

Эксплуатация зданий

№ 5 май' 18

специальное издание
для пользователей
систем «Техэксперт»

Актуальная
тема

Это важно!

Новости
законодательства

Смотри
в системе

Из зала суда

Опыт экспертов

» 1

» 3

» 5

» 9

» 15

» 16

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



ВСТУПАЮТ В СИЛУ НОВЫЕ СТАНДАРТЫ ПРОВЕРКИ ТЕХНИЧЕСКИХ СРЕДСТВ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ

01.05.2018 вступает в силу ГОСТ Р 57974-2017 «Производственные услуги. Организация проведения проверки работоспособности систем и установок противопожарной защиты зданий и сооружений. Общие требования» (далее – ГОСТ Р 57974-2017).

ГОСТ Р 57974-2017 устанавливает требования к организации проведения проверок работоспособности вводимых в эксплуатацию и эксплуатируемых в зданиях и сооружениях систем, установок противопожарной защиты и их элементов.

В соответствии с новым стандартом проведение проверки систем противопожарной защиты проводится с целью:

- подтверждения соответствия (несоответствия) работоспособности систем противопожарной защиты;
- возможности продления сроков эксплуатации систем противопожарной защиты.

Организация проверки работоспособности систем противопожарной защиты в соответствии с новым стандартом лежит:

- в зданиях общественного назначения и в промышленных зданиях – на собственнике здания либо арендаторе помещений в здании;
- в многоквартирных домах – на руководителе управляющей организации.

(Продолжение на следующей странице)



В настоящее время обязанность по организации и проведению проверок технического состояния систем противопожарной защиты лежит на специалистах службы эксплуатации зданий (п. 61 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 (далее – Правила)).

Также ГОСТ Р 57974-2017 устанавливает периодичность проведения проверок систем противопожарной защиты:

- проверка работоспособности систем автоматической пожарной сигнализации и систем оповещения и управления эвакуацией проводится не реже 1 раза в квартал;
- проверка работоспособности систем противоподымной защиты, автономных установок (устройств) пожаротушения и автоматических установок пожаротушения, а также внутреннего противопожарного водопровода проводится не реже 1 раза в полгода.

В настоящее время проверка технического состояния систем противопожарной защиты проводится не реже 2 раз в год (п. 59 Правил).

В настоящее время график проведения плановых проверок работоспособности систем противопожарной защиты утверждается приказом руководителя.

ГОСТ Р 57974-2017 устанавливает порядок проведения проверки систем противопожарной защиты здания.

Проверка проводится специалистами службы эксплуатации зданий с участием:

- специалистов (экспертов-аудиторов), состоящих в штате организации;
- либо на договорной основе с привлечением организаций, обладающих необходимой компетенцией и зарегистрированных в Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии.

Результаты проверки систем противопожарной защиты экспертная организация оформляет:

- в случае отсутствия неисправностей – в виде сертификата соответствия;
- в случае выявления неисправностей – актом о наличии неисправностей в системах.

ГОСТ Р 57974-2017 установлен перечень документов, необходимых для проведения проверки систем противопожарной защиты:

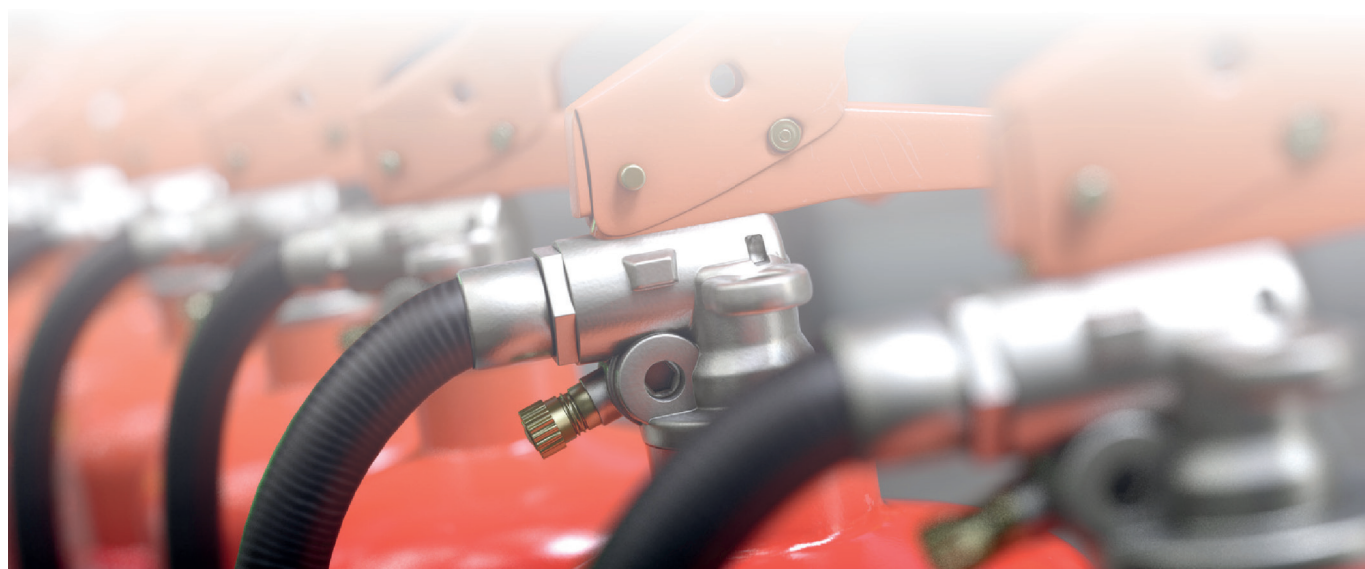
- проектная документация;
- акты ввода систем в эксплуатацию;
- паспорта, техническая документация и/или сертификат на элементы, технические средства систем;
- инструкции по эксплуатации систем;
- журнал учета состояния неисправностей систем;
- сертификат соответствия систем;
- акт мониторинга вывода сигналов на пульт централизованного наблюдения «01» и «112».

Порядок учета и хранения технической документации определяется руководителем организации.

Напомним, что за несвоевременное проведение проверок технического состояния систем противопожарной защиты организация может быть привлечена к административной ответственности в виде штрафа (ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ):

- на должностных лиц в размере от 6000 до 15 000 руб.;
- на юридических лиц в размере от 150 000 до 200 000 руб.

Таким образом, с 01.05.2018 при организации проверок технического состояния систем противопожарной защиты руководителям организаций и специалистам служб эксплуатации зданий следует руководствоваться ГОСТ Р 57974-2017.



КРИТЕРИИ ПРОВЕРКИ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Что произошло?

06.01.2018 вступил в законную силу Приказ МЧС РФ от 11.09.2017 № 376 «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 в многоквартирных жилых домах, в зданиях организаций торговли и организаций общественного питания» (далее – Приказ МЧС РФ от 11.09.2017 № 376).

Почему это важно?

В России запущена программа «12 шагов безопасности». Она предусматривает проведение в регионах России в течение года ежемесячных мероприятий, направленных на повышение защищенности объектов с массовым пребыванием людей.

Инспекторы государственного пожарного надзора при проведении плановых проверок соблюдения требований пожарной безопасности в:

- отдельно стоящих многоквартирных жилых домах,
- организациях торговли,
- организациях общественного питания

должны использовать формы проверочных листов, соответствующие категории здания (Приказ МЧС РФ от 11.09.2017 № 376).

