

Эксплуатация зданий

специальное издание
для пользователей
систем «Техэксперт»

№ 6 июнь '18

Актуальная
тема

Это важно!

Новости
законодательства

Смотри
в системе

Из зала суда

Опыт экспертов

» 1

» 2

» 4

» 8

» 11

» 14

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.

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА



Все вопросы
по работе с системами
«Техэксперт»
вы можете задать
вашему специалисту
по обслуживанию:



УСТАНОВКУ И ПОВЕРКУ СЧЕТЧИКОВ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ ЗА СЧЕТ ЭЛЕКТРОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

В Государственную Думу внесен Проект федерального закона от 11.05.2018 № 463879-7 «О внесении изменений в статью 13 Федерального закона «Об энергосбережении, и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект федерального закона от 11.05.2018 № 463879-7). Проектом Федерального закона от 11.05.2018 № 463879-7 предлагается внести изменения в порядок финансирования установки и проведения поверки индивидуальных приборов учета электроэнергии в многоквартирных домах. Так, предполагается, что устанавливать и проводить поверку приборов учета электро-

энергии будут обязаны ресурсоснабжающие организации за счет собственных средств. В настоящее время, согласно ч. 12 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении, и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», собственники помещений в многоквартирном доме обязаны устанавливать приборы учета за свой счет.

В случае принятия Проекта федерального закона от 11.05.2018 № 463879-7 ответственность за оснащение многоквартирного дома приборами учета электроэнергии ляжет на ресурсоснабжающие организации,

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

тем самым освободив управляющие организации от ответственности за отсутствие приборов учета. Напомним, что в настоящее время за нарушение требований по оснащённости многоквартирных домов приборами учета энергоресурсов управляющая организация может быть привлечена к административной ответственности в виде штрафа (ч. 4 ст. 9.16 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях):

- на должностных лиц в размере от 5000 до 10 000 руб.;
 - на юридических лиц – от 20 000 до 30 000 руб.
- С текстом Проекта Федерального закона от 11.05.2018 № 463879-7 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – <http://sozd.parlament.gov.ru/>.

ЭТО ВАЖНО!

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ГАЗООПАСНЫХ, ОГНЕВЫХ И РЕМОНТНЫХ РАБОТ НА ОПО

Что произошло?

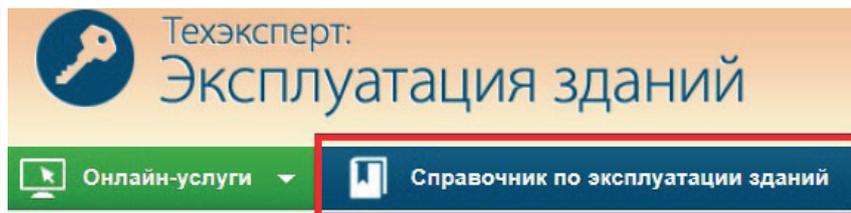
13.06.2018 вступает в силу Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 20.11.2017 № 485 «Об утверждении Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности «Правила безопасного ведения газоопасных, огневых и ремонтных работ».

Почему это важно?

Утверждаемые Правила ужесточают требования безопасности при проведении газоопасных, огневых и ремонтных работ на опасном производственном объекте. Данное обстоятельство накладывает на специалистов службы эксплуатации предприятия дополнительную ответственность за их эксплуатацию согласно действующим нормативно-техническим документам.

Нарушение требований промышленной безопасности ОПО повлечет за собой наложение административного штрафа до 1 000 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток (ч. 3 ст. 9.1 КоАП РФ).

Как найти в системе?



Узнать о требованиях, предъявляемых к проведению газоопасных, огневых и ремонтных работ при эксплуатации ОПО, а также обеспечить при проведении работ соблюдение норм и правил безопасности вам поможет справка «Промышленная безопасность опасных

производственных объектов». Найти информацию можно в разделе «Справочник по эксплуатации зданий», в главе «Эксплуатация зданий промышленных предприятий», или с помощью интеллектуального поиска.

Справка поможет вам организовать работу на ОПО в соответствии с установленными требованиями и тем самым сэкономить денежные средства на уплате штрафов. Отследить утверждение новых документов вам позволят «Новостная лента» и сервис «Подписка на новости» при выборе «Онлайн-услуг».

ИЗМЕНИЛСЯ РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОВЕРОК ОРГАНАМИ МИНКУЛЬТУРЫ РОССИИ

Что произошло?

19.05.2018 вступил в силу Административный регламент исполнения Министерством культуры Российской Федерации государственной функции по осуществлению федерального государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации, утвержденный Приказом Минкультуры России от 16.02.2018 № 140 (далее – Административный регламент).

Почему это важно?

Новый Административный регламент введен вместо утратившего силу Административного регламента исполнения Министерством культуры Российской Федерации государственной функции по контролю и надзору за сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, утвержденному Приказом Минкультуры России от 08.18.2012 № 840.

Административный регламент определяет:

- сроки и последовательность проведения проверок органами Минкультуры России;
- порядок взаимодействия этих органов с органами государственной власти, органами местного самоуправления, при проведении проверок.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

– порядок взаимодействия органов Минкультуры России с проверяемым лицом.

За нарушение требований законодательства об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ организация, ответственная за эксплуатацию зданий, относящихся к памятникам культуры, понесет наказание в виде административного штрафа в размере до 5 000 000 руб. (ч. 1 ст. 7.13 КоАП РФ).

Как найти в системе?

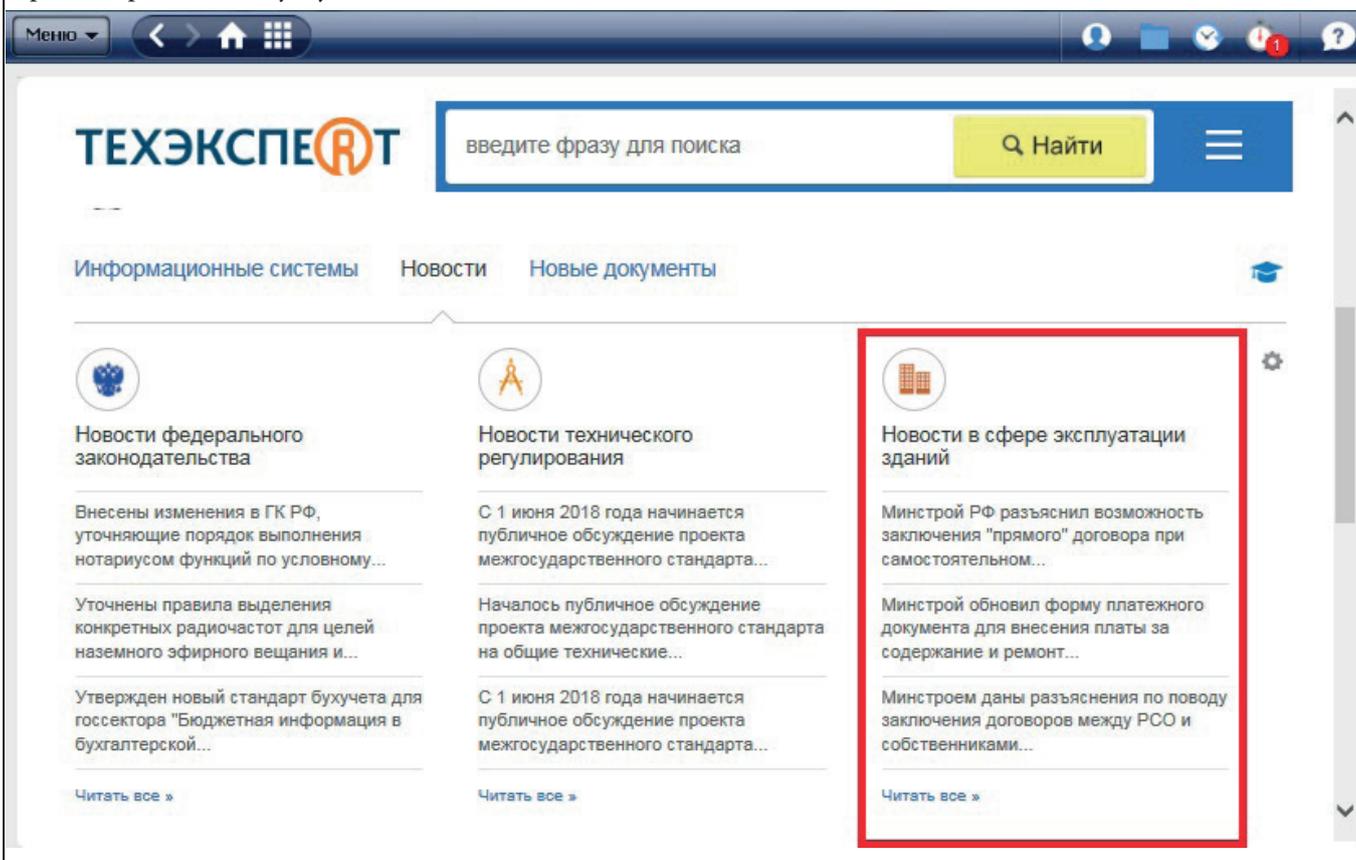
Информацию об основаниях проведения проверки Минкультуры России соблюдения требований к эксплуатации здания, а также о мероприятиях, необходимых для прохождения проверки, специалисты службы эксплуатации зданий могут узнать из справочных материалов:

- «Основание и порядок проверки службы эксплуатации зданий органами Минкультуры России»;
- «Обжалование службой эксплуатации зданий действий Минкультуры России» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

Справочная информация поможет вам:

- сократить время на подготовку к проведению проверки органами Минкультуры России;
- сэкономить время и денежные средства на обжалование актов и предписаний органов Минкультуры России;
- сэкономить денежные средства на уплате штрафов.

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



МИНСТРОЙ ОБНОВИЛ ФОРМУ ПЛАТЕЖНОГО ДОКУМЕНТА ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Что произошло?

Новая примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание жилья и коммунальные услуги утверждена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 26.01.2018 № 43/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг» (далее – Приказ Минстроя РФ от 26.01.2018 № 43/пр). 26.05.2018 Приказ Минстроя РФ от 26.01.2018 № 43/пр вступил в силу.

Кроме того, с принятием Приказа Минстроя РФ от 26.01.2018 № 43/пр утрачивает силу Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.12.2014 № 924/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению»

(Продолжение на следующей странице)

Специальное издание для пользователей систем «Техэксперт»

(Окончание)

Почему это важно?

Новая форма платежного документа включает в себя 5 разделов:

- сведения о плательщике и исполнителе услуг;
- сведения о показаниях индивидуальных приборов учета;
- расчет размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, взноса на капитальный ремонт;
- справочная информация;
- расчет суммы к оплате с учетом рассрочки платежа.

Ранее форма платежного документа включала в себя 8 разделов. Существовавшие ранее разделы «Взносы на капитальный ремонт» и «Информация для внесения платы получателю платежа» теперь включены в состав раздела «Расчет размера платы за содержание жилья и коммунальные услуги».

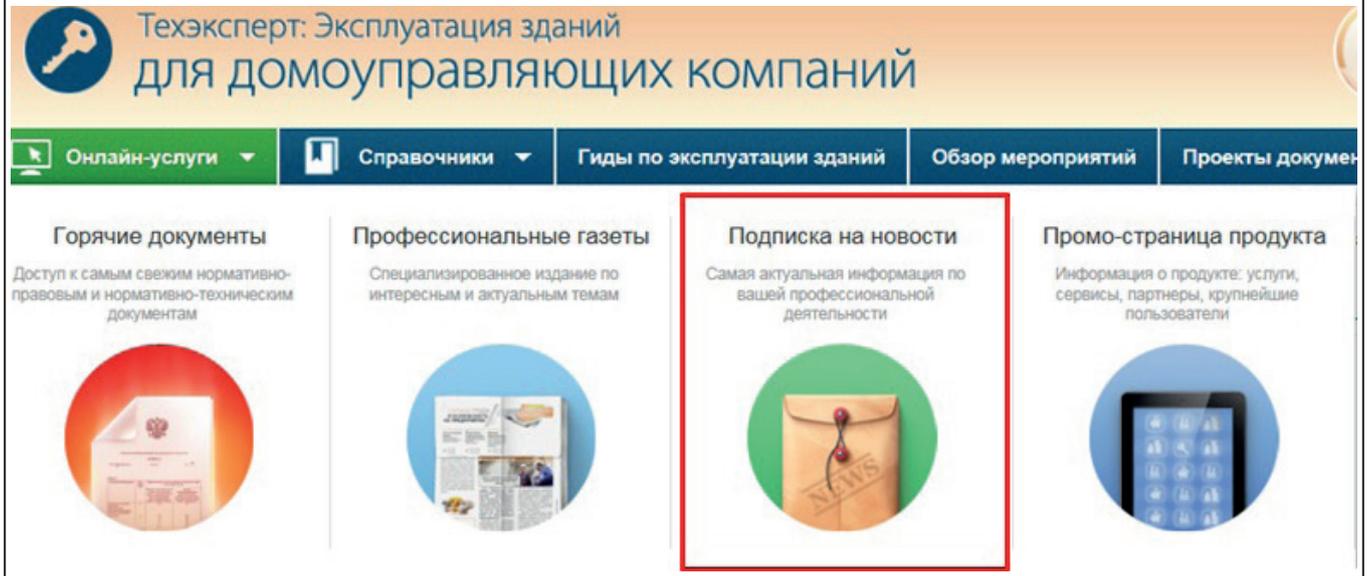
Как найти в системе?

Управляющим организациям при оформлении квитанций на оплату содержания жилья и коммунальных услуг следует придерживаться формы, установленной Приказом Минстроя РФ от 26.01.2018 № 43/пр.

Найти ее можно в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий», например, введя в интеллектуальный поиск «26.01.2018 № 43/пр».

Примерная форма платежного документа, утвержденная Приказом Минстроя РФ от 26.01.2018 № 43/пр, поможет управляющим организациям сэкономить время на разработку собственных платежных документов.

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



НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

МИНЭНЕРГО РОССИИ ДАНЫ РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО ПАСПОРТА МКД



Письмом Министерства энергетики Российской Федерации от 28.06.2017 № 04-0897 «Об определении класса энергетической эффективности для товаров и многоквартирных домов» (далее – Письмо Минэнерго России от 28.06.2017 № 04-0897) даны разъяснения, касающиеся заполнения паспорта энергоэффективности многоквартирного дома (далее – МКД).

В частности, при заполнении в энергетическом паспорте МКД информации об объекте класс энергетической эффективности МКД следует указывать на основании заключения органа строительного надзора или органа государственного жилищного надзора (п. 3_1 Требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденных

(Продолжение на следующей странице)

«Техэксперт» Специальное издание для пользователей систем «Техэксперт»

(Окончание)

Постановлением Правительства РФ от 25.01.2011 № 18 (далее – Требования к определению класса энергетической эффективности)).

Кроме того, энергетический паспорт должен содержать:

- информацию об удельном годовом расходе электрической энергии на общедомовые нужды;
- прямое указание в наименовании на то, что объект недвижимости является многоквартирным домом.

Разъяснения в Письме Минэнерго России от 28.06.2017 № 04-0897 направлены на обеспечение соответствия сведений, отражаемых в энергетическом паспорте МКД, установленным нормам.

Сведения, содержащиеся в энергетическом паспорте МКД, должны соответствовать:

1. Требованиям к определению класса энергетической эффективности.

2. Требованиям к проведению энергетического обследования и его результатам, утвержденным Приказом Минэнерго России от 30.06.2014 № 400.

Таким образом, в соответствии с разъяснениями, данными в Письме Минэнерго России от 28.06.2017 № 04-0897, специалистам управляющих организаций следует проверить, соответствует ли содержание энергетических паспортов МКД, находящихся в их управлении, требованиям законодательства.

В случае несоответствия им следует обратиться в организацию, составившую энергетический паспорт, с заявлением о внесении в него изменений.

УТВЕРЖДЕНА ИНСТРУКЦИЯ ПО БЕЗОПАСНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ГАЗА В МКД



28.04.2018 опубликован Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 05.12.2017 № 1614/пр «Об утверждении Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд» (далее – Приказ Минстроя РФ от 05.12.2017 № 1614/пр).

Приказ Минстроя РФ от 05.12.2017 № 1614/пр вступает в силу по истечении 10 дней с даты его официального опубликования. Приказом Минстроя РФ от 05.12.2017 № 1614/пр утверждена Инструкция по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд (далее – Инструкция).

Инструкцией определены:

- круг лиц, ответственных за безопасное использование и содержание внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО) и внутриквартирного газового оборудования (далее – ВКГО);

- порядок проведения специализированной организацией, с которой заключен договор на техническое обслуживание ВДГО и ВКГО (далее – специализированная организация), инструктажа по безопасному использованию;

- правила обращения с ВДГО и ВКГО управляющими организациями, собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме (далее – МКД);

- обязанности управляющих организаций по обеспечению безопасного пользования газом и содержанию ВДГО;

- случаи, в которых запрещено использование ВДГО;

- порядок действий управляющей организации при обнаружении утечки газа.

Согласно Инструкции лицами, ответственными за безопасное использование и содержание ВДГО, в МКД являются:

- управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив, иные специализированные кооперативы – при осуществлении ими управления МКД;

- собственники помещений в МКД или уполномоченное ими на основании доверенности лицо – при непосредственном управлении МКД.

Согласно Инструкции специализированная организация обязана проводить инструктажи по безопасному использованию ВДГО и ВКГО.

Управляющие организации с даты вступления в силу Приказа Минстроя РФ от 05.12.2017 № 1614/пр обязаны:

- назначить лицо, ответственное за безопасное использование и содержание ВДГО;

- обеспечить надлежащее содержание вентиляционных и дымовых каналов, в том числе с привлечением организаций, имеющих соответствующую лицензию;

- обеспечивать своевременное техническое обслуживание, техническое диагностирование, ремонт и замену ВДГО;

- обеспечить надлежащее содержание помещений, где расположено ВДГО;

- обеспечить круглосуточный доступ в помещения, где расположено ВДГО, в целях предупреждения и ликвидации аварийных ситуаций;

- обеспечить наличие и хранение технической документации, подтверждающей надлежащее содержание ВДГО, вентиляционных и дымовых каналов, договора на техническое обслуживание и диагностирование ВДГО и приложений к ним.

До принятия Инструкции обязанности управляющих организаций по обеспечению безопасного использования и содержания ВДГО ограничивались заключением договора на техническое обслуживание ВДГО со специализированной организацией.

Положения Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержа-

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

нии внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410, касались в большей мере обязанностей специализированных организаций. Обязанности управляющих организаций не были четко определены. С принятием Инструкции не только ужесточились требования к обеспечению безопасного использования ВДГО, но и выросла ответственность управляющих организаций. В связи с утверждением Инструкции управляющим организациям необходимо:

- довести содержание Инструкции до ответственного за содержание и ремонт МКД персонала;
- обеспечить назначение ответственного за безопасное использование и содержание ВДГО и прохождение им инструктажа;

- обеспечить проведение не реже 1 раза в 10 дней проверок загазованности технических помещений, в которых расположено ВДГО с отражением результатов в журнале проверок;

- проверить возможность обеспечения круглосуточного доступа в помещения, где расположено ВДГО;
- проверить наличие действующего договора на техническое обслуживание ВДГО, технической документации о содержании ВДГО, вентиляционных и дымовых каналов.

Напоминаем, что за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов, правил содержания и ремонта жилых домов установлена административная ответственность в виде штрафа (ст. 7.22 КоАП РФ):

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

МИНИСТРОМ РФ УТВЕРДИЛ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ДОМАХ, В КОТОРЫХ НЕ ВЫБРАН СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ



Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.04.2018 № 213/пр утверждены Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы (далее – Методические рекомендации).

Методические рекомендации предлагают определять размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме (далее – МКД), в котором не выбран способ управления, как сумму платы за:

- услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- содержание и текущий ремонт общего имущества;
- предоставление коммунальных услуг на общедомовые нужды.

Определение размера платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не выбран способ управления, рекомендуется осуществлять исходя из Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества

в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

Также предлагается не включать в нее плату за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества в МКД.

Размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не выбран способ управления, рекомендуется определять по типам МКД.

Тип МКД рекомендуется определять исходя из:

- его конструктивных и технических характеристик;
- степени благоустройства;
- перечня инженерного оборудования, входящего в состав МКД.

При расчете средних значений платы за жилое помещение в МКД рекомендуется использовать информацию о принятых общим собранием собственников помещений в МКД решениях об утверждении платы за содержание жилого помещения, размещенную в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Плату за содержание жилого помещения в МКД, в котором не выбран способ управления, рекомендуется устанавливать на срок не более 3 лет с возможностью проведения ее ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год. Размер платы рекомендуется определять в рублях на 1 кв. м помещения в МКД в месяц.

Указанные Методические рекомендации не носят обязательного характера. В то же время управляющим организациям, которые осуществляют временное управление МКД в соответствии с п. 4–8 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, при расчете платы за жилое помещение предлагается руководствоваться Методическими рекомендациями.

Обращаем ваше внимание, что Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.04.2018 № 213/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения

предельных индексов изменения размера такой платы» официально опубликован не был.

*Рекомендуем также ознакомиться с материалами:
– Расчет платы за жилое помещение*

МЧС РОССИИ РАЗРАБОТАЛО НОВЫЕ ФОРМЫ ПРОВЕРОЧНЫХ ЛИСТОВ ДЛЯ ПЛАНОВЫХ ПРОВЕРОК СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Подготовлен Проект приказа Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 29.03.2018 № 01/02/03-18/00079464 «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» (далее – Проект приказа МЧС РФ от 29.03.2018 № 01/02/03-18/00079464).

Проектом приказа МЧС РФ от 29.03.2018 № 01/02/03-18/00079464 планируется утвердить формы проверочных листов для 19 категорий зданий по признаку их функционального назначения.

В частности, планируется утвердить формы проверочных листов для:

- многоквартирных домов;
- зданий театров, кинотеатров, концертных залов, клубов, цирков, спортивных сооружений с трибунами, библиотек;
- зданий организаций торговли;
- производственных зданий;
- складских зданий;
- организаций общественного питания;
- гостиниц, общежитий.

Формы проверочных листов будут применяться инспекторами государственного пожарного надзора при проведении проверок в отношении зданий различного функционального назначения.

Проверка должна будет проводиться исключительно по вопросам, изложенным в форме проверочного листа.

В случае принятия Проекта приказа МЧС РФ от 29.03.2018 № 01/02/03-18/00079464 будет утвержден общедоступный перечень контрольных вопросов для зданий разного назначения. Это позволит собственникам таких зданий и помещений, управляющим организациям, специалистам службы эксплуатации зданий:

- обеспечить соблюдение требований пожарной безопасности на подконтрольных объектах с учетом их специфики;

- подготовиться к проверке;
- избежать административных наказаний.

На сегодняшний день действует Приказ Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий 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).

Приказом МЧС РФ от 11.09.2017 № 376 утверждены только три формы проверочных листов для:

- многоквартирных домов;
- организаций торговли;
- организаций общественного питания.

Напомним, что за нарушение правил противопожарной безопасности организации грозит административная ответственность (ч. 6 ст. 20.4 КоАП РФ):

- в виде штрафа на юридических лиц до 1 000 000 руб.;
- в виде административного приостановления деятельности на срок до 90 суток.

Предполагается, что с принятием Проекта приказа МЧС РФ от 29.03.2018 № 01/02/03-18/00079464 утратит силу Приказ МЧС РФ от 11.09.2017 № 376.

На сегодняшний день управляющим организациям и службам эксплуатации зданий следует руководствоваться положением Приказа МЧС РФ от 11.09.2017 № 376.

С текстом Проекта приказа МЧС РФ от 29.03.2018 № 01/02/03-18/00079464 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации: <http://regulation.gov.ru>.

*Рекомендуем также ознакомиться с материалом:
– Основания и порядок проверки МЧС РФ службы эксплуатации зданий*

ФСБ РФ РАЗРАБОТАЛО ПРОЕКТ РЕГЛАМЕНТА ОКАЗАНИЯ УСЛУГИ ПО ВВОДУ ЛИФТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Федеральной службой безопасности Российской Федерации подготовлен Проект приказа от 02.04.2018 № 01/02/04-18/00079549 об утверждении Административного регламента Федеральной службы безопасности Российской Федерации по предоставлению 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 (далее – Проект приказа от 02.04.2018 № 01/02/04-18/00079549).

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



Согласно Проекту приказа от 02.04.2018 № 01/02/04-18/00079549 Федеральная служба безопасности РФ (далее – ФСБ РФ) предоставляет государственную услугу по вводу в эксплуатацию лифтов, подъемных платформ для инвалидов, эскалаторов. Данная услуга предоставляется юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, владеющим объектом на праве собственности (далее – заявители). В соответствии с Проектом приказа от 02.04.2018 № 01/02/04-18/00079549 уполномоченные органы ФСБ РФ 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 ФСБ РФ обязан выдать заявителю акт ввода объекта в эксплуатацию.

В соответствии с Проектом приказа от 02.04.2018 № 01/02/04-18/00079549 заявители для ввода в эксплуатацию объектов обязаны обратиться в уполномоченные органы Управления, предоставив определенный

перечень документов, указанный в приложении к проекту Административного регламента.

В настоящее время услуга по вводу лифтов в эксплуатацию оказывается на основании Административного регламента 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, утвержденного Приказом министра обороны РФ от 09.10.2017 № 610 (далее – Административный регламент).

Также на рассмотрении Государственной Думы находятся два проекта Административного регламента по оказанию 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, разработанных:

- Главным управлением специальных программ Президента РФ (Проект приказа от 06.02.2018 № 03/11/02-18/00078114);
- Ростехнадзором (Проект приказа от 20.06.2017 № 03/11/06-17/00067409).

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 ФСБ РФ;
- в уполномоченные органы Ростехнадзора.

С текстом Проекта приказа от 02.04.2018 № 01/02/04-18/00079549 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – <http://regulation.gov.ru>.

СМОТРИ В СИСТЕМЕ

ВИДЕОСЕМИНАР «НОВЫЕ ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОДНОЭТАЖНЫХ ЗДАНИЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ. ИЗМЕНЕНИЯ В РАБОТЕ С МАРТА 2018 ГОДА»

Вам доступен видеосеминар «Новые правила эксплуатации одноэтажных зданий промышленных предприятий. Изменения в работе с марта 2018 года».

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

Почему тема актуальна?

01.03.2018 вступил в законную силу СП 303.1325800.2017 «Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации». Ранее отдельных требований к одноэтажным зданиям не было.

В связи с этим руководители и специалисты служб эксплуатации одноэтажных зданий промышленных предприятий уже сегодня должны выстроить свою работу с учетом новых требований.

Основная задача при внедрении новшеств – определить отличие от ранее действовавших требований к промышленным предприятиям.

Ключевым отличием нового СП 303.1325800.2017 является персональная ответственность руководителей и специалистов служб эксплуатации зданий за качество содержания зданий.

Работа по новому СП 303.1325800.2017 рождает большое количество вопросов:

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

- Чем новые требования отличаются от требований к иным промышленным зданиям?
- Кто несет персональную ответственность за надлежащую эксплуатацию и обслуживание, своевременный ремонт здания?
- Как организовать работу службы эксплуатации зданий, если предприятие обслуживает одноэтажные здания?
- Каковы новые требования к работе службы эксплуатации здания с подрядчиками?

Риск нарушения требований СП 303.1325800.2017 при эксплуатации одноэтажного здания промышленного предприятия – это штраф до 20 000 руб. (ст. 6.4 КоАП РФ) и аварии и, как следствие, потеря прибыли предприятия.

Видеосеминар позволит вам:



- обезопасить организацию от штрафов до 20 000 руб. или приостановления деятельности предприятия на срок до 90 суток (ст. 6.4 КоАП РФ);
- обезопасить себя от персональной ответственности, которую накладывает СП 303.1325800.2017 на руководителей и специалистов службы эксплуатации одноэтажных зданий;
- сэкономить время на поиске информации, получив

оперативное разъяснение эксперта во время видеосеминара.

Программа видеосеминара:

- Сравнительный анализ эксплуатации одноэтажных и иных зданий промышленных предприятий. Специфика обслуживания одноэтажных промышленных зданий.
- Изменения в работе службы эксплуатации зданий с 01.03.2018 (новая ответственность и обязанности руководителя службы).
- Риски в работе сотрудников службы эксплуатации зданий.

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.

ТРЕБОВАНИЯ К ПОМЕЩЕНИЯМ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ НУЖНО ЗНАТЬ ЧЕТКО

Торговые центры ежедневно принимают у себя большое количество людей. Здесь сосредоточены и магазины, и предприятия питания, и развлекательные зоны. Для того чтобы сделать пребывание людей в здании торгового центра комфортным и безопасным, специалистам службы эксплуатации необходимо иметь представление об основных требованиях к планировке входящих в него помещений.

Несоблюдение требований по планировке помещений в здании торгового центра может повлечь за собой наложение административного штрафа в размере до 20 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток (ст. 6.4 КоАП РФ) за несоблюдение санитарных норм. Кроме того, организация может быть привлечена к административной ответственности в размере до 1 000 000 руб. за несоблюдение требований пожарной безопасности (ч. 6.1 ст. 20.4 КоАП РФ).

Получить информацию о требованиях, предъявляемых к расположению помещений в здании торгового центра, вы сможете из справочного материала «Требование к основным помещениям торгового центра» раздела «Справочник по эксплуатации зданий». В справке вы найдете информацию о том, каким образом должно быть спланировано внутреннее пространство торговых центров, чтобы не вызывать у посетителей ощущения дискомфорта и обеспечить безопасность посетителей и имущества.

Интеллектуальный поиск: «основным помещениям торгового центра»

Ниже представлены наиболее соответствующие запросу документы и материалы. [Полный поиск](#)

В СПИСКЕ ЭЛЕМЕНТОВ: 60
Выделено: 1; Номер текущего: 1

- Требование к основным помещениям торговых центров**
Справка по эксплуатации зданий [аннотация](#)
- Микроклимат в помещениях торговых центров**
Справка по эксплуатации зданий
- Требования к подсобным помещениям торговых центров**
Справка по эксплуатации зданий
- Требования к торговым помещениям торговых центров**
Справка по эксплуатации зданий
- О применении положений статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации к помещениям, не вошедшим в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость**

Актуальные материалы по запросу

- Актуальные справки**
 - Требование к основным помещениям торговых центров
 - Основные требования к организации парковки на территории торгового центра
 - Микроклимат в помещениях торговых центров
 - Требования к подсобным помещениям торговых центров [показать все](#)
- Комментарии, консультации**
 - Отключение торгового центра от теплоснабжения
 - Размещение мангала в торговом центре
 - Торговля шариками в торговом центре
 - Вывоз ТБО с территории торгового центра [показать все](#)
- Образцы и формы**
 - Предварительный договор о заключении основного договора аренды нежилых помещений [показать все](#)

(Продолжение на следующей странице)

УЗНАЙ О НОВЫХ ИЗМЕНЕНИЯХ



В условиях часто меняющегося законодательства в сфере эксплуатации зданий важно всегда быть в курсе принятия новых нормативных актов и внесения изменений в уже имеющиеся. Предлагаем вашему вниманию календарь вступления в силу нормативно-правовых актов в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений.

В справке «Календарь вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений» раздела «Справочник по эксплуатации зданий» вы найдете информацию обо всех изменениях законодательства в области эксплуатации зданий, которые уже вступили в

законную силу или вступят в будущем. Быстрый доступ к справке также возможен с главной страницы систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в баннере «Календарь вступления в силу НПА по эксплуатации зданий». Информация, представленная в справке «Календарь вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений», может в удобной форме ознакомиться с новыми требованиями законодательства.

Таким образом, вы не упустите ни одного из последних требований в сфере эксплуатации зданий и сэкономите время на их поиске, а также предотвратите нарушение новых требований законодательства.

ПОСЛЕДСТВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ «ПРЯМЫХ» ДОГОВОРОВ РЕСУРСОСНАБЖЕНИЯ ДЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

03.04.2018 вступил в силу Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ).

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 РСО.

РСО сможет расторгнуть договор ресурсоснабжения с управляющей организацией в случае возникновения у нее задолженности перед РСО за поставленные услуги за период 2 месяца или более.

Даже после расторжения договора с РСО управляющая организация отвечает за качество коммунальных ресурсов в пределах МКД, а также обязана принимать жалобы от собственников по качеству коммунальных услуг.

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

В справке вы найдете следующую информацию:

- об основаниях для заключения «прямых» договоров и последствиях их заключения для управляющей организации;
- об одностороннем расторжении РСО договоров ресурсоснабжения и последствиях их расторжения для управляющей организации;
- по выбору оптимального варианта расчетов с РСО;
- по разрешению конфликтных ситуаций на стадии заключения договора ресурсоснабжения.

Скриншот интерфейса системы «Техэксперт». В строке поиска введено «Заключение договора с РСО исполнителем коммунальных услуг». В результатах поиска отображены следующие документы:

- О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами (с изменениями на 27 февраля 2017 года) (редакция, действующая с 1 июня 2017 года) Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 N 124
- Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 3 апреля 2018 года) Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ
- О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (с изменениями на 27 марта 2018 года) Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416
- Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации (с изменениями на 12 апреля 2018 года) Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 N 644

Справа отображены актуальные материалы по запросу:

- Актуальные справки: Заключение договора с РСО исполнителем коммунальных услуг
- Комментарии, консультации: Документы для заключения договора с РСО, Незаключение ресурсоснабжающими организациями договоров с управляющей компанией, Понуждение к заключению договора с РСО, Порядок заключения договора теплоснабжения
- Образцы и формы: Заявка в ресурсоснабжающую организацию на заключение договора энергоснабжения, Письмо для заключения договора на отпуск и потребление тепловой энергии и теплоносителя, Договор обеспечения тепловой энергией и горячей водой, Акт разграничения балансовой принадлежности электрических сетей эксплуатационной ответственности

(Продолжение на следующей странице)

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 июнь, июль и август 2018 года.

НОВЫЕ ОБРАЗЦЫ И ФОРМЫ

Для соблюдения санитарных норм и правил при эксплуатации зданий специалистам по эксплуатации зданий необходимо заключать договоры на проведение дезинфекции.

Рекомендуем вам ознакомиться со следующим образцом:

– Договор на проведение дезинфекции

Новый образец, разработанный экспертами, поможет вам определить основные условия договора и заключить его на более выгодных условиях.

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».

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

Особое внимание обратите на:

- Устройство парковки для инвалидов
- Расчет платы за коммунальные ресурсы
- Понуждение к заключению договора с РСО
- Учет объема тепла на отопление общего имущества
- Расчет платы за ОДН
- Получение поручочного билета
- Периодичность проведения дератизации и дезинсекции
- Направление результатов голосования собственником
- Оплата коммунальных услуг за несовершеннолетнего
- Оплата поверки счетчиков при непосредственном управлении
- Оснащение подъезда МКД пандусом
- Размещение показаний приборов учета в ГИС ЖКХ
- Акт проверки вентиляционных каналов
- Ответственность управляющей организации при исполнении договора подряда
- Работы по утеплению фасада МКД
- Фотосъемка при проведении осмотра помещений в МКД
- Огнезащитная обработка перекрытий
- Установка датчиков давления
- Обследование здания, находящегося на гарантии
- Замена электропроводки в квартире
- Обслуживание радиаторов отопления
- Договор обслуживания лифтов
- Оформление должностной инструкции
- Документы, необходимые для подготовки здания к весеннему периоду
- Организация приема люминесцентных ламп

ИЗ ЗАЛА СУДА

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО ВОПРОСАМ УЧЕТА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ

Учет энергоресурсов имеет исключительно большое значение как для развития промышленного производства, так и для экономии средств собственников помещений многоквартирного дома. Он позволяет создать основу для проведения энергосберегающих мероприятий и внедрения энергоэффективных технологий на промышленных предприятиях и в жилых помещениях.

Без учета энергетических ресурсов невозможно оценить экономический эффект от проведения энергосберегающих мероприятий и от перехода на технологические процессы малой энергоемкости.

Сам по себе учет энергетических ресурсов – не энергосберегающее мероприятие. Однако его осуществление позволяет выявить резервы энергосбережения.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



Для обеспечения надлежащего учета энергоресурсов специалистам по эксплуатации зданий необходимо следить за состоянием приборов учета, обеспечивая их бесперебойную работу и точный учет потребляемого ресурса. Кроме того, перед специалистами службы эксплуатации зданий стоит задача оснащения всех инженерных систем зданий современными приборами учета.

В настоящее время проблеме энергосбережения и повышения энергоэффективности уделяется очень большое внимание со стороны руководства страны. Невыполнение требований по оснащению зданий и сооружений приборами учета, а также по их надлежащей эксплуатации влечет за собой административную ответственность в виде штрафов. Рассмотрим такие ситуации в судебной практике, которая включена в системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Требовать ли возмещения потерь энергоресурсов, если ресурсоснабжающая организация не исполнила обязанность по установке прибора учета?

Открытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к муниципальному унитарному предприятию о взыскании стоимости фактических потерь электроэнергии в сетях предприятия за декабрь 2008 года в сумме 9 263 734 руб. 99 коп. Иск обоснован тем, что МУП уклоняется от компенсации истцу стоимости потерь электрической энергии в сетях за декабрь 2008 года. В связи с этим на стороне ответчика возникла задолженность в виде стоимости этих потерь, которая подлежит взысканию (ст. 309, 310 ГК РФ).

По данным энергоснабжающей организации, в декабре 2008 года в сети предприятия было отпущено электроэнергия в количестве 9887,987 МВт-ч, из которых полезный отпуск составил 4126,303 МВт-ч. Цена иска по настоящему делу составила 9 263 734 руб. 99 коп. Это стоимость потерь электроэнергии в количестве 5761,684 МВт-ч.

Исследовав и оценив имеющиеся в деле доказательства, арбитражный суд установил, что в нарушение п. 2.1.24 договора истец не исполнил обязательства по установке приборов учета электрической энергии на границах балансовой принадлежности. Приборы учета абонентов истца установлены на сетях потребителей. В связи с этим включенные истцом в расчет по иску потери включают в себя и потери в сетях, не принадлежащих ответчику. При таких обстоятельствах арбитражный суд пришел к правильному выводу о том, что истец не доказал количество, стоимость, а также сам

факт потерь электрической энергии в сетях ответчика, и правомерно отказал в удовлетворении исковых требований о взыскании задолженности с предприятия в сумме 9 263 734 руб. 99 коп.

Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 17.09.2009 № А73-950/2009

Отсутствие пломб на приборах учета привело к большому штрафу

Муниципальное унитарное предприятие (МУП) обратилось в арбитражный суд с заявлением об отмене Постановления Главного управления Государственной жилищной инспекции от 02.11.2017 № 08ВХ/04-23047-01-2017 о привлечении предприятия к ответственности в виде 85 000 руб. штрафа (ч. 12 ст. 9.16 КоАП РФ).

В отношении МУП 03.10.2017 проведена внеплановая выездная (документарная) проверка. При ее проведении установлено, что предприятие не осуществило в установленный законом срок действий по оснащению многоквартирных жилых домов общедомовыми приборами учета, а именно: не приняло меры по пломбировке коммерческого узла учета расхода холодной воды в многоквартирном доме в нарушение положений Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Частью 12 ст. 9.16 КоАП РФ предусмотрена ответственность за необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов.

На исполнителя возложена обязанность осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений (пп. «у» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Из материалов дела следует, что предприятие является организацией, осуществляющей передачу коммунальных ресурсов, сети инженерно-технического обеспечения которой имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования многоквартирного жилого дома.

Управление общим имуществом многоквартирного дома осуществляет управляющая организация. Между предприятием и управляющей организацией заключен единый договор от 01.04.2016 № 416 холодного водоснабжения и водоотведения.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

В соответствии с п. 1 договора организация ВКХ обязуется подавать абоненту через присоединенную водопроводную сеть из централизованных систем холодного водоснабжения холодную (питьевую) воду.

Также организация ВКХ обязана при участии абонента осуществлять допуск к эксплуатации приборов учета, узлов учета, устройств и сооружений, предназначенных для подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения к эксплуатации

В соответствии с пп. «и» п. 12 указанного договора организация ВКХ обязана опломбировать абоненту приборы учета холодной воды и сточных вод без взимания платы, за исключением случаев, предусмотренных правилами организации коммерческого учета воды и сточных вод, утверждаемыми Правительством Российской Федерации, в которых взимается плата за опломбирование приборов учета.

Управляющая организация направила предприятию письмо № 3700 с предложением направить специалиста для пломбировки коммерческого узла учета расхода холодной воды

Предприятие 26.07.2017 в ответ на письмо от 12.07.2017 № 3700 сообщило о необходимости представить баланс водопотребления и водоотведения в вышеуказанных домах для определения соответствия выбранных средств измерений ХВС требованиям СП 30.1330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий». После этого будет принято решение о возможности ввода их в эксплуатацию. Предприятием с участием представителей ООО проведено обследование ОПДУ многоквартирных домов и составлен акт обследования технического состояния водомерного узла.

Согласно ему обследованные приборы учета работают в штатном режиме. Таким образом, приборы учета, установленные в узлах учета холодного водоснабжения многоквартирных домов, приняты предприятием в эксплуатацию. Однако данные приборы учета предприятием не опломбированы. Также из материалов дела следует, что 14.08.2017 ООО обратилось к предприятию с заявкой на опломбирование приборов учета в многоквартирных домах. Однако в установке пломб обществу было отказано. Предприятием не представлено доказательств несоответствия. На конкретные технические характеристики приборов учета, которые не соответствуют:

– СП 30.1330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;

– техническим требованиям от 17.08.2017,

в рассматриваемом по настоящему делу заявлении и в апелляционной жалобе предприятием не указано. Суд оставил в силе постановление Главного управления Государственной жилищной инспекции и взыскал с предприятия административный штраф в размере 50 000 руб.

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.03.2018 № А41-94954/2017

Установка приборов учета с целью выполнения требований по энергосбережению лежит на управляющей организации

Открытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к Службе строительного надзора и жилищного контроля о признании незаконным и отмене предписания № 381/9-гжн от 11.07.2014.

Как полагает заявитель, неверно определено лицо, на которое законом возложена обязанность по установке приборов учета используемых энергетических ресурсов.

По мнению заявителя, обязанность по установке, замене, эксплуатации приборов учета в многоквартирных домах законодателем возложена на сетевую организацию.

Как установлено судами, 11.07.2014 заявителю в связи с отсутствием введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды в многоквартирном доме было выдано предписание № 381/9-гжн, обязывающее общество в срок до 29.09.2014 установить нарушение и ввести в эксплуатацию коллективный (общедомовой) прибор учета холодной воды.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с ч. 4 ст. 12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в целях повышения уровня энергосбережения в жилищном фонде и его энергетической эффективности в перечень требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

Из приведенных норм следует, что действующим жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении мероприятия по энергосбережению включены в состав работ по содержанию многоквартирного жилого дома, обязанность по установке коллективных (общедомовых) приборов учета воды в многоквартирных домах возложена на лиц, ответственных за содержание многоквартирного дома.

Суд оставил в силе предписание надзорного органа, а также решения нижестоящих арбитражных судов.

Определение Верховного суда Российской Федерации от 20.07.2015 № 302-кз15-9608 по делу № А33-19118/2014

Обзор подготовлен Кульченковым Дмитрием Ивановичем, экспертом проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

УСТАНОВКА ИПУ В НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ

Вопрос. Должны ли собственники (пользователи) нежилых помещений оборудовать их индивидуальными приборами учета?

Ответ. Да, собственники нежилых помещений обязаны оборудовать принадлежащие им помещения индивидуальными приборами учета.

Обоснование. Согласно ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ) производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов.

В силу ч. 5 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ в срок до 01.07.2012 собственники жилых домов, собственники помещений в многоквартирных домах обязаны были обеспечить оснащение таких домов

приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

Таким образом, собственник нежилого помещения в многоквартирном доме, как и собственник жилого помещения в доме, а также собственник жилого дома, обязан оборудовать принадлежащее ему помещение индивидуальным прибором учета.

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

ОПЛАТА ПРОВЕДЕНИЯ ПОВЕРКИ ПРИБОРОВ УЧЕТА

Вопрос. В многоквартирном доме необходимо провести поверку индивидуальных приборов учета потребления тепловой энергии. Кто должен оплатить услугу поверки, собственники помещений или управляющая организация?

Ответ. Поверка индивидуальных приборов учета тепловой энергии должна быть произведена за счет собственников помещений в многоквартирном доме, если условиями договора управления многоквартирным домом не предусмотрена обязанность управляющей организации производить техническое обслуживание этих приборов.

Обоснование. Услуги по поверке средств измерений, не вошедших в Перечень средств измерений, поверка которых осуществляется только аккредитованными в установленном порядке в области обеспечения единства измерений государственными региональными центрами метрологии, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 20.04.2010 № 250 (далее – Перечень), оплачиваются заинтересованными лицами в соответствии с условиями заключенных договоров, если иное не предусмотрено законодательством РФ (п. 9 Порядка проведения поверки средств измерений, требований к знаку поверки и содержанию свидетельства о поверке, утвержденного Приказом Минпромторга РФ от 02.07.2015 № 1815).

В связи с тем что приборы учета коммунальных ресурсов не входят в Перечень, их поверка должна осуществляться собственниками по соответствующим договорам. Потребитель коммунальных услуг должен обеспечивать проведение поверок установленных за его

счет коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета (пп. «д» п. 34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила)).

Однако, если в договоре управления многоквартирным домом предусмотрена обязанность исполнителя коммунальных услуг осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, их поверка должна быть произведена за счет управляющей организации (пп. «д» п. 34 Правил).

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

УСТАНОВКА ДАТЧИКОВ ДАВЛЕНИЯ

Ситуация. Тепловые сети требуют установить в узлах учета тепловой энергии многоквартирных домов датчики давления, мотивируя тем, что без датчиков будет отказано в подписании паспортов готовности к зиме.

Все дома, находящиеся в управлении организации, постройки 50-60-х годов прошлого века, с изначальными простыми элеваторами без датчиков.

Также по всем домам имеются акты, составленные специализированной организацией, о том, что требуется капитальный ремонт общедомовой системы теплоснабжения.

Вопрос. Как грамотно оформить ответ тепловым сетям?

Ответ. Эксплуатация узлов учета тепловой энергии осуществляется на основании проектной документации, согласованной с ресурсоснабжающей организацией. Введенный в эксплуатацию узел учета может эксплуатироваться до истечения срока службы основных приборов учета. Требование ресурсоснабжающей организации об установке датчиков давления без составления проектной документации неправомерно.

Обоснование. Ввод узла учета тепловой энергии в эксплуатацию происходит на основании проекта узла учета, согласованного теплоснабжающей (теплосетевой) организацией (п. 55 Правил коммерческого учета тепловой энергии,

теплоносителя, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034 (далее – Правила)).

Датчик давления устанавливается на узле учета тепловой энергии для измерения перегретого пара (п. 21, 34 Правил).

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

При вводе в эксплуатацию измерительной системы узла учета на источнике тепловой энергии составляется акт ввода узла учета в эксплуатацию и узел учета пломбируется (п. 57 Правил).

Узел учета считается пригодным для коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя с даты подписания акта ввода в эксплуатацию (п. 58 Правил).

Узлы учета, введенные в эксплуатацию, могут быть использованы для коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя до истечения срока службы основных приборов учета (расходомер, тепловычислитель), входящих в состав узлов учета (п. 6 Правил).

Таким образом, если узел учета тепловой энергии был введен в эксплуатацию и проектом не была предусмотрена установка датчиков давления, ресурсоснабжающая организация не вправе требовать их установки.

Узел учета может эксплуатироваться до истечения службы установленных на нём приборов учета. И только после истечения срока службы приборов учета должен быть составлен новый проект установки узла учета, в котором будет предусмотрена установка датчиков давления. В ответ на требования ресурсоснабжающей организации установить на узлы учета датчики давления вы можете указать, что экс-

плуатируемые в многоквартирных домах узлы учета тепловой энергии введены в эксплуатацию в порядке п. 58 Правил и срок службы этих приборов еще не истек.

Также вы можете уведомить ресурсоснабжающую организацию, что узлы учета будут оснащены датчиками давления в рамках проведения капитального ремонта общедомовой системы теплоснабжения. К ответу рекомендуем приложить акты специализированной организации о необходимости проведения капитального ремонта системы теплоснабжения.

В случае если ресурсоснабжающая организация откажет вам в подписании паспорта готовности системы к отопительному периоду, вы можете обжаловать отказ в судебном порядке.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Модернизация систем тепло- и водоснабжения».

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

УСТАНОВКА ПРИБОРОВ УЧЕТА В ВЕТХИХ ДОМАХ

Вопрос. В соответствии с ФЗ № 261 «Об энергосбережении» в срок до 1 января 2019 года собственники помещений в МКД обязаны (ч. 3 и 7 ст. 13) установить общедомовой прибор учета тепловой энергии. Сохраняется ли в аварийных домах, подлежащих сносу и расселению, но не расселенных по настоящее время, обязанность по установке ОПУ? Прошу дать ответ со ссылкой на закон РФ.

Ответ. Нет, установка общедомовых приборов учета в аварийных домах, подлежащих расселению и сносу, необязательна. Общедомовой прибор учета в таких домах может быть установлен за счет ресурсоснабжающей организации при наличии технической возможности.

Обоснование. Требования закона об организации учета энергоресурсов и установке приборов учета не распространяются на (ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»):

- ветхие здания;
- аварийные объекты;
- объекты, подлежащие капитальному ремонту или сносу до 1 января 2013 года.

Данная норма не содержит прямого запрета на установку приборов учета в ветхих и аварийных домах, а указывает на отсутствие обязанности собственников по их установке и, соответственно, оплате стоимости приборов учета и расходов по их установке, если она проведена иным лицом. Ветхие, аварийные, подлежащие сносу или капитальному ремонту дома могут быть оснащены приборами учета за счет средств ресурсоснабжающих организаций, если подтверждена техническая возможность их установки. Установка прибора учета в ветхих, аварийных или подлежащих сносу домах невозможна в случае (п. 2 Критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, утвержденных Приказом Минрегиона РФ от 29.12.2011 № 627):

- если установка прибора учета невозможна без реконструкции, капитального ремонта существующих внутридомовых инженерных систем или без создания новых внутридомовых инженерных систем;
- если при установке прибора учета невозможно обеспечить соблюдение обязательных метрологических и технических требований к прибору учета, в том числе к месту и порядку его установки;
- если в месте, в котором подлежит установке прибор учета, невозможно обеспечить соблюдение обязательных требований к условиям эксплуатации прибора учета или невозможно обеспечить доступ для снятия показаний прибора учета, его обслуживания, замены.

Данная правовая позиция также отражена в Письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 03.11.2016 № 36508-ОД/04э.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Энергетическая эффективность многоквартирных домов».

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