



Эксплуатация зданий

№ 7 июль '18

специальное издание
для пользователей
систем «Техэксперт»

Актуальная
тема

Это важно!

Новости
законодательства

Смотри
в системе

Из зала суда

Опыт экспертов

» 1

» 2

» 3

» 7

» 9

» 11

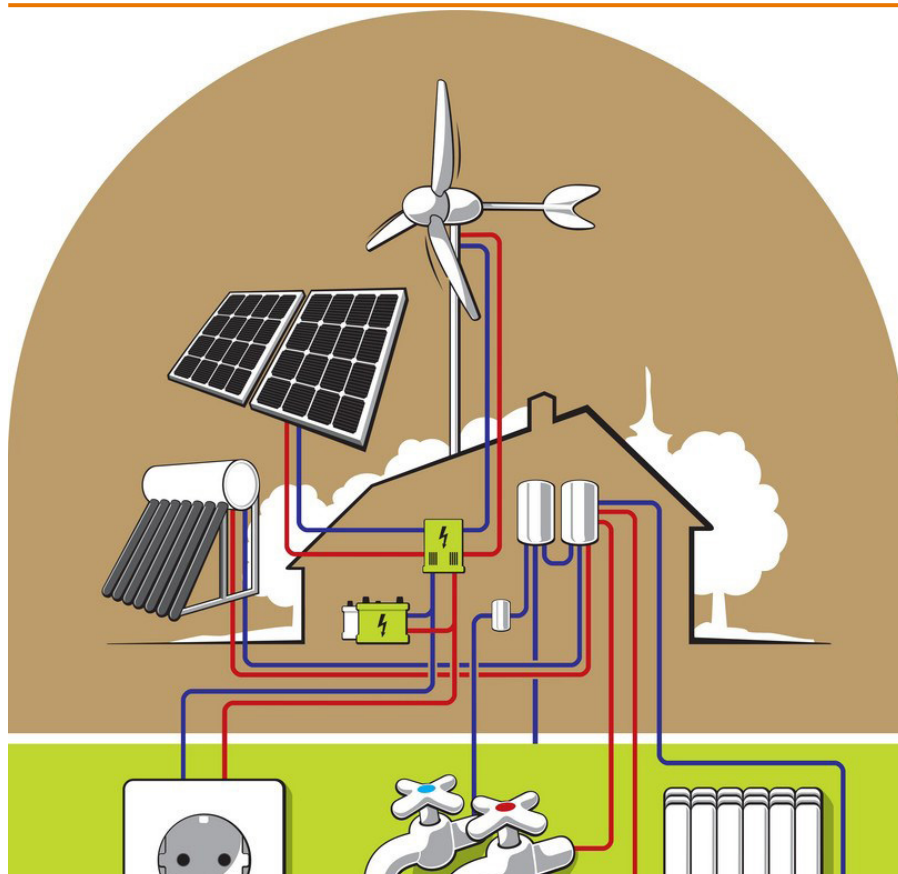
ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

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



ЗА КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНОГО РЕСУРСА ОТВЕЧАЕТ РСО

За последний месяц увеличилось число обращений в суды общей юрисдикции, а также в арбитражные суды с заявлениями управляющих компаний, а также руководителей общественных и частных организаций о проведении перерасчета платы за некачественный коммунальный ресурс, поставляемый ресурсоснабжающими компаниями.

В связи с тем, что сложившаяся судебная практика по подобным спорам имеет различные результаты, чаще всего связанные с отказом в перерасчете платы в связи недоказанностью некачественной поставки коммунального ресурса, перед специалистами организаций-потребителей стоит острый вопрос обеспечения фиксации ненадлежащего качества того или иного коммунального ресурса.

Как установлено нормами гражданского законодательства, качество подаваемой энергии должно соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ.

В случае нарушения энергоснабжающей организацией требований, предъявляемых к качеству энергии, абонент может отказаться от оплаты данной энергии (ст. 542 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)). Показатели качества поставляемого коммунального ресурса считаются существенным условием договора ресурсоснабжения.

Причем нужно учитывать, что объем и качество коммунального ресурса должны позволять обеспечить надлежащие условия для организации труда и жизнедеятельности людей как на рабочих местах, так и в жилых помещениях.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Обратим особое внимание, что для обоснования требований о перерасчете размера платы за коммунальный ресурс недостаточно данных, свидетельствующих о нарушении качества коммунального ресурса, ведь причина может находиться во внутренних инженерных сетях предприятия, организации или жилого дома. Таким образом, организациям-потребителям важно устанавливать качество ресурса на границе эксплуатационной ответственности.

Для этого специалистам, занимающимся эксплуатацией инженерных систем организаций-потребителей необходимо обеспечить их содержание в надлежащем техническом состоянии (ст. 543 ГК РФ).

Кроме того, руководителям организаций-потребителей коммунальных ресурсов при заключении договора ресурсоснабжения важно определить порядок взаимодействия с поставщиком ресурса в случае снижения его качества.

Это позволит выстроить порядок претензионных отношений и доказать факт некачественного оказания услуг по поставке. Особое внимание на организацию процесса установления некачественной поставки коммунального ресурса следует уделить организациям, занимающимся эксплуатацией жилищного фонда. С вступлением в силу Федерального закона от 03.04.2018 N 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 03.04.2018 N 59-ФЗ) управляющая организация несет ответственность за качество коммунальных ресурсов и непрерывность их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме (ч.11 ст.161 Жилищного кодекса РФ далее – ЖК РФ).

Таким образом, несмотря на то, что поставку коммунального ресурса в многоквартирный дом будет осущест-

влять ресурсоснабжающая организация по «прямому» договору, управляющая организация будет отвечать за его качество в пределах многоквартирного дома, обеспечивая исправность инженерных систем дома для передачи того или иного коммунального ресурса.

В связи с этим, управляющим организациям стоит ответственно отнестись к порядку фиксации факта некачественной поставки коммунального ресурса указанному в разд.Х Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

Напомним, в случае если нарушение качества коммунального ресурса по вине ресурсоснабжающей организации не будет зафиксировано, управляющая организация:

- понесет убытки в виде перерасчета платы за некачественный коммунальный ресурс;
- будет привлечена к административной ответственности за нарушение лицензионных требований по управлению многоквартирным домом в виде штрафа (ч.2 ст. 14.1_3 КоАП РФ):
 - на должностных лиц - до 100 000 рублей или дисквалификация на срок до 3 лет;
 - на юридических лиц - до 300 000 рублей.

