ТЕХЭКСПЕРТ

Эксплуатация зданий

специальное издание для пользователей систем «Техэксперт»

№ 9 сентябрь’ 19

Актуальная тема » 1
Это важно! » 2
Новости законодательства » 3
Смотри в системе » 7
Из зала суда » 11
Опыт экспертов » 12

Уважаемые читатели!

Перед вами очередной номер газеты «Эксплуатация зданий», в котором мы предлагаем вашему вниманию полезную и интересную информацию, познакомим вас с самыми важными новостями в области эксплуатации и обслуживания зданий, расскажем о новых и измененных документах и материалах, которые вы найдете в профессиональных справочных системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

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

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

Планируется утвердить новый перечень национальных стандартов и сводов правил для обеспечения соблюдения требований безопасности зданий и сооружений

Минстроем РФ разработан Проект постановления Правительства РФ от 09.08.2019 № 02/07/08-19/00093847 «Об утверждении Перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Проект).

Проектом предлагается:

– признать утратившим силу Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521;

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

– утвердить обновленный перечень нормативно-технических документов, обеспечивающих безопасную эксплуатацию жилых, промышленных и общественных зданий и сооружений.

Обновление обусловлено тем, что многие из нормативно-технических документов прекратили свое действие на территории РФ или были актуализированы.

Следует учесть, что нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ):

– на должностных лиц – от 20 000 до 30 000 руб.;

– на юридических лиц – от 100 000 до 300 000 руб.

Таким образом, в случае принятия Проекта специалистам служб эксплуатации жилых, промышленных и общественных зданий и сооружений необходимо будет руководствоваться в своей работе обновленным перечнем государственных стандартов и сводов правил.

С текстом Проекта можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации https://regulation.gov.ru.

Рекомендуем также ознакомиться со справочным материалом:

– Обязательные стандарты и правила при эксплуатации зданий

ЭТО ВАЖНО!

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ МОГУТ СТАТЬ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА НА ПОДКЛЮЧЕНИЕ ЗДАНИЯ К ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ

Что произошло?

Минстроем РФ разработан Проект Федерального закона от 09.08.2019 № 02/04/08-19/00093860 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Земельный кодекс Российской Федерации в целях совершенствования порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования» (далее – Проект).

Проектом предлагается установить, что подключение здания или сооружения к сетям инженерно-технического обеспечения будут осуществлять ресурсоснабжающие организации (далее – РСО) в соответствии с договором о подключении к инженерным сетям. При этом технические условия будут являться неотъемлемой частью договора.

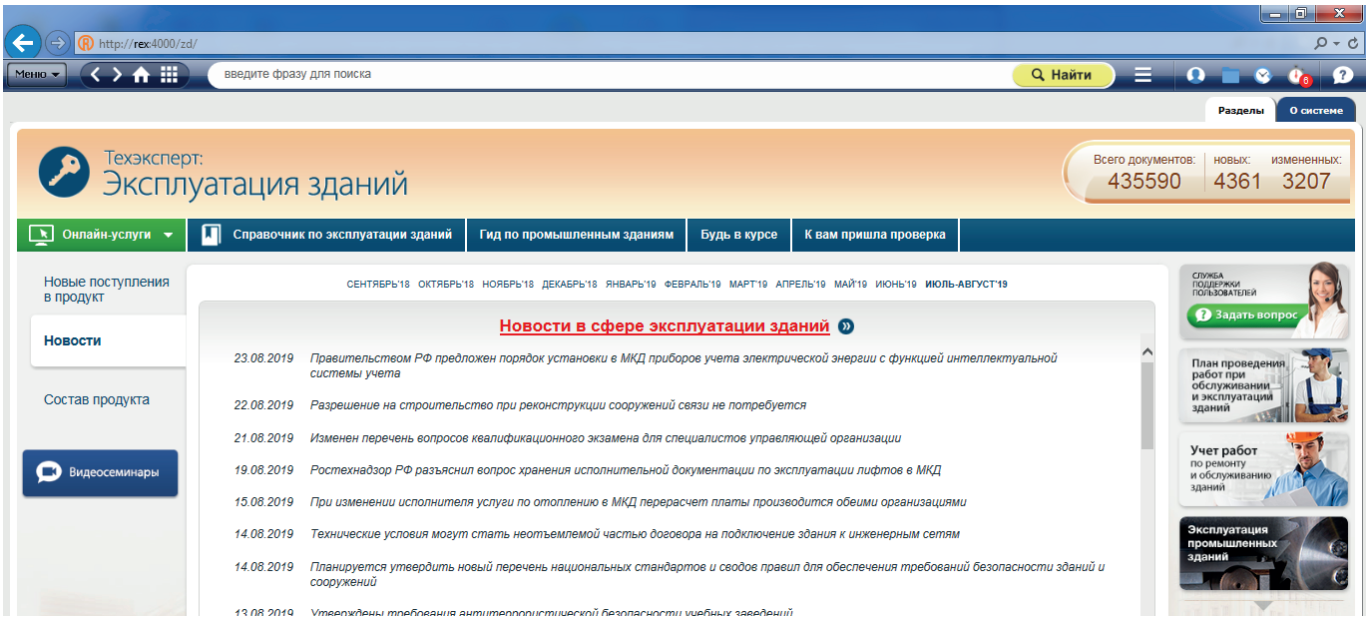
Почему это важно?

В настоящее время РСО осуществляют подключение зданий к инженерным сетям на основании технических условий. Технические условия являются самостоятельным документом, который РСО выдает до заключения договора подключения (ч. 7 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ).

В случае принятия Проекта время и трудозатраты на подключение к инженерным сетям сократятся. РСО смогут выдавать специалистам организаций технические условия вместе с заключенным договором о подключении к инженерным сетям.

Как найти в системе?

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



РАЗРАБОТАНЫ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ В ПРОМЫШЛЕННОСТИ

Приказом Минэкономразвития России от 29.07.2019 № 468 утверждены Методические рекомендации по оценке эффективности реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в промышленности. Материалы разработаны в дополнение к существующей нормативной базе, устанавливающей требования к идентификации показателей (индикаторов) энергоэффективности, их измерению и верификации, определению экономии энергетических ресурсов.

В частности, в документе представлены рекомендуемые подходы к оценке потенциального эффекта от реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности на стадии их планирования.