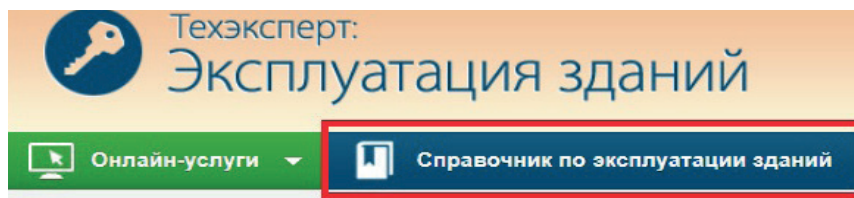
Проверочные листы содержат вопросы об обязательных требованиях, соблюдение которых значимо с точки зрения недопущения возникновения угроз;

- причинения вреда жизни, здоровью граждан,
- чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

С 1 июля 2018 года применение проверочных листов при проведении плановых проверок осуществляется в отношении всех остальных объектов защиты. Однако соответствующий проект об утверждении проверочных листов в настоящее время МЧС России не подготовлен.

Утверждение чек-листов упростит жизнь не только пожарным инспекторам, но и проверяемым лицам: с их помощью объект защиты может пройти «самопроверку» и подготовиться к предстоящей плановой проверке.

Как найти в системе?



Быстрый доступ к утвержденным перечням контрольных вопросов доступен вам в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Подробнее о том, как проходят проверки требований пожарной безопасности в здании, вы узнаете в справке «Основание и поря-

док проверки МЧС РФ службы эксплуатации зданий» главы «Взаимодействие службы эксплуатации зданий с госорганами» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

Информация позволит собственникам зданий и помещений, а так же специалистам службы эксплуатации еще до проверки выяснить, что именно проверит госинспектор в здании или помещении, и в случае, если имеются нарушения, устранить их, не дожидаясь прихода сотрудника МЧС.

Отследить утверждение новых документов вам позволит «Новостная лента» и сервис «Подписка на новости» при выборе «Онлайн-услуг».

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МОЖЕТ ЛИШИТЬСЯ СТАТУСА ИСПОЛНИТЕЛЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ. НОВЫЙ ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА С РСО

Что произошло?

03.04.2018 вступил в законную силу Федеральный закон от 03.04.2018 N 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Почему это важно?

С 03.04.2018 собственники помещений в многоквартирном доме получили возможность отказаться от договора оказания коммунальных услуг с управляющей компанией и заключить аналогичные договоры напрямую с ресурсоснабжающей организацией (РСО).

В свою очередь РСО сможет расторгнуть договор ресурсоснабжения с управляющей организацией, в случае если у нее имеется задолженность перед РСО за поставленные услуги за период 2 или более месяца

(Продолжение на следующей странице)

Как найти в системе?

Исключить возможность расторжения договора с РСО и тем самым привлечения к административной ответственности за нарушение лицензионных требований в виде штрафа до 300 000 рублей (ч. 2 ст. 14.1.3.КоАП РФ) вам поможет справка «Заключение договора с РСО исполнителем коммунальных услуг» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В справке вы найдете информацию по выбору оптимального варианта расчетов с РСО, а также информацию по разрешению конфликтных ситуаций на стадии заключения договора ресурсоснабжения.

Также отследить утверждение новых документов вам позволит «Новостная лента» и сервис «Подписка на новости» при выборе «Онлайн-услуг».

РАЗМЕЩАТЬ РЕКЛАМУ НА КВИТАНЦИЯХ ЖКУ ЗАПРЕЩЕНО

Что произошло?

03.06.2018 вступит в силу Федеральный закон от 03.04.2018 № 61-ФЗ, в соответствии с которым на платежных документах для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги будет запрещено размещать рекламу. На платежных документах будет допустимо размещение только справочно-информационных сведений.

Почему это важно?

После вступления в силу Федерального закона от 03.04.2018 № 61-ФЗ жильцы многоквартирного дома могут обратиться с жалобой в Федеральную антимонопольную службу РФ на организацию, управляющую многоквартирным домом, если она будет размещать рекламу на документах по оплате коммунальных услуг.

Как найти в системе?

Подписка на новости
Самая актуальная информация по вашей профессиональной деятельности



Исключить возможность наложения ответственности в виде штрафа до 500 000 руб. (ч. 1 ст. 14.3 КоАП РФ) за размещение на квитанциях ЖКУ рекламных материалов вам позволит актуальная информация в справке «Ответственность за нарушение законодательства о рекламе» главы «Общедомовое имущество» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В справке вам доступны сведения о том, какая информация является справочной, а какая – рекламной.

Также отследить утверждение новых документов вам позволят «Новостная лента» и сервис «Подписка на новости» при выборе «Онлайн-услуг».

ПРАВИТЕЛЬСТВОМ ОПРЕДЕЛЕНЫ СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРОВ МКД И ИЗМЕНЕНЫ ПРАВИЛА РАБОТЫ АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЙ СЛУЖБЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ



03.04.2018 опубликовано Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331). Постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331 утверждены Изменения, которые вносятся в акты Правительства РФ по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах (далее – Изменения).

Изменения вносят в нормативные акты Правительства РФ следующие нововведения:

1. Изменениями установлено, что осмотры общего имущества МКД могут быть (п. 13.1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491):

- а) текущие, подразделяются на:
 - общие;
 - частичные;
- б) сезонные (проводятся 2 раза в год);
- в) внеочередные (проводятся после аварий, катастроф).

2. Нововведения коснулись порядка работы аварийно-диспетчерской службы управляющей организации (далее – аварийно-диспетчерская служба).

В частности, установлено, что сотрудник аварийно-диспетчерской службы должен ответить на звонок собственника не более чем через 5 минут либо должна быть обеспечена возможность оставить голосовое сообщение (пп. «е» п. 4 Изменений). Также установлены сроки устранения аварийно-диспетчерской службой возникших аварийных ситуаций (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;
- устранение аварии внутридомовых инженерных систем – не более 3 суток с момента аварийного повреждения.

Также Изменения дополнили Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416), п. 17.1–17.4, регулирующими порядок регистрации специалистами аварийно-диспетчерской службы заявок от собственников.

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).

3. Кроме того, Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, дополнены разделом VII, который регулирует порядок взаимодействия управляющей организации с собственниками и пользователями помещений в МКД (пп. «к» п. 4 Изменений).

Установлено, что управляющая организация обязана организовать взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в МКД путем проведения личного приема в офисе управляющей организации (пп. «к» п. 4 Изменений).

Также Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, дополнены разделом VIII, касающимся раскрытия информации управляющей организацией.

Управляющая организация должна раскрывать следующую информацию (п. 31 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416):

- а) на вывесках у входа в управляющую организацию:
 - наименование (фирменное наименование) управляющей организации;
 - адрес местонахождения управляющей организации;
 - контактные телефоны управляющей организации, адрес электронной почты;
 - режим работы управляющей организации;
- б) на досках объявлений:
 - наименование управляющей организации;
 - номер лицензии, срок действия лицензии;
 - информация об органе, выдавшем указанную лицензию;
 - адрес местонахождения управляющей организации;
 - режим работы и т. д.

Кроме того, установлены сроки ответа управляющей организации на письменные обращения граждан.

Срок ответа на обращения собственников помещений в МКД, обслуживаемом управляющей организацией, должен составлять не более 10 рабочих дней (п. 36 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416). Срок ответа на запрос лиц, не являющихся собственниками или пользователями помещений в МКД, обслуживаемом управляющей организацией, составляет 30 дней (п. 37 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416).

Таким образом, с принятием вышеуказанного нормативного документа в работе управляющих организаций произошли серьезные изменения.

(Продолжение на следующей странице)

1. Был установлен перечень осмотров, необходимых для проведения в МКД, а также установлена периодичность их проведения.

2. Произошли изменения в работе аварийно-диспетчерской службы. Теперь срок ответа на звонок собственника помещения в аварийно-диспетчерскую службу должен составлять не более 5 минут либо должна быть организована возможность оставить голосовое сообщение. Установлены также сроки, в которые аварийно-диспетчерская служба должна отреагировать на заявку собственника помещения в МКД.

3. Произошли изменения и в порядке взаимодействия управляющей организации с собственниками помещений. Управляющая организация теперь должна организовывать регулярный прием граждан по личным вопросам на постоянной основе и довести до собственников информацию о времени проведения личного приема.

Кроме того, определен перечень информации, которую управляющая организация обязана разместить:

- в здании, где расположена управляющая организация;

- на информационных досках, расположенных в МКД и на прилегающей территории. Требования по организации работы аварийно-диспетчерской службы управляющие организации будут обязаны исполнять с 01.03.2019.

Требования по раскрытию информации и взаимодействию с собственниками помещений в МКД управляющие организации будут обязаны исполнять уже с 11.04.2018.

Административная ответственность за неисполнение установленных требований пока не установлена. Однако не исключено, что впоследствии будет введена ответственность за неисполнение управляющей организацией установленных требований.

Дата вступления в силу – 11.04.2018

МИНСТРОЕМ РОССИИ УТВЕРЖДЕНЫ ТРЕБОВАНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

17.11.2017 опубликован Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17.11.2017 № 1550/пр «Об утверждении Требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений» (далее – Приказ Минстроя РФ от 17.11.2017 № 1550/пр).

Приказом Минстроя РФ от 17.11.2017 № 1550/пр утверждены Требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений (далее – Требования).

Утвержденный документ устанавливает ряд новых требований, необходимых для выполнения службами эксплуатации зданий и управляющими организациями в целях повышения энергоэффективности зданий и сооружений, а также многоквартирных домов (далее – МКД).

Устанавливается, что выполнение требований энергоэффективности обеспечивается соблюдением удельного годового расхода (п. 3 Требований):

- энергоресурсов на отопление и вентиляцию всех видов зданий и сооружений;

- электроэнергии на общедомовые нужды;

- тепловой энергии на горячее водоснабжение МКД.

Также определены (приложения 1, 2 к Требованиям):

- удельные характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию малоэтажных жилых многоквартирных зданий,

- удельные характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию административных и общественных зданий (приложения 1, 2 к Требованиям).

В соответствии с установленными характеристиками будет определена степень выполнения требований энергоэффективности зданий и сооружений (п. 5 Требований). Определен порядок подтверждения управляющими организациями требований энергоэффективности МКД после проведения капитального ремонта (п. 13 Требований).

Подтверждение требований проводится путем получения значений потребления энергоресурсов по показаниям приборов учета с пересчетом в соответствии с фактическими условиями указанных значений. Подтверждение требований должно проводиться не реже 1 раза в 5 лет (п. 11, 13 Требований).

Установлено также, что при эксплуатации МКД удельный годовой расход энергоресурсов включает в себя суммарный удельный годовой расход тепловой энергии на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение, а также на электроснабжение в части расхода на общедомовые нужды (п. 9 Требований).

Обязательными условиями для повышения показателей энергоэффективности являются требования, установленные п. 8.1 Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.01.2011 № 18 (п. 14 Требований):

- установка в системах отопления и вентиляции автоматических регуляторов потребления тепловой энергии;

- установка в системах отопления и горячего водоснабжения зданий автоматических терморегуляторов;

- установка в помещениях административных, общественных зданий, а также в МКД источников света со светоотдачей не менее 95 лм/Вт;

- оснащение помещений устройствами автоматического управления освещением.

В связи с установленными требованиями службам эксплуатации зданий и управляющим организациям следует руководствоваться ими, обеспечивая соблюдение необходимых показателей энергоэффективности.

Напомним, что за нарушение требований по повышению энергоэффективности зданий и сооружений службы эксплуатации зданий и управляющие организации могут быть привлечены к административной ответственности в виде штрафа:

1. Организации, занимающиеся эксплуатацией жилых зданий и помещений (ч. 7 ст. 9.16 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ)):

- на должностных лиц от 10 000 до 15 000 руб.;

- на юридических лиц от 100 000 до 150 000 руб.

2. Организации, занимающиеся управлением МКД (ч. 5 ст. 9.16 КоАП РФ):

- на должностных лиц от 5000 до 10 000 руб.;

- на юридических лиц от 20 000 до 30 000 руб.

Дата вступления в силу – 06.04.2018

ИЗМЕНИЛСЯ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В РЕЕСТР ЛИЦЕНЗИЙ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

30.03.2018 опубликован Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 02.03.2018 № 134/пр «О внесении изменений в Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденный Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 года № 938/пр» (далее – Приказ Минстроя РФ от 02.03.2018 № 134/пр).

Приказ Минстроя РФ от 02.03.2018 № 134/пр вносит изменения в Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.12.2015 № 938/пр (далее – Порядок).

Так, со вступлением в силу Приказа Минстроя РФ от 02.03.2018 № 134/пр орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации (далее – орган государственного жилищного надзора) сможет вносить изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (далее – реестр) при непоступлении в установленный срок заявления о продлении срока действия лицензии на управление многоквартирным домом (п. 2 Порядка).

До вступления в силу Приказа Минстроя РФ от 02.03.2018 № 134/пр органы государственного жилищного надзора могут вносить изменения в реестр только на основании заявления управляющей организации (лицензиата) о внесении изменений в реестр. Также согласно новому Порядку заявление о внесении изменений в реестр должно содержать сведения (пп. «д», «е» п. 2 Порядка):

- о заявителе (наименование, идентификационный номер налогоплательщика, номер лицензии на право осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия));
- о реорганизации управляющей организации (если реорганизация происходила).

В настоящее время организации, управляющие многоквартирным домом, данные сведения предоставлять не обязаны. К заявлению о внесении изменений в реестр управляющая компания должна приложить (п. 3 Порядка):

- копию заявления одной из сторон договора управления многоквартирным домом в случае прекращения договора управления в связи с окончанием срока его действия;
- копию договора управления многоквартирным домом, подписанного управляющей организацией.

В случае присоединения одной управляющей организации к другой управляющая организация, к которой произошло присоединение, обязана предоставить в орган государственного жилищного надзора следующие сведения (пп. «к», «л» п. 3 Порядка):

- копию листа записи Единого государственного реестра юридических лиц о присоединяемых управляющих организациях;
- копию передаточного акта между присоединяемыми управляющими организациями;
- опись предоставляемых документов.

Ранее в обязанности управляющих организаций не входило предоставление данных документов в органы государственного жилищного надзора.

Приказ Минстроя РФ от 02.03.2018 № 134/пр вступает в законную силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования. Рекомендуем управляющим организациям внимательно ознакомиться со всеми изменениями, внесенными в Порядок, т. к. за нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами предусмотрена административная ответственность (ст. 7.23_3 Кодекса РФ об административных нарушениях):

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

Ознакомиться с текстом Приказа Минстроя РФ от 02.03.2018 № 134/пр можно на официальном сайте правовой информации – <http://pravo.gov.ru>.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

- Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами

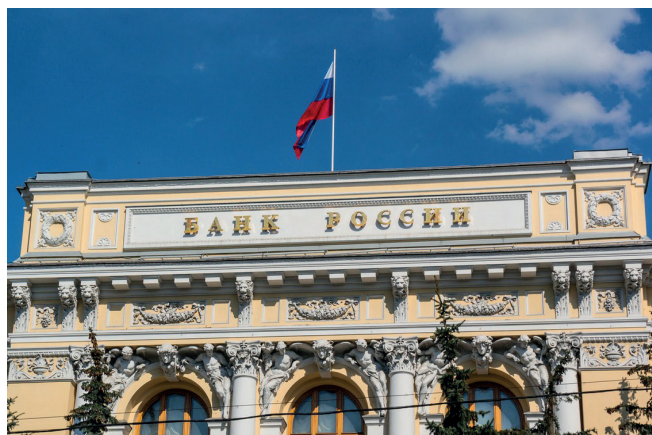
ЦЕНТРОБАНК РФ В ОЧЕРЕДНОЙ РАЗ СНИЗИЛ РАЗМЕР КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ РАСЧЕТЕ ПЕНЕЙ И ПРОЦЕНТОВ

Согласно Информации Центрального банка России от 23.03.2018 совет директоров Центрального банка России принял решение с 26.03.2018 снизить ключевую ставку с 7,5 до 7,25% годовых.

Годовая инфляция остается на устойчиво низком уровне. Она составила 2,2% в феврале 2018 года. Сохранение инфляции ниже 4% более длительное время, чем оценивалось ранее, дает основание для более быстрого завершения перехода к нейтральной денежно-кредитной политике в этом году. Принятое решение по ключевой ставке и потенциал ее последующего снижения будут способствовать дальнейшему смягчению денежно-кредитных условий, что поддержит рост внутреннего спроса и создаст условия для приближения годовой инфляции к 4%.

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 26.03.2018 необходимо рассчитывать исходя из значения ключевой ставки Центрального банка России – 7,25% годовых.



МИНСТРОЙ РОССИИ ПРЕДЛОЖИЛ УПОРЯДОЧИТЬ ВЫБОР УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ МКД, В КОТОРЫХ НЕ ВЫБРАН СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ разработан Проект постановления Правительства РФ от 26.03.2018 № 02/07/03-18/00079336 «Об утверждении Порядка и условий определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не определен или не реализован способ управления, не определена управляющая организация» (далее – Проект постановления от 26.03.2018 № 02/07/03-18/00079336).

Проектом постановления от 26.03.2018 № 02/07/03-18/00079336 предлагается установить, что управление многоквартирным домом (далее – МКД), в котором не определен или не реализован способ управления, осуществляется на основании распоряжения органа местного самоуправления.

Временное управление МКД предлагается осуществлять управляющей организацией, включенной в перечень организаций для управления многоквартирным домом. Такой перечень должны будут сформировать органы местного самоуправления.

В настоящее время назначение управляющей организации для управления МКД, в котором не выбран либо не реализован способ управления, занимает достаточно длительное время. Это связано с тем, что проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации – длительный процесс (п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

Список должен будет состоять из управляющих организаций, осуществляющих свою деятельность на территории конкретного муниципального образования.

Орган местного самоуправления будет обязан разместить данный список в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

В указанном списке управляющие организации предлагается размещать в зависимости от степени риска:

- а) высокий риск;
- б) средний риск;
- в) умеренный риск;
- г) низкий риск.

Степень риска управляющей организации планируется определять в порядке, установленном законодательством РФ.

Для определения степени надежности управляющих организаций планируется разработать нормативный документ, на основании которого будет определяться степень риска управляющей организации. Чем выше степень риска, тем ненадежнее управляющая организация.

Проект постановления от 26.03.2018 № 02/07/03-18/00079336 предусматривает, что список управляющих организаций будет актуализироваться органами местного самоуправления каждые 5 лет.

Для временного управления предполагается выбирать управляющую организацию, занимающую верхнюю позицию в списке, с наименьшим числом обслуживаемых МКД.

После назначения управляющей организации на временное управление она должна будет:

- направить собственникам помещений в МКД проект договора управления, а также информацию о договоре в орган местного самоуправления;
- разместить сведения о заключенном договоре управления МКД в ГИС ЖКХ;
- направить сведения о заключении договора в орган государственного жилищного надзора.

Также предполагается установить, что отсутствие письменного договора между собственником помещения и управляющей организацией, осуществляющей временное управление, не освобождает собственника от оплаты расходов на содержание общего имущества МКД.

Таким образом, в случае принятия Проекта постановления от 26.03.2018 № 02/07/03-18/00079336 для управления МКД, не выбравшими или не реализовавшими способ управления, будет сформирован список управляющих организаций для назначения на временное управление МКД.

Выбор управляющей организации для временного управления МКД будет производиться из более «надежных» организаций.

Кроме того, планируется установить порядок действий управляющей организации при назначении ее на временное управление МКД.

С текстом Проекта постановления от 26.03.2018 № 02/07/03-18/00079336 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – <http://regulation.gov.ru>.



ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В ВЕБИНАРЕ «ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД. ТРЕБОВАНИЯ, РИСКИ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»

Тема вебинара

«Эксплуатация зданий в осенне-зимний период. Требования, риски, ответственность»

Вебинар состоится 10 мая 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.

Актуальность темы

Тщательная и своевременная подготовка зданий всех назначений к холодному периоду года – обязательное требование нормативно-технических документов и климата России.

Готовить здание нужно начинать уже сейчас! Подготовка к весенне-летнему сезону закончена – улицы очищены от снега, проведены весенние генеральные уборки на территориях зданий. И специалисты по эксплуатации и обслуживанию зданий приступили к проведению осмотров зданий и их конструкций. Процесс подготовки к холодам включает в себя большой спектр работ – от ремонта дверей, окон и чердаков до подготовки отопительной системы зданий.

Важна также подготовка зданий к новому отопительному сезону. Ведь ее начинают сразу после отключения отопления. В ряде регионов это уже произошло, где-то отопление будет отключено совсем скоро.

Мероприятия по подготовке здания нужно завершить до 1 октября 2018 года.

Кроме мероприятий по подготовке зданий к зиме, немалую часть задач включают:

- оформление внутренних документов для зданий;
- взаимодействие с госорганами и согласование готовности зданий к холодному периоду года.

От качества подготовки зданий и их инженерных систем за лето будут зависеть:

- безопасные и комфортные условия пребывания в них людей;
- соответствие зданий санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Риск неготовности здания к осенне-зимнему периоду – это невозможность осуществления зданием его прямого предназначения (производственного, общественного или жилого), например, из-за отсутствия отопления или ненадежности конструкций здания.

Неподготовленность здания к зиме будет грозить приостановлением деятельности и потерей прибыли для предприятий или штрафами для домоуправляющих компаний.

Посетив вебинар, вы:

- узнаете, как обезопасить организацию любой отрасли от штрафов до 20 000 руб. или приостановления деятельности на срок до 90 суток (ст. 6.4 КоАП РФ);
- в домоуправляющих организациях определите порядок исключения штрафов до 300 000 руб. (ст. 14.1.3 КоАП РФ);
- сэкономите время на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта во время вебинара.

Программа вебинара:

- Мероприятия, необходимые для подготовки зданий к зиме. Обязательные требования и рекомендации.
- Особенности подготовки системы отопления к осенне-зимнему периоду. Проверяем систему после летней консервации.
- Практические вопросы подготовки зданий к зиме.
- Документация для подготовки к зиме. Что необходимо иметь службе эксплуатации здания.
- Риски подготовки зданий к зиме. Как пройти проверку госорганов.
- Ответы на вопросы.

Как принять участие:

1. Перейти по ссылке <https://room.etutorium.com/register/5346064C537C124107014DC3537C12410701A3E5> в разделе «Новые поступления в продукт».
2. Заполнить обязательные поля регистрационной формы.
3. Нажать «Хочу участвовать».

Ждем вас на вебинаре!



ВИДЕОСЕМИНАР «ПОДГОТОВКА ЗДАНИЙ К ВЕСЕННЕ-ЛЕТНЕМУ ПЕРИОДУ. АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ, ПРОБЛЕМЫ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»

Вам доступен видеосеминар «Подготовка зданий к весенне-летнему периоду. Актуальные вопросы, проблемы, ответственность».

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

Почему тема актуальна?

До 25 апреля 2018 года в зданиях необходимо 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 готовит здание к весеннему паводку.

Риски отсутствия должной подготовки зданий к весенне-летнему периоду 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.

Видеосеминар позволит 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.

Программа видеосеминара:

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.

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.



ПОДГОТОВКА ЗДАНИЙ К ВЕСЕННЕ-ЛЕТНЕМУ ПЕРИОДУ

В течение зимы здания и их инженерные системы испытывают негативное воздействие низких температур. Это создает условия для интенсивного охлаждения помещений, что может нарушить их нормальный температурный режим. Кроме того, от резкого перепада температур образуются дефекты на стенах и фундаментах. Очистка фасадов зданий от снега и льда приводит к их повреждению. Зачастую происходит деформация козырьков и водостоков.