Стоит также отметить, что эффективность доказывания факта некачественного оказания услуг со стороны организации-потребителя многократно увеличится, если при проведении проверки качества ресурса будет присутствовать представитель ресурсоснабжающей организации, это значительно увеличит шансы на проведение перерасчета за некачественный ресурс.

ЭТО ВАЖНО!

МЧС РОССИИ ПРЕДЛОЖИЛО ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ПОЖАРНОГО НАДЗОРА ВВЕСТИ НОВУЮ КАТЕГОРИЮ «ЧРЕЗВЫЧАЙНО ВЫСОКИЙ РИСК»

Что произошло?

Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий подготовлен Проект Постановления Правительства от 28.05.2018 N 01/02/05-18/00081073 «О внесении изменений в Положение о федеральном государственном пожарном надзоре» (далее - Проект Постановления Правительства РФ от 28.05.2018 N 01/02/05-18/00081073).

Проектом Постановления Правительства РФ от 28.05.2018 N 01/02/05-18/00081073 планируется ввести следующие изменения в Положение о федеральном государственном пожарном надзоре, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 12.04.2012 N 290:

1. Предлагается установить новую категорию риска охраняемых объектов (зданий) - чрезвычайно высокий риск. К данной категории предполагается отнести:
 - объекты дошкольного и начального общего образования;
 - основного общего и среднего образования;
 - детские лагеря;
 - объекты социальной сферы.

Плановые проверки соблюдения требований пожарной безопасности на таких объектах будут проводиться 1 раз в год. В настоящее время эти здания отнесены к высокой степени риска, и их плановая проверка проводится раз в 3 года.

2. Также планируется повысить категорию риска для многоквартирных домов класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 высотой 28 м и более.

Эти здания предлагается отнести к категории среднего риска.

Плановые проверки многоквартирных домов предлагается проводить раз в 5 лет. Сейчас такие проверки проводятся раз в 7 лет.

(Продолжение на следующей странице)

Почему это важно?

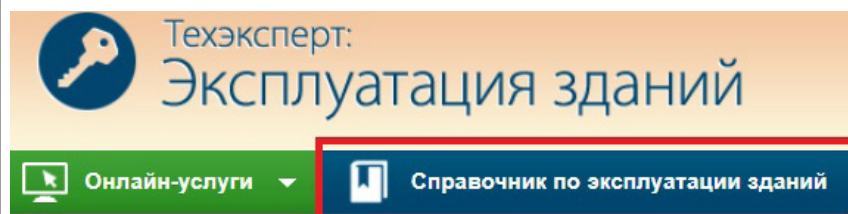
Проектом Постановления Правительства РФ от 28.05.2018 N 01/02/05-18/00081073 предполагается усилить меры по осуществлению пожарного надзора органами МЧС России путем:

- применения более высоких категорий рисков пожарной опасности;
- сокращения периодов между проведением проверок.

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

- штрафа на юридических лиц до 1000000 рублей;
- административного приостановления деятельности на срок до 90 суток.

Как найти в системе?



Узнать об актуальных требованиях, которые предъявляются при пожарном надзоре органами МЧС России вам поможет справка «Основания и порядок проверки МЧС РФ службы эксплуатации зданий».

Найти информацию можно в разделе «Справочник по эксплуатации зданий»

в главе «Взаимодействие службы эксплуатации зданий с госорганами» или с помощью интеллектуального поиска.

Справка поможет вам определить основаниями для обжалования результатов проверок или исключить штрафы до 80 000 р. (ч. 12 ст. 19.5 КоАП РФ):

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

НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

МИНЗДРАВ РФ РАЗЪЯСНИЛ ВОПРОС О НЕОБХОДИМОСТИ НАЛИЧИЯ ЛИЦЕНЗИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ДЕЗИНФЕКЦИИ, ДЕЗИНСЕКЦИИ И ДЕРАТИЗАЦИИ

В Письме Министерства здравоохранения Российской Федерации от 27.02.2018 N 27-3/3008543-81 «О получении лицензии на медицинскую деятельность при осуществлении дезинфекционных работ» (далее – Письмо Минздрава РФ от 27.02.2018 N 27-3/3008543-81) разъяснен вопрос о необходимости наличия лицензии для осуществления дезинфекционных, дезинсекционных и дератизационных мероприятий.

Минздрав РФ как орган, осуществляющий лицензирование, сообщил о том, что услуги по дезинфекции, дезинсекции и дератизации подлежат лицензированию только в случае их организации и выполнения при оказании медицинской помощи. При осуществлении дезинфекционной деятельности в целях обеспечения дезинфекции, дезинсекции, дератизации, не предусматривающих проведения мероприятий в рамках оказания медицинской помощи, необходимость получения лицензии отсутствует.

Напомним, что Верховный суд Российской Федерации (далее – Верховный суд РФ) придерживается иной позиции (Определение Верховного суда Российской Федерации от 15.01.2018 N 309-КГ17-12073):

- любые работы по дезинфекции, дезинсекции и дератизации относятся к медицинской деятельности и подлежат лицензированию.

Органы Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (далее – Роспотребнадзор РФ) разделяют позицию Верховного суда РФ (Письмо Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от

12.02.2018 N01/1840-2018-32 «О требованиях к выполнению работ по дезинфекции, дезинсекции и дератизации»).

Таким образом, очевидно наличие противоречий в толковании органами государственной власти норм, регулирующих проведение дезинфекции, дезинсекции и дератизации.

Территориальные органы Роспотребнадзора РФ осуществляют надзор за соблюдением санитарно-гигиенических требований (пп.«а» п.3 Положения о федеральном государственном санитарно-эпидемиологическом надзоре, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2013 N 476) и наделены правом привлечения к административной ответственности за нарушение санитарно-эпидемиологических требований (ч.1 ст.23.13 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации (далее – КоАП РФ)). Во избежание привлечения к административной ответственности за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации зданий, рекомендуем службам эксплуатации зданий заключать договоры на проведение мероприятий по дезинфекции, дезинсекции и дератизации с организациями, имеющими лицензию Минздрава РФ на осуществление деятельности по направлению «дезинфектология». Напоминаем, что за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации зданий предусмотрена административная ответственность в виде штрафа (ст.6.4 КоАП РФ) в размере:

- для должностных лиц - от 1000 до 2000 рублей;
- для лиц юридических лиц - от 10000 до 20000 рублей.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

ФАС РФ РАЗЪЯСНИЛ ВОПРОСЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ НА ПЛАТЕЖНЫХ ДОКУМЕНТАХ ДЛЯ ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ



Письмом Федеральной антимонопольной службы от 04.06.2018 N АК/40664/18 «О внесении изменений в Федеральный закон «О рекламе» (далее - Письмо ФАС России от 04.06.2018 N АК/40664/18) разъяснен вопрос о привлечении к административной ответственности за размещение рекламы на платежных документах для оплаты жилищно-коммунальных услуг.