Методические рекомендации учитывают:

– виды топливно-энергетических ресурсов, которые могут потреблять предприятия промышленности и на которые могут распространяться мероприятия по повышению энергоэффективности;

– типы топливопотребляющего оборудования, используемого на предприятиях промышленности;

– положительные показатели в результате экономии топливно-энергетических ресурсов и способы их оценки;

– принципы расчета технического и экономического эффекта от реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

– рекомендации в части принятия решений по дальнейшей реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Документ разработан в соответствии с п. 31 Комплексного плана мероприятий по повышению энергетической эффективности экономики РФ (утвержден Распоряжением Правительства РФ от 19.04.2018 № 703-р) и поддержан профильными отраслевыми ведомствами – Минэнерго РФ и Минпромторгом РФ.

По материалам: economy.gov.ru

МИНСТРОЙ ПЛАНИРУЕТ РАСШИРИТЬ ГЕОГРАФИЮ ЭКСПЕРИМЕНТА ПО УПРОЩЕННОМУ ПОДКЛЮЧЕНИЮ К ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ

На федеральном портале проектов нормативных актов размещен Проект постановления Правительства РФ, предусматривающий распространение особенностей подключения к инженерным сетям еще на пять регионов России. Ознакомиться с документом можно по ссылке: https://regulation.gov.ru/p/93558.

Постановление Правительства РФ от 09.08.2017 № 955, которое планируется изменить, установило возможность в электронной форме направлять заявки на подключение объектов строительства к сетям тепло-, газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения в Москве, Санкт-Петербурге и Московской области.

Минстрой предлагает распространить эксперимент на следующие регионы:

– Амурская область;
– Республика Саха (Якутия);
– Камчатский край;
– Хабаровский край;
– Приморский край.

Предоставление технических условий, заключение договоров о подключении к сетям и выдача актов о присоединении будут возможны не только через региональный портал государственных услуг, но и с использованием единого портала gosuslugi.ru.

Как ранее сообщал портал «ЕРЗ», застройщики в регионах эксперимента получают следующие преимущества:

– обеспечивается возможность подать единую электронную заявку сразу на все виды сетей и ресурсов;

– сетевые компании лишаются возможности произвольно устанавливать разного рода дополнительные требования к пакету документов, необходимых для прохождения соответствующих процедур;

– вводится независимый контроль сроков прохождения процедур, оснований для отказа и т. п.

Появление проекта свидетельствует о том, что эксперимент, проводимый с августа 2017 года в Московском регионе и г. Санкт-Петербурге, позволил решить основные нормативные и организационно-технические вопросы, связанные с переводом процедур ресурсоснабжающих организаций в электронную форму.

Источник: https://erzrf.ru/

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД НЕ ВПРАВЕ В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ ИЗМЕНЯТЬ РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Письмом Минстроя РФ от 12.07.2019 № 25373-ИА/04 «О внесении платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом» (далее – Письмо Минстроя РФ от 12.07.2019 № 25373-ИА/04) разъяснен порядок изменения платы за содержание жилого помещения по инициативе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД).

Собственники помещений и управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и ее размер, определенный в соответствии с договором управления МКД.

В частности, собственники помещений в МКД не должны изменять размер платы за содержание жилого помещения без получения предложения об этом от управляющей организации. Такое предложение управляющая организация может вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ).

Если общее собрание собственников без учета предложений управляющей организации примет решение об уменьшении размера платы за содержание жилого помещения, такое решение может быть признано недействительным на основании судебного акта (ст. 12 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)).

Данная позиция обусловлена тем, что уменьшение установленного договором управления МКД размера платы за содержание жилого помещения порождает:

– убытки для управляющей организации, связанные с выполнением предусмотренного нормативными актами объема работ и услуг;

– неосновательное обогащение для собственников помещений в МКД.

Напомним, что к существенным условиям договора управления относится порядок определения (п. 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ):

– цены договора;

– размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

– размера платы за коммунальные услуги;

– внесения такой платы.

Изменение и расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ).

Порядок изменения и расторжения договора управления МКД предусмотрен п. 1 ст. 310, п. 1 ст. 432, ст. 450–453 ГК РФ. Следует учесть, что размер платы за содержание жилого помещения должен быть достаточным для финансирования услуг и работ, необходимых для поддержания дома в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям (Постановление Конституционного суда РФ от 29.01.2018 № 5-П).

Если размер платы за жилое помещение будет снижен по решению общего собрания, управляющая организация не сможет осуществлять весь объем работ, предусмотренных договором управления. Это повлечет для нее крупные убытки и санкции в виде административного штрафа по ч. 2 ст. 14.1_3 КоАП РФ:

– на должностных лиц в размере от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификацию на срок до 3 лет;

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

Письмо Минстроя РФ от 12.07.2019 № 25373-ИА/04 официально не опубликовано.

Напоминаем, что письма министерств и ведомств не являются нормативными актами. Содержащаяся в них информация не подлежит обязательному исполнению.

При разрешении спорных ситуаций рекомендуем вам руководствоваться нормами закона.

Рекомендуем также ознакомиться со справочными материалами:

– Домоуправляющие организации

– Размер платы за жилое помещение

МИНСТРОЙ РФ РАЗЪЯСНИЛ ПОРЯДОК ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ В СЛУЧАЕ ОТРИЦАТЕЛЬНЫХ ЗНАЧЕНИЙ ПОТРЕБЛЕННОЙ ТЕПЛОЭНЕРГИИ

Письмом Минстроя РФ от 26.06.2019 № 23464-ОГ/04 «Об изменении способа оплаты коммунальной услуги по отоплению» (далее – Письмо Минстроя РФ от 26.06.2019 № 23464-ОГ/04) разъяснен порядок платы за отопление в помещениях многоквартирного дома (далее – МКД) в случае, когда объем потребленной теплоэнергии принимает отрицательные значения.

Когда хотя бы одно или все помещения в МКД оборудованы индивидуальными приборами учета тепла (далее – ИПУ), расчет платы за отопление производится по их показаниям в соответствии с п. 3_1, 3_3, 3_4 приложения 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила).

При применении формул, содержащихся в п. 3_1, 3_3, 3_4 приложения 2 к Правилам, объемы потребленного тепла в помещении могут получиться с отрицательными значениями. Объем потребления в помещениях МКД будет больше, чем показания коллективного (общедомового) прибора учета (далее – ОДПУ).

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Расчет объема потребленного тепла за месяц в помещениях МКД, в которых ИПУ:

– отсутствует – производится исходя из площади помещения (п. 3_1 приложения 2 к Правилам);

– неисправен – производится исходя из среднемесячного объема потребления тепла в помещении за отопительный период (п. 59 Правил).