При наступлении тепла повреждения кровли могут повлечь за собой протечки, а деформация водостоков и козырьков – намокание стен и фундамента здания.

В связи с этим перед специалистами службы эксплуатации зданий стоит непростая задача по восстановлению исправного технического состояния здания и прилегающей территории.

Ненадлежащая подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летний период повлечет за собой наложение административного штрафа на службу эксплуатации зданий в размере до от 10 000 до 20 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток (ст. 6.4 КоАП РФ).

Организовать работу по подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период вам поможет новая справка «Подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летний период» главы «Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

В справке вы найдете:

- комплекс работ по подготовке зданий к сезонной эксплуатации;
- подготовка системы отопления зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений

Техническое обслуживание зданий включает в себя работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности, проведение осмотров зданий при подготовке к сезонной эксплуатации, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

Существуют различные требования к подготовке разных категорий объектов к эксплуатации в зимних условиях, так подготовка жилищного фонда к зимнему периоду отличается от подготовки торгового центра.

При проведении высотных работ необходимо пользоваться услугами промышленных альпинистов.

Техническая эксплуатация зданий (ТЭЗ) - это комплекс мероприятий, которые обеспечивают безотказную работу всех элементов и систем здания в течение нормативного срока службы, функционирование здания по назначению.

Система ТЭЗ - это совокупность средств, материалов, изделий

ОСОБЕННОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ БЕЗОПАСНОСТИ ЗДАНИЯ

Для обеспечения безопасности организации, офиса, производственного или иного здания необходимо проведение целого комплекса мер.

К важной составляющей выявления угроз и их нейтрализации относятся системы безопасности.

При ненадлежащей эксплуатации систем безопасности здания возможны следующие риски:

- возникновение чрезвычайных ситуаций (пожар, террористическая угроза и пр.);
- угроза жизни и здоровью людей.

Для того чтобы избежать ответственности за необеспечение требований безопасности в виде штрафов до 1 000 000 руб. или приостановления деятельности организации на срок до 90 суток (ч. 6.1 ст. 20.4 КоАП РФ), специалистам службы эксплуатации здания следует обеспечить стабильность работы всех систем безопасности здания. В этом вам поможет справка «Эксплуатация систем безопасности» главы «Обеспечение безопасности зданий и сооружений».

В данной справке вы найдете информацию об интегрированных и комплексных системах безопасности, а также узнаете о требованиях, предъявляемых к эксплуатации систем безопасности.

Организация процесса эксплуатации и обслуживания зданий

Эксплуатация здания любого назначения - сложный процесс, включающий в себя выполнение множества работ самого разного характера - как обслуживание его инженерных систем, строительных конструкций, санитарно-гигиеническое содержание здания, соблюдение множества нормативных требований, предъявляемых к зданию.

В справках раздела **Организация процесса эксплуатации и обслуживания зданий** вы найдете информацию:

- о том, как спланировать процесс эксплуатации здания;
- какие работы провести для надлежащего обслуживания ряда инженерных систем;
- каков порядок аттестации персонала службы эксплуатации.

Справки помогут вам:

- сэкономить **до 40 000 руб.** на штрафах;
- избежать убытков от административного приостановления деятельности на срок **до 90 суток**;
- сберечь время, не утруждаясь поиском необходимых требований к обеспечению эксплуатации здания в законодательстве.

В качестве важнейшего условия обеспечения безопасности здания законодатель называет его надлежащую эксплуатацию (ч. 1 ст. 36 Федерального закона от

ОПРЕДЕЛЕН ПЕРЕЧЕНЬ ОСМОТРОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

11.04.2018 вступило в законную силу Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331).

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, были дополнены п. 13_1, в котором определен перечень осмотров, необходимых для проведения при эксплуатации многоквартирного дома.

В частности, определено, что осмотры технического состояния общего имущества многоквартирного дома могут быть:

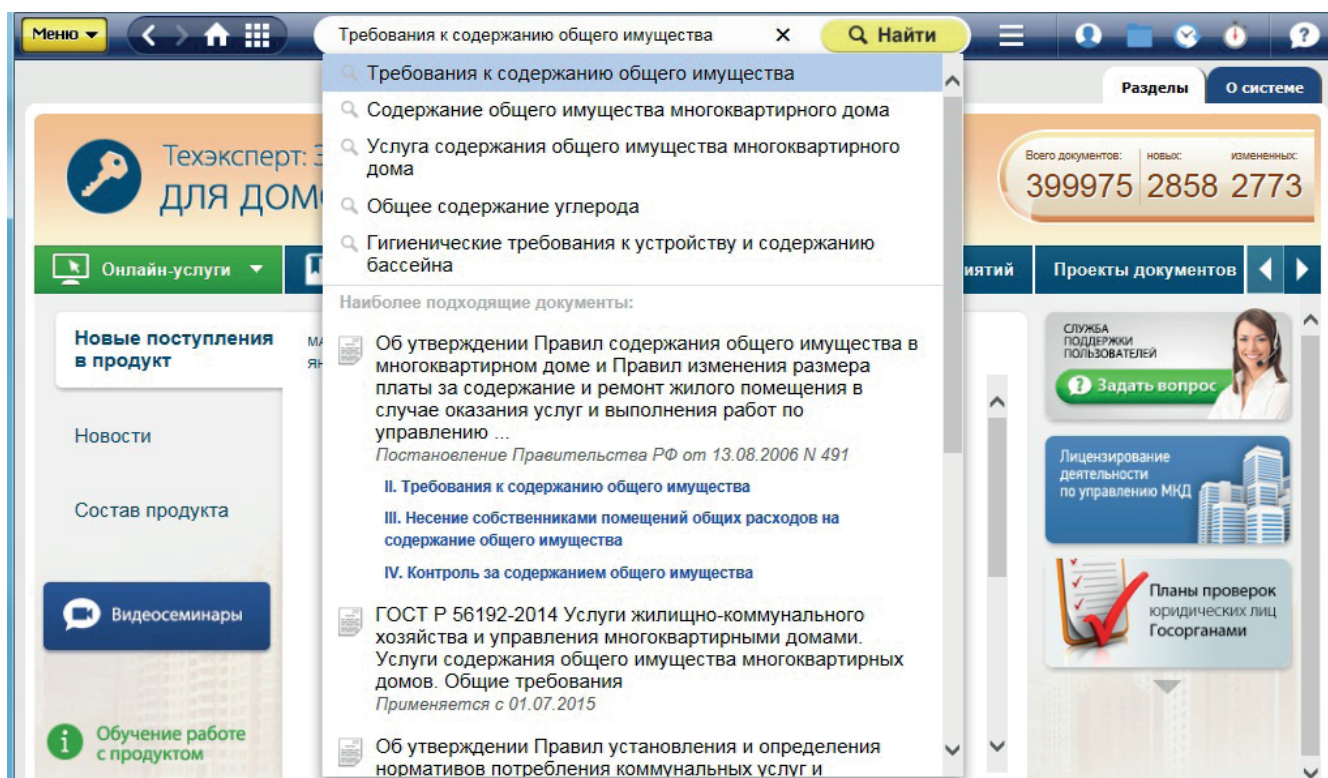
- текущие;
- сезонные;
- внеочередные.

Неисполнение управляющей организацией требований по поддержанию общего имущества многоквартирного дома в исправном состоянии может повлечь за собой административную ответственность в виде штрафа в размере до 300 000 руб. (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП).

Организовать деятельность по поддержанию общего имущества многоквартирного дома в исправном состоянии вам поможет справка «Требования к содержанию общего имущества» главы «Общее имущество» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В справке вы найдете:

- перечень работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества;
- требования к доступности общего имущества в МКД для инвалида.



ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖК И ЖСК

Жилищные кооперативы (далее – ЖК), равно как и жилищно-строительные кооперативы (далее – ЖСК), осуществляют свою деятельность в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирными домами, жилыми и нежилыми помещениями. В случае управления многоквартирным домом (далее – МКД) посредством создания ЖК либо ЖСК кооператив несет ответственность за содержание общего имущества МКД.

В случае нарушения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений ЖК (ЖСК) будет привлечен к административной ответственности в виде штрафа до 50 000 руб. (ст. 7.22 КоАП РФ).

Организовать деятельность ЖК и ЖСК по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными нормами вам поможет справка «Сфера деятельности ЖК и ЖСК» главы «Выбор способа управления многоквартирным домом» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В справке вы найдете:

- описание основных направлений деятельности ЖК и ЖСК
- схемы осуществления деятельности ЖК (ЖСК) по управлению МКД
- взаимодействие ЖК (ЖСК) с собственниками помещений в МКД

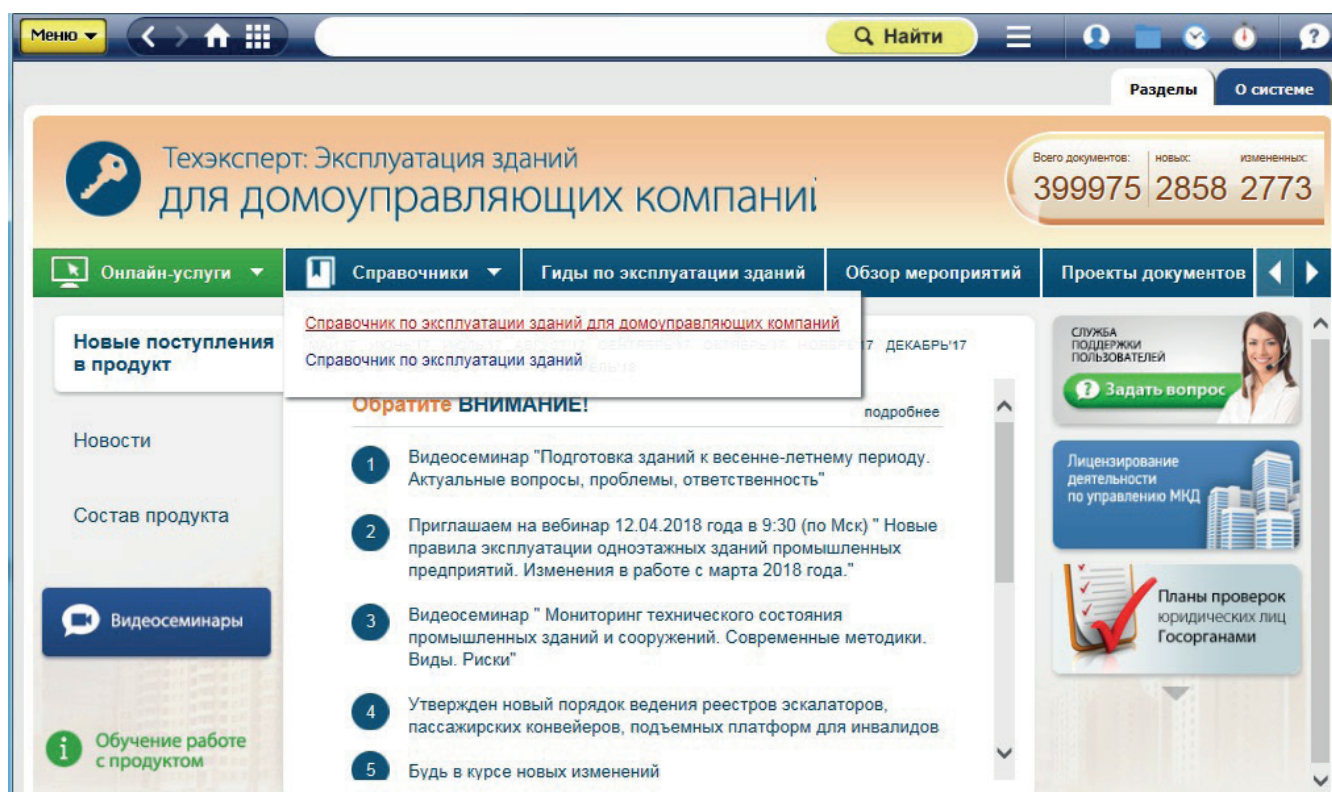
УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ БУДУТ ПРОВОДИТЬ ЛИЧНЫЙ ПРИЕМ ГРАЖДАН

11.04.2018 вступило в законную силу Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Согласно внесенным изменениям с 01.03.2019 управляющая организация будет обязана проводить личный прием собственников помещений многоквартирного дома в своем офисе. Прием должен вести руководитель управляющей организации либо уполномоченное им лицо. Результат приема должен фиксироваться в журнале личного приема.

В настоящее время у управляющих организаций существует только обязанность принимать заявления от собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам содержания имущества и оказания услуг. Несоблюдение обязанности по организации работы с собственниками помещений в многоквартирном доме повлечет наложение на управляющую организацию административного штрафа в размере до 250 000 руб. (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ).

Организовать работу по взаимодействию с собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с существующими требованиями вам поможет справка «Организация работы с населением» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».



ИЗМЕНЕНИЯ В ПЕРЕЧНЕ ИНФОРМАЦИИ, РАСКРЫВАЕМОЙ УО

11.04.2018 вступило в законную силу Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331).

В частности, Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, дополнены разделом 8, касающимся раскрытия информации управляющей организацией.

Существенно расширен перечень информации, обязательной для размещения управляющей организацией на информационных досках в офисе, а также в подъездах многоквартирных домов и на прилегающей территории.

Неполное раскрытие информации, обязательной для размещения управляющей организацией, может повлечь наложение административного штрафа в размере до 300 000 руб. (ч. 2 ст. 14.1_3 КоАП РФ).

В определении перечня информации, необходимой для размещения, вам помогут справки:

- Раскрытие информации управляющими организациями
- Информационная доска в многоквартирном доме

в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В справках вы найдете:

- перечень информации, подлежащей раскрытию управляющими организациями;
- перечень информации, обязательной к размещению на информационной доске;
- перечень информации, рекомендуемой к размещению на информационной доске.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

ОБЗОР МЕРОПРИЯТИЙ

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 май, июнь и июль 2018 года.

НОВЫЕ ОБРАЗЦЫ И ФОРМЫ

– Акт приемки здания, подготовленного к весенне-летней эксплуатации
Новый образец, разработанный экспертами, поможет вам:

- сэкономить время на самостоятельном составлении;
- сэкономить денежные средства на уплате штрафа в размере до 20 000 руб. (ст. 6.4 КоАП РФ) за несоблюдение требований по составлению технической документации по эксплуатации зданий.

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

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:

- Установка приборов учета в ветхих домах
- Договор с РСО при непосредственном управлении МКД
- Присвоение жилому помещению статуса квартиры
- Управление аварийным МКД
- Действия ТСЖ при незаконной перепланировке
- Продухи и слуховые окна
- Обжалование экспертизы по возмещению ущерба
- Транзитная труба теплосети

РАЗМЕР ШТРАФОВ ЗА НАРУШЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ

В своей деятельности организация, ответственная за эксплуатацию здания любого назначения, должна обеспечить соблюдение требований пожарной безопасности с целью исключения возникновения чрезвычайной ситуации, нанесения материального вреда имуществу, а также вреда здоровью людей.

В целях обеспечения пожарной безопасности специалисты по эксплуатации зданий должны руководствоваться следующими требованиями:

- контроль за исправным состоянием систем пожарной безопасности (п. 61 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ (далее – Правила));

- обеспечение своевременного выполнения требований пожарной безопасности, предписаний, постановлений и иных законных требований государственных инспекторов по пожарному надзору (ст. 48–96 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»);

- соблюдение требования о запрете хранения и применения легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и других пожаровзрывоопасных веществ и материалов (пп. «а» п. 23 Правил);

- обеспечение исправности противопожарного водоснабжения здания (п. 23 Правил) и т. д. В приведенных судебных актах рассмотрены наиболее часто встречающиеся нарушения требований пожарной безопасности при эксплуатации зданий, которые приводят к штрафам. Обращаем ваше внимание, что с материалами судебных решений, предметом которых является нарушение требований пожарной безопасности при эксплуатации зданий, а также многих других, вы сможете ознакомиться в разделе «Практика разрешения споров в области эксплуатации зданий» в рамках систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Штраф 151 000 руб. за перепланировку в здании бизнес-центра

ООО обратилось в суд с заявлением к Отделу надзорной деятельности Управления надзорной деятельности Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации стихийных бедствий (МЧС России) о признании незаконным и отмене постановления о привлечении Общества к административной ответственности в виде штрафа 151 000 руб. (ч. 1, 4 ст. 20.4 КоАП РФ).

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующее. В процессе эксплуатации здания бизнес-центра произведены изменения объемно-планировочных решений (устройство коридоров на восьмом этаже) без проекта, разработанного в соответствии с действующими нормами и утвержденное в установленном порядке. Это является нарушением п. 4.3 СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений». В коридоре на восьмом этаже, предназначенном для эвакуации людей, не предусмотрена система вытяжной противодымной вентиляции для удаления продуктов горения при пожаре. Это является нарушением п. 8.2

СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», принятых Постановлением Госстроя России от 26.06.2003 № 115.

В процессе эксплуатации эвакуационных путей не было обеспечено соблюдение проектных решений и требований нормативных документов по пожарной безопасности, в том числе по:

- освещенности,
- количеству,
- размерам
- объемно-планировочным решениям эвакуационных путей и выходов,
- наличию на путях эвакуации знаков пожарной безопасности.

Это является нарушением п. 33 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390.

Суд оставил в силе постановление Управления надзорной деятельности Главного управления МЧС России. В своем постановлении суд указал, что руководители организации обязаны соблюдать требования пожарной безопасности, а также выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц пожарной охраны.

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.02.2013 № А56-41697/2012

Нет инструктажа персонала по технике противопожарной безопасности и знаков пожарной безопасности – уплати штраф!



ООО обратилось в суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления Отдела надзорной деятельности о назначении административного наказания в виде штрафа в размере 150 000 руб.

Рассмотрев материалы дела, суд установил, что в организации:

- не определены порядок и сроки проведения противопожарного инструктажа с работниками организации (п. 3 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ (далее – Правила));
- не проведен противопожарный инструктаж с каждым работником (п. 3 Правил);

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



- отсутствует график проведения повторных противопожарных инструктажей;
- отсутствует утвержденная руководством инструкция о мерах пожарной безопасности (п. 460 Правил);
- помещение офиса не обеспечено знаками пожарной безопасности (места размещения огнетушителей, направления путей эвакуации) (п. 14 Правил).

Суд оставил в силе постановление Отдела надзорной деятельности о назначении административного наказания.

В постановлении суд указал, что руководство организации имело возможность провести мероприятия по устранению нарушений в области пожарной безопасности.

Вместе с тем руководство не предприняло достаточных действий по осуществлению контроля и выполнению требований и норм пожарной безопасности.

Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 17.01.2014 № А73-6581/2013

Нельзя применять горючие материалы в отделке эвакуационного выхода

АО обратилось в суд с жалобой на постановление начальника отделения надзорной деятельности управления надзорной деятельности и профилактической работы ГУ

МЧС России о привлечении к административной ответственности в виде штрафа в размере 400 000 руб. (ч. 2–4 ст. 20.4 КАП РФ).

Рассмотрев материалы дела, суд установил, что АО нарушены требования пожарной безопасности, установленные нормативными правовыми актами и нормативными документами РФ в области пожарной безопасности, а именно:

- здание элеватора не оборудовано системами автоматической пожарной сигнализации (п. 61 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ (далее – Правила));
- не проводится ежеквартальный осмотр огнетушителей в соответствии с паспортом завода-изготовителя (п. 61 Правил);
- в административном здании путь эвакуации, а именно стены, отделан горючим материалом, при этом не предоставлена документация (сертификат пожарной безопасности) на применяемую отделку (п. 22 Правил);
- путь эвакуации (потолок) в здании отделан горючим материалом;
- повсеместно возле ручных пожарных извещателей отсутствуют знаки пожарной безопасности (п. 43 Правил.).

Как следует из материалов дела, АО вменялись нарушения, которые выразились в длительном непрекращающемся невыполнении или ненадлежащем выполнении предусмотренных законом обязанностей.

Суд оставил в силе постановление органа МЧС.

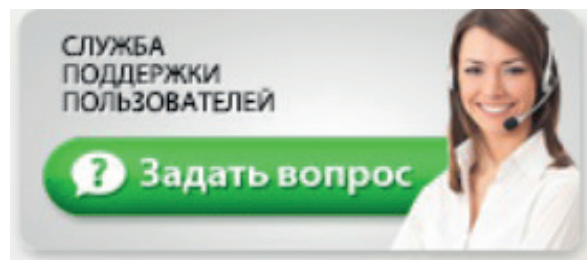
При вынесении решения суд указал, что требования пожарной безопасности обязательны для применения и исполнения организациями и их должностными лицами независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности. Наличие выявленных нарушений требований пожарной безопасности были обнаружены в период особого противопожарного режима. Нарушения требований пожарной безопасности имели место и не были устранены АО в период особого противопожарного режима (п. 17 Правил). Следовательно, оснований для смягчения административного наказания не имеется.

Решение Волгоградского областного суда от 25.02.2016 № 07-199/2016

ОПЫТ ЭКСПЕРТОВ

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!



ОРГАНИЗАЦИЯ ЭВАКУАЦИОННЫХ ПУТЕЙ И ВЫХОДОВ ИЗ ЗДАНИЯ

- Вопрос. 1. Считается ли выход на крышу во время пожара «эвакуационным»?**
2. В чём разница между «эвакуационным» и «аварийным» выходом?
3. На основании каких документов выходы на крышу и на чердак должны быть закрыты?

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Ответ. 1. Выход на крышу считается эвакуационным, если он ведет на эксплуатируемую кровлю или на специально оборудованный участок кровли, ведущий на лестницу.

2. Эвакуационный выход используется как основной выход для эвакуации людей в чрезвычайной ситуации. Аварийный выход используется в качестве дополнительного выхода при эвакуации. Он не учитывается при оценке количества эвакуационных выходов из здания при проведении проверки.

3. В общественных зданиях обязанность запирасть выходы на чердак и крышу нормативно не предусмотрена. В многоквартирных домах выходы на чердак и крышу должны быть закрыты на основании Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.



Обоснование. 1. Выход на крышу считается эвакуационным, если он ведет на эксплуатируемую кровлю или на специально оборудованный участок кровли, ведущий на лестницу (ст. 89 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»).

Эксплуатируемая кровля – это специально оборудованная защитным слоем (рабочим настилом) кровля, рассчитанная на пребывание на ней людей, размещение оборудования, транспорта и т. п. (Приложение Б к СП 17.13330.2011 Кровли).

2. Эвакуационный выход – выход, ведущий на путь эвакуации непосредственно наружу или в безопасную зону (ст. 2 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ).

Аварийный выход – дверь, люк или иной выход, которые ведут на путь эвакуации непосредственно наружу или в безопасную зону. Аварийный выход используется как

дополнительный выход для спасения людей, но не учитывается при оценке соответствия необходимого количества и размеров эвакуационных путей и эвакуационных выходов, которые удовлетворяют требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре (ст. 2 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ).

Из приведенных определений следует, что аварийный выход является дополнительным выходом, который не учитывается при расчете числа эвакуационных выходов, необходимых для соблюдения норм пожарной безопасности, и при проверке здания сотрудниками МЧС.

3. Обязанность по запираанию люков и выходов на кровлю и чердачные помещения общественных зданий нормативными документами не регулируется.

Входные двери или люки на кровлю многоквартирного дома должны быть всегда закрыты на замок, один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера или в комнате техника-мастера, а второй – в одной из ближайших квартир верхнего этажа (п. 3.3.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170).

Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Эвакуационные пути и выходы».

С уважением,
эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Кульченков Дмитрий Иванович

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПРОВЕРКИ СОСТОЯНИЯ СИСТЕМ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Вопрос. Порядок действий при проверке пожарных средств, входящих в общее имущество МКД. Как выглядит (форма) и составляется акт проверки противопожарных средств (огнетушителей, пожарных трубопроводов, рукавов) входящих в общее имущество МКД?

Ответ. 1. Для проведения проверки технических средств пожаротушения управляющей организации следует заключить договор со специализированной организацией, осуществляющей деятельность по экспертизе средств пожаротушения.

Для проведения проверки состояния систем пожарного водоснабжения, а также состояния пожарных гидрантов управляющая организация может организовать комиссию по проведению проверки из числа своих сотрудников.

Подробнее порядок проведения проверки рассмотрен в обосновании.

2. Результаты проверки работоспособности средств пожарной безопасности многоквартирного дома оформляются специальным актом. Форма акта находится в приложении к ответу.

Обоснование. Порядок проведения проверок технического состояния пожарных средств, входящих в общее имущество многоквартирного дома, предполагает 2 варианта.

Вариант 1. В случае если управляющей организации необходимо проверить:

а) техническое состояние и работоспособность огнетушителей (п. 468 Правил противопожарного режима в

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 (далее – Правила));

б) техническое состояние систем пожарной сигнализации и оповещения (п. 61 Правил);

в) состояние (при наличии) систем автоматического пожаротушения (п. 61 Правил).

Для проведения таких проверок руководителю управляющей организации необходимо заключить договор на оказание услуг по проведению проверки работоспособности технических средств пожаротушения со специализированной организацией.

Проведение проверок работоспособности технических средств пожаротушения и пожарной сигнализации проводится лицом, имеющим оценку компетентности в соответствующей области, выполненной специалистом (экспертом-аудитором), с применением необходимого аттестованного испытательного оборудования и поверенных средств измерений (п. 8 ГОСТ Р 57369-2016 «Производственные услуги. Термины и определения»).

Проверка технических средств пожаротушения проводится сотрудником специализированной организации в присутствии руководителя либо сотрудника управляющей организации, ответственного за пожарную безопасность (п. 61 Правил).

Вариант 2. В случае если управляющей организации необходимо провести проверку:

а) работоспособности и технического состояния систем наружного водоснабжения (п. 55, 59 Правил);

б) состояния пожарных гидрантов (п. 55 Правил);

в) технического состояния крышек люков пожарных гидрантов (п. 56 Правил);

г) состояния подъездов к зданию и пожарных проездов.

Порядок проведения данного вида проверок нормативно не регламентируется. Проверка может быть проведена сотрудниками управляющей организации.

Для этого в управляющей организации можно создать комиссию, состоящую из:

- руководителя управляющей организации;
- сотрудника, ответственного за противопожарную безопасность;
- инженера.

В случае выявления неисправностей системы пожарного водоснабжения, а также пожарных гидрантов эти неисправности должны быть немедленно устранены.

Результаты проверки работоспособности средств пожарной безопасности многоквартирного дома отражаются в акте проверки работоспособности (проведения работ по техническому обслуживанию) средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений (п. 61 Правил).

Форма данного акта утверждена Приказом МЧС РФ от 28.05.2012 № 292. Он оформляется и подписывается руководителем управляющей организации, а также представителем специализированной организации, занимающейся монтажом и обслуживанием систем пожаротушения.

Акт проверки технического состояния средств пожаротушения должен храниться совместно с технической документацией на многоквартирный дом и предоставляться сотрудникам МЧС при проведении проверки (п. 61 Правил).

Проведение проверки технического состояния и работоспособности средств пожарной безопасности должно проводиться не реже 2 раз в год (п. 61 Правил).

Выполняя регулярные проверки технического состояния и работоспособности средств пожаротушения в многоквартирном доме, управляющая организация сможет обезопасить себя от административной ответственности в виде штрафа (ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ):

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

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Основания и порядок проверки МЧС РФ службы эксплуатации зданий».

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

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ УО ПРИ НАРУШЕНИИ ПРАВИЛ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Вопрос. Каков порядок действий управляющей организации, если жильцы захламляют пожарные выходы, балконы в МКД, на тамбурных дверях и общих балконах вешают замки? Как должны выглядеть уведомления (предписания) в таких случаях и какие меры мы можем принять?

Ответ. 1. Если собственники помещений нарушают требования пожарной безопасности, управляющая организация вправе:

- составить акт о нарушении норм пожарной безопасности;
- обратиться к собственнику с письменным уведомлением с требованием устранить нарушение.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

2. Подробнее о форме уведомления об устранении нарушений норм пожарной безопасности см. в приложении к ответу.

В случае неисполнения собственником помещения требований управляющей организации об устранении нарушений норм пожарной безопасности она вправе обратиться в органы МЧС с жалобой на нарушение противопожарного режима.

Обоснование. 1. При эксплуатации эвакуационных путей, эвакуационных и аварийных выходов запрещается размещать (устанавливать) на путях эвакуации и эвакуационных выходах (в том числе в проходах, коридорах, тамбурах, на галереях, в лифтовых холлах, на лестничных площадках, маршах лестниц, в дверных проемах, эвакуационных люках) (пп. «б» п. 36 Правил пожарной безопасности в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 (далее – Правила)):

- различные материалы;
- изделия;
- оборудование;
- производственные отходы;
- мусор и другие предметы;
- блокировать двери эвакуационных выходов.

Запоры на дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать возможность их свободного открывания изнутри без ключа (п. 35 Правил).

Запрещается размещать мебель, оборудование и другие предметы (пп. «ж» п. 23 Правил):

- у дверей эвакуационных выходов, люков на балконах и лоджиях;
- в переходах между секциями и выходами на наружные эвакуационные лестницы. Запрещается демонтировать межбалконные лестницы, а также заваривать люки на балконах и лоджиях квартир (пп. «ж» п. 23 Правил).

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме нарушают данные требования, управляющей организации следует:

- а) Зафиксировать факт нарушения. Для этого необходимо собрать комиссию в количестве не менее 3 человек, состоящую из сотрудников управляющей организации.
- б) Выйти на место нарушения и составить акт о нарушении норм пожарной безопасности.

Акт подписывается всеми членами комиссии.

в) На основании выявленных нарушений управляющая организация вправе обратиться к собственнику в письменной форме с требованием устранить нарушения.

Уведомление об устранении нарушений может быть вручено собственникам лично, под роспись либо направлено заказным письмом с уведомлением о вручении. К уведомлению рекомендуем приложить акт нарушения норм пожарной безопасности.

2. Уведомление с требованием об устранении нарушений норм пожарной безопасности можно составить в свободной форме с указанием норм законодательства, которые были нарушены.

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме требований управляющей организации об устранении нарушений норм пожарной безопасности она может обратиться с жалобой в органы МЧС.

Сотрудники МЧС, в свою очередь, выйдут на место, составят протокол об административном правонарушении и вынесут постановление о привлечении нарушителя к административной ответственности.

Тем самым управляющая организация сможет обезопасить себя при проверке органов МЧС от привлечения к административной ответственности по ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ за нарушения требований пожарной безопасности.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий для домоуправляющих компаний», в справочном материале «Требования к содержанию общего имущества».

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