В Письме ФАС России от 04.06.2018 N АК/40664/18 разъяснено, что датой нарушения законодательства о рекламе при размещении рекламы на платежных документах считается дата начала распространения платежных документов. Следовательно, управляющая организация может быть привлечена к административной ответственности за нарушение законодательства о рекламе (ч.1 ст.14.3 КоАП Российской Федерации) только, если платежные документы, содержащие запрещенную рекламную информацию, начали распространяться с 03.06.2018. Напомним о том, что 03.06.2018 вступил в силу Федеральный закон от 03.04.2018 N 61-ФЗ «О внесении изменений в статьи 5 и 38 Федерального закона «О рекламе» (далее - Федеральный закон от 03.04.2018 N 61-ФЗ).

Федеральным законом от 03.04.2018 N 61-ФЗ введен запрет на размещение рекламы на платежных документах для оплаты жилищно-коммунальных услуг, в том числе и на оборотной стороне платежного документа (ч.10.3 ст.5 Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ «О рекламе» (далее - Федеральный закон от 13.03.2006 N 38-ФЗ)).

С 03.06.2018 на платежных документах допускается размещение только справочно-информационных материалов и социальной рекламы (ч.10.3 ст.5 Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ).

За размещение рекламы на платежных документах для оплаты жилищно-коммунальных услуг управляющая организация как рекламодатель может быть привлечена к административной ответственности (ч.1 ст.14.3 КоАП Российской Федерации) в виде штрафа в размере:

- для должностных лиц от 4000 до 20000 рублей;
- для юридических лиц от 100000 до 500000 рублей.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 03.04.2018 N 61-ФЗ рекомендуем управляющим организациям проконтролировать соблюдение требований об отсутствии рекламы на платежных документах для оплаты жилищно-коммунальных услуг до их распространения.

В случае привлечения управляющей организации к ответственности за размещение рекламы на платежных документах, распространенных до 03.06.2018 года, рекомендуем обжаловать постановление о привлечении к административной ответственности.

Обращаем внимание на то, что Письмо ФАС России от 04.06.2018 N АК/40664/18 официально опубликовано не было. Данные в Письме ФАС России от 04.06.2018 N АК/40664/18 разъяснения носят рекомендательный характер.

Рекомендуем также ознакомиться с материалами:

- Ответственность за нарушения законодательства о рекламе

ПРЕДЛОЖЕНО ИЗМЕНИТЬ ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ МКД



В Государственную Думу Российской Федерации внесен Проект Федерального закона от 14.06.2018 N 487583-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее - Проект Федерального закона от 14.06.2018 N 487583-7).

Проектом Федерального закона от 14.06.2018 N 487583-7 предлагается внести изменения в существующий порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее - МКД), в частности:

- ввести единую поэтапную процедуру проведения общих собраний, которая объединит все формы проведения собраний (очное, очно-заочное, заочное);

- разрешить проведение внеочередных общих собраний не чаще 1 раза в квартал (с 1 по 15 число второго календарного месяца каждого квартала при наличии вопросов в повестку собрания);

- возложить на постоянного администратора общего собрания организацию и проведение общих собраний;

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

- функции администратора общего собрания будет выполнять государственная жилищная инспекция или орган местного самоуправления в случае проведения общего собрания по вопросу выбора или изменения способа управления МКД;

- округляться до целого количество голосов собственника помещения МКД на общем собрании;

- ограничить до 10 количество вопросов, которые могут быть предложены одним лицом для включения в повестку дня.

В настоящее время количество внеочередных собраний законом не ограничено (ч.3 ст. 45 ЖК РФ). Инициатором проведения внеочередного собрания может выступать любой собственник, а также управляющая организация (ч.ч.3,7 ст.45 ЖК РФ). В случае принятия Проекта Федерального закона от 14.06.2018 N487583-7 функции по организации и проведению общих собраний на постоянной основе будет осуществлять администратор общего собрания. Администратора общих собраний должны избрать собственники помещений в МКД. Администратором общего собрания может быть выбрана управляющая организация при условии ее согласия. Если администратор собрания не выбран, его функции будет выполнять государственная жилищная инспекция или органы местного самоуправления.

Кроме того, Проектом Федерального закона от 14.06.2018 N487583-7 предлагается внести изменения в

порядок определения кворума для признания общего собрания состоявшимся.

Если собственник, которому принадлежит большинство голосов в МКД, не принял участие в общем собрании, то для правомочности общего собрания будет достаточно участие в нем собственников, обладающих 2/3 голосов от общего числа голосов всех иных собственников.

В настоящее время такого исключения не предусмотрено. Общее собрание МКД правомочно только, если в нем приняли участие собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (ч.3 ст.45 ЖК РФ).

Перечисленные нововведения, по мнению автора Проекта Федерального закона от 14.06.2018 N487583-7, должны уменьшить количество злоупотреблений при проведении общих собраний и исключить возможность фальсификации результатов голосования.

Таким образом, в случае принятия Проекта Федерального закона от 14.06.2018 N487583-7 и избрания собственниками помещений МКД управляющей организации администратором общих собраний, управляющим организациям необходимо будет соблюдать новый порядок проведения общих собраний в МКД.

С текстом Проекта Федерального закона от 14.06.2018 N487583-7 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации: <http://sozd.parliament.gov.ru/>

МИНСТРОЙ РФ РАЗЪЯСНИЛ ВОЗМОЖНОСТЬ ЗАКЛЮЧЕНИЯ «ПРЯМОГО» ДОГОВОРА ПРИ САМОСТОЯТЕЛЬНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ УСЛУГИ ПО ГОРЯЧЕМУ ВОДОСНАБЖЕНИЮ И ОТОПЛЕНИЮ В МКД



В Письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.05.2018 N 20237-ОГ/04 «О коммунальной услуге по отоплению и горячему водоснабжению» (далее - Письмо Минстроя РФ от 07.05.2018 N 20237-ОГ/04) разъяснен вопрос о возможности перехода на «прямой» договор горячего водоснабжения и отопления при самостоятельном производстве управляющей организацией услуги горячего водоснабжения и отопления. В случае самостоятельного производства коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению ресурсоснаб-

жающая организация (далее - РСО) не является поставщиком коммунальных услуг горячего водоснабжения и отопления, а предоставляет только холодную воду (теплоноситель). При таких обстоятельствах, согласно разъяснениям Минстроя РФ, заключение «прямого» договора между собственниками и РСО невозможно.

Напомним о том, что при управлении МКД управляющей организацией заключение договоров о предоставлении коммунальных услуг собственниками помещений в МКД напрямую с РСО возможно в случаях (ч.1 ст.157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации):

- принятия общим собранием МКД решения о заключения договоров о предоставлении коммунальных услуг напрямую с РСО;

- одностороннего отказа РСО от исполнения договора ресурсоснабжения, заключенного с лицом, осуществляющим управление МКД;

- принятия решения общим собранием МКД о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления МКД или о выборе управляющей организации, если договор с РСО был заключен собственниками ранее.

Таким образом, переход на «прямой договор» возможен лишь в том случае, если РСО предоставляет соответствующую коммунальную услугу в полном объеме.

Рекомендуем также ознакомиться с материалами:

- Заключение договора с РСО исполнителем коммунальных услуг

(Продолжение на следующей странице)

ПРЕДЛОЖЕНО ВНЕСТИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ПО ЕДИНОМУ ПЛАТЕЖНОМУ ДОКУМЕНТУ



В Государственную Думу Российской Федерации внесен Проект Федерального закона от 07.06.2018 N 482489-7 «О внесении изменения в статью 155 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Проект Федерального закона от 07.06.2018 N 482489-7).

Проектом Федерального закона от 07.06.2018 N 482489-7 предлагается изменить порядок учета платежей от потребителей при частичной оплате ими жилищно-коммунальных услуг.

В случае принятия Проекта Федерального закона от 07.06.2018 N 482489-7, потребителю будет предоставлено право самому решать, за какую услугу и в каком объеме вносить оплату.

На сегодняшний день при частичной оплате жилищно-коммунальных услуг потребителем управляющая организация должна распределить полученную плату между всеми указанными в платежном документе видами жилищно-коммунальных услуг пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе (п.118 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354). По мнению автора Проекта Федерального закона от 07.06.2018 N 482489-7, сложившийся порядок противоречит нормам гражданского законодательства о праве должника указать при частичном исполнении нескольких однородных обязательств, в счет какого обязательства он вносит оплату (п.2. ст.319.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Принятие Проекта Федерального закона от 07.06.2018 N 482489-7 должно устранить это противоречие.

С текстом Проекта Федерального закона от 07.06.2018 N 482489-7 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации: <http://sozd.parliament.gov.ru>.

Рекомендуем также ознакомиться с материалами:
- Работа с должниками по коммунальным услугам

МИНСТРОЙ РОССИИ ПОДГОТОВИЛ НОВЫЙ СПИСОК ВОПРОСОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА НА ПОЛУЧЕНИЕ ЛИЦЕНЗИИ НА УПРАВЛЕНИЕ МКД



Подготовлен Проект Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.05.2018 N 01/02/05-18/00081154 «О внесении изменений в Перечень вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110, утвержденный приложением N 4 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 5 декабря 2014 г. N 789/пр» (далее - Проект Приказа Минстроя России от 30.05.2018 N 01/02/05-18/00081154). Согласно Проекту Приказа Минстроя России от 30.05.2018 N 01/02/05-18/00081154, пред-

лагается установить новый список вопросов к экзамену на получение должностными лицами управляющих организаций квалификационного аттестата. Данный аттестат необходим для получения управляющей организацией лицензии на право управления многоквартирным домом. Напомним, что должностные лица управляющей организации для получения лицензии на управление многоквартирным домом обязаны иметь квалификационный аттестат (ст.202 Жилищного кодекса РФ).

В настоящее время список вопросов к квалификационному экзамену содержится в Приложении N 4 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 05.12.2018 N 789/пр.

Таким образом, в случае утверждения Проекта Приказа Минстроя России от 30.05.2018 N 01/02/05-18/00081154 должностные лица управляющих организаций для успешного прохождения экзамена на получение квалификационного аттестата должны будут внимательно изучить новый перечень вопросов.

С текстом Проекта Приказа Минстроя России от 30.05.2018 N 01/02/05-18/00081154 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации - <http://regulation.gov.ru/>.

Рекомендуем также ознакомиться с материалами:
- Квалификационный аттестат сотрудника управляющей организации
- Вопросы к квалификационному экзамену для специалистов домоуправляющих организаций

ПРОВЕРКА – ЭТО НЕ СТРАШНО

В рамках июльского обновления системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» предлагаем Вашему вниманию новый сервис «К вам пришла проверка»

В своей работе специалисты службы эксплуатации зданий часто встречаются с проверками, проводимыми различными контролирующими органами. Зачастую, из-за незнания оснований, по которым проводится проверка, а также незнания процедур проведения проверок и порядка обжалования их результатов должностные лица и организации несут убытки в виде штрафов до 1000000 рублей и приостановления деятельности организации.

Новый сервис «К вам пришла проверка» поможет вам:

- всегда быть в курсе предстоящих проверок организации надзорными органами;
- исключить привлечение организации, и ее должностных лиц к административной ответственности в виде штрафов до 1000000 рублей (п.6_1 КоАП РФ);
- избежать уголовной ответственности в виде лишения свободы на срок до 3 лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до 3 лет (ст. 219 Уголовного кодекса РФ);
- предотвратить приостановление деятельности предприятия или организации на срок до 90 суток (ст. 6.4 КоАП РФ);
- сэкономить время на анализ массива информации по работе с госорганами;
- обезопасить организацию от неправомерных действий сотрудников надзорных органов;
- своевременно обжаловать предписания надзорных органов а так же действия (бездействие) их сотрудников.

Поиск в тексте

Текст справки

Законодательство России

Образцы и фор

К вам пришла проверка



В своей деятельности специалисты по эксплуатации зданий различного назначения часто сталкиваются с проверками органов государственной власти (МЧС, Ростехнадзор, Госжилинспекция и т.д.).

Проверки проводятся по основаниям и в соответствии с нормами [Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля \(надзора\) и муниципального контроля"](#).

Проводимые госорганами проверки могут быть:

- плановыми;
- внеплановыми.

Осуществляться путем:

- анализа документов (документарные проверки);

НОВЫЕ ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ВНУТРИДОМОВОГО ГАЗОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ

В последнее время наблюдается рост аварий систем внутридомового газового оборудования многоквартирных домов. Основная причина этого заключается в ненадлежащей эксплуатации внутридомового газового оборудования и нарушении правил его безопасного использования.

Данный факт привел к ужесточению требований эксплуатации внутридомового газового оборудования.

Несоблюдение правил эксплуатации внутридомового газового оборудования повлечет для управляющей организации и ее должностных лиц административную ответственность в виде штрафов до 400000 рублей (ч.ч. 3-6 ст. 9.23 КоАП РФ). А должностные лица могут быть привлечены и к уголовной ответственности в виде лишения свободы на срок до 5 лет.

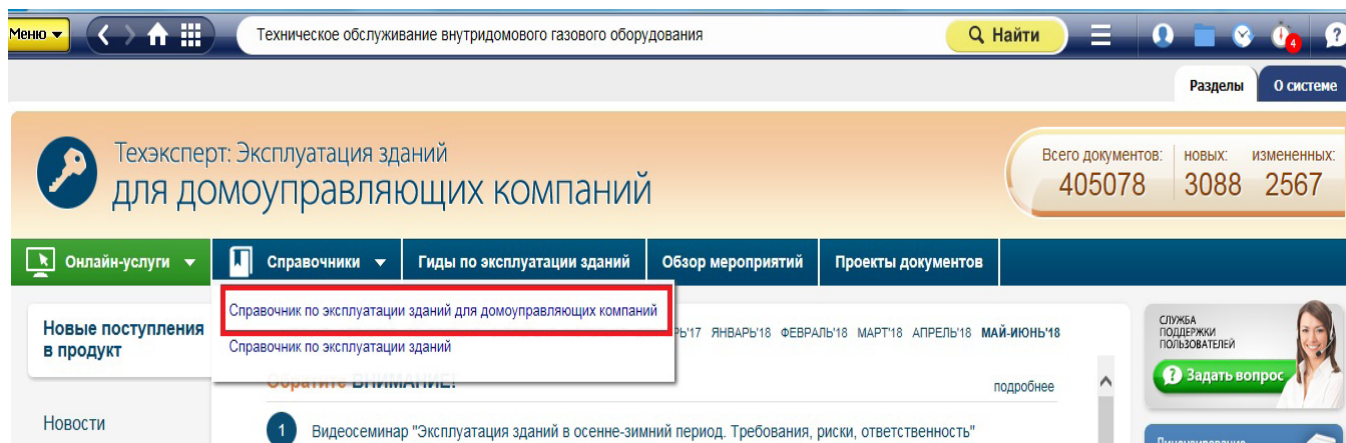
Экономить время на поиске информации о требованиях к эксплуатации внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме и тем самым сэкономить денежные средства на уплате штрафа вам поможет справочный материал: «Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В справке вы найдете следующую информацию о:

- требованиях, предъявляемых к эксплуатации внутридомового газового оборудования;
- обязанностях лица ответственного за эксплуатацию внутридомового газового оборудования
- порядке проведения технического обслуживания и диагностирования внутридомового газового оборудования.
- требованиях к содержанию вентиляционных и дымовых каналов газифицированных многоквартирных домов.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



ИЗМЕНЕНИЯ В ПОРЯДКЕ ВЫСТАВЛЕНИЯ СЧЕТОВ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Управляющие организации отвечают перед собственниками помещений в многоквартирном доме:

- за предоставление жилищно-коммунальных услуг в полном объеме и надлежащего качества;
- за достоверность выставленных счетов за оказанные услуги и выполненные работы.

Это особенно важно ввиду того, что данное обязательство является для управляющей организации лицензионным требованием, за неисполнение которых может быть наложен административный штраф до 300 000 рублей (ст. 14.1.3 КоАП РФ).

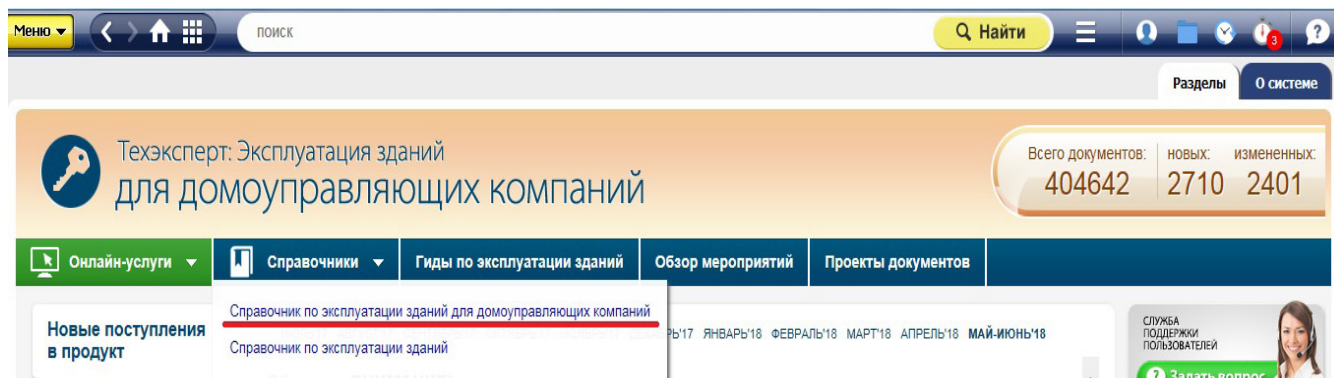
Сэкономить время на ответах по многочисленным запросам собственников помещений дома относительно объемов и видов предоставленных коммунальных услуг и достоверности выставленных счетов вам поможет справочный материал: «Предоставление жилищно-коммунальных услуг» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний»;

Справка содержит следующую информацию:

- о перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- о порядке согласования работ и услуг с собственниками помещений в доме;
- об особенностях расчетов за жилищно-коммунальные услуги с привлечением платежных агентов.

Кроме того, в справке вы найдете новую форму платежного документа для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, утвержденную Приказом Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр.

СРОКИ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ ПО ВЫБОРУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ В МКД СОКРАТИЛИСЬ



15.06.2018 вступил в законную силу Федеральный закон от 04.06.2018 N 134-ФЗ «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 04.06.2018 N 134-ФЗ).

С 15.06.2018 срок для принятия и реализации собственниками помещений в МКД решения о выборе способа управления, по истечении которого орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации, составляет 6 месяцев. Ранее этот срок составлял 1 год.

Узнать о порядке проведения органом местного самоуправления конкурса на право заключения договоров управления многоквартирным домом вам поможет справка «Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В справке вы найдете следующую информацию:

- о причинах проведения конкурса по отбору управляющей организации ;
- о требованиях предъявляемых к участникам конкурса;
- о необходимом перечне документов для участия в конкурсе;
- о порядке проведения конкурса по отбору управляющей организации.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Также, об изменениях законодательства в области эксплуатации жилых зданий, которые уже вступили в законную силу или вступят в будущем вы можете узнать из справки «Календарь изменений в сфере ЖКХ» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В частности в данной справке содержится информация о вступлении в силу закона об изменении сроков проведения конкурса по отбору управляющих организаций для многоквартирных домов в которых не выбран способ управления.

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 июль, август и сентябрь 2018 года.

КОММЕНТАРИИ, СТАТЬИ, КОНСУЛЬТАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ

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

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

Особое внимание обратите на:

- Противопожарная защита МКД
- За чей счет устанавливаются индивидуальные приборы учета
- Понуждение к заключению договора с РСО
- Ответственность управляющей организации при замене запорных кранов силами собственника
- Голосование участников совместной собственности на общем собрании МКД РСО
- Перевод полотенцесушителей в МКД от системы отопления на систему горячего водоснабжения;
- Оформление энергетического паспорта учреждениями физкультуры и спорта
- Обязанность управляющей организации по замене ОДПУ
- Порядок расчета платы за отопление на период поверки счетчика
- Срок уведомления о смене управляющей компании
- Высота ограждения водозаборной скважины
- УК как инициатор общего собрания собственников
- Оплата новым собственником долга за капитальный ремонт
- Нарушение жителями многоквартирного дома санитарно-гигиенических требований к жилым помещениям
- Требования о привлечении специализированной организации для дезинфекции мусоропроводов в МКД
- Очистка фасада МКД
- Досрочное проведение обследования лифтов
- Вопросы предоставления реестра собственников МКД
- Смена специализированной организации по обслуживанию лифтов
- Проверка ГЖИ соблюдения ресурсоснабжающей организацией требований к качеству воды, подаваемой в МКД
- Контроль за соблюдением ресурсоснабжающей организацией требований к качеству горячей воды, подаваемой в МКД
- Нарушение норм температуры горячей воды
- Периодичность покраски мусорных урн, скамеек, цветников

ИЗ ЗАЛА СУДА

ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И РСО НЕСУТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНОГО РЕСУРСА



Управляющая компания (УО) обратилось в Арбитражный суд с иском обязать ресурсоснабжающую организацию (РСО) обеспечить подачу горячей воды в многоквартирный дом с температурой не ниже 60 град С и не выше 75 град. С.

РСО возразила против удовлетворения иска, ссылаясь на то, что тепловые сети находятся у нее в аренде. Для надлежащего исполнения требований истца требуется устройство циркуляционного трубопровода на сетях горячего водоснабжения.

К участию в деле в качестве соответчика привлечена Администрация муниципального образования.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Рассмотрев материалы дела, суд установил, что РСО в соответствии с договором аренды имущества, заключенным с Управлением имущественных отношений городской администрации, является арендатором муниципальных объектов отопительной инфраструктуры.

Согласно договору на РСО возложена обязанность по бесперебойному обеспечению потребителей горячей водой.

Для этого РСО вправе производить капитальный и текущий ремонт, а также реконструкцию отопительной инфраструктуры. Устройство циркуляционного трубопровода является неотделимыми улучшениями. Условиями договора аренды предусмотрено, что неотделимые улучшения системы тепловых сетей должны производиться только с письменного согласия собственника имущества администрации города.

На органы местного самоуправления возложена обязанность по организации водоснабжения населения, в том числе принятие мер по организации водоснабжения населения и водоотведения в случае невозможности исполнения организациями, осуществляющими горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, своих обязательств либо при отказе указанных организаций от исполнения своих обязательств (п.1 ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»).

Органы местного самоуправления поселения, городского округа, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации обязаны обеспечить условия, необходимые для организации подачи горячей воды установленного качества (п. 4 ст. 24 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»).

В случае выявления несоответствия качества подаваемого коммунального ресурса установленным нормативам, законодательством установлен порядок совместных мероприятий, которые обязаны провести РСО и органы местного самоуправления для обеспечения абонентов горячей водой надлежащего качества (ст. 24 Закона N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»).

Суд удовлетворил требования УО, обязав РСО и Администрацию города обеспечить подачу коммунального ресурса (горячей воды) надлежащего качества.

Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2014 N 17АП-4534/2014-ГК по делу A71-13473/2013

Освобождение потребителя от оплаты некачественного коммунального ресурса



РСО обратилась в арбитражный суд к УО о взыскании 436 673 руб. 94 коп. - долга за фактически потребленные тепловую энергию и теплоноситель. УО заявила встречный иск об обязанности произвести перерасчет за некачественные коммунальные ресурсы. Суд первой инстанции принял решение об отказе в требованиях РСО и об удовлетворении встречного иска УО.

УО обратилась с жалобой в вышестоящий суд.

Рассмотрев материалы дела, суд установил, что истец (РСО) осуществляет поставку тепловой энергии и согласно постановлению Администрации города, является единой теплоснабжающей организацией города. УО осуществляет деятельность по управлению многоквартирным жилым домом. За период с июня 2015 года по июнь 2016 года УО потребила тепловую энергию в объеме 668,80 Гкал и теплоносителя в горячей воде в количестве 2 377,52 Тн на сумму 436 673 руб. 94 коп, неоплата задолженности послужила основанием для обращения в суд за ее взысканием. Суд, исследовав посуточные ведомости учета параметров теплоснабжения за спорный период, установил, что истцом допущены отклонения параметров давления в системе отопления от установленных значений.

Отклонение давления в системе отличалось от установленного больше, чем на 25 %. Исходя из пояснений специалиста перепад давления теплоносителя в точке поставки непосредственно влияет на качество оказанных услуг по теплоснабжению, уменьшение перепада давления влияет на циркуляцию воды в системе теплоснабжения (чем меньше перепад давления, тем слабее циркуляция), данный факт влияет на температуру воды теплоносителя.

Доказательства подачи теплоносителя надлежащего качества в спорный период истцом не представлены.

Установив факт предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, суд первой инстанции правомерно удовлетворил встречные требования УО

Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2017 N А10-6732/2016

Несоблюдение процедуры фиксации снижения качества коммунального ресурса

РСО обратилась в суд к УО о взыскании 684 557 руб. 86 коп., в том числе 632 281 руб. 65 коп. задолженности за поставленный в период с октября по ноябрь 2016 года тепловой ресурс, 2 276 руб. 21 коп. неустойки, начисленной с 08.06.2017 по 19.07.2017, а также 50 000 руб. судебных расходов на оплату услуг представителя.

Суд удовлетворил требования РСО.

Не согласившись с решением суда УО обратилась в вышестоящий суд с жалобой, ссылаясь на то, что ей был поставлен некачественный коммунальный ресурс.

Как установлено судами, между РСО и УО заключен договор, в соответствии с которым поставщик обязался отпущать потребителю тепловую энергию. Согласно условиям договора количество поставляемого ресурса определяется исходя из норматива потребления или по данным приборов учета. В случае установки приборов учета заключается дополнительное соглашение к договору с указанием данных о приборе учета и внесении изменений в порядок оплаты.

Потребитель производит оплату коммунальных услуг, выполняемых поставщиком на основании тарифов на тепловую энергию, вырабатываемую и реализуемую поставщиком, утвержденными Комитетом тарифов и цен субъекта федерации.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Качество тепловой энергии оценивается по температуре воздуха внутри помещения, но учитывается температура воды в подающей линии тепловой сети.

В случае если происходит снижение качества поставки теплового ресурса сотрудник УО обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить РСО, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки. Суд установил что из материалов дела не усматривается извещение УО о необходимости проведения совместной проверки с целью выявления причины снижения температуры воздуха в жилых помещениях МКД.

Указанное не свидетельствует о добросовестном поведении ответчика, а также о принятии им всех необходимых разумных мер, как того требуют от него нормы действующего жилищного законодательства, к устранению нарушения прав граждан. Вышестоящий суд оставил решение нижестоящих судов в силе.

Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.02.2018 N А16-138/2017.

Штраф за поставку некачественного коммунального ресурса РСО

РСО обратилась в Арбитражный суд с заявлением к Государственной жилищной инспекции о признании незаконным и отмене постановления по делу об административном правонарушении, которым общество признано виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.23 КоАП РФ и ей назначено административное наказание в виде наложения административного штрафа в сумме 5 000 рублей.

Решением Арбитражного суда первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказано. Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Заявитель обратился в Верховный Суд Российской Федерации.

рации с жалобой, в которой просит об отмене обжалуемых судебных актов, считая их незаконными.

Рассмотрев материалы дела, суд установил, что в ходе проверки выполнены замеры температуры горячей воды на вводе трубопровода горячего водоснабжения в подвале дома и в точках водоразбора - у потребителей в квартирах жилого дома. Выявлено, что на вводе в жилой дом температура горячей воды составила 39 град. С.; в квартирах температура горячей воды при открытии крана составляет 19 град.

С, после слива в течение 3 минут - 35 град. С.

По материалам дела об административном правонарушении органом жилищного надзора вынесено постановление по делу об административном правонарушении, которым РСО признано виновным в совершении административного правонарушения. Ответственность в этом случае предусмотрена в виде наложения административного штрафа в сумме 5000 рублей (ст. 7.23 КоАП РФ).

Признавая спорное постановление законным, суды пришли к выводу, что указанные нарушения свидетельствуют о наличии в действиях РСО противоправного события.

Судами отклонены доводы РСО о том, что заявитель как РСО не является субъектом правонарушения, поскольку таким субъектом является исполнитель коммунальных услуг – УО. Суды пришли к выводу, что в случае недостаточной температуры теплоносителя, подаваемого РСО, у УО отсутствует возможность обеспечения населения коммунальной услугой надлежащего качества. РСО не указало, какие меры, зависящие от нее, были ей приняты при низкой температуре теплоносителя в целях обеспечения населения коммунальной услугой надлежащего качества. Следовательно, оснований для смягчения административного наказания не имеется. Верховный суд оставил в силе постановление жилищной инспекции и решения нижестоящих судов.

Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 24.02.2015 N 309-АД14-4517 N А34-6585/2012

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

ОПЫТ ЭКСПЕРТОВ

ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ТЕМПЕРАТУРНОГО ГРАФИКА

Вопрос. Теплосети предоставляют температурный график, подписанный самой же ресурсоснабжающей организацией. Ресурсоснабжающая организация по графику, температура подачи и температура наружного воздуха взаимосвязаны.

Например, подача при 8 градусах должна быть 70 по графику, а ресурсоснабжающая организация подает 74, 75 градусов. Таким образом, увеличивается стоимость мощности подачи горячей воды.

Ресурсоснабжающая организация не может не видеть разницы, так как показания ежесуточно отслеживаются по компьютеру. Как воздействовать на ресурсоснабжающую организацию, чтобы подача соответствовала графику?

Ответ. Чтобы воздействовать на ресурсоснабжающую организацию, вам необходимо с участием представителя ресурсоснабжающей организации составить двухсторонний акт сверки соответствия температуры теплоносителя температурному графику. Также Вы вправе направить претензию ресурсоснабжающей организации в связи с ненадлежащим исполнением договорных обязательств в части завышения температуры.

Отсутствие или некачественное предоставление коммунальных услуг может быть зафиксировано потребителем, который обращается с соответствующим заявлением, жалобой, требованием либо претензией к исполнителю коммунальных услуг, который в свою очередь обязан вести их учет.

К сожалению, в доступных нам источниках отсутствует судебная практика по аналогичным ситуациям.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Обоснование. Согласно ст. 539 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии. В соответствии со ст. 542 Гражданского кодекса Российской Федерации, качество подаваемой энергии должно соответствовать требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с обязательными правилами, или предусмотренным договором энергоснабжения.

В случае нарушения энергоснабжающей организацией требований, предъявляемых к качеству энергии, абонент вправе отказаться от оплаты такой энергии.

Исходя из положений ч. 2 ст. 542 Гражданского кодекса Российской Федерации, для реализации права на отказ от оплаты энергии, установленного указанной нормой, абонент должен доказать факт нарушения энергоснабжающей организацией требований, предъявляемых к качеству ресурса.

В п. 2 ст. 2 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ «О теплоснабжении» дано понятие качества теплоснабжения, под которым понимается совокупность установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации и (или) договором теплоснабжения характеристик теплоснабжения, в том числе термодинамических параметров теплоносителя.

Из п. 4.11.1, 4.12.1 Правил технической эксплуатации электрических станций и сетей Российской Федерации, утвержденных Приказом Минэнерго России от 19.06.2003 N 229 (далее - Правила N 229), следует, что при эксплуатации тепловых сетей должна быть обеспечена подача потребителям теплоносителя (воды и пара) установленных договорами теплоснабжения температуры сетевой воды в подающих трубопроводах в соответствии с заданным графиком.

ПОРЯДОК РАСЧЕТА СНИЖЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЙ РЕСУРС НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА

Ситуация. Управляющей организации при заключении договора с теплоснабжающей организацией (ТСО) возник вопрос о мере ответственности ТСО перед УК за нарушение показателей качества и объема поставляемого по договору коммунального ресурса.

Вопрос. В каких нормативно-правовых актах определена Методика (порядок) расчета снижения платы за коммунальный ресурс ненадлежащего качества (по температурному показателю и давлению), предоставленный РСО в точке поставки (на границу эксплуатационной ответственности).

Ответ. Порядок расчета снижения платы за коммунальный ресурс ненадлежащего качества, предоставленный РСО в точке поставки (на границу эксплуатационной ответственности) определен в Приложении N 1 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354.

Обоснование. В соответствии со ст. 542 Гражданского кодекса РФ и п. 4 ч. 8 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2010 г. N 190-ФЗ «О теплоснабжении» ресурсоснабжающая организация (далее - РСО) обязана поставлять качественный коммунальный ресурс до границы балансовой принадлежности сетей.

В силу п. 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491, внешней границей сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового прибора учета, если иное не установлено соглашением собственников с исполнителем коммунальных услуг или РСО,

температура сетевой воды в подающих трубопроводах в соответствии с утвержденным для системы теплоснабжения температурным графиком должна быть задана по усредненной температуре наружного воздуха за промежуток времени в пределах 12 - 24 часов, определяемый диспетчером тепловой сети в зависимости от длины сетей, климатических условий и других факторов.

Отсутствие или некачественное предоставление коммунальных услуг может быть зафиксировано потребителем, который обращается с соответствующим заявлением, жалобой, требованием либо претензией к исполнителю коммунальных услуг, который в свою очередь обязан вести их учет (п. 104 «Правил о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 года N 354), (далее Правил N 354).

Работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки (п. 107 Правил N 354).

Исходя из системного толкования п. 104 - 110 Правил N 354, по результатам проверки по факту не предоставления коммунальных услуг составляется акт проверки, который подписывается потребителем и исполнителем, а также иными заинтересованными лицами.

В акте указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

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

является место соединения общедомового прибора учета с инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Согласно пп. «и» п. 3 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 г. N 124, изменение размера платы за коммунальный ресурс в случае поставки РСО коммунального ресурса ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354 (далее - Правила).

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



Как указывает п.98 Правил, требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в приложении N 1 к Правилам.

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

НЕКАЧЕСТВЕННОЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЭНЕРГИИ

Вопрос: Как обосновать в суде отказ управляющей компании от оплаты некачественно поставленной энергии в соответствии с ч.2 ст.542 Гражданского кодекса РФ?

Ситуация: Ресурсоснабжающая организация обратилась в суд с иском о взыскании долга за теплоресурсы. Согласно показаний приборов учета, ресурсоснабжающая организация поставляла некачественную по температуре энергию.

Управляющая компания в свою очередь отвергает перерасчеты ресурсоснабжающей организации по Постановлению № 354, т.к. иск построен на договоре между ресурсоснабжающей организацией и управляющей компании где расчеты ведутся по Гкал и температурному графику отпуска тепла от котельной, а по Постановлению № 354 перерасчет ведется по температуре воздуха в помещении и температуре горячего водоснабжения в месте водоразбора.

Управляющая компания отказывается от оплаты за некачественные теплоресурсы в соответствии с ч.2 ст.542 Гражданского кодекса РФ «Качество энергии».

Ответ: Управляющая компания при поставке ресурсоснабжающей организации коммунального ресурса ненадлежащего качества, не вправе отказываться от оплаты при условии фактического потребления такого коммунального ресурса.

В противном случае его стоимость может быть взыскана с управляющей компании по правилам о неосновательном обогащении. Размер платы за поставленную тепловую энергию ненадлежащего качества изменяется в соответствии с Разделом 5 Приложения 1 Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Обоснование. В соответствии с п. 2 ст. 542 Гражданского кодекса РФ, в случае нарушения энергоснабжающей организацией требований, предъявляемых к качеству энергии, абонент вправе отказаться от оплаты такой энергии.

При этом энергоснабжающая организация вправе требовать возмещения абонентом стоимости того, что абонент неосновательно сберег вследствие использования этой энергии.

Как указал ВАС РФ в Определении от 12.01.2011 № ВАС-15827/10 по делу № А57-13902/2009, что поскольку поставленная энергия фактически использована абонентом и не может быть возвращена ресурсоснабжающей организации в силу ее специфических свойств, то абонент обязан возратить ее стоимость по правилам о неосновательном обогащении.

Реализуя право отказаться от оплаты энергии в случае нарушения энергоснабжающей организацией требований, предъявляемых в качестве энергии, абонент не вправе использовать энергию, отпускаемую с нарушением условий о качестве.

Таким образом, управляющая компания при поставке ресурсоснабжающей организации коммунального ресурса ненадлежащего качества, не вправе отказываться от оплаты при условии фактического потребления такого коммунального ресурса. В противном случае его стоимость может быть взыскана с управляющей компанией по правилам о неосновательном обогащении.

Относительно перерасчета платы за тепловую энергию ненадлежащего качества необходимо пояснить следующее.

Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124, утверждены Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специали-

зированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее - Правила 124).

Подпункт «д» п. 22 Правил 124: в случае поставки ресурсоснабжающей организации коммунального ресурса ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальный ресурс изменяется в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила 354).

Согласно п. 98 Правил 354, при предоставлении в расчетном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за такую услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги. Плата за отопление, в частности, снижается в соответствии с Разделом 5 Приложения 1 к Правилам 354 (в зависимости от температуры воздуха в помещениях).

Следовательно, размер платы за поставленную тепловую энергию ненадлежащего качества изменяется в соответствии с Разделом 5 Приложения 1 к Правилам 354.

Информацию по интересующему Вас вопросу Вы также сможете найти в справках «Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями»; «Договор теплоснабжения».

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