Объем тепла, рассчитанный исходя из площади помещения и среднемесячных показаний ИПУ, может превысить объем теплоэнергии, определенный по показаниям ОДПУ (объем фактически потребленной теплоэнергии в доме).

Пример:

Объем тепловой энергии за месяц, определенный:

– по среднемесячным показаниям ИПУ, площадям помещений в МКД, показаниям исправных ИПУ, составляет 150 Гкл;

– по показаниям ОДПУ, составляет 140 Гкл.

Разница между объемом, определенным по среднемесячным показаниям и площади помещений, превышает фактический объем потребления тепла на 10 Гкл.

Таким образом, при превышении рассчитанного объема тепла над показаниями ОДПУ создается ситуация, когда потребителю выставляется счет за тепло, которое ему не поставлено. Это является нарушением прав потребителей (п. 155_1 Правил).

Отметим, что порядок расчета платы за отопление, при наличии отрицательного объема потребления тепла, Правилами не урегулирован.

Если в законодательстве отсутствуют нормы, прямо регулирующие отношения между собственниками помещений в МКД и исполнителем коммунальных услуг, к таким отношениям применяются нормы жилищного права, регулирующие сходные отношения (аналогия закона) (ст. 7 Жилищного кодекса РФ).

В связи с этим Минстрой РФ рекомендует при превышении объемов тепла, полученных путем расчетов, над показаниями ОДПУ плату за отопление потребителям не начислять (п. 46 Правил).

При судебных спорах сложилась следующая практика. При превышении расчетного объема потребления тепла над фактическим разницу необходимо учесть при расчете платы за отопление в следующем месяце (Решение судебной коллегии по административным делам Верховного суда РФ от 20.06.2018 № АКПИ 18-386 (далее – Решение Верховного суда РФ от 20.06.2018 № АКПИ 18-386)).

По мнению Верховного суда РФ, это позволит (Решение Верховного суда РФ от 20.06.2018 по делу № АКПИ18-386):

– исключить возможность получения управляющей и ресурсоснабжающей организациями прибыли от непредоставленного в помещение тепла;

– устранить несоответствие фактического потребления теплоэнергии, вызванного невозможностью одновременного снятия показаний со всех приборов учета в МКД.

Таким образом, специалистам управляющих организаций при расчете платы за отопление в МКД следует учитывать превышение объемов потребления в помещениях над показаниями ОДПУ.

Если в результате нарушения правил определения объемов потребления произойдет необоснованное увеличение платы за коммунальную услугу, исполнитель будет обязан уплатить потребителю штраф в размере 50% величины превышения начисленной платы (п. 155_1 Правил).

Письмо Минстроя РФ от 26.06.2019 № 23464-ОГ/04 официально не опубликовано.

Напоминаем, что письма министерств и ведомств не являются нормативными актами. Содержащаяся в них информация не подлежит обязательному применению.

При разрешении спорных ситуаций рекомендуем вам руководствоваться нормами закона.

МИНСТРОЙ РФ РАЗЪЯСНИЛ ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ОТОПЛЕНИЯ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД БЕЗ ОТОПИТЕЛЬНЫХ ПРИБОРОВ

Письмом Минстроя РФ от 01.07.2019 № 23536-СН/04 «Об оплате за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме» (далее – Письмо Минстроя РФ от 01.07.2019 № 23536-СН/04) разъяснен порядок оплаты отопления в помещениях многоквартирного дома (далее – МКД), в которых нет отопительных приборов.

Расчет размера платы за отопление в МКД производится в соответствии с п. 2_3, 2_4, 3, 3_1, 3_3, 3_4 приложения 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила).

Формулы для расчета платы за отопление состоят из двух слагаемых:

– объем потребленной за месяц теплоэнергии, приходящийся на жилое или нежилое помещение в МКД;

– объем теплоэнергии, потребляемый на содержание общедомового имущества.

Объем теплоэнергии, потребленный в помещении, равен нулю, если:

– технической документацией на МКД не предусмотрено наличие в помещениях отопительных приборов;

– документация о переустройстве помещения предусматривает установку индивидуального источника отопления.

Следовательно, собственникам помещений в МКД, в которых не предусмотрены отопительные приборы или установлены индивидуальные источники тепла, выставляется к оплате только объем теплоэнергии на обслуживание общедомового имущества.

Напомним, что в Правилах нет прямого указания на то, что в случае отсутствия в помещении отопительных приборов или наличия индивидуальных источников тепла плата выставляется только за отопление общедомового имущества. Вывод о том, что плата выставляется только за отопление на общедомовые нужды, можно сделать из формул расчета, приведенных в вышеуказанных пунктах Правил. Письмо Минстроя РФ от 01.07.2019 № 23536-СН/04 официально не опубликовано.

Напоминаем, что письма министерств и ведомств не являются нормативными актами. Содержащаяся в них информация не подлежит обязательному применению.

При разрешении спорных ситуаций рекомендуем вам руководствоваться нормами закона.

Рекомендуем также ознакомиться со справочным материалом:

– Размер платы за коммунальные услуги

МИНСТРОЙ РФ РАЗЪЯСНИЛ ПОРЯДОК ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В РЕЕСТР ЛИЦЕНЗИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

Письмом Минстроя РФ от 01.07.2019 № 23535-СН/04 «О порядке и сроках внесения изменений в реестр лицензий субъектов Российской Федерации» (далее – Письмо Минстроя РФ от 01.07.2019 № 23535-СН/04) разъяснены условия подачи заявления о внесении изменений в реестр лицензий на управление многоквартирными домами (далее – МКД).

К заявлению о внесении изменений в реестр лицензий на управление МКД необходимо приложить копию договора управления (пп. «в» п. 3 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр (далее – Порядок)):

– условия которого утверждены общим собранием собственников помещений в МКД;

– заключенного с застройщиком.

Договор управления заключается управляющей организацией с каждым собственником помещения в МКД на условиях, указанных в решении общего собрания.

При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% от общего числа голосов собственников помещений, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора (ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ). Таким образом, к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий необходимо приложить копию договора управления МКД, подписанного более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Отметим, что Порядком такое требование к копии договора управления МКД не предъявляется.

Письмо Минстроя РФ от 01.07.2019 № 23535-СН/04 официально не опубликовано. Напоминаем, что письма министерств и ведомств не являются нормативными актами. Содержащаяся в них информация не подлежит обязательному применению. При разрешении спорных ситуаций рекомендуем вам руководствоваться нормами закона.

