



БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

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

НОЯБРЬ 2015 № 11 (38)

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами ноябрьский выпуск газеты «Браво, Эксплуатация зданий!». Многие регионы уже оделись в снежные покровы. Наступил период активной работы коммунальных служб по уборке снега, километровых пробок и зарождающегося новогоднего настроения.

В этом номере мы по традиции собрали подробный обзор актуальных событий в сфере эксплуатации недвижимости, который позволит вам быть в курсе всех изменений. Также вы узнаете, что нового появилось в системе «Эксплуатация зданий» за прошедший месяц.

Читайте в ноябрьском выпуске:

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

- Рубрика «Загляни в продукт» расскажет о возможностях работы с документацией длительного хранения, об особенностях поквартирных систем отопления.

- Из рубрики «Делимся опытом» вы узнаете про особенности ремонта стояков внутреннего водопровода и канализации.

- Из рубрики «Взаимодействие с госорганами» вы узнаете порядок проверки Роспотребнадзора.

- Рубрика «Судебная практика» расскажет об особенностях взыскания с управляющей компании непотраченных средств на капитальный ремонт.

- В рубрике «Кофе-брейк» мы поведаем вам о сказочной романской архитектуре.

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, представят 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. 10

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

НА СТР. 12

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

Для профессионалов в области эксплуатации зданий!



Льготы по налогу на прибыль для Фонда содействия развитию ЖКХ сохраняются на два года

Правительство РФ приняло решение о продлении льготы по налогу на прибыль для Фонда содействия развитию ЖКХ до 1 января 2018 года, т. е. вплоть до окончания его деятельности. Соответствующий законопроект о внесении изменений в [Налоговый кодекс РФ](#) в ближайшее время будет внесен на рассмотрение Государственной Думы. Напомним, что в настоящее время при определении налоговой базы налога на прибыль госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» не учитываются доходы, полученные от размещения временно свободных денежных средств.

Минпромторг утвердил новый порядок проведения поверки средств измерений

Министерство промышленности и торговли РФ издало [Приказ от 02.07.2015 № 1815](#) «Об утверждении Порядка проведения поверки средств измерений, требований к знаку поверки и содержанию свидетельства о поверке». Данным документом утверждены порядок проведения поверки средств измерений (далее – СИ), требования к знаку поверки и содержанию свидетельства о поверке.

Минпромторг, в частности, указал, что СИ, предназначенные для применения в сфере госрегулирования обеспечения единства измерений, до ввода в эксплуатацию, а также после ремонта подлежат первичной поверке, а в процессе эксплуатации – периодической поверке. Применяющие СИ юридические лица и индивидуальные предприниматели обязаны своевременно представлять эти СИ на поверку. Поверку осуществляют аккредитованные юридические лица и индивидуальные предприниматели. Эталоны единиц величин, используемые при поверке, должны быть аттестованы. Результаты поверки удостоверяются знаком поверки, и (или) свидетельством о поверке, и (или) записью в паспорте (формуляре) СИ, заверяемой подписью поверителя и знаком поверки.

Минстрой определил количество процедур пользования сантехническим оборудованием для расчета нормативов потребления горячей и холодной воды

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ зарегистрировало в Министерстве юстиции РФ [Приказ от 10.08.2015 № 575/нп](#)

«Об установлении количества процедур пользования одним водоразборным устройством в течение календарного месяца, применяемых в целях расчета нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению в жилых помещениях». Данный приказ устанавливает количество процедур, которое должно применяться при расчете нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению в жилых помещениях в зависимости от вида водоразборных устройств и санитарно-технического оборудования, которыми оснащены такие помещения.

К водоразборным устройствам Минстрой отнес четыре разновидности ванн, а также душ, раковину, мойку кухонную, унитаз. В частности, количество процедур пользования ваннами составляет 4, душем – 25, унитазом – 118, раковиной и мойкой кухонной – 107 и 95 соответственно (в домах, используемых в качестве общежитий, – 74 и 123) в течение календарного месяца.

Введены дополнительные требования к узакониванию самовольной постройки



Скорректированы требования к узакониванию самовольной постройки. Сегодня вступил в силу Федеральный закон [от 13.07.2015 № 258-ФЗ](#) «О внесении изменений в ст. 222 ч. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

В частности, расширены критерии признания постройки самовольной – к ним дополнительно отнесен еще один критерий: земельный участок не предоставлен гражданину в установленном порядке. Кроме того, установлены дополнительные требования к узакониванию самовольной постройки – теперь для этого необходимо обеспечить одновременное выполнение ряда условий: лицо, осуществившее постройку, должно иметь право на земельный участок, допускающее возведение на нём постройки определенного типа; постройка на день обращения в суд должна соответствовать параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки и иным обязательным правилам; сохранение постройки не нарушит права и законные интересы третьих лиц, а также не создаст угрозу жизни и здоровью граждан.

Также органы местного самоуправления получили

право инициировать снос самовольных построек, если они возведены на земельном участке, не предоставленном для этих целей и расположенном в зоне с особыми условиями использования территорий.

Предприятия ЖКХ будут отчитываться по новым статистическим формам

Росстат Приказом от 17.07.2015 № 327 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за строительством, инвестициями в нефинансовые активы и жилищно-коммунальным хозяйством» утвердил новые формы статистической отчетности для предприятий сферы ЖКХ. В частности, с годового отчета за 2015 год утверждаются новые формы:

- № 1-ТЕП «Сведения о снабжении теплоэнергией»;
- № 1-канализация «Сведения о работе канализации (отдельной канализационной сети)»;
- № 1-водопровод «Сведения о работе водопровода (отдельной водопроводной сети)»;
- № 1-КР «Сведения о капитальном ремонте жилищного фонда»;
- № 1-РПЖ «Сведения о регистрации прав на жилые помещения»;
- № 1-ПУ (ЖКХ) «Сведения о приборах учета потребления коммунальных услуг в жилищном фонде»;
- № 4-жилфонд «Сведения о предоставлении гражданам жилых помещений».

Кроме того, приказ утверждает с отчета за январь – июнь 2016 года полугодовую форму № 1-тарифы (ЖКХ) «Сведения о тарифах на жилищно-коммунальные услуги».

Обновлен перечень национальных стандартов по безопасности зданий и сооружений

В перечень национальных стандартов и сводов правил по безопасности зданий и сооружений включены еще несколько нормативных документов.

Постановлением Правительства РФ от 29.09.2015 № 1033 внесены изменения в Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521, устанавливающее перечень национальных стандартов и сводов правил по безопасности зданий и сооружений. Этим документом регламентированы требования к качеству и безопасности строительных работ.

В частности, в него включены все используемые в строительстве СНИПы – строительные нормы и правила.

- СП 14.13330.2014 «СНИП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах»;
- СП 28.13330.2012 «СНИП 2.03.11-85 «Защита строительных конструкций от коррозии»;
- СП 54.13330.2011 «СНИП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП 60.13330.2012 «СНИП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха».

Это означает, что теперь применение данных норм является обязательным – как при строительстве в определенных условиях, так и при проверке соблюдения технологических норм. То есть, если характеристики объекта строительства не будут соответствовать заявленным требованиям СНИП, государственная строительная инспекция не даст застройщику заключения о соответствии.

Следовательно, у него не окажется всех документов, предусмотренных [ст. 55 Градостроительного кодекса РФ](#), которые необходимы для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Примечательно, что некоторые СНИП существовали и ранее, просто были актуализированы с учетом современных требований к строительству – например, [СНИП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»](#).

Минстрой проверит предельные стоимости работ по капремонту в регионах

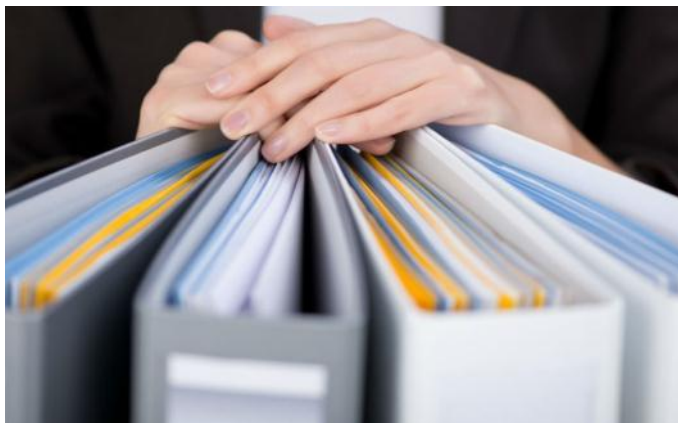
Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ готовится провести проверку смет на капитальный ремонт многоквартирных домов в регионах. Об этом в ходе всероссийского селекторного совещания, на котором обсуждались вопросы реализации программ капремонта и расселения аварийного жилья, заявил замминистра А. Чибис. Данное решение было принято, поскольку стоимость работ по капремонту в соседних субъектах РФ различается в разы, что негативно сказывается как на собираемости данных платежей, так и на том, как воспринимают новую систему финансирования капитального ремонта граждане. В связи с этим ведомство проведет сплошную проверку предельных стоимостей работ и их экономической обоснованности. Сообщается, что министр строительства и ЖКХ М. Минь уже дал соответствующее распоряжение.

Перечень должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях

17 октября 2015 года начинает действовать [Федеральный закон от 05.10.2015 № 283-ФЗ «О внесении изменения в ст. 28.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях»](#). Уточнен перечень должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушением требований пожарной безопасности. В данный перечень включены руководители пожарно-спасательных подразделений федеральной противопожарной службы, созданных в целях организации профилактики и тушения пожаров, проведения аварийно-спасательных работ в населенных пунктах (территориальных подразделений федеральной противопожарной службы), и пожарно-спасательных подразделений федеральной противопожарной службы, созданных в целях организации профилактики и тушения пожаров, проведения аварийно-спасательных работ в ЗАТО, особо важных и режимных организациях (специальных и воинских подразделений федеральной противопожарной службы).

Свои полномочия указанные должностные лица реализуют при непосредственном обнаружении достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения в границах пожарно-спасательного гарнизона или организации, в которой вопросы профилактики и тушения пожаров, проведения аварийно-спасательных работ отнесены к компетенции специального или воинского подразделения федеральной противопожарной службы, при тушении пожара и проведении аварийно-спасательных работ.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ДЛИТЕЛЬНОГО ХРАНЕНИЯ



По запросам пользователей расширена справочная информация «Документация длительного хранения».

Ранее справка содержала только перечень требуемых документов.

Теперь пользователи смогут ознакомиться не только с перечнем, но и с разъяснениями относительно каждого документа.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛИТЕЛЬНОГО ХРАНЕНИЯ?

Шаг 1. На любой странице системы «ТЕХЭКСПЕРТ» в строке

поиск документация длительного хранения

ВВЕДИТЕ ФРАЗУ «Документация длительного хранения».

Шаг 2. Нажмите кнопку



Перед вами максимальная подборка информации по теме.

Особое внимание рекомендуем вам обратить на раздел поиска «АКТУАЛЬНЫЕ СПРАВКИ», где представлена справка «Документация длительно хранения».

Также для вашего удобства актуализированная справка сопровождается образцами документов длительного хранения.

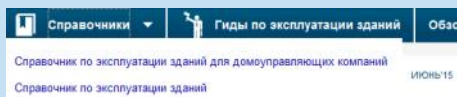
Информация в справке позволит вам сэкономить время на подготовке к работе с документацией длительного хранения.

ПОКВАРТИРНАЯ СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О ПОКВАРТИРНОЙ СИСТЕМЕ ОТОПЛЕНИЯ?

Шаг 1. На главной странице «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» в левой верхней части экрана выбираем кнопку «СПРАВОЧНИКИ» и в меню – «СПРАВОЧНИК ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ».



Шаг 2. В оглавлении «СПРАВОЧНИКА ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ» (в левой части окна) выбираем главу «ЭКСПЛУАТАЦИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ» и раскрываем ее, нажав на «+».

Шаг 3. В указанной главе выбираем раздел «ОТОПЛЕНИЕ».

Шаг 4. В разделе выбираем подраздел «ЭКСПЛУАТАЦИЯ АВТОНОМНЫХ СИСТЕМ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ».

Шаг 5. В подразделе выбираем справку «ПОКВАРТИРНАЯ СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ».

Применение поквартирной системы теплоснабжения многоквартирных жилых домов позволит вам полностью исключить потери тепла в тепловых сетях и при распределении между потребителями и значительно снизить потери на источнике, а также исключить дотацию и субсидии из бюджета всех уровней и снизить затраты на эксплуатацию ЖКХ.

Ранее регулирование данного вопроса осуществлялось СНиП 41-01-2003 и носило рекомендательный характер. Теперь же СНиП 41-01-2003 сменились СП 60.13330.2012.

Отныне вопрос поквартирной системы отопления регулируется Сводом правил, которые носят обязательный характер.

В связи с этим была актуализирована справка «Поквартирная система отопления».

Поквартирная система отопления является экономически эффективным решением вопроса теплоснабжения для многоквартирных жилых домов.

Справка позволит вам разобраться в вопросе применения поквартирной системы отопления в соответствии с действующим СП 60.13330.2012.



28 октября 2015 года в 11.00 по московскому времени для пользователей «Техэксперт: Эксплуатация зданий» прошел вебинар на тему «Актуальные вопросы судебной практики в сфере арендных отношений». В рамках вебинара были рассмотрены следующие вопросы: какое недвижимое имущество не может быть передано в аренду, как передать в аренду незарегистрированное и не введенное в эксплуатацию здание (риски арендатора), кто платит за содержание объекта аренды (как распределить расходы), кто обязан провести капремонт (арендатор или арендодатель) и др.

Запись вебинара вы можете прослушать, запросив ее у вашего менеджера по обслуживанию.

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

ТИПОВАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА (ТТК) РЕМОНТ СТОЯКОВ ВНУТРЕННЕГО ВОДОПРОВОДА И КАНАЛИЗАЦИИ

Мы продолжаем делиться с вами технологиями проведения ремонтных работ. В ноябрьском выпуске вы узнаете особенности проведения ремонта стояков внутреннего водопровода и канализации.

Общие указания. Работы по монтажу санитарно-технических устройств подразделяются на три этапа:

прокладка канализационных выпусков, вводов водопровода, газоснабжения и теплоснабжения, монтаж тепловых узлов, отопительных котельных и их испытание;

установка нагревательных приборов, сборка трубопроводов систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, водостоков и их испытание;

установка санитарных и газовых приборов и их опробование.

Работы первого этапа ведутся в подвальных помещениях ремонтируемых объектов либо в специальных зданиях подсобного назначения (котельные, тепловые пункты) и на открытой территории застройки. Порядок выполнения этих работ не зависит от технологической последовательности основных работ по ремонту, увязываются лишь конечные и некоторые важнейшие промежуточные сроки их выполнения. Работы второго и третьего этапов ведутся на этажах ремонтируемых зданий, и порядок их выполнения строго увязывается с основными ремонтно-строительными работами.

I. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ КАРТЫ

Технологическая карта разработана на монтаж стояков водопровода и канализации с установкой сантехприборов в жилом трехэтажном доме при его капитальном комплексном ремонте.

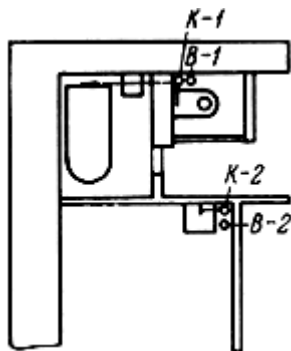


Рис. 1. План помещений санитарно-кухонного узла с указанием сети водопровода и канализации

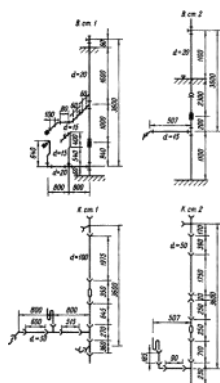


Рис. 2. Стояки водопровода и канализации

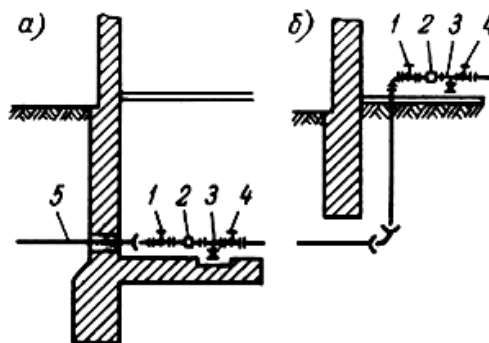


Рис. 3. Схема прокладки ввода в здание

1 — первый вентиль; 2 — водомер; 3 — спускной кран; 4 — второй вентиль; 5 — ввод.

При привязке карты к конкретным условиям ремонта уточняются объемы работ, калькуляция трудовых затрат, график выполнения работ и технико-экономические показатели.

II. ОРГАНИЗАЦИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ

До начала монтажно-сборочных санитарно-технических работ в помещениях кухонь и санитарных узлов должны быть выполнены следующие работы:

- а) смонтированы междуэтажные перекрытия, перегородки;
 - б) оштукатурена поверхность стен и перегородок в местах прокладки труб;
 - в) сделаны отверстия в перегородках, стенах и перегородках для пропуска трубопроводов;
 - г) сделана подготовка под полы и нанесены отметки чистых полов;
 - д) произведена уборка строительного мусора из помещений, где ведется монтаж инженерных систем.
- Монтировать стояки следует из предварительно заготовленных узлов и деталей.

Заготовки принимают по чертежам в соответствии с установленными допусками. Трубные узлы должны иметь маркировку с указанием объекта ремонта, номера стояка и этажа.

Поднимают трубы, фасонные части, заготовки и санитарные приборы с помощью средств механизации, установленных на объекте для обслуживания строительных работ.

Вначале собирают стояки, затем прокладывают отводные линии. Канализационные трубы и фасонные части монтируют по стенам здания раструбами против движения воды, прикрепляя их к стенам крючьями или хомутами. Расстояние между креплениями принимают не более 2 м. Крепления должны ставиться под раструб. Хомуты и крючья рекомендуется прикреплять к стенам дюбелями, обеспечивающими надежность крепления и удобство демонтажа.

Канализационные стояки следует прокладывать снизу вверх строго вертикально, без переломов в раструбах, на расстоянии 25 мм от стены. Для этого ось стояка диаметром 100 мм должна отстоять от поверхности стены на 75 мм, а диаметром 50 мм — на

45 мм.

Уклоны трубопроводов канализации надлежит принимать по проекту, при отсутствии таких указаний для бытовой канализации – по специальной таблице.

Наибольший уклон не должен превышать для трубопроводов канализационной сети 0,15, за исключением коротких (длиной не более 1,5 м) ответвлений от приборов.

Канализационные стояки должны оканчиваться вытяжной частью, которая выводится выше крыши на 0,7 м (а при плоских крышах – на высоту не менее 3 м). В месте пересечения канализационной трубы с кровлей помещают металлический манжет.

Устанавливаемые ревизии должны быть расположены на расстоянии 1 м от уровня пола, считая от центра ревизии, но не менее чем на 150 мм выше борта присоединяемого прибора (наиболее высокого).

Ревизии устанавливают на стояках в нижнем и верхнем этажах и далее не реже чем через три этажа, за исключением 5-этажных жилых зданий, в которых ревизии на промежуточных этажах не устанавливаются. Если на стояках имеются отступы, ревизии устанавливают на расположенных над отступами этажах. Кроме того, ревизии и прочистки устанавливают:

а) на каждом повороте участков сети при углах поворота более 30°;

б) на начальных участках подвесных трубопроводов под перекрытиями.

Крышки на ревизиях устанавливают на резиновых прокладках толщиной 4–5 мм, прочистки – заподлицо с полом, а на тупиковых участках отводных труб – несколько выше пола. Отверстия для прочисток закрывают чугунными или стальными приборами и заделывают смоляным канатом или легкоплавкой мастикой (асфальтовой, гудроном и др.).

Раструбы чугунных канализационных труб заделываются пеньковой просмоленной прядью и цементом.

Просмоленная прядь заделывается на 2/3 глубины раструба с последующей его зачеканкой цементом или асбестоцементом. Монтаж стояков водопровода начинают по окончании сборки канализационных стояков.

При этом вначале прокладывают стояки, а затем устраивают подводы к приборам. Сборка и соединение оцинкованных труб выполняются на резьбе при помощи фитингов.

Санитарно-технические приборы устанавливают после окончания монтажа трубопроводов, внутренних штукатурных работ и устройства чистых полов на кухнях и в санитарных узлах, фаянсовые санитарные приборы устанавливаются строго горизонтально (по уровню) перед окончательной окраской стен помещений.

В сифонах под санитарными приборами до производства испытания смонтированных устройств вывертывают нижние пробки, а у бутылочных сифонов

– стаканчики.

Сифоны (за исключением бутылочных) в местах присоединения к ним смонтированных приборов заделывают просмоленной прядью и суриковой замазкой.

Санитарные приборы к каменным и бетонным стенам и перегородкам крепятся стальными дюбелями при помощи строительно-монтажных пистолетов или электродрелей.

К деревянным конструкциям санитарные приборы крепятся шурупами. Унитазы устанавливают на тафту (доску толщиной 5 см).

При установке унитаза на дюбелях без тафты под основание подкладывают резиновую прокладку, а под головки шурупов – прокладки из кожи или резины и шайбы.

Основание фаянсовой чаши должно плотно касаться пола. Наружную поверхность выпускного патрубка, имеющего кольцевые канавки, смазывают разведенным на олифе суриком и обматывают просмоленной прядью.

Конец патрубка оставляют на 20–25 мм свободным.

Прядь сверху обмазывают суриком. Затем подготовленный для заделки патрубков вставляют в раструбу и, убедившись в правильности установки унитаза, закрепляют его. Далее на кронштейнах устанавливают смывной бачок, после чего присоединяют смывную трубу.

Чугунные и стальные раковины крепят к стенке шурупами.

Фаянсовые умывальники устанавливают на чугунных кронштейнах, которые крепят к стенам шурупами. Ванны устанавливают на полу на ножках или на бетонных подставках: дно ванны располагают на высоте 0,15–0,2 м от пола.

Перед установкой водоразборной арматуры проверяют ее герметичность (просматривают прокладки, шлифовку клапанов и сальниковые набивки). Водоразборные краны и смесительная арматура устанавливаются на высоте от чистого пола, определяемой нормами.

Установку производят после испытания системы водопровода и монтажа санитарно-технических приборов.

Смонтированные системы внутреннего водопровода и канализации подвергаются испытанию.

Работа по монтажу двух вертикальных стояков (канализационного и холодного водопроводного) с прокладкой отводных линий, их креплением, установкой приборов, испытанием сетей, установкой арматуры выполняет звено слесарей в составе трех человек: 6-го разряда – 1 человек, 5-го разряда – 1 человек, 3-го разряда – 1 человек.

График выполнения работ, производственные калькуляция и материально-технические ресурсы составлены на монтаж двух стояков (водопровода, канализации) в трехэтажном доме с установкой сантехнических приборов.

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

УВАЖАЕМЫЕ ПОЛЬЗОВАТЕЛИ ЛИНЕЙКИ СИСТЕМ

«ТЕХЭКСПЕРТ: Эксплуатация зданий»!

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

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:
319501	3264	1779

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

За чей счет должно быть выполнено асфальтовое покрытие?

Вопрос. За чей счет должно быть выполнено асфальтовое покрытие и какими нормативными документами это регламентируется?

На придомовой территории МКД находится гараж инвалида и собственника квартиры. Хозяин гаража просит выполнить удобный асфальтированный подъезд к своему гаражу.

Ответ. Если земельный участок под многоквартирным домом поставлен на кадастровый учет, это собственность жильцов МКД и все работы, связанные с благоустройством данного участка, могут быть выполнены по решению общего собрания собственников и оплачены собственниками сверх обычной платы за содержание и текущий ремонт.

В случае если данный участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учет, организация, управляющая многоквартирным домом, не обязана обслуживать территории, прилегающие к многоквартирному дому.



Обоснование. Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ (далее – **ЖК РФ**) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Согласно п. 3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится в том числе принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с пп. «е» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Следовательно, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован и поставлен на кадастровый учет, то решение о выполнении удобного асфальтированного подъезда к гаражу собственника принимается на общем собрании собственников помещений в МКД.

Из позиции, изложенной Высшим арбитражным судом РФ в Постановлении от 29.09.2010 № 6464/10, следует, что в силу норм содержания многоквартирного дома как объекта управляющей организацией без специального решения общего собрания собственников помещений в доме должны осуществляться только текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги.

Также, согласно Постановлению от 29.09.2010 № 6464/10, размер платы за содержание и текущий ремонт жилого дома должен обеспечивать предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание жилого дома. Выполнение работ как текущего, так и капитального характера, необходимость которых не могла быть предусмотрена управляющей организацией, должно быть дополнительно компенсировано собственниками помещений.

Из части 2 ст. 162 **ЖК РФ** следует, что договор управления многоквартирным домом заключается в отношении общего имущества собственников помещений в данном доме.

В случае если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не сформирован и не поставлен на кадастровый учет (т. е. фактически отсутствует), управляющая организация не обязана обслуживать прилегающие к многоквартирному дому территории.

Документы:

[ЖК РФ](#)

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491

Данные документы вы найдете в комплекте «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Более подробную информацию вы можете найти в справке [«Перечень работ по обслуживанию общего имущества дома»](#) в «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

*С уважением, Куташенко Марина Павловна,
эксперт проекта
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»
ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород*

Как правильно реализовать решение собственников?

Ситуация. Собственники помещений в многоквартирном доме оборудовали в подвале данного дома сараи.

Ранее собственники помещений проводили общее собрание, на повестку дня которого был поставлен вопрос об оборудовании данных сараев, и соответствующее решение было принято большинством в 68,14% голосов от общего числа голосов (т. е. за проголосовали 2/3 собственников). Однако один из собственников помещений потребовал от организации, управляющей домом, демонтировать сараи, ссылаясь на то, что подобное решение может быть принято только по соглашению между всеми собственниками помещений. Кроме того, в заявлении указывается на нарушение пожарной безопасности, санитарных требований, а также на ограничение права собственника на пользование общим имуществом дома.



Вопрос. Как управляющей организации действовать в сложившейся ситуации и избежать возможных штрафов со стороны органов государственного пожарного надзора? Собственники категорически против сноса сараев.

Ответ. В сложившейся ситуации сараи в подвале многоквартирного дома могли быть оборудованы только с согласия всех собственников помещений, поскольку их наличие фактически уменьшает пло-

щадь общего имущества многоквартирного дома. Однако требования об их сносе могут быть предъявлены только к оборудовавшим их собственникам, но не к управляющей многоквартирным домом организации.

Для того чтобы обезопасить себя от возможных штрафов со стороны органа государственного пожарного надзора, как показывает судебная практика, управляющей организации следует направить собственникам помещений, оборудовавшим сараи, рекомендации об их сносе.

Обоснование. В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ (далее – [ЖК РФ](#)) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование.

В силу ч. 1 ст. 44 [ЖК РФ](#) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Согласно ч. 1 ст. 46 [ЖК РФ](#) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников, кроме предусмотренных п. 1–3.1 ст. 44 [ЖК РФ](#) решений, которые принимаются большинством не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в доме.

Вместе с тем, в соответствии с ч. 3 ст. 36 [ЖК РФ](#), уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

В рассматриваемом случае собственники помещений оборудовали в подвале многоквартирного дома сараи, ограничив тем самым доступ к помещению, входящему в состав общего имущества. Сложившаяся судебная практика признает ограничение доступа собственников помещений к общему имуществу его уменьшением (Апелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 01.07.2015 по делу № 33-2766/2015, Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 07.08.2014 по делу № 33-10791/2014). Следовательно, собственникам помещений в многоквартирном доме для организации сараев в подвале требовалось согласие всех собственников помещений в доме.

В силу ст. 304 Гражданского кодекса РФ (далее – [ГК РФ](#)) собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Как указал Верховный суд РФ в Определении от 25.12.2012 № 69-КГ12-6, в случае нарушения прав собственника жилого помещения в многоквартирном доме в результате неправомерного использования

одним из собственников общего имущества жилого дома собственник вправе предъявить обусловленные ст. 304 [ГК РФ](#) требования. При этом суды также указывают, что данные требования могут быть предъявлены только к лицам, непосредственно осуществившим нарушения прав собственника помещения (в частности, к другим собственникам помещений в многоквартирном доме), но не к управляющей организации (Апелляционное определение Костромского областного суда от 15.10.2012 по делу № 33-1547).



Следовательно, в сложившейся ситуации собственник помещения не вправе предъявлять требования о сносе сараев в подвале многоквартирного дома к управляющей организации. Данные требования должны быть адресованы собственникам, оборудовавшим сараи. Относительно наложения штрафов органами государственного пожарного надзора необходимо пояснить следующее. Как показывает судебная практика, в частности, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2013 по делу № А56-28783/2013, в аналогичной ситуации достаточным условием для освобождения управляющей организации от ответственности является выдача собственникам, допустившим уменьшение общего имущества многоквартирного дома, рекомендаций об устранении допущенных ими нарушений.

Документы:

Гражданский кодекс РФ (ч. 1)

[Жилищный кодекс РФ](#)

Определение Верховного суда РФ от 25.12.2012 № 69-КГ12-6

Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2013 по делу № А56-28783/2013

Апелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 01.07.2015 по делу № 33-2766/2015

Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 07.08.2014 по делу № 33-10791/2014

Апелляционное определение Костромского областного суда от 15.10.2012 по делу № 33-1547

Более подробную информацию вы можете найти в справке [«Общедомовое имущество»](#) в «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

С уважением,

Базанов Дмитрий Александрович,
эксперт проекта

«Техэксперт: Эксплуатация зданий»

ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород

Имеет ли право ТСЖ оказывать платные услуги?

Вопрос. Имеет ли право ТСЖ составить прайс-лист на предоставление платных услуг по замене, например, унитаза, смесителя и т. д.? Эти услуги следует включать как дополнительные в лист коммунальных платежей, а за выполненную работу производить доплату слесарям?

Ответ. Платные дополнительные услуги в ТСЖ, не входящие в минимальный перечень услуг по содержанию общего имущества МКД, принимаются общим собранием членов ТСЖ.

Для этого общим собранием членов ТСЖ должен быть утвержден перечень таких услуг с указанием их стоимости.

Также необходимо разработать положение «О порядке предоставления платных услуг».

Обоснование. Согласно п. 3 ст. 145 Жилищного кодекса РФ уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества, помимо указанных в ч. 2 ст. 145 [ЖК РФ](#), может быть отнесено решение иных вопросов. В силу Письма Минрегиона РФ от 02.05.2007 № 8167-ЮТ/07 «О внесении платы за жилые помещения и коммунальные услуги» оплата услуг и работ по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме («дополнительные услуги»), не связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, вносится в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по отдельному платежному документу.



Документы:

[ЖК РФ](#)

Письмо Минрегиона РФ от 02.05.2007 № 8167-ЮТ/07 «О внесении платы за жилые помещения и коммунальные услуги»

Более подробную информацию вы можете найти в справке [«Платные услуги ЖКХ»](#) в «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

С уважением,

Тарасова Надежда Геннадьевна,
эксперт проекта

«Техэксперт: Эксплуатация зданий»

ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород

Мы продолжаем знакомить вас с нюансами взаимодействия с госорганами. В ноябрьском номере вы узнаете, как должна проходить проверка, проводимая Роспотребнадзором.

ОБЖАЛОВАНИЕ РЕШЕНИЯ РОСПОТРЕБНАДЗОРА

Мероприятие по надзору проводится с момента предъявления должностным лицом службы, осуществляющим мероприятие по надзору, руководителю организации распоряжения о проведении мероприятия по надзору одновременно со своим служебным удостоверением.

Роспотребнадзор проверяет:

- санитарное содержание помещений и оборудования учреждений здравоохранения;
- требования к зданию и помещениям образовательного учреждения;
- требования к помещениям зданий промышленных предприятий;
- размещение зданий промышленных предприятий, требования к прилегающей территории;
- требования к складским зданиям и помещениям;
- требования к местам проведения занятий и соревнований;
- требования к участку и размещению открытых спортивных сооружений;
- гигиенические требования к устройству и содержанию бассейна.

Плановая и внеплановая проверка проводятся в форме документарной проверки и (или) выездной проверки.

Предметом документарной проверки являются сведения, содержащиеся в документах лиц, подлежащих проверке, устанавливающие организационно-правовую форму, права и обязанности, а также документы, используемые при осуществлении ими деятельности и связанные с исполнением ими обязательных требований, исполнением предписаний и постановлений должностных лиц Роспотребнадзора.

В случае если достоверность сведений, содержащихся в документах, имеющихся в распоряжении должностных лиц Роспотребнадзора, вызывает обоснованные сомнения либо эти сведения не позволяют оценить исполнение лицами, подлежащими проверке, обязательных требований, должностными лицами Роспотребнадзора, уполномоченными проводить проверку, направляется в адрес лиц, подлежащих проверке, мотивированный запрос с требованием представить иные необходимые для рассмотрения в ходе проведения проверки документы. К запросу прилагается заверенная печатью копия распоряжения (приказа) о проведении проверки (п. 44 Административного регламента).

Указанные в запросе документы могут быть представлены в форме электронных документов в порядке, определенном Правительством РФ (ч. 6 ст. 11 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

Выездная проверка проводится в случае, если при наличии основания для проведения проверки не представляется возможным путем документарного способа ее проведения:

1) удостовериться в полноте и достоверности сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и иных имеющихся в распоряжении

должностных лиц Роспотребнадзора документах лиц, подлежащих проверке;

2) оценить соответствие деятельности лиц, подлежащих проверке, обязательным требованиям без соответствующего мероприятия по контролю, для проведения которого требуется организация выездной проверки (п. 48 Административного регламента).

В случае если должностные лица или работники проверяемых организаций оказывают неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица, осуществляющего мероприятие по надзору, а равно препятствуют осуществлению этим должностным лицом служебных обязанностей, они привлекаются к административной ответственности, предусмотренной [КоАП РФ](#). Кодекс содержит следующие статьи за данные правонарушения:

- ст. 19.4 [КоАП РФ](#) – неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль);
- ст. 19.4.1 [КоАП РФ](#) – воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора).

Порядок оформления акта по результатам мероприятий по надзору

Административная процедура «Оформление результатов проверки деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан по выполнению требований санитарного законодательства, законодательства РФ в области защиты прав потребителей, правил продажи отдельных видов товаров» включает следующие административные действия:

- 1) составление акта проверки;
- 2) вручение или направление акта проверки лицам, подлежащим проверке;
- 3) направление в орган прокуратуры копии акта проверки в случае, если для проведения выездной проверки требовалось согласование ее проведения органом прокуратуры (п. 58 Административного регламента).

Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в соответствии с типовой формой, утвержденной [Приказом Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141](#) «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», в двух экземплярах (п. 61 Административного регламента).

К акту проверки прилагаются связанные с результатами проверки документы или их копии, в том числе:

- 1) протоколы отбора образцов продукции, проб обследования объектов окружающей среды и объектов производственной среды;
- 2) протоколы или заключения проведенных исследований, испытаний, измерений, экспертиз;

3) объяснения работников проверяемого юридического лица или проверяемого индивидуального предпринимателя, на которых возлагается ответственность за нарушение обязательных требований, а также проверяемого гражданина;

4) предписание об устранении выявленных нарушений и иные связанные с результатами проверки документы или их копии (п. 62 Административного регламента).

Один экземпляр акта проверки с копиями приложений вручается руководителю или его представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки (п. 63 Административного регламента).

Должностное лицо Роспотребнадзора, уполномоченное провести проверку, вносит в журнал учета проверок запись о проведенной проверке. При отсутствии журнала учета проверок запись об этом вносится в акт проверки.

Административная процедура «Принятие мер по результатам проверки деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан по выполнению требований санитарного законодательства, законодательства Российской Федерации в области защиты прав потребителей, правил продажи отдельных видов товаров» включает следующие действия:

1) выдачу предписания лицу, подлежащему проверке, об устранении выявленных нарушений;

2) принятие мер по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению, предотвращению возможного причинения вреда жизни, здоровью граждан, предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

3) принятие мер по привлечению лиц, допустивших выявленные нарушения, к ответственности (п. 68 Административного регламента).

В предписании должны быть указаны:

1) дата и место выдачи предписания;

2) фамилия, имя, отчество (при наличии) и должность должностного лица Роспотребнадзора, выдавшего предписание;

3) сведения о лице, которому выдается предписание, в том числе наименование и место нахождения (адрес) проверяемого юридического лица, либо фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) и адрес места жительства проверяемого индивидуального предпринимателя, сведения о государственной регистрации и зарегистрировавшем органе, либо фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) и адрес места жительства проверяемого гражданина;

4) положения действующих нормативных правовых актов РФ, предусматривающие обязательные требования, нарушение которых было выявлено при проверке;

5) требования, предписываемые к выполнению в целях устранения нарушения обязательных требований, и срок их исполнения;

6) срок, в течение которого лицо, которому выдано предписание, должно известить должностное лицо Роспотребнадзора, выдавшее предписание, о выполнении предписания, с указанием способа такого извещения;

7) порядок и сроки обжалования предписания;

8) предупреждение лица, в отношении которого выдается предписание, об административной ответственности, предусмотренной ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ по факту невыполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений обязательных требований (п. 70 Административного регламента).

Предписание об устранении выявленных нарушений является приложением к акту проверки и направляется лицу, в отношении которого оно вынесено, вместе с актом проверки.

В случае если при проведении внеплановой проверки определено, что в установленный срок законное предписание должностного лица Роспотребнадзора об устранении нарушений не выполнено, должностное лицо Роспотребнадзора, которое проводит внеплановую проверку:

1) возбуждает производство по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ;

2) выдает предписание об устранении нарушений, которые не были устранены в назначенный срок, с установлением срока для устранения указанных нарушений (п. 71 Административного регламента).

В соответствии с п. 72 Административного регламента в случае, если при проведении проверки установлено, что деятельность проверяемого юридического лица, индивидуального предпринимателя, эксплуатация ими зданий, строений, сооружений, помещений, оборудования, подобных объектов представляют непосредственную угрозу причинения вреда жизни, здоровью граждан, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера или такой вред причинен, должностное лицо Роспотребнадзора, проводившее проверку, обязано незамедлительно принять меры к недопущению причинения вреда или прекращению его причинения вплоть до временного запрета деятельности проверяемого юридического лица, его филиала, представительства, структурного подразделения, проверяемого индивидуального предпринимателя путем направления материалов дела об административном правонарушении в суд в порядке, установленном КоАП РФ.

Роспотребнадзор (его территориальные органы) обращается в суд с заявлениями в защиту прав потребителей, законных интересов неопределенного круга потребителей в связи с выявленными в результате проверки нарушениями прав потребителей в соответствии с порядком, установленным Гражданским процессуальным кодексом РФ.

Меры по привлечению лиц, допустивших выявленные нарушения, к административной ответственности принимаются в порядке, установленном КоАП РФ.

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

АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА

Истец: Управляющая компания «Ремжилстрой +»

Ответчик: Центральная управляющая компания +

Суть спора: взыскание с управляющей компании непотраченных средств на капитальный ремонт

Описание дела: общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ремжилстрой +» обратилось с исковым заявлением в Арбитражный суд Костромской области к обществу с ограниченной ответственностью «Центральная управляющая компания +» о взыскании 248 670 руб. 24 коп. неосновательного обогащения.

Требование основано на ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – [ГК РФ](#)) и мотивировано незаконным пользованием ответчиками денежными средствами плательщиков (собственников помещений в многоквартирном доме).

Арбитражный суд Костромской области Решением от 18.02.2015, оставленным без изменения Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 14.05.2015, удовлетворил иск.

Руководствуясь ст. 450, п. 2 ст. 453, п. 1 ст. 1102 [ГК РФ](#) и ст. 158, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – [ЖК РФ](#)), суд пришел к выводу о незаконном пользовании ответчиками денежными средствами плательщиков.

Не согласившись с вынесенными судебными актами, ООО «Центральная управляющая компания +» обратилось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции в связи с несоответствием выводов суда фактическим обстоятельствам дела и неправильным применением норм материального права.

Заявитель полагает, что суд неправомочно удовлетворил заявленный иск. Общество с ограниченной ответственностью «Центральная управляющая компания +» считает, что решение о передаче прав на получение денежных средств с ответчика не может быть принято на общем собрании собственников. По мнению заявителя, ООО «Управляющая компания «Ремжилстрой +» неправомочно обращаться с настоящим иском в суд.

При надлежащем извещении участвующих в деле

лиц о времени и месте судебного разбирательства стороны не обеспечили явку представителей в кассационную инстанцию.

В соответствии со ст. 286 [АПК РФ](#) суд округа проверяет правильность применения судом первой и апелляционной инстанций норм права, исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе, и возразений относительно жалобы.

Законность Решения Арбитражного суда Костромской области от 18.02.2015 и Постановления Второго арбитражного апелляционного суда от 14.05.2015 проверена Арбитражным судом Волго-Вятского округа в порядке, установленном в ст. 274, 284 и 286 [АПК РФ](#). Изучив материалы дела и оценив доводы кассационной жалобы, окружной суд не усмотрел оснований для отмены обжалуемых судебных актов в силу следующего.

Как следует из материалов дела, ООО «Центральная управляющая компания +» и собственники жилых помещений дома 101 по улице Свердлова в городе Костроме заключили договор управления многоквартирным домом.

Собственники помещений многоквартирного дома приняли решение о расторжении договора управления многоквартирным жилым домом с ответчиком и о заключении соответствующего договора с истцом. На общем собрании собственники жилых помещений приняли решение от 23.05.2014 о поручении ООО «Центральная управляющая компания +» обратиться в суд с иском о взыскании накопленных денежных средств на капитальный ремонт (протокол от 23.05.2014).

Указанные обстоятельства явились причиной обращения ООО «Центральная управляющая компания +» в суд с настоящим иском.

Платежи на капитальный ремонт являются накопительными, они вносятся собственниками помещений в многоквартирном доме в счет выполнения в будущем работ по капитальному ремонту дома. Указанные денежные средства имеют целевой характер использования (ч. 2 ст. 254 и ч. 1 и 2 ст. 158 [ЖК РФ](#)).

С учетом того, что денежные средства, перечисленные в качестве платы за капитальный ремонт многоквартирного дома, не поступают в собственность управляющей организации, а являются соб-





ственностью плательщиков и могут быть потрачены управляющей организацией строго по целевому назначению, исключительно на ремонтные работы и только по решению общего собрания собственников (п. 1 ч. 2 ст. 44 [ЖК РФ](#)), в случае расторжения с управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом (ст. 162 [ЖК РФ](#)) данная организация утрачивает правовые основания для дальнейшего удержания денежных средств.

В соответствии с п. 1 ст. 1102 [ГК РФ](#) лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 [ГК РФ](#).

Из приведенных правовых норм усматривается, что денежные средства, перечисленные в качестве платы за капитальный ремонт многоквартирного дома, не поступают в собственность управляющей организации, а являются собственностью плательщиков и могут быть потрачены управляющей организацией строго по целевому назначению – исключительно на ремонтные работы – и только по решению общего собрания собственников. В случае расторжения с управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом данная организация утрачивает правовые основания для дальнейшего удержания денежных средств.

Суд установил факт перечисления собственниками помещений многоквартирного дома денежных средств в спорный период на производство капитального ремонта дома.

В нарушение ст. 65 [АПК РФ](#) ответчик не представил доказательств проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома 101 по улице Свердлова в городе Костроме.

Суды первой и апелляционной инстанций оценили имеющуюся в деле доказательственную базу в соответствии с требованиями ст. 71 [АПК РФ](#) и пришли к правильным выводам о незаконном пользовании ответчиком спорными денежными средствами, поэтому

обоснованно удовлетворили заявленное исковое требование.

Довод заявителя о том, что у истца отсутствует право обращаться в суд с требованием о взыскании неосновательного обогащения с ответчика, суд округа отклонил как ошибочный, поскольку обязательство по проведению капитального ремонта многоквартирного дома с момента передачи функций управляющей компании ООО «Центральная управляющая компания +» переходит к данному лицу.

Суд кассационной инстанции не принял во внимание ссылку заявителя на то, что решение о передаче прав на получение денежных средств с ответчика не может быть принято на общем собрании собственников, как противоречащую п. 3 ст. 161 [ЖК РФ](#).

Оснований для отмены обжалуемых судебных актов по приведенным в кассационной жалобе доводам не имеется.

Нарушений норм процессуального права, предусмотренных в ч. 4 ст. 288 [АПК РФ](#), судом первой и апелляционной инстанций не допущено.

В соответствии со ст. 110 и 112 [АПК РФ](#) расходы по кассационной жалобе относятся на заявителя.

Руководствуясь ст. 287 (п. 1 ч. 1) и 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Волго-Вятского округа



ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Костромской области от 18.02.2015 и Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 14.05.2015 по делу № А31-9838/2014 оставить без изменения, кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Центральная управляющая компания +» – без удовлетворения.

Постановление арбитражного суда кассационной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

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 фильтром.

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

МОЙ ДОМ – МОЯ КРЕПОСТЬ

Раннее Средневековье условно делится на два периода (стиля): романский, XI–XII вв., и готический, XIII–XV вв. Готический период наступил в процессе эволюции и развития романского стиля. Основным отличием двух стилей были массивность зданий в романском стиле и более облегченные и совершенные сооружения в готический период. Для времен Карла Великого были характерны полукруглые сводчатые арки. В связи с этим XI–XII вв. в Средневековье называют эпохой романтики. Прототипом этого периода стала арка Древнего Рима. В романский период возникли и национальные школы, но стиль у них был единый. Для церковных построек того времени была характерна форма латинского креста, здания были массивными, с низкими колоннами. Перекрытия из деревянных превращаются в каменные, также привычными становятся массивные башни. Вход в здание оформлялся врезанным в стены порталом. Архитектура в романскую эпоху являла собой смесь византийских и местных форм. Это был самый первый этап развития архитектуры Западной Европы. Сформировались такие типы сооружений, как укрепления города, замки, соборы, городские церкви. Кроме того, появились жилые городские дома. Романский стиль убрал античные формы с присущими им декоративными средствами. Архитектурные детали античного времени огрубели. Зодчество романского периода в качестве строительного материала активно использует камень. Гармонично развивалась система сводов и опор. Этот процесс был неодинаков для различных государств Европы. Период истории до 1000 года ознаменовался множественными потрясениями, войнами, междоусобицами, что негативно отразилось на всех сферах общественной жизни. Но после окончания этого времени начинается бурное строительство. Также строительство было вызвано необходимостью восстановления зданий после нашествий иностранных армий, возведения современных несгораемых каменных сводов (вместо деревянных конструкций), увеличения вместимости

церквей для приема всё большего количества паломников. Архитектуре становятся присущи крепостной характер, монументальные формы, узкие окна, ощущение массивности, прямые углы и линии. Башня – классическое сооружение того времени.

В связи с климатическими условиями и местными особенностями в России восточная архитектура плохо приживалась. Поэтому очень редко на Руси можно было встретить здания, характерные для романского стиля.

Древние стили в архитектуре оперировали больше выразительностью пропорций и крупных форм, чем декоративными инструментами. Поэтому чистых, к примеру, романских интерьеров практически не существует. Романской архитектуре не были присущи точные математические расчеты. Массивность построек выполняла важную функцию – защитную. Сооружения крепостного типа позволяли мирному населению укрыться во время междоусобных войн и конфликтов, частых в то беспокойное время. Поэтому и размеры, и планировка храма романского периода вполне соответствовали социальным и культурным нуждам. Наличие нефов внутри храма делало возможным разграничение прихожан по общественному статусу.

В романский период скульптура впервые получила бурный толчок к развитию. Широко использовались различные рельефы, раскраска скульптурных творений. Живопись в этот период развивается аналогично скульптуре. Характерны росписи в храмах. Основными элементами в живописи являлись силуэт, линия, контур. Также зарождается искусство витража, но пока только в виде примитивных композиций. Декоративное оформление храмов иллюстрировало службу в церкви, не всегда понятную простому люду. Итальянская архитектура, в связи с устоявшимися античными традициями, сразу вошла в эпоху Ренессанса. Для зданий романского стиля вполне оправданно высказывание: «Мой дом – моя крепость».

По материалам сети Интернет



БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

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.

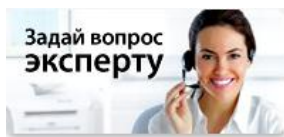
Пользователям системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступны следующие услуги:

- 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 законодатель-



ства» 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»

Измененные справки:

- Номенклатура и качество услуг, предоставляемых в гостинице
- Микроклимат складских помещений
- Требования к спортивным залам
- Поквартирная система отопления
- Начисление платы за тепловую энергию в многоквартирном доме

- Договор подряда при эксплуатации зданий
- Непосредственное управление МКД
- Обязательные стандарты и правила при эксплуатации зданий
- Документация длительного хранения
- Договор электроснабжения
- Совет многоквартирного дома
- Раскрытие информации в системе ГИС ЖКХ

Раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах»

- Замена радиаторов отопления
- Требования к вентиляции в гостиницах
- Нужна ли управляющей организации лицензия на обслуживание крышной котельной МКД?
- Выбор председателя совета дома
- Ответственный за эксплуатацию лифта
- Непосредственное управление МКД
- Обслуживание газового оборудования в МКД
- Нормы ТБО
- Ремонт отмостки при капитальном ремонте фасада МКД
- Ремонт панельных швов в МКД
- Капитальный ремонт фасада в МКД
- Начисление платы за ОДН
- Срок хранения документов в управляющей организации
- Дата начала оплаты коммунальных услуг
- Участие дольщиков в общем собрании собственников помещений МКД
- Лицензионный контроль управляющей компании
- Необходимость установить пандус в МКД
- Расходование сумм корректировки платы за отопление

- Убытки от переноса банкоматов
- Ответственный за пожарную безопасность в управляющей компании
- Применение повышающего коэффициента
- Отсутствие технической возможности установки прибора учета
- Испытания анкеров на вырыв на объекте
- Определение незарегистрированных жильцов
- Незаконная перепланировка в квартире
- Смена тарифа
- Ремонт балконов в МКД
- Заключение договора между РСО и управляющей организацией
- Взыскание средств на капремонт с предыдущей управляющей компании
- Непредвиденные работы
- Аннулирование лицензии управляющей компании
- Увеличение платы за содержание и ремонт
- Может ли представитель голосовать на общем собрании без доверенности?
- Начисление за временное отсутствие
- Оплата по ОДПУ
- Вентиляционные каналы – это ОДИ

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

- Граница балансовой принадлежности
- Заключение договора на обслуживание вентиляционных каналов
- Объединение систем канализации
- Платные услуги в ТСЖ
- Отключение отопления МКД за долги
- Начало отопительного сезона
- Содержание придомовой территории
- Разделение лицевого счета
- Кто должен обслуживать придомовую территорию?
- Момент начала обслуживания многоквартирного дома управляющей организацией
- В каких случаях проводится энергетическое обследование?
- Гарантийный срок по договору подряда
- Как определить границу балансовой принадлежности с теплоснабжающей организацией?
- Необходим ли допуск СРО для капитального ремонта здания?
- Подготовка к отопительному сезону в отсутствие бюджетных средств
- Срок действия договора на техническое обслуживание здания
- Требования энергетической эффективности для вновь построенных зданий
- Условия договора теплоснабжения
- Условия энергосервисного контракта
- Энергетический паспорт предприятия

Раздел «Образцы документов по эксплуатации зданий»

- Технический отчет о состоянии объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (ГОСТ 55567-2013)
- Протокол общего собрания членов жилищно-строительного кооператива об утверждении положения о ревизионной комиссии (примерная форма)
- Ходатайство в суд общей юрисдикции об истребовании доказательств по делу у ответчика – жилищно-строительного кооператива (примерная форма)
- Заявление о факте нарушения требований к порядку создания товарищества собственников жилья (или жилищного, жилищно-строительного, потребительского кооператива) (примерная форма)

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

- ГОСТ 8829-94 Изделия строительные железобетонные и бетонные заводского изготовления. Методы испытаний нагружением. Правила оценки прочности, жесткости и трещиностойкости
- ПОТ Р О-14000-004-98 Положение. Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений
- ГОСТ 12.4.021-75 ССБТ. Системы вентиляционные. Общие требования (с Изменением № 1)
- ГОСТ Р 51379-99 Энергосбережение. Энергетический паспорт промышленного потребителя топливно-энергетических ресурсов. Основные положения. Типовые формы
- Санитарные правила устройства и содержания мест занятий по физической культуре и спорту
- СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий
- Сборник удельных показателей образования отходов производства и потребления
- СП 35-109-2005 Помещения для досуговой и физкультурно-оздоровительной деятельности пожилых людей
- СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001
- ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях
- СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003
- СП 7.13130.2013 Отопление, вентиляция и кондиционирование. Требования пожарной безопасности
- СТО-44416204-010-2010 Крепления анкерные. Метод определения несущей способности по результатам натурных испытаний
- СП 143.13330.2012 Помещения для досуговой и физкультурно-оздоровительной деятельности маломобильных групп населения. Правила проектирования
- ГОСТ Р 55529-2013 Объекты спорта. Требования безопасности при проведении спортивных и физкультурных мероприятий. Методы испытаний
- СП 14.13330.2014 Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* (актуализированных СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2011))
- Сравнение «СП 14.13330.2014 Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* (пересмотр СП 14.13330.2011)» и «СП 14.13330.2011 Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81* (не действует)»
- ГОСТ Р 56199-2014 Объекты спорта. Требования безопасности на спортивных сооружениях образовательных организаций
- СП 230.1325800.2015 Конструкции ограждающие зданий. Характеристики теплотехнических неоднородностей
- Сравнение «СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003» и «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий»