



БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

::НОВОСТИ:: ::ОБЗОРЫ:: ::КОММЕНТАРИИ:: ::РЕПОРТАЖИ:: ::ВЫСТАВКИ:: ::ТЕНДЕНЦИИ::

АВГУСТ 2015 № 8 (35)

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

На дворе последний летний месяц. Желаем, чтобы он порадовал вас отличным настроением. В свою очередь, издание газеты «Браво, Эксплуатация зданий!», посвященное подробному обзору актуальных событий в сфере эксплуатации недвижимости, позволит вам быстро и легко решать ваши рабочие вопросы. Также вы узнаете, что нового появилось в системе «Эксплуатация зданий» за прошедший месяц.

Читайте в выпуске:

- Рубрика «Новостная лента» представит обзор новостей в сфере эксплуатации зданий и ЖКХ.

- Рубрика «Загляни в продукт» расскажет о гигах по капитальному ремонту.

- Из рубрики «Делимся опытом» вы узнаете про гидроизоляцию зданий и сооружений.

- В рубрике «Взаимодействие с госорганами» изучите вопрос проверок, проводимых Ростехнадзором.

- Рубрика «Судебная практика» расскажет о вопросах уплаты коммунальных платежей.

- В рубрике «Кофе-брейк» мы расскажем вам об ампире.

Также для вас были подготовлены интересные консультации экспертов линейки систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Напоминаем, что для вас работает Линия профессиональной поддержки. Эксперты подробно ответят на ваш вопрос в течение 3 дней, предоставят документы в течение 5 рабочих дней. Не нужно ждать следующего обновления! Присылайте вопросы с помощью сервиса «Задай вопрос эксперту», баннер которого находится на главной странице системы.

Приятного чтения!

*Команда разработчиков системы
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»*

АНОНС НОМЕРА

НОВОСТНАЯ ЛЕНТА

НА СТР. 2

ЗАГЛЯНИ В ПРОДУКТ

НА СТР. 4

ДЕЛИМСЯ ОПЫТОМ

НА СТР. 5

ЭКСПЛУАТАЦИЯ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

НА СТР. 7

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОСОРГАНАМИ

НА СТР. 11

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

НА СТР. 13

КОФЕ-БРЕЙК

НА СТР. 14

ПРИЛОЖЕНИЕ

НА СТР. 15



ВСЕ ВОПРОСЫ ПО РАБОТЕ
С СИСТЕМОЙ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ
ЗДАНИЙ» ВЫ МОЖЕТЕ ЗАДАТЬ ВАШЕМУ
СПЕЦИАЛИСТУ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ



Управляющие организации больше не обязаны заполнять электронные паспорта МКД

Постановлением Правительства РФ [от 30.06.2015 № 657](#) «О мерах по осуществлению мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности, изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» отменена обязанность управляющих организаций по предоставлению электронных паспортов МКД в органы местного самоуправления.

Установлено, что в целях осуществления мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности органы местного самоуправления ежегодно до 1 апреля представляют в уполномоченный орган государственной власти субъекта РФ сведения о многоквартирных домах или жилых домах в соответствии с перечнем показателей, утвержденным Минстроем РФ. Органам местного самоуправления рекомендовано до 1 июля 2016 года, но не позднее ввода в эксплуатацию ГИС ЖКХ (в случаях заключения соглашений об опытной эксплуатации этой системы на территории субъектов РФ – не позднее 4 месяцев после дня вступления в силу таких соглашений) запрашивать у организаций, осуществляющих поставки ресурсов для предоставления коммунальных услуг, а также у лиц, оказывающих услуги, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников в МКД и предоставляющих коммунальные услуги, сведения, с учетом которых осуществляется мониторинг в соответствии с перечнем показателей.

Верховный суд РФ одобрил взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги в порядке приказного производства

Президиум Верховного суда РФ в Обзоре судебной практики № 2 за 2015 год указал, что задолженность за жилищно-коммунальные услуги подлежит взысканию по правилам гл. 11 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – [ГПК РФ](#)), т. е. в порядке приказного производства.

Свой вывод Верховный суд РФ мотивировал тем, что обязательства по оплате жилищно-коммунальных услуг в силу ч. 1 ст. 63, ч. 3 ст. 91.1, ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, п. 1 ст. 674 Гражданского кодекса РФ возникают у потребителей из простых пись-

менных сделок, что является одним из оснований рассмотрения гражданских дел в порядке приказного производства согласно ст. 122 [ГПК РФ](#).

Напомним, что в силу ст. 121 [ГПК РФ](#) судебный приказ – это судебное постановление, вынесенное судьей единолично на основании заявления о взыскании денежных сумм или об истребовании движимого имущества от должника.

Взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги путем подачи в суд заявления об издании судебного приказа является более выгодным, поскольку заявление о его издании оплачивается государственной пошлиной в размере 50%-й ставки, установленной для исковых заявлений (ч. 2 ст. 123 [ГПК РФ](#)), судебный приказ издается судьей единолично без вызова сторон в пятидневный срок (ст. 126 [ГПК РФ](#)).

Минстрой внесет в Правительство РФ концепцию прямых отношений ресурсоснабжающих организаций с потребителями

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ готовится вынести на рассмотрение Правительства РФ новую концепцию предоставления населению коммунальных услуг, которая предусматривает переход на прямые договоры между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений в многоквартирных домах.

В частности, новая модель будет предусматривать заключение исполнителями коммунальных услуг договоров с ресурсоснабжающими организациями не от своего имени, как это делается сейчас, а от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах. Таким образом, обязательства по таким договорам будут возникать непосредственно у собственников, а не у исполнителей коммунальных услуг. При этом платежи за поставленные ресурсы будут вноситься собственниками помещений непосредственно в адрес ресурсоснабжающей организации.

Новая концепция должна быть представлена Правительству РФ не позднее 15 сентября текущего года.

Депутаты упорядочат правку Жилищного кодекса РФ

Группа депутатов Государственной Думы, входящих в состав Комитета по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, внесла на рассмотрение нижней палаты парламента законопроект о внесении изменений в Федеральный закон [от 29.12.2004 № 189-ФЗ](#) «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» (далее – Федеральный закон [от 29.12.2004 № 189-ФЗ](#)). В частности, предполагается дополнить Федеральный закон [от 29.12.2004 № 189-ФЗ](#) нормой, согласно которой внесение изменений в [Жилищный кодекс РФ](#) (далее – [ЖК РФ](#)), а также приостановление, отмена и признание утратившими силу положений [ЖК РФ](#) осуществляются только отдельными федеральными законами.

Изменения в [ЖК РФ](#) не могут быть включены в тексты федеральных законов, изменяющих другие законодательные акты Российской Федерации или содержащих самостоятельный предмет правового регулирования.

Как отмечается в пояснительной записке к законопроекту, на практике сложилась ситуация, когда при подготовке проекта федерального закона о внесении изменений в [ЖК РФ](#) ко второму чтению вносятся поправки, что свидетельствует о недостаточной его проработке на стадии подготовки. В связи с этим на стадии принятия поправок к [ЖК РФ](#) возникает значительная путаница, избежать которой и призван новый законопроект.

1 июля вступил в силу новый перечень национальных стандартов и сводов правил, которые применяются на обязательной основе

В пункте 1 ст. 6 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений (Федеральный закон [от 30.12.2009 № 384-ФЗ](#)) указано, что Правительство РФ утверждает перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

Распоряжением Правительства РФ [от 21.06.2010 № 1047-р](#) и Постановлением Правительства РФ [от 26.12.2014 № 1521](#) были утверждены Перечни 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».

Новый перечень, в отличие от Перечня № 1047-р, содержащего ссылки на СНиПы, содержит ссылки на СП (актуализированные редакции СНиП). Также из нового перечня были убраны некоторые ГОСТы и СНиПы и добавлены вновь введенные.

С 1 июля в России выросли тарифы ЖКХ

С 1 июля в России существенно увеличились тарифы на газ, электроэнергию, тепло и воду. Плата за электроэнергию выросла на 8,2%, за газ – на 7,5%, за теплоснабжение – на 8,4%, за водоснабжение и водоотведение – на 9,1%.

В среднем коммунальные платежи увеличились в пределах полугодовой инфляции – 8,4% с начала года по 15 июня, по данным Росстата. Повышение тарифов сильно отличается по регионам. В Москве они вырастут в среднем на 10%.

Внесены изменения в Жилищный кодекс РФ

30 июля 2015 года был опубликован Федеральный закон [от 29.06.2015 № 176-ФЗ](#) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Основные изменения:

1. Лицо, виновное в нарушении порядка расчета

коммунальных платежей, повлекшее их увеличение, обязано уплатить потребителю штраф.

2. Уточнен круг вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, и установлены формы проведения общего собрания собственников помещений (очное, заочное, очно-заочное).

3. Уточнена структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги (предусмотрено, что лицо, виновное в нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем увеличение размера платы, обязано уплатить потребителю штраф в размере и порядке, которые установлены Правительством РФ, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до обращения или оплаты потребителем).

4. Усилены меры по контролю за соблюдением требований к лицензированию деятельности по управлению МКД.

Федеральный закон вступил в силу со дня его официального опубликования, за исключением отдельных положений, для которых установлены иные сроки вступления в силу.

Для перевода жилого помещения в нежилое, возможно, потребуется получить согласие общего собрания жильцов дома

Для перевода жилого помещения в нежилое, возможно, потребуется получить согласие общего собрания жильцов дома.

Перечень условий для перевода жилого помещения в нежилое хотят расширить.

Соответствующий законопроект внесен в Госдуму Законодательным Собранием Санкт-Петербурга.

Предлагается включить в перечень условий для перевода квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение необходимость получения от общего собрания собственников помещений в этом доме согласия на такой перевод.

Для этого дачу согласия на перевод квартиры в нежилое помещение планируется отнести к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.



ОЦЕНКА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ



Постановлением Правительства РФ [от 26.12.2014 № 1521](#) утвержден «Перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Указанный перечень вступил в силу 1 июля 2015 года.

На основании нового перечня актуализирована справка [«Оценка технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений»](#).

Справка содержит критерии оценки технического состояния зданий, соблюдая которые, владелец здания сможет вовремя провести ремонт или замену строительных конструкций, тем самым предотвратив обрушение здания.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ ОБ ОЦЕНКЕ КОНСТРУКЦИЙ?

ШАГ 1. НА ЛЮБОЙ СТРАНИЦЕ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ» В СТРОКЕ

ПОИСК введите фразу для поиска

ВВЕДИТЕ ФРАЗУ

«ОЦЕНКА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ КОНСТРУКЦИЙ».

ШАГ 2. НАЖМИТЕ КНОПКУ

Найти

ПЕРЕД ВАМИ МАКСИМАЛЬНАЯ ПОДБОРКА ИНФОРМАЦИИ ПО ТЕМЕ.

ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ РЕКОМЕНДУЕМ ВАМ ОБРАТИТЬ НА РАЗДЕЛ ПОИСКА «АКТУАЛЬНЫЕ СПРАВКИ», ГДЕ ПРЕДСТАВЛЕНА СПРАВКА «ОЦЕНКА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ».

ТРЕБОВАНИЯ К ПОМЕЩЕНИЯМ ВУЗА, К ИХ ОБОРУДОВАНИЮ

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ ДЛЯ ДОМОУПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ» НАЙТИ ГИДЫ?

ШАГ 1. НА ГЛАВНОЙ СТРАНИЦЕ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ ДЛЯ ДОМОУПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ» В ВЕРХНЕЙ СИНЕЙ СТРОКЕ НАЖМИТЕ КНОПКУ

 **Гиды по эксплуатации зданий**

ШАГ 2. ВЫБЕРИТЕ РАЗДЕЛ «Гид по капитальному ремонту МКД».

Действующие нормативно-технические документы предъявляют широкий спектр требований как к помещениям высших учебных заведений (далее – вузов) различных типов, так и к их содержанию, без которого подчас невозможно нормальное течение образовательного процесса.

В связи с этим актуализирована справочная информация [«Требования к помещениям вуза, к их оборудованию»](#).

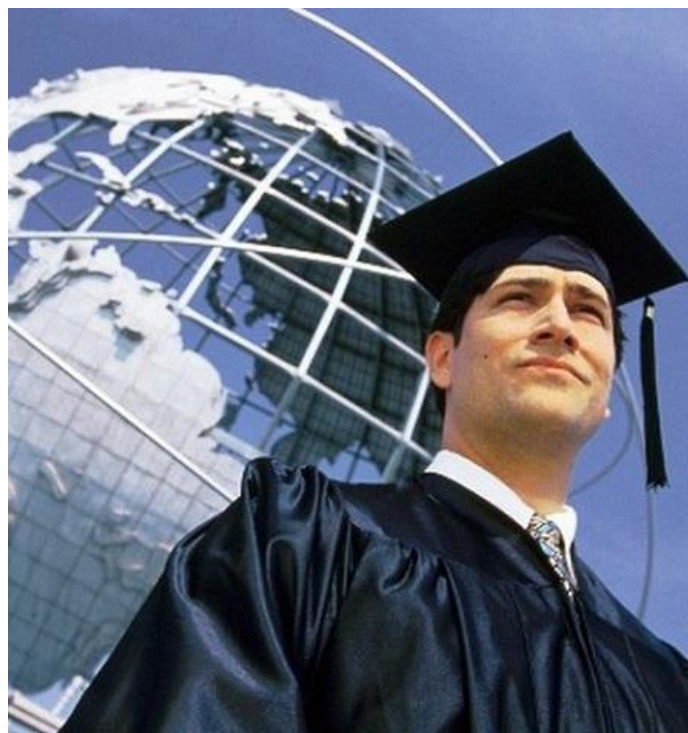
С помощью справочной информации вы поймете, какие планировочные решения можно применить для наилучшей организации образовательного процесса и каким образом содержать помещения без нарушений установленных требований.

Гид по капитальному ремонту МКД

В раздел «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний» для вас добавлен

[«Гид по капитальному ремонту МКД»](#). Гид содержит полную информацию по теме «Капитальный ремонт» с учетом последних изменений в [ЖК РФ](#): консультации экспертов, образцы документов, справочные материалы и схемы.

Гид позволит вам сократить время на поиск важной информации.



ТИПОВАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ. РЕМОНТ И ВОССТАНОВЛЕНИЕ ГИДРОИЗОЛЯЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Общие сведения

Техническая эксплуатация и возможные дефекты гидроизоляции зданий и сооружений. Гидроизоляция является важнейшим конструктивным элементом любого здания и сооружения. Она в значительной степени влияет на долговечность как отдельных конструктивных элементов, так и здания или сооружения в целом. В связи со своим предназначением гидроизоляция выполняет функции антифильтрационной и антикоррозионной защиты.

Функции антифильтрационной защиты:

защита от попадания грунтовых вод в подвальные помещения надземных сооружений, а также в заглубленные сооружения; предотвращение утечек воды, мазута и других горюче-смазочных материалов из бассейнов, резервуаров и других сооружений.

Назначение антикоррозионной защиты:

защита зданий и сооружений, их конструктивных элементов от химических агрессивных вод (минерализованных грунтовых и поверхностных вод, морских вод, промышленных стоков); защита конструктивных элементов зданий и сооружений от агрессивного совместного воздействия воды и воздуха атмосферы (наземные сооружения, гидросооружения в зоне переменного уровня и т. п.); защита от электрохимической коррозии блуждающих токов (опор линий электропередачи, надземных трубопроводов и т. д.).

Анализ и обобщение опыта эксплуатации зданий позволили выявить в них наиболее уязвимые места, в которых чаще всего возникают дефекты и повреждения гидроизоляции. В наземных зданиях наиболее уязвимые места повреждения гидроизоляции представлены на рис. 1.

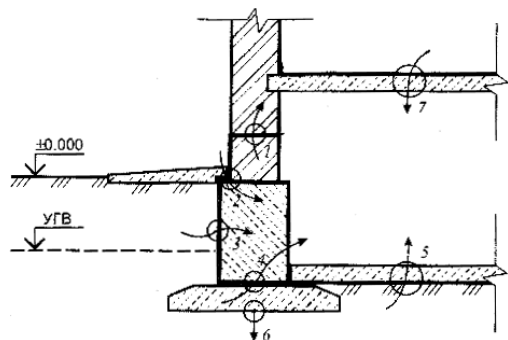


Рис. 1. Характерные места повреждения гидроизоляции наземных зданий и сооружений:

1 – горизонтальная гидроизоляция стен; 2 – вертикальная гидроизоляция цоколя; 3 – вертикальная гидроизоляция стен подвала; 4 – горизонтальная гидроизоляция стен подвала; 5 – горизонтальная гидроизоляция полов подвала; 6 – зона застоя или притока воды; увлажнение и вымывание основания и т. п.; 7 – гидроизоляция перекрытий в санузлах

Основными причинами их возникновения являются: повреждения гидроизоляции при деформации фундаментов и стен, старение гидроизоляционных материалов; отсутствие гидроизоляции или брак при ее устройстве; повреждение облицовки цоколя или применение неморозостойких материалов; поднятие уровня грунтовых вод при обводнении участка застройки; отсыпка грунта вокруг здания выше уровня расположения горизонтальной гидроизоляции или ее низкое расположе-

ние от верхнего уровня отсыпки (ниже 100...150 мм); механические повреждения гидроизоляции в процессе эксплуатации и т. п. Для обсыпных арочных и каркасно-панельных, а также котлованных сооружений наиболее уязвимые места повреждения гидроизоляции показаны на рис. 2, 3 и 4 соответственно.

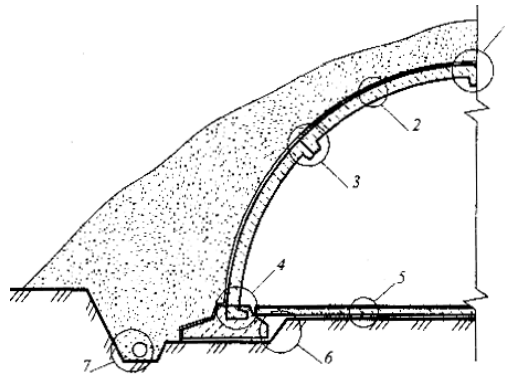


Рис. 2. Характерные места повреждения гидроизоляции в обсыпных арочных сооружениях:

1 – замковая часть; 2 – примыкание полуарок к торцевым стенам; 3 – стык полуарок; 4 – опорная часть; 5 – пол; 6 – деформация основания; 7 – повреждение дренажа

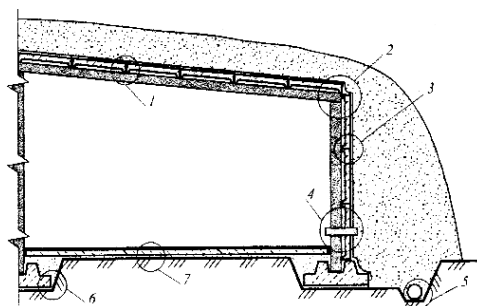


Рис. 3. Характерные места повреждения гидроизоляции в обсыпных каркасно-панельных сооружениях:

1 – деформация прогонов в пролете; 2 – сопряжение вертикальной и горизонтальной гидроизоляции; 3 – разрыв гидроизоляции при осадках грунта обсыпки, отсутствие дренажного слоя, повреждение защитной стенки; 4 – места ввода инженерных коммуникаций; 5 – повреждение дренажа; 6 – деформация основания; 7 – пол

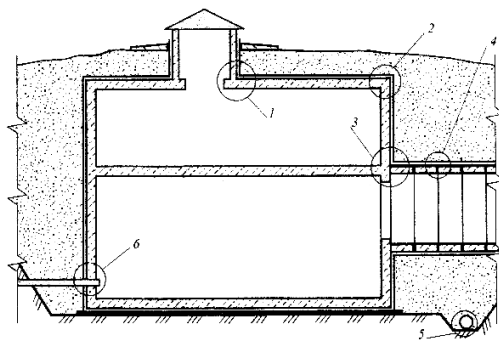


Рис. 4. Характерные места повреждения гидроизоляции в заглубленных котлованных сооружениях:

1 – сопряжение вертикальной и горизонтальной гидроизоляции у вентиляционной шахты; 2 – то же в монолитных конструкциях; 3 – то же в местах сопряжения сооружения с подходной потерней; 4 – деформация сборных элементов

тов подходной потерны; 5 – повреждение дренажа; 6 – место ввода инженерных коммуникаций

Основными причинами повреждения гидроизоляции в этих сооружениях являются следующие:

обратная засыпка пазух и обваловка сооружений с не защищенным гидроизоляционным покрытием грунтом, содержащим строительный мусор, каменные включения и т. п.; отсутствие дренирующего слоя грунта в обсыпке сооружений; брак при устройстве гидроизоляции (некачественная подготовка основания, нарушение технологии производства работ, применение некачественных или недолговечных материалов); механические повреждения покрытия при строительстве и эксплуатации сооружения; старение гидроизоляционных материалов; недостатки проектных решений (например, в выборе материалов для гидроизоляции и т. д.); неравномерные осадки основания отдельных конструктивных элементов сооружения; повреждения дренажной системы; повреждения в местах ввода инженерных коммуникаций.

Знание уязвимых мест и причин, способствующих повреждению гидроизоляции, очень важно для инженера-эксплуатационщика. Это позволяет более внимательно относиться к ним при проведении плановых и внеочередных осмотров, а также при планировании и выполнении ремонтных работ.

Технология работ при ремонте и восстановлении гидроизоляции зданий и сооружений

Ремонт и восстановление гидроизоляционных покрытий зданий и сооружений являются трудоемким и дорогостоящим процессом. При этом следует учитывать расположение уровня грунтовых вод по отношению к поврежденным участкам гидроизоляции.

Течи могут быть постоянными (т. е. под напором грунтовых вод) и сезонными (при весеннем паводке, после ливневых дождей). Это также необходимо знать при выборе способов и времени производства ремонтных работ. Работы по ремонту и восстановлению гидроизоляционных покрытий должны вестись с учетом следующих требований: технологическая последовательность работ, применяемые материалы должны быть указаны в ППР; ППР на выполнение этих работ должен разрабатываться только на основе результатов обследования конструктивных элементов зданий и сооружений с обязательным выявлением причин повреждения гидроизоляции, а также с учетом уровня грунтовых вод; до начала ремонтно-восстановительных работ должны быть закончены работы по устранению причин нарушения гидроизоляционных покрытий; материалы, которые применяются для ремонтно-восстановительных работ, должны соответствовать требованиям ГОСТ и ТУ; ремонтируемые поверхности должны быть тщательно подготовлены в соответствии с требованиями ТУ к поверхностям для соответствующего типа гидроизоляции; изолируемые поверхности должны быть защищены от увлажнения на весь период производства работ; при наличии грунтовых вод их уровень должен быть понижен на весь период производства работ; отремонтированное гидроизоляционное покрытие должно предохраняться от повреждений как в

процессе производства работ, так и по его окончании; на участках, где выполняются ремонтно-восстановительные работы, проведение других работ не допускается.

Ремонтно-восстановительные работы по гидроизоляционным покрытиям являются сложным технологическим процессом, который состоит из подготовительных и транспортных работ, основного процесса по ремонту или восстановлению гидроизоляции и работ по устройству защитного покрытия. Подготовительные работы более трудоемки и продолжительны, чем при устройстве новой гидроизоляции. Объем работ зависит от вида и места расположения гидроизоляции, а также от типа сооружения. Например, при ремонте гидроизоляции стен подвалов в подготовительный период дополнительно выполняют следующие технологические операции: понижение уровня грунтовых вод на 0,4 м ниже поврежденного участка; отрывку траншей около фундамента для вскрытия гидроизоляции; разборку защитной стенки; уточнение места повреждения гидроизоляции; удаление поврежденной гидроизоляции с расширением границ ремонта до 1 м в каждую сторону.

В общем случае подготовка ремонтируемых поверхностей и транспортные процессы осуществляются так же, как и при устройстве новых гидроизоляционных покрытий.

Работы по ремонту или восстановлению большинства видов гидроизоляции практически ничем не отличаются от работ по устройству их вновь. При этом особое внимание следует уделять выполнению таких технологических процессов, как подготовка ремонтируемых поверхностей, обработка мест примыкания существующей и вновь устраиваемой гидроизоляции.

Наибольшую сложность при проведении капитального ремонта зданий и сооружений представляет ремонт или восстановление горизонтальной гидроизоляции стен. Данные работы производятся путем восстановления ее цельности и непрерывности. Основная особенность выполнения ремонтно-восстановительных работ заключается в труднодоступности места ремонта или восстановления горизонтальной гидроизоляции, поскольку наружные и внутренние стены, как правило, при проведении капитального ремонта зданий и сооружений сохраняются. Известны следующие способы ремонта и восстановления горизонтальной гидроизоляции: метод «подсечки» с устройством гидроизоляции из рулонных материалов; метод «подсечки» с устройством гидроизоляционного покрытия из холодных асфальтовых мастик; устройство металлоизоляции из нержавеющей стали; метод зарядной компенсации; метод гидрофобизации; электротермический способ.

Подробную информацию об этих способах вы найдете в тексте карты, размещенном в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

По данным треста «Оргтехстрой» Управления капитального ремонта Санкт-Петербурга, трудозатраты на устройство 100 м горизонтальной гидроизоляции стен толщиной до 700 мм составляют 140 чел.-дн., а расход рабочего раствора ГЖ-10 – 3...4 м.

Полную версию ТТК вы найдете в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», введя ее название в поисковую строку.

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

**УВАЖАЕМЫЕ ПОЛЬЗОВАТЕЛИ
ЛИНЕЙКИ СИСТЕМ****«ТЕХЭКСПЕРТ: Эксплуатация зданий»!**

С помощью баннера «Задай вопрос эксперту» вы присылаете большое количество запросов на консультацию.

Ответы вы можете найти в разделе «Эксплуатация в вопросах и ответах» и в разделе «Справочник по эксплуатации зданий» – вкладка «Комментарии, консультации».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ, ЧТО ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ БУДУТ ДОСТУПНЫ ДЛЯ ПОИСКА ПОСЛЕ ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ОБНОВЛЕНИЯ.

СЕЙЧАС ВЫ СМОЖЕТЕ ИХ НАЙТИ, СЛЕДУЯ ИНСТРУКЦИИ:

Шаг 1. ПЕРЕЙДИТЕ НА ГЛАВНУЮ СТРАНИЦУ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ: Эксплуатация зданий».

Шаг 2. В ПРАВОМ ВЕРХНЕМ УГЛУ ПРОЙДИТЕ ПО ССЫЛКЕ «НОВЫХ» ИЛИ «ИЗМЕНЕННЫХ».

Всего документов:	новых:	измененных
310173	3248	2076

Шаг 3. В ПРАВОМ ВЕРХНЕМ УГЛУ ПОЯВЯТСЯ ВКЛАДКИ. ВЫБЕРИТЕ ВКЛАДКУ «КОММЕНТАРИИ, КОНСУЛЬТАЦИИ».

**Передача разногласий по договору
ресурсоснабжения на рассмотрение ФАС**

Вопрос. Подскажите, пожалуйста, есть ли практика обращений управляющих компаний в ФАС с целью понуждения РСО заключить договор энергоснабжения на взаимовыгодных условиях?

Протокол разногласий к договору, предоставленному РСО, мы им направили.

Но практически ни одно наше предложение не было принято.

Во-первых, РСО присылает договор на ОДН, а не на весь ресурс.

Во-вторых, не приняты наши предложения по форме и порядку согласования объемов поставленного ресурса.

Их предложение: присылают ведомость объемов вместе со счетом, если мы обнаружили ошибки, в следующем месяце делают перерасчет.

Нас это не устраивает, т. к. по практике предыдущей работы знаем, что у них много ошибок, причем, как правило, в их пользу. При этом не хотят вносить даже мелкие дополнения, такие как вместо формулировки «в соответствии с действующим законодательством» вставить формулировку с указанием конкретной нормы закона и т. д. Можем ли мы обратиться в ФАС?

Ответ. Условия договора поставки коммунального ресурса для целей предоставления коммунальных услуг, предполагающие заключение договора только на поставку коммунального ресурса, предоставляемого на общедомовые нужды, а также определение количества потребленного коммунального ресурса в одностороннем порядке ресурсоснабжающей орга-

низацией противоречат законодательству.

В связи с этим организация, управляющая многоквартирным домом, вправе обратиться в территориальный орган Федеральной антимонопольной службы с заявлением об ущемлении ее интересов ресурсоснабжающей организацией как монополистом на рынке соответствующего коммунального ресурса, выразившемся в навязывании условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора.

В таком заявлении необходимо указать сведения о заявителе и ресурсоснабжающей организации, о нарушении антимонопольного законодательства со ссылкой на нормативные правовые акты, существо требований (применительно к рассматриваемой ситуации – требование об изменении условий договора поставки коммунального ресурса) и перечень прилагаемых документов.

Обоснование. Согласно ч. 1 ст. 10 Федерального закона [от 26.07.2006 № 135-ФЗ](#) «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон [от 26.07.2006 № 135-ФЗ](#)) запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в том числе следующие действия (бездействие):

- навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора;

- экономически или технологически не обоснованные отказ либо уклонение от заключения договора с отдельными покупателями (заказчиками) в случае наличия возможности производства или поставок соответствующего товара, а также в случае, если такой отказ или такое уклонение прямо не предусмотрены федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, нормативными правовыми актами Правительства РФ, нормативными правовыми актами уполномоченных федеральных органов исполнительной власти или судебными актами.

В рассматриваемом случае ресурсоснабжающая организация отказывается заключать договор с организацией, осуществляющей управление многоквартирными домами, на поставку коммунального ресурса, за исключением коммунального ресурса, предназначенного на общедомовые нужды, а также включает в договор условие об одностороннем определении количества поставленного коммунального ресурса. В соответствии с ч. 1 ст. 539 Гражданского кодекса РФ (далее – [ГК РФ](#)) 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.



При этом в силу ч. 3 ст. 539 [ГК РФ](#) к отношениям по договору энергоснабжения, не урегулированным [ГК РФ](#), применяются законы и иные правовые акты об энергоснабжении, а также обязательные правила, принятые в соответствии с ними.

Обязательные требования при заключении управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями договоров энергоснабжения содержатся в Правилах, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 14.02.2012 № 124](#) (далее – Правила, обязательные при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями).

Согласно пп. «г» п. 21 Правил, обязательных при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями, при установлении в договоре ресурсоснабжения порядка определения объемов поставляемого коммунального ресурса необходимо учитывать, что *в совокупном объеме* коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом, выделяются объем коммунального ресурса, использованного для предоставления коммунальной услуги соответствующего вида собственникам и пользователям нежилых помещений, и объем потребления коммунальной услуги, *предоставленной на общедомовые нужды*, подлежащие оплате собственниками и пользователями нежилых помещений.

Кроме того, пп. «в» п. 21 Правил, обязательных при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями, предусматривает, что при отсутствии общедомовых приборов учета объем коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом, рассчитывается как сумма объемов в том числе коммунального ресурса, потребленного за расчетный период в жилых и нежилых помещениях, и объемов коммунального ресурса, предоставленного на общедомовые нужды в многоквартирном доме.

Таким образом, договор на снабжение многоквартирного дома любым из видов коммунальных ресурсов заключается одновременно на весь объем коммунального ресурса, без разделения на коммунальный ресурс для индивидуального потребления и коммунальный ресурс, предоставленный на общедомовые нужды.

Следовательно, требование ресурсоснабжающей организации о заключении договора поставки коммунального ресурса только в отношении объемов коммунального ресурса, предоставляемого на общедомовые нужды, противоречит действующему законодательству.

Относительно определения количества поставленного коммунального ресурса ресурсоснабжающей организацией в одностороннем порядке необходимо пояснить следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 541 [ГК РФ](#) энергоснабжающая организация обязана подавать абоненту энергию через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения. Количество поданной абоненту и использованной им энергии определяется в соответствии с данными учета о ее фактическом потреблении.

Президиум Высшего арбитражного суда РФ в Постановлении от 23.11.2010 № 6530/10 указал, что объем потребленного коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом, определяется либо по показаниям приборов учета, размещенных на сетях абонента на границе эксплуатационной ответственности между ресурсоснабжающей организацией и абонентом, либо расчетным путем исходя из количества жителей и утвержденных нормативов потребления горячего водоснабжения.

Иллюстрацией применения данного подхода на практике могут служить Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 13.12.2013 по делу № А23-5367/2012, Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.02.2013 по делу № А43-10620/2012.

Таким образом, определение ресурсоснабжающей организацией количества поставленного управляющей организации коммунального ресурса способом, отличным от указанных выше (а именно в одностороннем порядке путем составления ведомости объемов), также является нарушением законодательства. В силу п. 1 ч. 1 ст. 23 Федерального закона [от 26.07.2006 № 135-ФЗ](#) антимонопольный орган вправе возбуждать и рассматривать дела о нарушениях антимонопольного законодательства. Согласно пп. «и» п. 2 ч. 1 ст. 23 Федерального закона [от 26.07.2006 № 135-ФЗ](#) антимонопольный орган выдает в случаях, указанных в Федеральном законе [от](#)





- имеющиеся у заявителя сведения о лице, в отношении которого подано заявление;
- описание нарушения антимонопольного законодательства со ссылкой на нормативные правовые акты;
- существо требований, с которыми заявитель обращается;
- перечень прилагаемых документов.

Также, исходя из положений пп. «и» п. 2 ч. 1 ст. 23 Федерального закона [от 26.07.2006 № 135-ФЗ](#), заявление, направляемое в орган Федеральной антимонопольной службы в рассматриваемой ситуации, должно содержать требование об изменении условий договора поставки коммунального ресурса, представленного в редакции ресурсоснабжающей организации.

Информацию по интересующему вас вопросу вы также сможете найти в справке [«Заключение договора с РСО»](#).

С уважением,
Базанов Дмитрий Александрович,
эксперт проекта
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»
ГК «Браво Софт»,
г. Н. Новгород

Замена почтовых ящиков в МКД

Вопрос. Жилец просит установить почтовые ящики, т. к. у него нет возможности получать корреспонденцию.

Прошу вас разъяснить обязанность управляющей компании по обеспечению почтовым ящиком жильца. Насколько мне известно, мы должны ремонтировать/выпрямлять старые ящики, а установка новых – это уже за деньги жильца (они оплачивают стоимость нового ящика).

Ответ. Почтовые ящики в МКД относятся к общедомовому имуществу.

Согласно договору управления управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, ремонту и замене общего имущества в МКД.

Как показывает судебная практика, обязанность управляющей организации предоставлять услугу по



[26.07.2006 № 135-ФЗ](#), хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания о заключении договоров, об изменении условий договоров или о расторжении договоров в случае, если при рассмотрении антимонопольным органом дела о нарушении антимонопольного законодательства лицами, права которых нарушены или могут быть нарушены, было заявлено соответствующее ходатайство, либо в случае осуществления антимонопольным органом государственного контроля за экономической концентрацией.

В соответствии с ч. 1 ст. 39 Федерального закона [от 26.07.2006 № 135-ФЗ](#) антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела о нарушении антимонопольного законодательства, принимает по результатам их рассмотрения решения и выдает предписания.

При этом основанием для возбуждения и рассмотрения антимонопольным органом дела о нарушении антимонопольного законодательства является заявление юридического или физического лица, указывающее на признаки нарушения антимонопольного законодательства (п. 2 ч. 2 ст. 39 Федерального закона [от 26.07.2006 № 135-ФЗ](#)). В силу п. 3.4 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы [от 25.05.2012 № 339](#) (далее – Административный регламент ФАС по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства), заявитель вправе подать заявление, материалы в произвольной письменной форме или в форме электронного документа. Согласно п. 3.6 Административного регламента ФАС по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства заявление должно содержать следующие сведения:

- сведения о заявителе, в том числе для юридического лица – наименование юридического лица, адрес места нахождения;

ремонту и замене почтовых ящиков является частью содержания общего имущества и не зависит от волеизъявления сторон договора (даже если часть собственников приняли решение и самостоятельно купили себе ящики).

Обоснование. Согласно ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме обязуется в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме. При этом в силу пп. «б» п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ [от 13.08.2006 № 491](#)) состав общего имущества может определяться органами государственной власти в целях контроля за содержанием общего имущества.

Статьей 31 Федерального закона [от 17.07.1999 № 176-ФЗ](#) «О почтовой связи» (далее – Закон о почтовой связи) предусмотрено, что абонентские почтовые шкафы устанавливаются строительными организациями на первых этажах многоэтажных жилых домов.

Расходы на приобретение и установку абонентских почтовых шкафов включаются в смету строительства этих домов.

Представители организаций федеральной почтовой связи участвуют в работе комиссий при принятии в эксплуатацию жилых домов.

Обслуживание, ремонт и замена абонентских почтовых шкафов возлагаются на собственников жилых домов или жилищно-эксплуатационные организации, которые обеспечивают сохранность жилых домов и надлежащее их использование, и осуществляются за счет собственников жилых домов.

В силу ст. 2 Закона о почтовой связи абонентский почтовый шкаф – специальный шкаф с запирающимися ячейками, устанавливаемый в жилых домах, предназначенный для получения адресатами почтовых отправлений.

В статье 8 Закона о почтовой связи предусмотрено, что органы местного самоуправления контролируют обеспечение организациями, эксплуатирующими жилые дома, собственниками жилых домов сохранности и поддержания в исправном состоянии абонентских почтовых шкафов и почтовых абонентских ящиков.

В силу изложенных норм права на УО возложена обязанность по обслуживанию, ремонту и замене абонентских почтовых шкафов, а также обязанность по обеспечению сохранности и поддержания в исправном состоянии абонентских почтовых шкафов в многоквартирном жилом доме.

Согласно законодательству замена почтовых ящиков проводится во время текущего ремонта подъездов в МКД.

В соответствии со ст. 7.22 [КоАП](#) РФ нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений вле-

чет наложение административного штрафа. Таким образом, можно сделать вывод, что жилищная инспекция при проверке состояния почтовых ящиков вправе выписать протокол с наложением штрафа, если почтовые ящики находятся в неисправном состоянии.

Во избежание штрафных санкции УО надо содержать почтовые ящики в надлежащем состоянии. Если нет возможности их отремонтировать, то проводится их замена.

Управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ, а также с договором.

Как показывает судебная практика, в частности, постановления Третьего арбитражного апелляционного суда от 10.09.2013 по делу № а69-1204/2013, от 27.02.2015 по делу № А42-7339/2014, данная позиция применяется в том числе и в случае рассмотрения дел об обжаловании управляющими организациями постановлений о привлечении к административной ответственности за ненадлежащее содержание абонентских почтовых шкафов в многоквартирных домах.

Более подробную информацию вы можете найти в справке «Общедомовое имущество» системы «Техэксперт Эксплуатация зданий».

В разделах справочного материала содержатся консультации экспертов и формы документов, которые могут быть полезными в решении вашего вопроса.

С уважением,
Куташенко Марина Павловна,
Тарасова Надежда Геннадьевна,
эксперты проекта
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»
ГК «Браво Софт»,
г. Н. Новгород



ОСНОВАНИЯ ПРОВЕРКИ, ПРОВОДИМОЙ РОСТЕХНАДЗОРОМ



Требования к порядку организации проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей содержатся в Федеральном законе [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#) «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)). Эти нормы детализированы актами различных органов, в частности, самой Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору (далее – Ростехнадзор).

В соответствии со ст. 9, 10 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#) проверки подразделяются на плановые и внеплановые.

Плановые проверки проводятся не чаще одного раза в 3 года в отношении одного юридического лица или одного индивидуального предпринимателя на основании ежегодного плана проведения проверок.

Ежегодный план проверок разрабатывается в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#), на основании предложений территориальных органов Ростехнадзора и утверждается руководителем Ростехнадзора. Информация о ежегодном плане проверок размещается на официальном сайте Ростехнадзора (его территориальных органов) в сети Интернет.

Основанием для проведения плановых проверок является истечение 3 лет со дня:

- государственной регистрации юридического лица, индивидуального предпринимателя;
- окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя;
- начала осуществления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем предпринимательской деятельности в соответствии с представленным уведомлением о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности в случае выполнения работ или оказания услуг, требующих представления указанного уведомления (ч. 8 ст. 9 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

Основанием для проведения внеплановой проверки является:

- истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;

- поступление в органы государственного контроля (надзора) обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах:

- а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- б) причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- приказ (распоряжение) руководителя органа государственного контроля (надзора), изданный в соответствии с поручениями Президента РФ, Правительства РФ и на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям (ч. 2 ст. 10 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

Обращения, не позволяющие установить лицо, обратившееся в орган государственного контроля (надзора), не могут служить основанием для проведения внепланового мероприятия по контролю.

Предметы проверок могут быть следующими:

- соблюдение требований промышленной безопасности при проектировании, строительстве, эксплуатации, консервации и ликвидации опасных производственных объектов (далее – ОПО), изготовлении, монтаже и обслуживании технических устройств, применяемых на ОПО;

- безопасность электрических и тепловых установок и сетей;

- соблюдение требований промышленной безопасности;

- соблюдение лицензионных требований;

- соблюдение требований при эксплуатации газового оборудования;

- соблюдение требований безопасности в электроэнергетике;

- техническое состояние подъемных сооружений (в частности, лифтов, эскалаторов).

Будут рассмотрены следующие виды проверок:

- промышленная безопасность;

- государственный строительный надзор;

- технический контроль и надзор в электроэнергетике;

- проверка соблюдения лицензионных требований;

– государственный контроль и надзор за проведением обязательного энергетического обследования.

Юридическими фактами, служащими основанием для исполнения государственной функции по контролю и надзору в области промышленной безопасности, являются:

– официальные заявления (сообщения) юридических лиц и индивидуальных предпринимателей о намерении осуществлять (или осуществлении) деятельность в области промышленной безопасности;

– информация, содержащая сведения, подтверждающие ввод в эксплуатацию или регистрацию в государственном реестре опасных производственных объектов;

– аварии, инциденты и несчастные случаи на опасных производственных объектах;

– обращения граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей с жалобами на нарушения законов и нормативных правовых актов РФ, регулирующих отношения в области промышленной безопасности;

– информация, содержащая сведения базы данных разрешений на применение технических устройств на опасных производственных объектах;

– информация, содержащая сведения реестров лицензий на эксплуатацию взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов;

– информация, содержащая сведения, подтверждающие оказание организацией услуг по эксплуатации (обслуживанию) опасного производственного объекта(ов) (п. 44.1 Административного регламента по исполнению Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору государственной функции по осуществлению контроля и надзора за соблюдением требований промышленной безопасности при проектировании, строительстве, эксплуатации, консервации и ликвидации опасных производственных объектов, изготовлении, монтаже, наладке, обслуживании и ремонте технических устройств, применяемых на опасных производственных объектах, транспортировании опасных веществ на опасных производственных объектах, утвержденного Приказом Министерства природных ресурсов и экологии РФ [от 30.10.2008 № 280](#)).

Государственный строительный надзор осуществляется:

а) при возведении объектов капитального строительства, если проектная документация на их строительство подлежит государственной экспертизе в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса РФ либо является типовой проектной документацией или ее модификацией, на которую получено положительное заключение государственной экспертизы;

б) при реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса РФ (п. 2

Положения об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ [от 01.02.2006 № 54](#)).

Контроль и надзор за соблюдением требований безопасности в электроэнергетике (технический контроль и надзор в электроэнергетике) осуществляются Ростехнадзором в соответствии с Административным регламентом исполнения Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору государственной функции по осуществлению федерального государственного энергетического надзора, утвержденного Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору [от 30.01.2015 № 38](#).

Порядок организации и осуществления контроля за соблюдением лицензиатами – юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями – лицензионных требований к эксплуатации взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности утвержден Постановлением Правительства РФ [от 10.06.2013 № 492](#).

Государственный контроль и надзор за проведением обязательного энергетического обследования осуществляются в соответствии с Административным регламентом по исполнению Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору государственной функции по осуществлению государственного контроля и надзора за проведением обязательного энергетического обследования в установленный срок, утвержденным Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору [от 22.11.2011 № 653](#).

Результаты контроля и надзора в области промышленной безопасности анализируются в центральном аппарате и территориальных органах Ростехнадзора для последующего их использования при планировании контрольной и надзорной деятельности в области промышленной безопасности и для совершенствования организации и осуществления надзора, а также в целях своевременного реагирования на изменение обстановки с авариями на опасных производственных объектах.



Полную и актуальную информацию о проверках Ростехнадзора вы всегда сможете найти в разделе «Взаимодействие с государственными органами» системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

УПЛАТА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ



Вопрос уплаты коммунальных платежей всегда актуален для любой управляющей компании. В связи с этим мы подготовили для вас обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 2 (2015) от 26 июня 2015 года.

ВОПРОС. На ком лежит обязанность по внесению исполнителю коммунальных услуг платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и платы за коммунальные услуги в случае передачи квартиры, находящейся в собственности муниципального образования, гражданам по договору социального найма?

ОТВЕТ. В силу ч. 2 ст. 153 [ЖК РФ](#) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения по договору социального найма, нанимателя или арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора.

Статьей 155 [ЖК РФ](#) регламентируется внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в зависимости от статуса лица, пользующегося помещением, выбранного способа управления и вида платы.

По смыслу ч. 4, 6 и 6.1 ст. 155 [ЖК РФ](#) наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги соответствующему исполнителю коммунальных услуг, за исключением случая, предусмотренного ч. 7.1 названной статьи. Поэтому, если иное не установлено законом, по общему правилу при передаче квартир, находящихся в собственности муниципального образования, гражданам по договору социального найма обязанность по внесению исполнителю коммунальных услуг платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и платы за коммунальные услуги лежит на нанимателе.

ВОПРОС. На ком – арендодателе или арендаторе нежилого помещения – лежит обязанность по оплате коммунальных услуг при отсутствии надлежаще оформленного договора с оказывающим их лицом (исполнителем коммунальных услуг, ресурсоснабжающей организацией)?

ОТВЕТ. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмот-

рено законом или договором (ст. 210 [ГК РФ](#)).

В силу абз. 2 п. 3 ст. 308 [ГК РФ](#) обязательство может создавать права для третьих лиц в отношении одной или обеих его сторон только в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. [ГК РФ](#) и иные законы не содержат норм о возникновении на основании договора аренды нежилого помещения обязанности у арендатора по внесению платы за коммунальные услуги перед оказывающим их третьим лицом (исполнителем коммунальных услуг, ресурсоснабжающей организацией).

Обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества (п. 2 ст. 616 [ГК РФ](#)) установлена в отношениях с арендодателем, а не с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, которые не являются стороной договора аренды. Исполнитель коммунальных услуг (ресурсоснабжающая организация) при отсутствии заключенного с ним договора не имеет возможности осуществлять контроль за тем, какое лицо фактически пользуется нежилым помещением, в том числе на основании договора аренды.

Поэтому при отсутствии договора между арендатором нежилого помещения и исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией), заключенного в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды, обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) нежилого помещения.

ВОПРОС. Подлежит ли взысканию в порядке приказного производства задолженность по плате за жилое помещение и коммунальные услуги?

ОТВЕТ. Согласно ч. 1 ст. 121 [ГПК РФ](#) судебный приказ издается судьей единолично на основании заявления о взыскании денежных сумм или об истребовании движимого имущества от должника по требованиям, предусмотренным ст. 122 данного кодекса.

В частности, судебный приказ издается, если требование основано на сделке, совершенной в простой письменной форме (абз. 3 ст. 122 [ГПК РФ](#)).

Требование о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг основано на предусмотренной ч. 1 ст. 153 [ЖК РФ](#) обязанности граждан и организаций своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги у нанимателя, арендатора, собственника жилого помещения возникает в силу договора найма (например, социального найма), договора аренды жилого помещения, договора управления многоквартирным домом, заключаемых в письменной форме (ч. 1 ст. 63, ч. 3 ст. 91.1, ч. 1 ст. 162 [ЖК РФ](#), п. 1 ст. 674 [ГК РФ](#)). С учетом изложенного задолженность по плате за жилое помещение и коммунальные услуги подлежит взысканию в порядке приказного производства применительно к абз. 3 ст. 122 [ГПК РФ](#).

Чтобы ознакомиться с полным текстом постановления, а также найти подходящий для вашего случая судебный прецедент, зайдите в раздел «Практика разрешения споров в области эксплуатации зданий», для удобства воспользуйтесь фильмом.

В июньском номере мы с вами начали знакомиться с архитектурными стилями. Знакомство началось с готики и монастыря Сен-Дени. Сегодня мы с вами познакомимся с ампиrom.

В переводе с французского языка «ампир» означает «имперский стиль».

Это одно из направлений высокого (позднего) классицизма в прикладном искусстве и архитектуре. Ампиr возник во Франции во время правления императора Наполеона I Бонапарта и в дальнейшем прижился во многих европейских странах.

Архитектурный стиль ампиr был распространен в течение первых десятилетий 19 столетия.

В императорской Франции стиль отличала торжественность мемориальной архитектуры дворцовых интерьеров, которые были созданы известными архитекторами того времени Пьером Фонтеном и Шарлем Персье. В Российскую империю ампиr проник в период правления Александра I, который для строительства Исаакиевского собора в Санкт-Петербурге пригласил молодого французского архитектора Огюста Монферрана, ставшего впоследствии одним из отцов «русского ампира».

В России существовало разделение ампира на два течения – петербургское и московское.

Одним из самых известных представителей петербургской школы был Карл Росси. Среди других архитекторов, работавших в этом направлении, следует выделить Андрея Воронихина, Доменико Жилярди, Василия Стасова, Осипа Бове и др. В Российской империи ампиr был распространен вплоть до 30–40-х годов 19 века.

Для архитектурного стиля ампиr характерна театральность в оформлении внутренних интерьеров и построек. Его особенностью является обязательное наличие лепных карнизов, пилястров, колонн и других подобных элементов. Также ампиру свойственно воспроизведение образцов античной культуры, подобных львиным лапам, сфинксам, грифонам и т. д.



Уважаемые пользователи!

С помощью приложения к газете вы можете отслеживать появление новой информации в каждом разделе системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

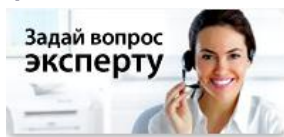
Все вопросы по работе с системой «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы можете задать вашему эксперту по информационному обслуживанию, который проведет как полное, так и частичное обучение.

Пользователям системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступны следующие услуги:

- вы можете запрашивать внесение в систему дополнительных документов, касающихся вопросов эксплуатации зданий;
- вы можете обратиться к разработчику системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» на Линию профессиональной поддержки.

Срок ответа на Линии профессиональной поддержки – 3 рабочих дня!

Форму для отправки заявки на Линию профессиональной поддержки вы найдете на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Посредством баннера «Обзор законодательства» вы получаете



быстрый доступ к законодательству РФ с самыми последними изменениями и дополнениями.

С помощью сервиса «Обзор журналов» вы можете ознакомиться с обзором актуальных периодических изданий.



Под баннером «Планы проверок юридических лиц Госорганами» вы увидите перечень ссылок на официальные сайты госорганов. По ссылкам представлена актуальная информация о графике проверок того или иного контролирующего органа. Таким образом, вы можете в режиме реального времени отследить, когда инспекция придет с проверкой в вашу компанию. Следовательно, вы сможете своевременно подготовиться и избежите штрафов.



Раздел «Справочник по эксплуатации зданий»

Новая справка:

- Гид по вопросам капитального ремонта МКД

Измененные справки:

- Требования к помещениям вуза, их оборудованию

- Эксплуатация тепловых сетей
- Гид по вопросам капитального ремонта МКД

Раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах»

- Договор о долевом участии собственника нежилого помещения в расходах по управлению многоквартирным домом
- Расчет платы за отопление в квартирах с подвалами
- Управление многоквартирным домом после отзыва лицензии
- Ответственность управляющей компании за вред, причиненный пролитием
- Переустройство жилого помещения
- Сроки проведения капитального ремонта
- Гарантийный срок после реконструкции
- Замена электрического счетчика
- Скамейки у дома
- Незаконное использование ОДН
- Жильцы не оплачивают капитальный ремонт
- Непроизводственные потери в отоплении в МКД
- Договор управления МКД
- Эксплуатация лифтов своими силами
- Средства для проведения капитального ремонта в МКД
- Производственный контроль горячей воды в МКД
- Плата за аварийный жилой фонд
- Жироулавливатели на канализационных стоках
- Изменение на системе отопления в квартире МКД
- Ограждение земельного участка в МКД
- Повышение тарифа на содержание помещений
- Оплата отопления без ОДПУ
- Может ли управляющая компания обслуживать домофоны?
- Законность установки кондиционера в МКД
- Начисление за ОДН без показаний прибора учета
- Наложение штрафа при проверке ГЖИ
- Сроки дезинфекции вентиляции
- Акты раздела границ балансовой и эксплуатационной ответственности
- Проведение перепланировки квартиры
- Перерасчет за неработающий домофон
- Схема установки ИПУ
- С какого времени оплачивать квартиру?
- Замена почтовых ящиков в МКД
- Плата за воду при промывке системы
- Ремонт отмостки в МКД
- Установка ОДПУ
- Возможно ли размещение аудиторий в подвале?
- Должен ли быть предусмотрен умывальник в туалете вуза?
- Какова должна быть площадь лингафонного кабинета в вузе?
- Проверка органами муниципального жилищного контроля
- Индивидуальное отопление
- Расторжение договора до по инициативе УО
- Договор УО на обеспечение газом МКД
- Свет в лифте
- Первое закрывающее устройство на ХВС
- Норматив для холодного водоснабжения в нежилых помещениях

Раздел «Нормы, правила, стандарты в области эксплуатации зданий»

- СНиП 2.10.05-85 Предприятия, здания и сооружения по хранению и переработке зерна (с изменением № 1)
- [СНиП 52-01-2003](#) Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения
- СП 108.13330.2012 Предприятия, здания и сооружения по хранению и переработке зерна. Актуализированная редакция СНиП 2.10.05-85
- СП 63.13330.2012 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003
- [ГОСТ Р 51929-2014](#) Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами
- [ГОСТ Р 51617-2014](#) Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования
- [ГОСТ 23337-2014 Шум](#). Методы измерения шума на селитебной территории и в помещениях жилых и общественных зданий
- [ГОСТ Р 51870-2014](#) Услуги профессиональной уборки – клининговые услуги. Общие технические условия
- [ГОСТ Р 56191-2014](#) Чистые помещения. Определение класса чистоты с использованием коэффициента запаса
- [РМГ 132-2013 ГСИ](#). Системы автоматизированные информационно-измерительные коммерческого учета электрической энергии. Рекомендации по составлению описания типа
- Сравнение «[СП 108.13330.2012](#) Предприятия, здания и сооружения по хранению и переработке зерна. Актуализированная редакция СНиП 2.10.05-85» и «СНиП 2.10.05-85 Предприятия, здания и сооружения по хранению и переработке зерна (с изменением № 1)»
- Сравнение «СП 63.13330.2012 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003» и «СНиП 52-01-2003 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения»