



Эксплуатация зданий

специальное издание
для пользователей
систем «Техэксперт»

№ 3 март' 20

Актуальная
тема

Это важно!

Новости
законодательства

Смотри
в системе

Из зала суда

Опыт экспертов

» 1

» 2

» 3

» 5

» 9

» 10

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



ИЗМЕНЕНИЯ В АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СЛУЖБЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ В СЛУЧАЕ ПРИНЯТИЯ ПРОЕКТА НОВОГО КОАП РФ

30.01.2020 опубликован Проект федерального закона «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.01.2020 № 02/04/01-20/00099059 (далее – Проект).

Рассмотрим Проект с точки зрения влияния на деятельность службы эксплуатации зданий промышленных предприятий.

Так, за реконструкцию объекта капитального строительства без соответствующего разрешения на его строительство (в случае, если для его осуществления предусмотрено данное разрешение) в Проекте для юридического лица предусмотрен только административный штраф от 500 000 до 1 000 000 руб. Статьей 9.5 КоАП РФ на данный момент предусмотрен как штраф, так и административное приостановление деятельности юридического лица.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Проектом не изменяется административная ответственность за нарушения:

- обязательных требований в области строительства и применения строительных материалов (изделий) при реконструкции или проведении капитального ремонта зданий (ст. 9.4 КоАП РФ);
- требований к организации безопасного использования и содержания подъемного оборудования (ст. 9.1.1 КоАП РФ).

Вместе с тем необходимо отметить, что Проектом планируется увеличить административный штраф за уклонение от исполнения требований к обеспечению условий для доступа инвалидов к объектам (зданиям), в том числе социальной, инженерной инфраструктур.

Статьей 9.13 КоАП РФ за данные правонарушения предусмотрен административный штраф в отношении:

- должностных лиц – от 2000 до 3000 руб.;
- юридических лиц – от 20 000 до 30 000 руб.

Проектом предусматриваются следующие размеры административного штрафа в отношении:

- должностных лиц – от 10 000 до 35 000 руб.;
- юридических лиц – от 100 000 до 150 000 руб.

В случае принятия Проекта изменения в части административного наказания коснутся специалистов службы эксплуатации зданий лишь при нарушении:

- установленного порядка реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию (ст. 9.5 КоАП РФ);
- требований к обеспечению условий для доступа инвалидов к объектам (зданиям), в том числе социальной, инженерной инфраструктур (ст. 9.13 КоАП РФ).

Ознакомиться с текстом Проекта можно на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов <https://regulation.gov.ru> по ID 02/04/01-20/00099059.

ЭТО ВАЖНО!



АКТУАЛИЗАЦИЯ И РАЗРАБОТКА СВОДОВ ПРАВИЛ И СТАНДАРТОВ В 2020 ГОДУ НАЦЕЛЕНА НА СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ТЕХРЕГУЛИРОВАНИЯ В РАМКАХ НАЦПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

Что произошло?

Более 130 сводов правил, национальных и межгосударственных стандартов планирует актуализировать и разработать Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в 2020 году в рамках реализации нацпроекта «Жилье и городская среда». Об этом сообщил глава Минстроя России Владимир Якушев.

Почему это важно?

«В 2020 году для решения задачи по совершенствованию системы технического регулирования в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» Минстрой России запланировал актуализацию 81 стандарта и СП, принятие 51 нового нормативно-технического документа. Эта работа направлена на внедрение передовых технологий и установление ограничений на использование устаревших технологий в проектировании и строительстве, в том числе и в жилищном», – сказал Владимир Якушев. Приказом от 31.01.2020 № 50/пр утвержден План разработки и утверждения сводов правил и актуализации ранее утвержденных строительных норм и правил, сводов правил на 2020 год.

Формирование плана по разработке нормативно-технических документов на 2020 год предваряло его анонсирование в публичном пространстве – через средства массовой информации и адресную рассылку был объявлен сбор предложений от профессионального сообщества. «За один месяц были получены более 400 откликов по разработке СП и более 200 по ГОСТам. С полной уверенностью можно сказать, что план сформирован по запросам национальных объединений саморегулируемых организаций, отраслевых и профессиональных объединений, органов местного самоуправления субъектов, госкомпаний, федеральных органов власти», – добавил министр.

Например, по предложениям Минтранса России и РЖД вносятся корректировки и дополнения сразу в семь сводов правил, среди которых инженерные изыскания для строительства, положение об авторском надзоре и проектирование железнодорожных вокзалов.

По заявкам Росавиации в план включена разработка пяти сводов правил по проектированию, строительству и эксплуатации аэродромов.

Росавтодор совместно с Минтрансом России инициировал пересмотр свода правил по автомобильным дорогам.

Заявки по изменению в шесть сводов правил поступили от ФАУ «Главгосэкспертиза России»: это поправки в правила проектирования зданий и помещений медицинских организаций, многофункциональных комплексов, инженерно-технических мероприятий по гражданской обороне, а также пересмотр свода правил «СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха».

Департамент градостроительной политики города Москвы предложил внести изменения в три свода правил – по проектированию геронтологических центров, домов сестринского ухода и хосписов, а также мостов и труб, железнодорожных и автодорожных тоннелей.

Ассоциация развития стального строительства предложила внести дополнения в свод правил по несущим и ограждающим конструкциям.

Поступили предложения и от региональной власти. Департамент строительства Ярославской области предложил поправки в свод правил по проектированию и устройству поквартирных систем теплоснабжения на базе индивидуальных

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

газовых теплогенераторов.

Правительство Оренбургской области инициировало пересмотр свода правил «СНиП 23-01-99* Строительная климатология», а Министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области выступило с инициативой разработать СП «Приюты для животных. Правила проектирования, строительства».

Отметим, что по информации на начало 2020 года фонд нормативных технических документов Минстроя России составляет 370 сводов правил и 1100 стандартов.

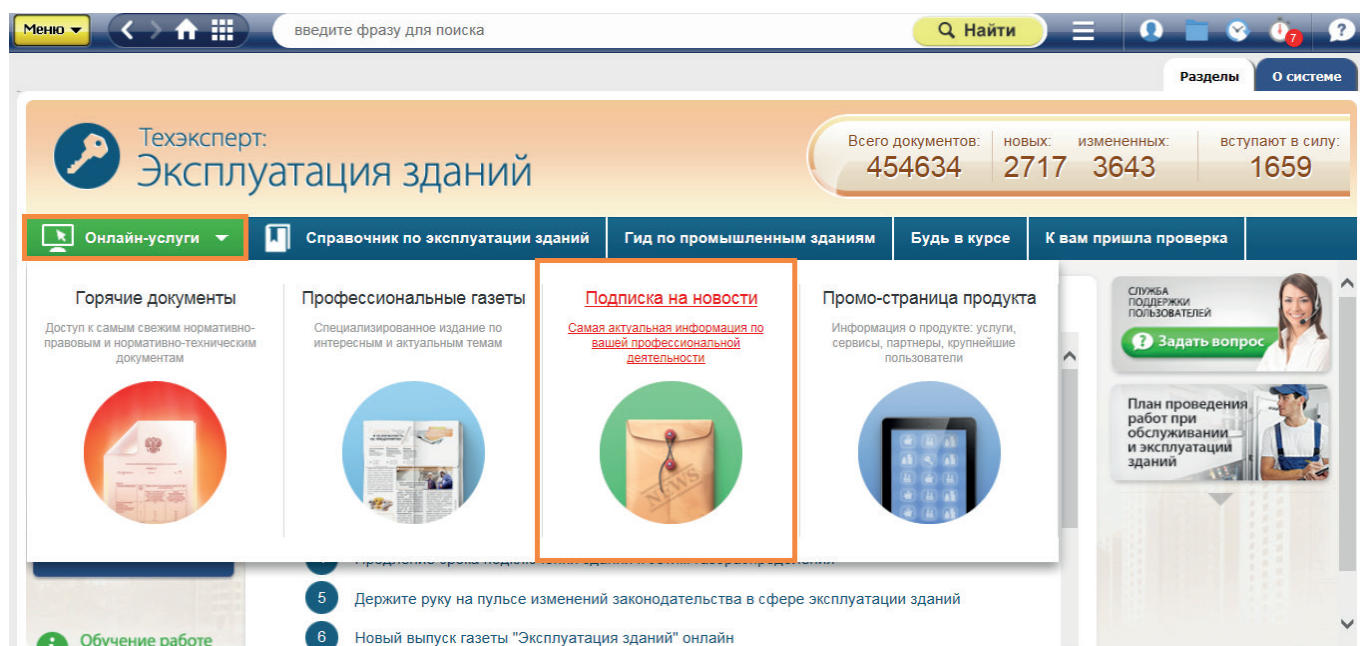
С 2015 года в нормативно-техническую базу строительства вошли 70 принципиально новых для отрасли документов. Это своды правил и стандарты, касающиеся эксплуатации зданий и сооружений, технологии информационного моделирования, высотного и сейсмостойкого строительства, градостроительного проектирования и благоустройства территорий.

Достоверность новых норм и параметров определяется национальным экспертным органом в строительстве – Техническим комитетом 465 «Строительство», работающим на базе ФАУ «ФЦС» и собравшим в своем составе ведущих отраслевых специалистов. Ежегодно технический комитет координирует разработку и экспертизу около 200 документов.

Источник информации: <https://www.minstroyrf.ru/>

Как найти в системе?

Отследить утверждение новых документов вам поможет сервис «Подписка на новости» при выборе кнопки «Онлайн-услуги» на главной странице систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».



НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

НОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ В СИСТЕМАХ «ТЕХЭКСПЕРТ» ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕМОНТА

Предлагаем вашему вниманию обзор актуальных ГОСТов, которые затрагивают деятельность специалистов по эксплуатации зданий различного назначения.

Рекомендуем учесть новые требования при обслуживании зданий.

Приказом Росстандарта от 29.11.2019 № 1300-ст утвержден ГОСТ Р 58708-2019 «Залы гимнастические, для спортивных игр и многоцелевые. Занавесы разделительные из двух частей. Технические требования».

Стандарт распространяется на:

1. Занавесы, предназначенные для:
 - разделения универсальных спортивных залов на отдельные площадки;
 - создания пространственной, звуковой и световой изоляции этих площадок для одновременного проведения занятий разными видами спорта.

Стандарт устанавливает технические требования к занавесам.

2. Подъемные занавесы, складывающиеся или собирающиеся в потолочной зоне, с электроприводом.

ГОСТ Р 58708-2019 на территории РФ действует с 1 июня 2020 года.

Приказом Росстандарта от 10.12.2019 № 1365-ст утвержден ГОСТ Р 58739-2019 «Работы кровельные. Монтаж крыш с кровлей из металлочерепицы. Правила и контроль выполнения работ».

Стандарт устанавливает правила выполнения кровельных работ, требования к их контролю при строительстве и капитальном ремонте крыш с кровлей из металлочерепицы зданий различного назначения.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

ГОСТ Р 58739-2019 на территории РФ действует с 1 января 2020 года.

Приказом Росстандарта от 06.12.2019 № 1347-ст утвержден ГОСТ Р 58726-2019 «Покрытия полимерные и резиновые плиточные. Технические условия».

Стандарт распространяется на эластичные покрытия плиточные из полимерных материалов и резины, предназначенные для устройства как финишных спортивных покрытий, так и используемых в качестве эластичной подложки для многослойных бесшовных спортивных покрытий с верхним слоем из эластичных полимеров:

- многофункциональных или специализированных залов;
- футбольных и легкоатлетических стадионов и манежей;
- ледовых комплексов;
- фитнес-центров;
- залов гимнастики, единоборств и тяжелой атлетики;
- гольф-клубов;
- центров досуга;
- бассейнов и аквапарков;
- боулинг-центров;
- стрелковых тиров;
- конюшен и вольеров;
- открытых игровых площадок,

а также для устройства эластичных покрытий зон движения с высокими точечными нагрузками.

ГОСТ Р 58726-2019 на территории РФ действует с 1 сентября 2020 года.

Информация о требованиях новых ГОСТов поможет осуществить контроль над выполнением работ самостоятельно или подрядчиком (ст. 723 ГК РФ).

УТВЕРЖДЕН ПОРЯДОК ВЫБОРА ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ МКД, ПОМЕЩЕНИЯ В КОТОРОМ ПРИНАДЛЕЖАТ ОРГАНАМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОМУ ОБРАЗОВАНИЮ

28.01.2020 опубликован Федеральный закон от 28.01.2020 № 4-ФЗ «О внесении изменений в статьи 161 и 163 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 28.01.2020 № 4-ФЗ).

Нормативный акт направлен на регулирование деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (далее – МКД), в которых 50% или все помещения принадлежат:

- федеральным органам государственной власти;
- органам власти субъекта РФ;
- муниципальному образованию.

Федеральный закон от 28.01.2020 № 4-ФЗ устанавливает единый порядок проведения конкурса по выбору управляющей организации для управления и содержания таких МКД.

Выбор управляющей организации в данном случае осуществляется по результатам открытого конкурса, проводимого органами местного самоуправления (ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)).

Заключение договора управления без проведения конкурса в указанных МКД, возможно, только если конкурс был признан несостоявшимся.

До 08.01.2020 заключение договора управления при признании открытого конкурса несостоявшимся было возможно, если конкурс проводился в связи с тем, что (ч. 8 ст. 161 ЖК РФ):

- решение общего собрания собственников помещений в МКД о выборе способа управления не принято или не реализовано;
- общее собрание по выбору управляющей организации не проведено или не имело кворума;
- застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД не заключил договор управления.

Кроме того, отменены требования ч. 1 ст. 163 ЖК РФ, в соответствии с которой управление МКД, в котором все помещения принадлежат органам государственной власти, органам власти (федеральным, субъекта РФ или муниципальному образованию), осуществляется в соответствии с правилами, установленными соответствующими органами власти.

Таким образом, управление указанными домами будет происходить по общим правилам.

Рекомендуем также ознакомиться со справочным материалом «Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

ПРЕДЛАГАЕТСЯ ЗАПРЕТИТЬ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЯТЬ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ НА ОДН МЕЖДУ ДОБРОСОВЕСТНЫМИ ПЛАТЕЛЬЩИКАМИ

На рассмотрении Государственной Думы РФ находится Проект федерального закона от 23.01.2020 № 887481-7 «О внесении изменения в статью 157 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Проект).

Проект затрагивает деятельность управляющих организаций по расчету платы за коммунальные услуги в многоквартирном доме (далее – МКД).

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Проект направлен на запрет распределения суммы задолженности за коммунальные услуги на содержание общего имущества МКД на собственников помещений, своевременно и в полном объеме оплачивающих коммунальные услуги.

В настоящее время отсутствует прямой запрет на перераспределение задолженности по коммунальным платежам на общедомовые нужды между всеми собственниками помещений в МКД. Этим зачастую пользуются недобросовестные организации с целью сократить свои расходы на оплату поставки коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям.

В случае принятия Проекта управляющим организациям запретят распределять задолженность за коммунальные ресурсы, затраченные на содержание общедомового имущества, на добросовестных плательщиков коммунальных услуг.

Возникшую задолженность управляющие организации обязаны будут требовать только с должников.

В случае одобрения Проекта при перераспределении суммы задолженности по коммунальным услугам между добросовестными плательщиками управляющие организации могут быть привлечены к административной ответственности в виде штрафа (ч. 2 ст. 14.1_3 КоАП РФ):

- на должностных лиц в размере от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификации на срок до 3 лет;
- на юридических лиц – от 250 000 до 300 000 руб.

С текстом Проекта можно ознакомиться на сайте Системы обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество» (СОЗД ГАС «Законотворчество») – <https://sozd.duma.gov.ru/> (№ законопроекта 887481-7).

БАНК РОССИИ ПРИНЯЛ РЕШЕНИЕ СНИЗИТЬ КЛЮЧЕВУЮ СТАВКУ

По Информации Банка России от 07.02.2020, советом директоров Банка России принято решение снизить ключевую ставку.

С 10 февраля 2020 года размер ключевой ставки составляет 6,0% годовых.

Совет директоров Банка России отмечает, что замедление инфляции происходит быстрее, чем прогнозировалось. Годовой темп прироста потребительских цен в январе снизился до 2,4% (с 3,0% в декабре 2019 года) как за счет выхода из расчета эффекта повышения НДС, так и за счет умеренного темпа роста цен в январе. Годовая базовая инфляция по итогам января снизилась до 2,7% после 3,1% в декабре. Показатели инфляции, отражающие наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, по оценкам Банка России, находятся вблизи или ниже 3%.

При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России допускает возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Банк России будет принимать решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков.

Следующее заседание совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на март 2020 года.

СМОТРИ В СИСТЕМЕ

ПРИГЛАШАЕМ НА ВЕБИНАР 19.03.2020 В 9:30 (ПО МСК) «АНАЛИЗ ПРИЧИН ОБРУШЕНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИ ИХ ЭКСПЛУАТАЦИИ. МЕРЫ ПРЕДОТВРАЩЕНИЯ»

Тема вебинара – «Анализ причин обрушения зданий и сооружений при их эксплуатации. Меры предотвращения».

Вебинар состоится 19 марта 2020 года в 09:30 (МСК).

Регистрация участников с 9.00.

Ведущий вебинара

Эксперт и автор справочных материалов системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» Сачков Виктор Павлович.

Проводит всероссийское экспертное консультирование по вопросам эксплуатации зданий.

Актуальность темы

Контроль технического состояния зданий и сооружений гарантирует долговечность конструкций. Отсутствие контроля над состоянием элементов (конструкций и перекрытий, кровли) приводит к обрушению зданий и сооружений.

Обрушения – это финансовые убытки для собственников зданий и сооружений. Если в результате обрушения погибнут люди, ответственным за эксплуатацию зданий может грозить лишение свободы сроком до 10 лет (ч. 3 ст. 238 УК РФ).

Предотвратить трагедии можно. Необходимо изучить причины обрушения различных зданий. Эта информация позволит вам определить, что нужно изменить в работе службы эксплуатации зданий, и не допустить аналогичных трагедий на объектах.

Вместе с анализом ситуаций по обрушению зданий спикером будут даны рекомендации для ежедневной работы служб эксплуатации зданий для снижения риска аварий.

Примерами для анализа будут являться здания и сооружения различного назначения.

Посетив вебинар, вы:

- определите, как обезопасить организацию от убытков, а ответственных за эксплуатацию зданий – от уголовной от-

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

ветственности в виде лишения свободы сроком до 10 лет;

– сэкономите время на анализ дополнительных мер при эксплуатации зданий, которые позволят вам исключить обрушение зданий и сооружений.

Программа вебинара (50 мин)

Анализ причин обрушения зданий (сооружений) и рекомендации по мерам их предотвращения будут рассмотрены по следующим ситуациям:

1. Обрушение несущих конструкций зданий, сооружений при неравномерной осадке грунта и фундамента.
2. Обрушение кровли зданий (сооружений) в результате коррозии ее конструктивных элементов или ее перегруза.
3. Обрушение перекрытий зданий от воздействия агрессивных сред по причине ненадлежащей гидроизоляции.
4. Обрушение кровли в результате проведения работ по ее утеплению.

Вопросы по теме вебинара могут быть направлены через регионального представителя до 13.03.2020. Во время вебинара вопросы приниматься не будут.

Как принять участие:

1. Перейти по ссылке <https://cnd.ru/about/events/webinars/dlya-specialistov-po-ekspluatatsii-zdaniy>.
2. Заполнить обязательные поля регистрационной формы.
3. Нажать «Хочу участвовать».

Ждем вас на вебинаре!

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ

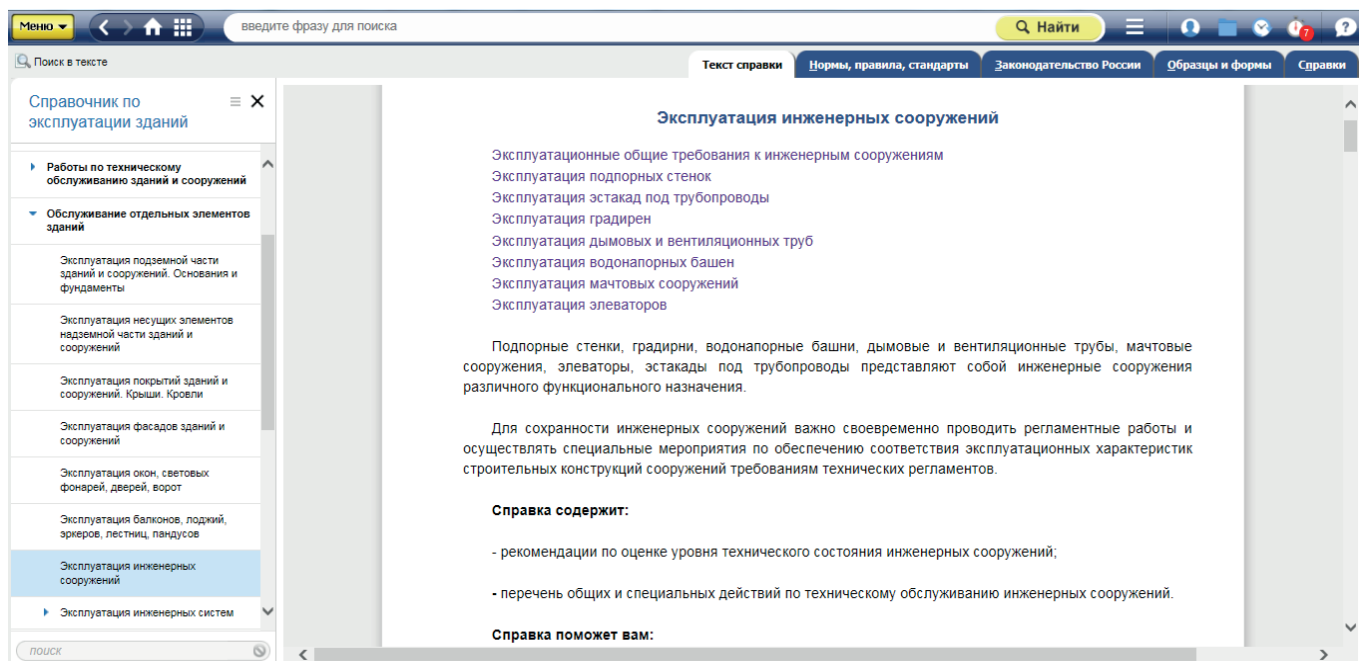
Подпорные стенки, градири, водонапорные башни, дымовые и вентиляционные трубы, мачтовые сооружения, элеваторы, эстакады под трубопроводы представляют собой инженерные сооружения различного функционального назначения.

Для сохранности инженерных сооружений важно своевременно проводить регламентные работы и осуществлять специальные мероприятия по обеспечению соответствия эксплуатационных характеристик строительных конструкций сооружений требованиям технических регламентов. В этом вам поможет справочная информация «Эксплуатация инженерных сооружений» из раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

Справка «Эксплуатация инженерных сооружений» содержит:

- рекомендации по оценке уровня технического состояния инженерных сооружений;
- перечень общих и специальных действий по техническому обслуживанию инженерных сооружений.

Справка поможет вам избежать штрафов до 300 000 руб. за нарушение исполнителем требований технических регламентов эксплуатации инженерных сооружений (ст. 14.43 КоАП РФ).



ЭКСПЛУАТАЦИЯ ПОДЪЕМНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЛИФТОВ

Жизнь и здоровье граждан, которые используют подъемное оборудование зданий и сооружений, зависят от добросовестности организаций, эксплуатирующих подъемное оборудование. На практике подъемное оборудование эксплуатируется довольно интенсивно. Это является основной причиной его существенного физического износа и приводит к авариям на подъемном оборудовании.

Результатом ненадлежащего исполнения требований к техническому состоянию подъемного оборудования могут стать крупные убытки в виде возмещения вреда жизни, здоровью и имуществу граждан, причиненного в результате аварии на

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

подъемном оборудовании. Также эксплуатирующая организация может понести расходы на восстановление и ремонт подъемного оборудования. Именно поэтому подъемное оборудование требует повышенного внимания к вопросам обеспечения его безопасной эксплуатации и надежной работы.

Справка «Эксплуатация подъемного оборудования зданий и сооружений» содержит информацию по следующим вопросам:

- Ввод в эксплуатацию подъемного оборудования зданий и сооружений
- Организация эксплуатации подъемного оборудования
- Действия при аварии на подъемном оборудовании
- Страхование гражданской ответственности при эксплуатации подъемного оборудования

Один из видов подъемного оборудования зданий и сооружений – это лифты. Актуальную информацию по работе с ними вы найдете в справке «Эксплуатация лифтов».

В ней вам доступна информация по следующим вопросам:

- Классификация лифтов
- Техническое обслуживание и ремонт лифтов
- Периодическое техническое освидетельствование, обслуживание и ремонт лифтов
- Документация, которую необходимо иметь владельцу лифта
- Лифты для пожарных подразделений
- Эксплуатация лифтов по истечении 25 лет службы
- Проверка соблюдения требований к эксплуатации лифтов

Воспользовавшись справочной информацией, вы сможете:

- соблюсти необходимые требования и избежать возмещения вреда жизни, здоровью и имуществу лиц, пострадавших в результате аварии подъемного оборудования;
- избежать штрафных санкций до 500 000 руб. (ст. 9.19 КоАП РФ) или приостановления деятельности на срок до 90 суток (ч. 1 ст. 9.1.1 КоАП РФ).

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ) И ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

Текущий ремонт является частью системы планово-предупредительных ремонтов и неотъемлемым элементом процесса эксплуатации здания (сооружения) любого назначения.

Организовать процесс на основе действующих нормативных требований вам позволит содержание справки «Текущий ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем» из раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

В ней вы найдете следующую информацию:

- подборку основополагающих и дополнительных нормативных документов для организации текущего ремонта в зданиях различного назначения;
- перечень работ, которые относятся к текущему ремонту зданий и сооружений;
- что необходимо учесть при организации текущего ремонта, контроле и приеме проведенных работ;
- как документально оформить проведение работ по текущему ремонту здания или сооружения.

Справочная информация поможет вам:

- сэкономить денежные средства на проведении работ по капитальному ремонту за счет своевременной организации текущего ремонта;
- снизить риск привлечения организации к ответственности в виде штрафа до 20 000 руб. или риск приостановления деятельности организации на срок до 90 суток (ст. 6.4 КоАП РФ).

Текущий ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем

Виды текущего ремонта зданий (сооружений) и инженерных систем
Организация текущего ремонта, контроль и прием проведенных работ
Документальное оформление результатов текущего ремонта

Текущий ремонт является составляющей частью системы планово-предупредительных ремонтов (далее - система ППР) и неотъемлемым элементом процесса эксплуатации здания (сооружения) любого назначения.

Из справки вы узнаете:

- перечень работ, которые относятся к текущему ремонту зданий и сооружений;
- как документально оформить проведение работ по текущему ремонту здания или сооружения.

Справка поможет вам:

- сэкономить денежные средства на проведении работ по капитальному ремонту за счет своевременной организации текущего ремонта;
- снизить риск привлечения организации и лиц, ответственных за эксплуатацию зданий, к административной ответственности в виде штрафа до 20 000 рублей.

Штраф!
Эксплуатация здания, повлекшая нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации зданий и помещений, влечет наложение административного штрафа (ст. 6.4 КоАП РФ):
- на должностных лиц - от 1000 руб. до 2000 руб.;
- на юридических лиц - от 10 000 руб. до 20 000 руб. или административное приостановление деятельности организации на срок до 90 суток.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ) И ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

В процессе эксплуатации здания любого назначения возникает необходимость в проведении капитального ремонта.

Капитальный ремонт нужен для поддержания надежности и безопасности зданий (сооружений), инженерных систем, их эксплуатационных характеристик, восстановления строительных конструкций зданий.

Отсутствие капитального ремонта здания (сооружения) и его инженерных систем приводит:

- к штрафам со стороны надзорных органов;
- к рискам причинения вреда жизни и имуществу граждан и юридических лиц;
- к снижению безопасности здания (сооружения).

Исключить негативные последствия вам поможет информация в справке «Капитальный ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

В ней вы найдете следующую информацию о капитальном ремонте зданий (сооружений) и инженерных систем:

- о перечне нормативных документов, которые регулируют определение капитального ремонта;
- об отличиях работ по текущему и капитальному ремонту;
- о периодичности проведения капитального ремонта;
- об организации, о контроле и документальном оформлении проведения работ.

Справка поможет вам:

- сэкономить денежные средства на проведении капитального ремонта за счет выполнения первоочередных работ и недопущения возникновения аварийного состояния конструктивных элементов и инженерных систем здания (сооружения);
- исключить возможность привлечения организации и ее должностных лиц к ответственности в виде штрафа до 300 000 руб. (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ).

ОБЗОР МЕРОПРИЯТИЙ

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

Уже сегодня вы можете запланировать посещение актуальных для вас семинаров и выставок на март, апрель, май 2020 года.

ОБРАЗЕЦ ПРИКАЗА О НАЗНАЧЕНИИ ЛИЦА, ОТВЕТСТВЕННОГО ЗА СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ В НАДЛЕЖАЩЕМ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ

По запросам пользователей экспертами разработан новый образец – приказ о назначении лица, ответственного за содержание помещений в надлежащем санитарно-техническом состоянии. С полным перечнем образцов и форм документов можно ознакомиться в разделе «Образцы документов по эксплуатации зданий».

НОВЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ ЭКСПЕРТОВ

В прошедшем месяце эксперты отвечали на практические вопросы пользователей систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Особое внимание рекомендуем обратить на следующие консультации:

- Требования к трубопроводу тепловзвесы
- Освидетельствование грузового лифта грузоподъемностью 100 кг
- Обслуживание бассейна
- Как доказать факт оказания услуги по холодному водоснабжению?
- Изменялись ли санитарные требования СанПиН к контейнерным площадкам ТКО в 2020 году?
- Размещение ящиков для хранения на внешнем подоконнике окна квартиры МКД
- Возврат денежных средств управляющей организацией за купленный собственниками МКД общедомовой смеситель
- Имеет ли право ГЖИ привлекать к ответственности УО за ненадлежащее содержание МКД, которых нет в реестре лицензий
- Данные, которые входят в состав отапливаемой площади квартиры
- Число голосов на общем собрании собственников при решении вопроса о текущем ремонте МКД
- Ответственность за несанкционированный слив воды из системы отопления
- Заключение договора на техническое обслуживание и ремонт ВКГО и ВДГО
- Число голосов собственников при уменьшении придомовой территории МКД
- Ремонт крыльца МКД в теплое время года
- Утепление неотапливаемого помещения с трансформаторной подстанцией в МКД
- Пересмотр собственниками помещений МКД объема работ по текущему ремонту
- Ежегодное собрание собственников помещений МКД
- Перерасчет платы при перерыве подачи ГВС и ХВС
- Объединение лоджии с комнатой
- Собственник помещения МКД не передает показания приборов учета
- Перерасчет платы при перепланировке квартиры
- Взимание платы с собственников помещений МКД за расчетно-кассовое обслуживание
- Управление МКД, который находится в собственности органов местного самоуправления

Ознакомьтесь с ответами экспертов в разделе «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах».

СУДЕБНЫЙ СПОР ИЗ-ЗА ОТСУТСТВИЯ В ЗДАНИИ УСЛОВИЙ ДЛЯ ДОСТУПА ИНВАЛИДОВ

Проект федерального закона «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.01.2020 № 02/04/01-20/00099059 (далее – Проект) предполагает увеличение административного штрафа за уклонение от исполнения требований к обеспечению условий для доступа инвалидов к объектам (зданиям), в том числе социальной, инженерной инфраструктур.

Напомним, что ответственность за нарушение требований ст. 9.13 КоАП РФ в соответствии с Проектом планируется увеличить до 150 000 руб.

Давайте посмотрим, какие нормативные документы регулируют требования к обеспечению условий для доступа инвалидов к зданиям и какая ответственность на данный момент может быть назначена судом в случае нарушения требований.

В ходе прокурорской проверки в здании Общества были установлены нарушения требований к обеспечению условий для доступа инвалидов к объектам (зданиям) в том числе социальной, инженерной инфраструктур. На основании выявленных нарушений прокурор обратился в суд с иском к Обществу об обеспечении доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

Как следует из материалов дела, директор Общества не создал условий для беспрепятственного доступа инвалидов в здание.

Социальная защита инвалидов – это система гарантированных государством экономических, правовых мер и мер социальной поддержки, обеспечивающих инвалидам условия для преодоления, замещения (компенсации) ограничений жизнедеятельности и направленных на создание им равных с другими гражданами возможностей участия в жизни общества (ст. 2 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»).

Все организации независимо от их организационно-правовых форм обеспечивают инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников) условия для беспрепятственного доступа к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), к местам отдыха и к предоставляемым в них услугам (ст. 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ).

Требования СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения (далее – Свод правил) необходимо учитывать в том числе для разработки проектных решений общественных, жилых и производственных зданий, которые должны обеспечивать для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения – маломобильных групп населения (далее – МГН) равные условия жизнедеятельности с другими категориями населения, основанные на принципе универсального проекта (дизайна) (п. 1.1, 1.2 СП 59.13330.2016).

В случае невозможности полного приспособления объекта для нужд МГН при реконструкции, капитальном ремонте зданий и сооружений и т. д. следует осуществлять проектирование в рамках «разумного приспособления» при согласовании задания на проектирование с территориальными органами социальной защиты населения соответствующего уровня и с учетом мнения общественных объединений инвалидов.

По результатам рассмотрения дела судом директор Общества был привлечен к административной ответственности, предусмотренной ст. 9.13 КоАП РФ, за уклонение от исполнения требований к обеспечению условий для доступа инвалидов к объектам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур. Директору Общества был назначен административный штраф в размере 2000 руб.

Постановление Тюменского областного суда от 14.12.2018 № 4А-672/2018

**Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем «Кодекс»/«Техэксперт»
Сачковым Виктором Павловичем.**



ОСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЕ ГРУЗОВОГО ЛИФТА ГРУЗОПОДЪЕМНОСТЬЮ 100 КГ

Вопрос:

Требуется ли проводить техническое освидетельствование раз в год специализированной организацией малого грузового лифта грузоподъемностью 100 кг?

Ответ:

Да, малый грузовой лифт подлежит техническому освидетельствованию один раз в год специализированной организацией.

Обоснование:

Исходя из положений ст. 1 ТР ТС 011/2011 Технический регламент Таможенного союза «Безопасность лифтов» (далее – ТР ТС 011/2011) действие данного технического регламента распространяется в том числе на малые грузовые лифты.

Для обеспечения безопасности в период назначенного срока службы лифта должно выполняться в том числе проведение технического обслуживания, ремонта, осмотра лифта в соответствии с руководством по эксплуатации изготовителя (п. 3.1 ст. 4 ТР ТС 011/2011).

Оценка соответствия лифта в течение назначенного срока службы осуществляется в форме технического освидетельствования не реже 1 раза в 12 месяцев специализированной организацией (п. 4 ст. 6 ТР ТС 011/2011).

На основании изложенного техническое освидетельствование малых грузовых лифтов (грузоподъемностью 100 кг) необходимо проводить не реже 1 раза в 12 месяцев.

Служба поддержки пользователей систем «Кодекс»/«Техэксперт»,
эксперт Сачков Виктор Павлович

ПЕРЕНОС ВНУТРИДОМОВЫХ ГАЗОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ

Ситуация:

Организация занимает первый этаж многоквартирного двухэтажного жилого дома. Помещение в собственности ориентировочно с 1992 года. На втором этаже восемь квартир.

Система газоснабжения квартир второго этажа проходит через помещение организации на первом этаже. Организация решила провести реконструкцию своего помещения, одним из условий получения разрешения на которую от контролирующих органов является изменение системы газоснабжения квартир второго этажа. А именно: убрать газовые коммуникации из помещения первого этажа и проложить их по наружной стене дома с отводом через стену в каждую квартиру. Семь квартир дали согласие на эту реконструкцию, владелец восьмой квартиры категорически отказывается.

Вопрос:

Может ли компания проводить дальнейшее согласование и реконструкцию без согласия владельца этой квартиры? Какие должны быть соблюдены условия? Что может повлиять на окончательное решение?

Ответ:

Для решения данного вопроса необходимо положительное решение общего собрания собственников помещений дома.

При выполнении указанного условия компания может проводить дальнейшее согласование и реконструкцию без учета согласия владельца этой квартиры.

Чтобы не затягивать процесс реконструкции, нужно попытаться убедить жильца в необходимости проводимой реконструкции на сетях газоснабжения.

Можно привести как аргумент замену старых, изношенных сетей на новые, современные, что, безусловно, повысит безопасность и увеличит срок эксплуатации данных коммуникационных сетей.

Обоснование:

В соответствии с ч. 1 ст. 290 Гражданского кодекса РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Реконструкция жилого дома – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей жилого дома (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади дома) или его назначения и осуществляемых в целях улучшения условий проживания и приведения эксплуатационных показателей жилого дома к уровню современных требований (Приложение к ВСН 61-89(р)

(Продолжение на следующей странице)



(Окончание)

«Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов, нормы проектирования»).

Реконструкция жилого дома может включать:

- изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии обоснования – частичную разборку здания;
- повышение уровня инженерного оборудования, включая наружные сети (кроме магистральных);
- замену изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования на современные, более надежные и эффективные, улучшающие эксплуатационные показатели жилого дома;
- улучшение архитектурной выразительности здания, а также благоустройство прилегающей территории.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме регламентирован ст. 45 Жилищного кодекса РФ.

Решение о реконструкции многоквартирного дома принимается большинством (не менее 2/3 голосов) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Решение общего собрания собственников помещений является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено в форме заочного голосования (ст. 47 Жилищного кодекса РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, в случае если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение 6 месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голос указанного собственника не мог повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику (ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

*Служба поддержки пользователей систем «Кодекс»/«Техэксперт»,
эксперт Кульченков Дмитрий Иванович*