Рекомендуем также ознакомиться со справочным материалом:

– Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами

УЧЕТ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В ВЕТХИХ И ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ МКД НЕ ПРОИЗВОДИТСЯ

Опубликован Федеральный закон от 26.07.2019 № 241-ФЗ «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 – Федеральный закон от 26.07.2019 № 241-ФЗ).

Установлено, что требование к обязательному оснащению зданий и сооружений приборами учета потребляемых энергоресурсов не распространяется на многоквартирные дома (далее – МКД):

– физический износ которых превышает 75%;

– которые не включены в региональную программу капитального ремонта в связи с принятием решения о сносе;

– включенные в программу реновации жилищного фонда.

Напомним, что ранее положения 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» не содержали критериев МКД, на которые не распространяется требование по оснащению приборами учета.

В связи с внесенными изменениями:

– специалисты управляющих организаций, обслуживающие ветхие и подлежащие сносу МКД, не обязаны организовывать в них установку общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов;

– ресурсоснабжающие организации и органы жилищного надзора не вправе требовать установки приборов учета в перечисленных выше МКД.

Дата вступления в силу – 06.08.2019.

Рекомендуем также ознакомиться со справочным материалом:

– Приборы учета энергоресурсов в МКД

ПЕРЕДАЧА БАНКАМ И КОЛЛЕКТОРАМ ДОЛГОВ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ЗАПРЕЩЕНА

Опубликован Федеральный закон от 26.07.2019 № 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 1 Федерального закона «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях» (далее – Федеральный закон от 26.07.2019 № 214-ФЗ).

В Жилищный кодекс РФ внесен ряд изменений, запрещающих передавать долги за коммунальные услуги собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах (далее – МКД) банкам и иным структурам по взысканию просроченной задолженности.

Установлено, что эксплуатирующие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы (далее – эксплуатирующие организации) вправе в судебном порядке взыскивать с собственников или нанимателей помещений в МКД сумму задолженности за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (пп. «а» п. 1 ст. 1 Федерального закона от 26.07.2019 № 214-ФЗ).

Эксплуатирующим организациям запрещено уступать право требования по возврату просроченной задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам (пп. «б» п. 1 ст. 1 Федерального закона от 26.07.2019 № 214-ФЗ):

– кредитным организациям;

– коллекторским агентствам.

Введенный запрет не предполагает наложения на эксплуатирующую организацию административной либо иной ответственности за передачу долга коммерческой организации.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Заключенный с коммерческой организацией либо коллектором договор будет являться изначально недействительным (абз. 2 пп. «б» п. 1 ст. 1 Федерального закона от 26.07.2019 № 214-ФЗ).

Право по взысканию задолженности может быть передано только вновь выбранной управляющей организации (абз. 2 пп. «б» п. 1 ст. 1 Федерального закона от 26.07.2019 № 214-ФЗ). При этом должника о передаче долга прежней эксплуатирующей организацией нужно уведомить в письменном виде (абз. 3 пп. «б» п. 1 ст. 1 Федерального закона от 26.07.2019 № 214-ФЗ). До получения письменного уведомления оплата просроченной задолженности должна производиться прежней эксплуатирующей организацией (абз. 3 пп. «б» п. 1 ст. 1 Федерального закона от 26.07.2019 № 214-ФЗ).

Таким образом, эксплуатирующая организация может передать право требования по долгам потребителей только вновь избранной управляющей организации.

Также установлено, что каждый собственник или наниматель помещений в МКД несет ответственность по задолженностям самостоятельно и не отвечает за обязательства других собственников помещений в МКД (п. 2 ст. 1 Федерального закона от 26.07.2019 № 214-ФЗ).

Это означает, что управляющая организация не сможет распределить задолженность одного потребителя между остальными собственниками и нанимателями помещений в МКД. Со вступлением в силу Федерального закона от 26.07.2019 № 214-ФЗ специалистам эксплуатирующих организаций не следует заключать договоры переуступки прав требования по долгам потребителей с банками и коллекторами.

Кроме того, нужно проверить наличие уже существующих договоров. Если такие договоры имеются, их необходимо расторгнуть.

В случае продления действия уже существующих договоров о переуступке прав требования, а также заключения новых договоров эксплуатирующая организация может понести убытки в виде возмещения неустойки за неисполнение условий договора.

Также при переуступке требований по долгам потребителя новой эксплуатирующей организации его следует уведомить в письменном виде.

Ответственность за неуведомление должника не установлена. Если его не уведомить, он будет обязан платить долг в прежнюю эксплуатирующую организацию.

С текстом Федерального закона от 26.07.2019 № 214-ФЗ можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации http://pravo.gov.ru.

Дата вступления в силу – 26.07.2019.

Рекомендуем также ознакомиться со справочным материалом:

– Работа с должниками по коммунальным услугам

СМОТРИ В СИСТЕМЕ

ВЕБИНАР «ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ДЛИТЕЛЬНОГО ХРАНЕНИЯ ДЛЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ И ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ – БЕЗ ОШИБОК И ШТРАФОВ. ПРАКТИКА»

Уважаемые коллеги!

Приглашаем вас принять участие в вебинаре 12 сентября 2019 года в 9.30 (МСК).

Регистрация участников с 9.00 (МСК).

Ведение документации на эксплуатируемое здание – популярная тема. Причин много.

1. Специалисты готовятся к проверке со стороны госорганов. Инспекторы проверяют, как на предприятии ведут эксплуатационную документацию длительного хранения.

Нередки случаи, когда эксплуатационную документацию ведет лицо, не отвечающее за содержание и ремонт зданий, – это грубое нарушение нормативов.

Риск нарушения требований – штраф до 700 000 руб. (ч. 11 ст. 19.5 КоАП РФ).

2. Если в здании произойдет авария, одним из пунктов при выявлении причин будет анализ эксплуатационной документации здания.

В ней можно найти информацию о техническом состоянии всех элементов (несущих конструкций, инженерных систем и оборудования). Любые изменения в здании – от ремонта до перепланировки и реконструкции – должны быть отражены в соответствующих документах.

Риск – вина за происшествие может быть возложена на специалиста, ответственного за эксплуатацию зданий.

3. Решения о проведении ремонтных и диагностических мероприятий специалистам службы эксплуатации зданий помогает принимать информация из эксплуатационной документации длительного хранения.

Риск неполной или недостоверной информации в документах – несвоевременная организация ремонтных работ, которая приведет к повышенному износу зданий и инженерного оборудования, авариям, финансовым убыткам.

На практике специалисты служб эксплуатации промышленных и общественных зданий не всегда уделяют должное внимание ведению и хранению эксплуатационной документации. В результате риски становятся реальностью.

Регистрируйтесь для участия в вебинаре, чтобы узнать решения таких ситуаций.

Вопросы, которые будут рассмотрены на вебинаре (60 мин)

1. Виды эксплуатационной документации длительного хранения.

2. Заполняем эксплуатационную документацию на здания без ошибок. Сроки хранения. Риски.

3. Какую эксплуатационную документацию проверят госорганы? Судебная практика.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Ответы на вопросы участников (50 мин)

Посетив вебинар, вы:

• узнаете, как заполнять и сколько хранить эксплуатационные документы на здание;

• определите, как обезопасить организацию от штрафов до 700 000 руб.;

• выберете методы повышения срока службы зданий и инженерного оборудования, тем самым исключив аварии и финансовые убытки.

Спикер:

Кульченков Дмитрий Иванович

Эксперт и автор справочных материалов систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Осуществляет всероссийское экспертное консультирование по вопросам обслуживания и эксплуатации зданий.

Как принять участие.

Заполнить регистрационную форму https://cntd.ru/about/events/webinars/dlya-specialistov-po-ekspluatacii-zdaniy

ОСЕНЬ БЛИЗИТСЯ – ПОРА НАЧАТЬ ГОТОВИТЬ ЗДАНИЯ К ЗИМЕ

Природно-климатические условия на большей части территории России и требования технических регламентов диктуют специалистам по эксплуатации зданий условия по своевременной и тщательной подготовке зданий и сооружений к зимнему периоду.

От готовности зданий и их систем к холодам зависят:

– комфортные и безопасные условия пребывания людей в здании;

– соблюдение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации зданий.

Чтобы здание и его инженерные системы без проблем прошли испытание зимним климатом, специалистам службы эксплуатации необходимо:

– заменить разбитые стёкла окон, стеклоблоков и балконных дверей;

– отремонтировать и утеплить чердаки;

– отремонтировать, отрегулировать и провести испытание систем водоснабжения и отопления и т. д.

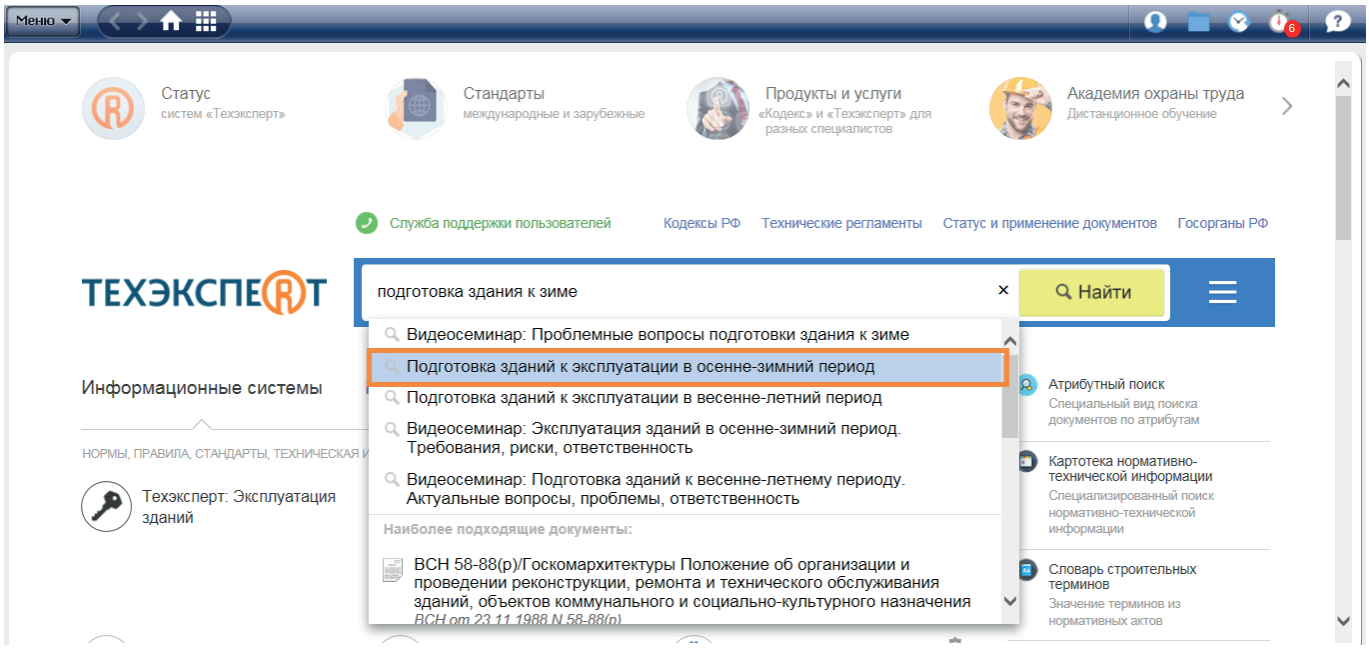
Подготовить здание к эксплуатации в зимний период вам поможет справочный материал «Подготовка зданий к эксплуатации в осенне-зимний период», расположенный в главе «Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

Справочный материал поможет вам:

– соблюсти сроки подготовки здания к зиме;

– сэкономить до 20 000 руб. на возможных штрафах (ст. 6.4 КоАП РФ);

– обезопасить организацию от убытков, вызванных приостановлением деятельности.



(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Подробную информацию по перечню работ, которые необходимо провести при подготовке многоквартирного здания и прилегающей территории к зиме, вы найдете в справочном материале «Подготовка элементов многоквартирного дома и прилегающей территории к эксплуатации в зимний период» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

Справка поможет вам:

– сэкономить денежные средства на штрафах до 300 000 руб. за необеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в доме (ч. 2 ст. 14.13 КоАП РФ);

– исключить претензии со стороны органов жилинспекции;

– сэкономить время на проведении работ по подготовке дома к зиме.

АНТИТЕРРОРИСТИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ В ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ ПО НОВЫМ ТРЕБОВАНИЯМ

17.08.2019 вступили в силу Требования к антитеррористической защищенности объектов (территорий) Министерства просвещения Российской Федерации и объектов (территорий), относящихся к сфере деятельности Министерства просвещения Российской Федерации, и форма паспорта безопасности этих объектов (территорий), утвержденные Постановлением Правительства РФ от 02.08.2019 № 1006 (далее – Требования).

Утверждены:

– требования к антитеррористической защищенности зданий дошкольных учреждений, школ, учреждений начального профессионального образования;

– форма паспорта безопасности зданий учебных заведений.

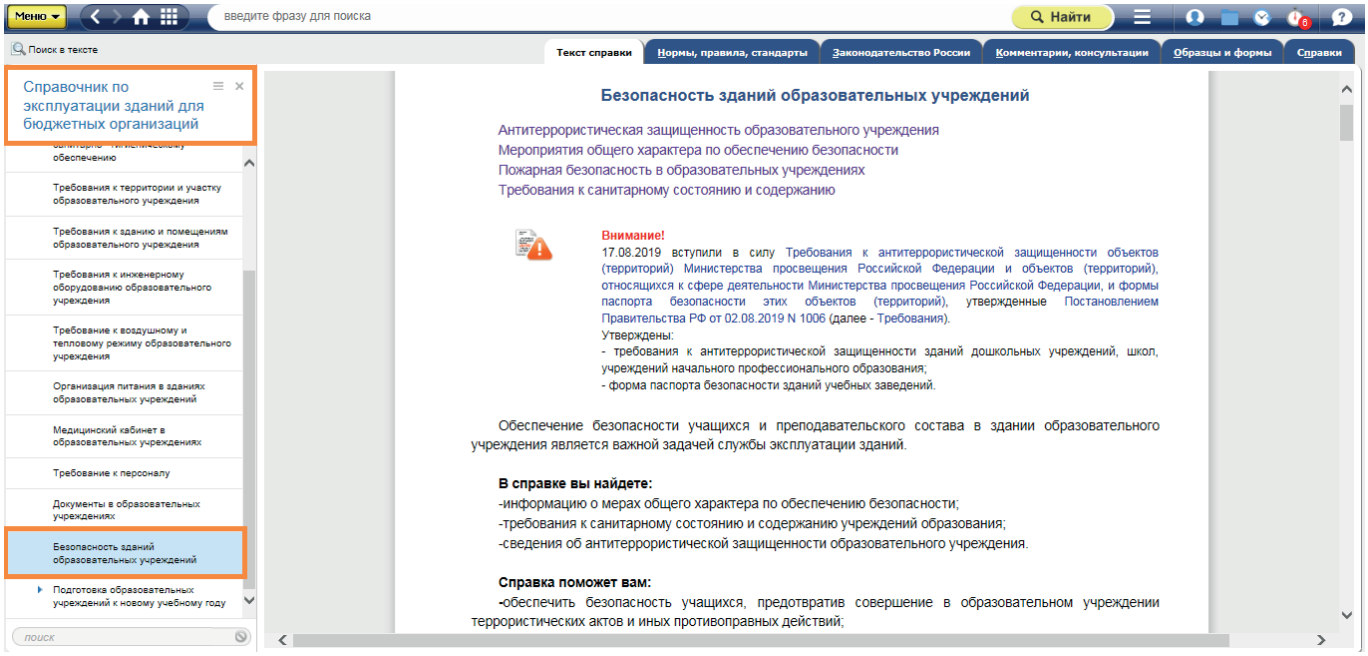
В соответствии с Требованиями специалистам по эксплуатации зданий необходимо:

– принять ряд мер, направленных на обеспечение безопасности зданий общеобразовательных учреждений, с целью минимизации либо исключения террористических угроз;

– обеспечить ведение и надлежащее хранение паспорта безопасности здания (антитеррористического паспорта).

Информацию о мерах по обеспечению безопасности зданий общеобразовательных учреждений вы сможете найти в справке «Безопасность зданий образовательных учреждений», расположенной в главе «Общеобразовательные учреждения» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для бюджетных организаций».

Справка поможет вам обеспечить безопасность учащихся, предотвратив совершение в образовательном учреждении террористических актов и иных противоправных действий.



ИЗУЧАЕМ НОВЫЕ ВОПРОСЫ КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА НА ПОЛУЧЕНИЕ АТТЕСТАТА ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

27.08.2019 вступил в силу Приказ Минстроя РФ от 26.06.2019 № 366/пр «О внесении изменения в Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 декабря 2014 г. № 789/пр «Об утверждении Порядка проведения квалификационного экзамена, порядка определения результатов квалификационного экзамена, Порядка выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, Порядка ведения реестра квалификационных аттестатов, Формы квалификационного аттестата, Перечня вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене, предусмотренных Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110» (далее – Приказ Минстроя РФ от 26.06.2019 № 366/пр).

Приказом Минстроя РФ от 26.06.2019 № 366/пр был обновлен список вопросов к экзамену на получение квалификационного аттестата.

(Продолжение на следующей странице)

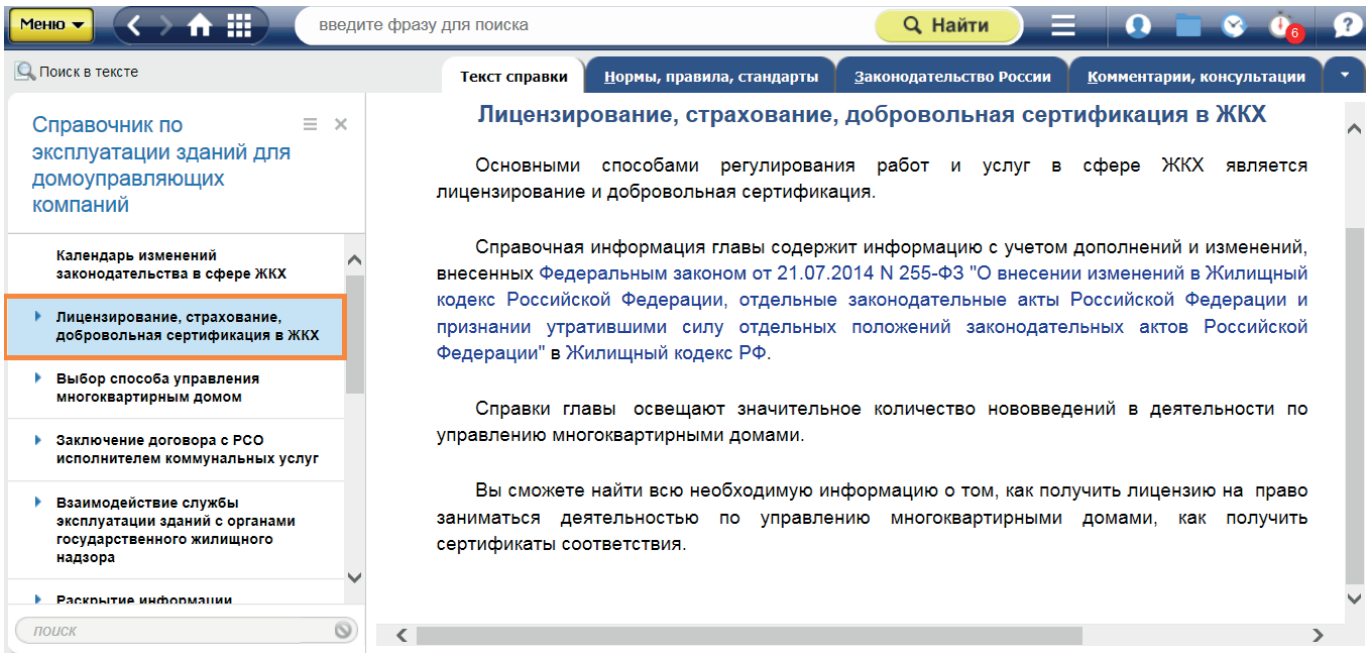
(Окончание)

Квалификационный аттестат необходим должностному лицу (руководителю) управляющей организации для получения организацией лицензии на управление многоквартирным домом (далее – МКД).

Аттестат выдается при условии, что претендент (должностное лицо) сдал квалификационный экзамен. Несдача квалификационного экзамена является основанием для отказа в выдаче квалификационного аттестата.

Следовательно, управляющая организация не получит лицензию и не сможет управлять МКД.

Ознакомиться со списком вопросов к экзамену и проверить свои знания в области жилищного законодательства и управления многоквартирными домами вам поможет справочный материал «Ответы на вопросы к квалификационному экзамену для специалистов домоуправляющих организаций», расположенный в главе «Лицензирование, страхование, добровольная сертификация в ЖКХ» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».



ОБЗОР МЕРОПРИЯТИЙ

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

Уже сегодня вы можете запланировать посещение актуальных для вас семинаров и выставок на сентябрь, октябрь и ноябрь 2019 года.

КОММЕНТАРИИ, СТАТЬИ, КОНСУЛЬТАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ

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

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

Особое внимание обратите на:

Периодичность проведения полного технического обследования здания
Проведение конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД
Период действия уведомления об ограничении коммунальных услуг
Порядок действий при самовольном подключении к электросети МКД
Заключение договора управления, когда у ТСЖ несколько домов
Кто обязан установить контейнеры для мусора?
Перерасчет платы за горячее водоснабжение при неисправном ИПУ
Перерасчет платы за горячую воду на время проведения гидравлических испытаний
Порядок подписания договора управления МКД
Перерасчет платы за отопление при переходе на прямые договоры с РСО
Получение разрешения на реконструкцию склада
Проведение конкурса по выбору управляющей организации
Ремонт дверей за счет средств на капитальный ремонт
Перерасчет платы за горячую воду ненадлежащего качества и при снижении давления в водопроводе
Сроки перерасчета платы за коммунальные услуги
Переустройство газового оборудования в МКД организацией, осуществляющей обслуживание и ремонт ВДГО и ВКГО
Замена газового водонагревателя в соответствии с проектом

ТРЕБОВАНИЯ СУДОВ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

При осуществлении обслуживания и ремонта зданий специалистам по эксплуатации зданий необходимо обеспечить условия для безопасного использования здания.

Требования к обеспечению безопасности строительных конструкций и инженерных систем содержатся в Федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ).

Соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ обеспечивается применением в работе по эксплуатации зданий нормативно-технических документов, входящих в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил).

В результате их применения на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521.

Неисполнение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ и неприменение нормативно-технических документов, входящих в Перечень, могут приводить к аварийным ситуациям и судебным спорам. Рассмотрим такие примеры

Суд может обязать провести капитальный ремонт здания

Общество через арбитражный суд просит обязать Организацию провести работы по капитальному ремонту склада удобрений. Цель работ – привести склад удобрений в соответствие с требованиями:

– промышленной безопасности;
– экологической безопасности;
– пожарной безопасности;
– технических регламентов.

Общество считает, что принадлежащий ответчику склад удобрений находится в неудовлетворительном состоянии. Это может привести к угрозе разрушения и обрушения здания склада. В результате может быть повреждено имущество истца:

– движимое (транспорт и техника);
– недвижимое (дорога и грузовая площадка).

Организация в кассационной жалобе просит отменить судебный акт, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Согласно экспертному заключению здание склада удобрений не соответствует требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений». Существует угроза обрушения:

– элементов каркаса здания;
– профлиста;
– железобетонных панелей.

Выявленные дефекты создают угрозу причинения вреда:

– жизни или здоровью людей;
– имуществу физических и юридических лиц;
– государственному или муниципальному имуществу;
– окружающей среде;
– жизни и здоровью животных, растениям.

Для приведения здания в соответствие с действующими нормативными документами необходимо произвести работы по его капитальному ремонту.

Решением суда кассационной инстанции организацию обязали провести капитальный ремонт здания склада.

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.03.2018 № Ф07-2177/2018 по делу № А21-5396/2016

В сносе здания отказано, поскольку нормы технического регламента не нарушены

Администрация обратилась в арбитражный суд с заявлением об обязании организации снести самовольно возведенный объект недвижимости в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу.

Решением суда первой инстанции в иске отказано.

Истец обжаловал решение суда, просил решение отменить, иск удовлетворить.

В ходе муниципального контроля управлением муниципального контроля администрации установлено, что организацией возведен и эксплуатируется объект недвижимости без разрешения на строительство на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке.

Суд указал, что спорный объект принадлежит обществу на основании акта ввода в эксплуатацию. Земельный участок находится в фактическом пользовании.

Спорный объект выполнен в соответствии с проектом. Он вводится в эксплуатацию и отвечает:

– санитарно-эпидемиологическим;
– экологическим;
– пожарным;
– строительным нормам и правилам;
– государственным стандартам.

В техническом паспорте год постройки спорного здания указан как 2012-й.

К выполненным строительным конструкциям замечаний нет:

– находятся в удовлетворительном состоянии и не угрожают жизни и здоровью граждан;
– отвечают требованиям:

а) СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения (СП 118.13330.2012 – актуализированная редакция);

б) Технического регламента о безопасности зданий и сооружений. Кроме того, строение является капитальным, т. к. оно жестко связано с землей и его невозможно переместить без несоразмерного ущерба для его назначения. Решением суда в иске о сносе нежилого здания было отказано.

Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 03.07.2018 по делу № А32-34450/2017

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

ОПЫТ ЭКСПЕРТОВ

ТРЕБОВАНИЯ К ВЕНТИЛЯЦИИ НА СКЛАДЕ ХИМИЧЕСКИХ РЕАГЕНТОВ

Вопрос. ***Необходима ли принудительная вентиляция на складе хранения химических реагентов?***

Ответ. ***Необходимость оборудования склада химических реагентов принудительной вентиляцией зависит от характера и опасности хранимых реагентов и конструктивных особенностей складского помещения.***

Устройство принудительной вентиляции на складе химических реагентов необходимо в случае:

– хранения легко воспламеняемых жидкостей и аэрозолей;

– хранения токсичных веществ;

– отнесения помещений складов к категориям А, Б и В1–В4 пожарной опасности с выделениями горючих газов и паров;

– хранения веществ, связанных с выделением вредных газов и паров;

– если помещения относятся к категориям А и Б по пожарной опасности и взрывопожароопасные вещества тяжелее воздуха и (или) работоспособность естественной вентиляции не обеспечивается при безветрии в теплый период года;

– хранения аварийно-химических опасных веществ.

В любом случае принудительную вентиляцию следует предусматривать:

– если параметры микроклимата и качество воздуха не обеспечиваются вентиляцией с естественным побуждением в течение года;

– для помещений и зон без естественного проветривания.

Для решения вопроса о необходимости установки принудительной вентиляции рекомендуем обратиться в проектную организацию для выполнения необходимых расчетов.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Обоснование. В любом случае вентиляцию с механическим побуждением следует предусматривать (п. 7.1.3 СП 60.13330.2016 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003 (далее – СП 60.13330.2016)):

– если параметры микроклимата и качество воздуха не обеспечиваются вентиляцией с естественным побуждением в течение года;

– для помещений и зон без естественного проветривания.

Для складов легковоспламеняющихся жидкостей и аэрозолей следует предусматривать приточно-вытяжную вентиляцию с восьмикратным обменом воздуха в час с механическим притоком и вытяжкой (п. 4.1.53 Правил охраны труда на торговых складах, базах и холодильниках, утвержденных Приказом Роскомторга от 28.06.1993 № 44).

Складские помещения для хранения химических веществ должны иметь системы приточной и вытяжной вентиляции (п. 6.2 ПОТ Р М-004-97 Межотраслевых правил по охране труда при использовании химических веществ, утвержденных Приказом Министерства труда и социального развития РФ от 17.09.1997 № 44 (далее – ПОТ Р М-004-97)).

При этом складские помещения для токсичных веществ должны иметь механическую вентиляцию (п. 6.33 ПОТ Р М-004-97). Системы механической общеобменной вентиляции следует предусматривать для помещений складов категорий А, Б и В1–В4 с выделениями горючих газов и паров. Для помещений складов категорий А и Б вместимостью более 10 т необходимо предусматривать резервную систему механической вытяжной вентиляции на требуемый воздухообмен, размещая местное управление системами при входе (п. 7.2.19 СП 60.13330.2016).

Системы механической общеобменной вытяжной вентиляции следует предусматривать для помещений складов с выделением вредных газов и паров, предусматривая резервную систему механической вытяжной вентиляции на требуемый воздухообмен и размещая местное управление системами при входе. Допускается предусматривать системы общеобменной вентиляции с естественным побуждением при выделении вредных газов и паров 3-го и 4-го классов опасности, если они легче воздуха (п. 7.2.2 СП 60.13330.2016). Системы механической общеобменной вытяжной вентиляции следует предусматривать для помещений категорий А и Б.

Системы с естественным побуждением для этих помещений следует предусматривать, если взрывопожароопасные вещества легче воздуха и работоспособность систем обеспечивается при безветрии в теплый период года (п. 7.2.21 СП 60.13330.2016).

Категории складских помещений по пожарной и взрывопожарной опасности определяются в соответствии со ст. 27 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Помещения складов аварийно-химических опасных веществ должны иметь вытяжную побудительную вентиляцию (п. 5.1.4 СП 302.1325800.2017 Склады для аварийно-химических опасных веществ. Правила проектирования (далее – СП 302.1325800.2017)). При этом аварийно-химическое опасное вещество – это опасное химическое вещество, применяемое в промышленности и сельском хозяйстве, при аварийном выбросе (разливе) которого может произойти заражение окружающей среды в поражающих живой организм концентрациях (п. 3.1 СП 302.1325800.2017). Таким образом, необходимость оборудования склада химических реагентов принудительной вентиляцией определяется прежде всего категориями хранимых реагентов и конструктивными особенностями складского помещения. В связи с этим рекомендуем обратиться в проектную организацию для выполнения необходимых расчетов.

Эксперт Службы поддержки пользователей проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Аксенова Надежда Николаевна

РАЗНИЦА МЕЖДУ ПОДАЮЩИМ И ОБРАТНЫМ ТРУБОПРОВОДОМ

Вопрос. ***В чём разница между подающим и обратным трубопроводом системы отопления зданий?***

Ответ. ***Разница между подающим и обратным трубопроводом системы центрального отопления состоит в том, что:***

– через подающий трубопровод теплоноситель поступает из теплового пункта в систему отопления здания;

– обратный трубопровод предназначен для возврата теплоносителя от радиаторов отопления в здании в тепловой пункт.

Обоснование. Официальные определения подающего и обратного трубопроводов системы отопления в нормативных документах отсутствуют. Однако назначение и принцип действия подающего и обратного трубопроводов можно определить согласно нормативным документам по эксплуатации систем отопления.

Системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха должны присоединяться к двухтрубным водяным тепловым сетям, как правило, по зависимой схеме (п. 9.1.8 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Министерства энергетики РФ от 24.03.2003 № 115).

Горячее водоснабжение в системах теплоснабжения должно присоединяться к подающему и обратному трубопроводам двухтрубных водяных тепловых сетей через регулятор смешения воды для подачи в систему горячего водоснабжения воды заданной температуры (п. 3.24 СП 41-101-95 «Проектирование тепловых пунктов» (далее – СП 41-101-95)).

Таким образом, подающий трубопровод системы отопления предназначен для подачи сетевой воды из теплового пункта потребителям.

Обратный трубопровод предназначен для отвода сетевой воды от отопительных приборов потребителя обратно к тепловому пункту.

Температуру воды, подаваемой в системы отопления потребителей, поддерживают постоянной при помощи смешения сетевой воды из подающего и обратного трубопроводов теплосети в смесительном устройстве (п. 3.4 СП 41-101-95).

Смешанную горячую воду нормативной температуры направляют в подающий трубопровод системы горячего водоснабжения и далее к отопительным приборам потребителей.

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