачи газа при повышении или понижении выходного давления сверх заданных значений, а также очистки газа от механических примесей.

ГРПШ не входит в состав общедомового имущества МКД, это объект коммунального хозяйства повышенной опасности! С ограниченным допуском людей.

Управляющая организация обязана заключить договор поставки газа в МКД, на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, которое входит в состав общедомового имущества МКД.

В техническое обслуживание внутридомового газового оборудования входит следующий комплекс работ (услуг):

- а) техническое обслуживание и ремонт внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- б) аварийно-диспетчерское обеспечение;
- в) техническое диагностирование внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- г) замена оборудования.

Обоснование. Согласно п. 3 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 № 549 (далее – Правил № 549), внутридомовое газовое оборудование:

в многоквартирном доме – являющиеся общим имуществом собственников помещений газопроводы,

проложенные от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резерву-

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

арные и (или) групповые баллонные установки сжиженных углеводородных газов, предназначенные для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующее оборудование (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, коллективные (общедомовые) приборы учета газа, а также приборы учета газа, фиксирующие объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

Внутридомовое газовое оборудование, включая первые запорные устройства в квартире МКД до крана на месте соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью, являются общим имуществом собственников жилья

Следовательно, кран на месте соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью не входит в состав общедомового имущества.

Первый запорный кран на отводах внутриквартирной разводки от стояков входит в состав общедомового имущества.

Пункт 5 Правил 549 регламентирует отношения, возникающие при поставке газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан в соответствии с договором о поставке газа, в том числе устанавливает особенности заключения, исполнения, изменения и прекращения договора, его существенные условия, а также порядок определения объема потребленного газа и размера платежа за него.

В соответствии с п. 17 Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» заказчиком по договору о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования является:

а) в отношении внутридомового газового оборудования многоквартирного дома – управляющая органи-

зация, товарищество или кооператив, индивидуальный предприниматель, являющиеся исполнителями коммунальной услуги по газоснабжению, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме – собственники таких помещений;

б) в отношении внутридомового газового оборудования в домовладении – собственник домовладения;

в) в отношении внутриквартирного газового оборудования – собственник (пользователь) расположенного в многоквартирном доме помещения, в котором размещено такое оборудование. От имени собственника (пользователя) помещения договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования может быть подписан: лицом из числа собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченным на подписание договора о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования от их имени решением общего собрания собственников многоквартирного дома, что подтверждается надлежаще оформленной доверенностью;

управляющей организацией на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором принято решение о том, что указанный договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования подписывается управляющей организацией в интересах каждого из собственников помещений в многоквартирном доме, проголосовавших за такое решение.

В вашей ситуации, если ГРПШ входит в состав общедомового имущества МКД на основании решения общего собрания собственников помещений, то согласно договору он обслуживается специализированной организацией.

Куташенко Марина Павловна,
эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

