



БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

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

ДЕКАБРЬ 2015 № 12 (39)

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами декабрьский выпуск газеты «Браво, Эксплуатация зданий!». Остался всего один рабочий месяц до одного из самых главных праздников нашей страны – Нового года. Мы поздравляем вас с наступающими праздниками! Желаем вам осуществления всех желаний в новом, 2016 году!

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

В декабрьском выпуске:

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

- Рубрика «Загляни в продукт» расскажет об изменениях в порядке работы с должниками по коммунальным услугам, обращении с твердыми коммунальными отходами.

- Из рубрики «Делимся опытом» вы узнаете про особенности эксплуатации МКД в зимних условиях.

- В рубрике «Взаимодействие с госорганами» – хит-парад штрафов МЧС.

- Рубрика «Судебная практика» расскажет об особенностях обжалования предписаний Государственной жилищной инспекции.

- В рубрике «Кофе-брейк» вы узнаете, как просто и бюджетно создать вокруг себя новогоднюю атмосферу.

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. 11

КОФЕ-БРЕЙК

НА СТР. 13

ПРИЛОЖЕНИЕ

НА СТР. 14



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

Президент подписал законопроект о повышении суммы пени за долги в жилищно-коммунальном хозяйстве

Президент РФ В. Путин в среду, 4 ноября, подписал Федеральный закон [от 03.11.2015 № 308-ФЗ](#) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов», который предполагает, помимо прочего, увеличение штрафных санкций для должников за жилищно-коммунальные услуги и коммунальные ресурсы.



В частности, населению, ТСЖ и ЖСК пени будут начисляться начиная с 31-го дня просрочки платежа в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, а начиная с 91-го дня – в размере 1/130 ставки; для управляющих организаций размер пени за неоплату коммунальных ресурсов составит 1/300 ставки рефинансирования с 1-го по 60-й день, 1/170 ставки рефинансирования – с 61-го по 90-й день, и 1/130 ставки рефинансирования – с 91-го дня просрочки. Все прочие потребители коммунальных ресурсов обязаны будут уплатить пени в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ начиная с первого дня просрочки. Предполагаемые изменения вступают в силу 01.01.2016.

Правительство изменило порядок расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг

Правительство РФ опубликовало Постановление от 17.10.2015 № 1112 «О внесении изменений в требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» (далее – Постановление от 17.10.2015 № 1112). Данным постановлением предусмотрено, что с 1 января 2016 года в квитанции за коммунальные услуги включат сбор и транспортировку твердых бытовых отходов. Скорректированы требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

Также, согласно поправкам, утвержденным Постановлением от 17.10.2015 № 1112, расчеты управляющей компании, ТСЖ, ЖСК за коммунальные услуги будут производиться теперь не только с ресурсоснаб-

жающими организациями, но и с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Эта услуга станет реализовываться через регионального оператора. Постановление вступает в силу 1 января 2016 года.

Минстрой признал неправомерным вынесение управляющим организациям предписаний о ненадлежащей уборке прилегающих к МКД земельных участков

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ в Письме [от 24.09.2015 № 30846-ОД/04](#) указало, что вынесение управляющим организациям предписаний за неосуществление работ по содержанию, благоустройству или уборке придомовой территории неправомерно, если договором управления на управляющую организацию не возложена такая обязанность. Данное письмо разъясняет неправомерность привлечения управляющих организаций к ответственности в случаях, когда земельный участок под многоквартирным домом не сформирован и не перешел в общее имущество собственников помещений, однако нормативным актом органа местного самоуправления (в частности, правилами благоустройства поселения, городского округа) на управляющие организации возлагается обязанность по уборке прилегающих к домам территорий.

Напомним, что ранее Верховный суд РФ Определением [от 12.03.2015 № 310-КГ14-4599](#) признал незаконным обязательство управляющих организаций поддерживать чистоту и порядок на прилегающих к многоквартирным домам земельных участках, если они не входят в состав общего имущества жильцов.

Санкции за незаконное подключение к электрическим и тепловым сетям будут ужесточены

Депутаты Государственной Думы в третьем чтении приняли законопроект о внесении изменений в ст. 7.19 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), предусматривающую санкции за самовольное подключение и использование электрической, тепловой энергии, нефти или газа.

В настоящее время размеры штрафов по данной статье составляют для граждан – от 3000 до 4000 руб., для должностных лиц – от 6000 до 8000 руб., а для юридических лиц – от 60 000 до 80 000 руб. В новой редакции ст. 7.19 КоАП РФ будет предусматривать штрафы для граждан – от 10 000 до 15 000 руб., для должностных лиц – от 30 000 до 80 000 руб. или дисквалификацию на срок до 2 лет, для юридических лиц – от 100 000 до 200 000 руб. О сроках вступления в силу изменений не сообщается.

Минстрой готовит проект приказа об утверждении правил оформления протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ подготовило проект приказа, регламентирующего порядок оформления про-

токолов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

В частности, предусматривается недопустимость включения в повестку дня (соответственно, и в протокол общего собрания) таких пунктов, как «Разное» – объединение под одной формулировкой разных по содержанию вопросов. Также предлагается установить требования к тексту каждого раздела протокола общего собрания, который должен состоять из трех частей: «Слушали», «Предложено», «Решили (постановили)». Помимо этого, проектом устанавливается перечень обязательных приложений к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. О сроках вступления в силу проекта приказа не сообщается.

Вступают в силу новые правила охраны труда в жилищно-коммунальном хозяйстве

С 14 ноября текущего года действуют Правила по охране труда в жилищно-коммунальном хозяйстве, утвержденные Приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 07.07.2015 № 439н. Данный документ устанавливает обязанности организаций жилищно-коммунального хозяйства в сфере охраны труда при организации проведения работ по эксплуатации зданий, территорий и производственных помещений. Вступающие в силу правила содержат ряд требований к эксплуатации зданий, производству работ по уборке и содержанию улиц, придомовой и городской территории, в них содержатся требования к размещению оборудования и организации рабочих мест.

Необходимо отметить, что подобный документ в сфере жилищно-коммунального хозяйства вводится впервые.

Демонстраторов фильмов могут обязать обеспечивать доступность кинозалов для инвалидов

Депутат Государственной Думы М. Кожевникова внесла на рассмотрение нижней палаты парламента законопроект об обеспечении доступности показов фильмов для инвалидов. В частности, законопроект предусматривает, что демонстраторы фильмов обязаны будут обеспечить условия доступности кинозалов для инвалидов, а также в обязательном порядке осуществлять показ субтитрированных и тифлокомментированных фильмов для незрячих зрителей. Как указывает автор законопроекта, хотя [Конституция РФ](#) гарантирует право каждого на участие в культурной жизни и пользование учреждениями культуры, в настоящее время инвалиды не могут в полной мере ознакомиться с аудиовизуальными произведениями, демонстрируемыми в кинозалах. В случае одобрения законопроекта он вступит в силу 1 января 2016 года.

Минэнерго получит новые полномочия по контролю за подготовкой жилищно-коммунального хозяйства к зиме

В настоящее время на рассмотрении Государственной Думы находятся три проекта поправок к законам о теплоэнергетике, об электроэнергетике и к Кодексу РФ об административных правонарушениях, еще один законопроект схожей тематики проходит

общественное обсуждение. Предполагается, что указанные поправки к законодательству дадут Минэнерго полномочия устанавливать обязательные технические требования к надежности и безопасности объектов электроэнергетики. Еще одна новация поправок – введение в законодательство понятия федерального государственного энергетического надзора в сфере теплоснабжения.

Также разработчики планируют ввести энергонадзор не только за крупными производителями энергии, но и за потребителями – выведя из-под него потребителей с суммарной мощностью до 150 кВт и номинальным напряжением до 1000 В. Кроме того, предлагается штрафовать энергетиков за неполучение «паспорта готовности к отопительному сезону»: для юридических лиц санкции могут достигать 500 000 руб.

Отметим, что ранее обеспокоенность относительно возможного усиления контроля Минэнерго за подготовкой жилищно-коммунального хозяйства страны к зиме выразил Российский союз промышленников и предпринимателей (РСПП). Энергетикам, по мнению крупного бизнеса, не нужно постоянно напоминать о приближении зимы.

Региональные операторы раскроют информацию о своей деятельности в Интернете

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ разработало проект приказа, обязывающий региональных операторов капитального ремонта раскрывать сведения о своей деятельности в Интернете. В частности, размещаемая региональным оператором в Интернете информация должна содержать сведения о нормативных правовых актах, регламентирующих вопросы организации проведения капитального ремонта, общие сведения о региональном операторе, включая контактную информацию, а также сведения о формировании фондов капитального ремонта.

Помимо этого, региональные операторы раскроют информацию о ходе реализации региональных программ капремонта и о результатах проведенных в их отношении проверок. О сроках вступления в силу проекта приказа Минстроя не сообщается.



РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ ПО КОММУНАЛЬНЫМ УСЛУГАМ

Проблема задолженности за жилищно-коммунальные услуги является, без преувеличения, одной из наиболее острых в отрасли жилищно-коммунального хозяйства. По вине должников управляющие организации, товарищества собственников жилья несут убытки, не могут исполнять свои обязательства перед ресурсоснабжающими и подрядными организациями, что подчас ставит под угрозу благоприятные и безопасные условия проживания в многоквартирных домах.

Федеральный закон от 03.11.2015 № 307-ФЗ, который вступит в силу 05.12.2015, вносит изменения и в порядок работы с должниками.

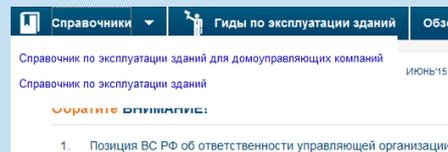
А именно – изменения коснутся порядка начисления пени за просрочку платежей за коммунальные услуги.

В связи с этим была актуализирована справка «Работа с должниками по коммунальным услугам». Справка позволит вам разобраться в новом порядке начислений пени за просрочку платежей, а также при необходимости разъяснить жильцам логику расчетов.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О РАБОТЕ С ДОЛЖНИКАМИ ПО КОММУНАЛЬНЫМ РЕСУРСАМ?

Шаг 1. На главной странице «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» в левой верхней части экрана выбираем кнопку «Справочники» и в меню – «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».



Шаг 2. В оглавлении «Справочника по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний» (в левой части окна) выбираем главу «ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ С НАСЕЛЕНИЕМ» и раскрываем ее, нажав на «+».

Шаг 3. В главе выбираем справку «РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ ПО КОММУНАЛЬНЫМ РЕСУРСАМ».

ОБРАЩЕНИЕ С ТВЕРДЫМИ КОММУНАЛЬНЫМИ ОТХОДАМИ

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О НОВОМ ПОРЯДКЕ ОБРАЩЕНИЯ С КОММУНАЛЬНЫМИ ОТХОДАМИ?

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

ПОИСК обращение с твердыми коммунальными отходами (тко)

Шаг 2. Нажмите кнопку



Перед вами максимальная подборка информации по теме.

Особое внимание рекомендуем вам обратить на раздел поиска «Актуальные справки», где представлена справка «Обращение с твердыми коммунальными отходами».

Изменения касаются обращения с ТКО. ТКО – это отходы, которые образуются в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в результате использования. К ТКО относятся также отходы, образующиеся в результате деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

Теперь сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение ТКО на территории субъекта РФ будут осуществляться региональным оператором. Собственник ТКО будет заключать с региональным оператором публичный договор.

Взаимодействие в данном случае регулируется новой редакцией Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ.

О том, как перестроить свою работу в связи с изменениями в законодательстве, вы сможете узнать из новой справки «Обращение с твердыми коммунальными отходами».

1 января 2016 года вступает в силу новая редакция Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ.

ВЕБИНАР

25 ноября 2015 года в 11.00 по московскому времени для пользователей «Техэксперт: Эксплуатация зданий» прошел вебинар на тему «Проведение общих собраний собственников помещений. Изменения в законодательстве».

В рамках вебинара были рассмотрены следующие вопросы: что поменялось в формах проведения собраний, каковы основы нового порядка проведения собраний, как проводить голосование собственников, каковы особенности оформления решения собственников, «подводные камни» в проведении собраний собственников.

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



ОСОБЕННОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ МКД В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ



Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период. Качественное выполнение работ по обслуживанию позволит управляющим организациям сэкономить значительные денежные средства и избежать претензий со стороны собственников и контролирурующих органов.

В соответствии с п. 2.6.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (далее – Правила и нормы) (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170) готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях в первую очередь подтверждается наличием паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях. В паспорте приводится перечень выполненных работ по подготовке дома к эксплуатации в предстоящем периоде, т. е. паспорт готовности на дом призван обеспечить надежную работу энергопринимающего (тепло-, электро-, газо-, водоснабжающего) оборудования в течение отопительного сезона. За ненадлежащую подготовку жилищного фонда к эксплуатации в зимний период применяются меры административной ответственности как к управляющим компаниям, так и к должностным лицам.

Требования к температурному режиму в многоквартирном доме в зимний период

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан согласно ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

В соответствии с МДС 13-17.2000 «Методические рекомендации по ликвидации нарушений в содержании и использовании жилищного фонда и придомовых территорий» при осмотре лестничных клеток в многоквартирном доме необходимо обращать внимание на температурно-влажностный режим помещений лестниц и санитарно-технических систем.

Температура на лестничных клетках в зимнее время года должна поддерживаться на уровне +16 °С. Для этого на входных дверях жилого дома следует установить пружины, пневматические или другие закрывающие приспособления, обеспечивающие их

плотное закрывание. Окна на лестничных клетках должны быть остеклены и обеспечены закрывающимися устройствами.

Согласно п. 5.8.5 Правил и норм температура в помещении водомерного узла (подвал) в зимнее время не должна быть ниже 5 °С.

Системы отопления и вентиляции должны обеспечивать допустимые условия микроклимата и воздушной среды помещений жилого дома. Оптимальные и допустимые параметры микроклимата в помещениях жилых зданий приведены в приложении 2 к СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

При несоответствии нормативных температурных показателей управляющей компанией должны быть проведены замеры температуры в помещении. Замеры выполняются согласно ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

По результатам проверки составляется акт, в котором фиксируется нарушение. За весь период предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (зафиксированный документально) производится перерасчет на основании заявления собственника в управляющую компанию (п. 109 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Обслуживание крыш, балконов, козырьков в зимний период

Зимой необходимо своевременно убирать снег с крыш зданий, а также очищать их кромки от сосулек. Большое скопление снега, льда на крыше зданий ведет к неизбежным ее повреждениям, а также к разрушению кровельного материала. Кроме того, не убранные вовремя с крыши снег, лед, сосульки могут нести угрозу здоровью и жизни людей, а также риск повреждения автомобилей, стоящих вблизи зданий.

Процесс очистки кровли от снега проводится по всей территории кровельного покрытия. При этом правильная очистка кровли от снега предотвращает образование наледи и сосулек. Обычно уборка снега с кровли выполняется бригадой в составе от трех до восьми человек.

Согласно п. 4.2.6 Рекомендаций по эксплуатации и обследованию кровель для очистки кровель от снега должны применяться деревянные лопаты или полимерные скребковые устройства. На кровле следует оставлять слой снега толщиной 5–10 см, это позволит не повредить гидроизоляционный слой кровли. Данное требование обусловлено тем, что кровля выделяет определенное количество тепла, которое вызывает таяние нижнего слоя снега. Это приводит к тому, что нижний слой под воздействием температурных колебаний и давления вышележащих слоев смерзается и спрессовывается, образуя ледяную корку.

На плоских крышах при уборке снега у примыканий и парапетов не нужно очищать снег вплоть до самой стены, а следует ограничиться 50 см кромки снега,

поскольку можно повредить вертикальную гидроизоляцию. При уборке снега, как правило, используется инструмент, который не повредит основания. Запрещается применение металлических лопат, ломов и топоров.

На участках территории, где производятся работы по сбрасыванию снега с крыш, необходимо обеспечить безопасность пешеходов.

Знаки безопасности и сигнальная разметка для мест, где необходимо обеспечение безопасности, представлены в ГОСТ Р 12.4.026-2001 ССБ «Цвета сигнальные, знаки безопасности и разметка сигнальная. Назначение и правила применения. Общие технические требования и характеристики. Методы испытаний».

Временное ограждение территории может быть выполнено при помощи оградительной ленты, сигнализирующей об опасном участке, поэтому она должна отвечать таким требованиям, как прочность и устойчивость к разрыву. Высота ограждения должна быть не менее 1 метра. Таким образом, необходимо оградить лентой территорию и разместить предупредительные плакаты с надписью, что проход запрещен. Стоянка автомобилей должна осуществляться не ближе 10 метров от стен здания.

Работы по очистке кровли от снега и удалению сосулек относятся к разряду особо опасных. Их необходимо производить с надлежащим уровнем обеспечения безопасности. До начала выполнения работ по очистке кровли от снега должен быть оформлен наряд-допуск. Согласно п. 23 Правил по охране труда при работе на высоте, утвержденных Приказом Минтруда РФ от 28.03.2014 № 155н (далее – Правила по охране труда при работе на высоте), наряд-допуск определяет место производства работ на высоте, их содержание, условия проведения работ, время начала и окончания работ, состав бригады, выполняющей работы, ответственных лиц при выполнении этих работ. Если работы на высоте проводятся одновременно с другими видами работ, требующими оформления наряда-допуска, то может оформляться один наряд-допуск с обязательным включением в него сведений о производстве работ на высоте и назначением лиц, ответственных за безопасное производство работ. В соответствии с пп. «е» п. 28, п. 39 Правил по охране труда при работе на высоте наряд-допуск выдается непосредственному руководителю работ (прорабу, мастеру) на срок не более 15 календарных дней со дня начала работы. Перед допуском к работе непосредственный руководитель работ знакомит работников с мероприятиями по безопасному производству работ, проводит целевой инструктаж (п. 35 Правил по охране труда при работе на высоте).

Балконы также обязана обслуживать управляющая компания (своими силами или привлекая подрядчиков) за счет собственников жилого дома (соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество), потому что балкон – это общее домовое имущество. Козырьки над входами и ступени крылец следует очищать при снегопадах, не допуская сползания снега (п. 4.8.10 Правил и норм).



Очистка от снега и ремонт кровли дома, козырьков, предусмотренных проектом дома, выполняются управляющей компанией.

Обязательные требования к уборке территории

Согласно МДК 2-04.2004 «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда» (далее – МДК 2-04.2004) процессы по уборке придомовой территории должны быть максимально механизированы (п. 4.2.3 МДК 2-04.2004). Периодичность уборки тротуаров принимается органом местного самоуправления в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам.

В первую очередь должны очищаться от снега тротуары и пешеходные дорожки к транспортным остановкам. Очистка тротуаров и внутриквартальных проездов во время снегопада должна быть начата с момента начала снегопада и завершена не позднее 6–12 ч после завершения снегопада.

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170) уборку во время снегопадов следует проводить в режиме, в утренние или вечерние часы.

Наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток следует систематически очищать от снега и наледи. Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотовую полосу, а во дворах – к местам складирования.

Снег, собираемый во дворах, на внутриквартальных проездах и с учетом местных условий на отдельных улицах, допускается складировать на газонах и на свободных территориях при обеспечении сохранения зеленых насаждений.

При возникновении скользкости необходимо обработать дорожные покрытия песко-соляной смесью. Время проведения обработки песко-соляной смесью первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ – 3 ч. Размягченные после обработки льдообразования нужно сдвинуть или смести, не допуская их попадания на открытый грунт, под деревья или на газоны.

Для уборки территории управляющая компания вправе заключить договор оказания услуг на зимнюю уборку территории и вывоз снега.

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 консультации.

Ответы вы можете найти в разделах «Эксплуатация в вопросах и ответах» и «Справочник по эксплуатации зданий».

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:
322219	2937	1462

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

**Обязана ли управляющая организация
наносить разметку на парковку?**

Ситуация. В управляющую организацию обратились собственники помещений в многоквартирном доме с просьбой нанести разметку на парковку для автомобилей у многоквартирного дома.

Вопрос. Обязана ли управляющая организация наносить разметку? Если да, то на основании каких нормативных документов?

Ответ. Управляющая организация не обязана наносить разметку на парковку.

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, а именно 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.

Организация, управляющая многоквартирным домом, в силу ч. 2 ст. 162 [ЖК РФ](#) обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме.

В силу пп. «е» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от [13.08.2006 № 491](#), границы земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть определены на основании данных государственного кадастрового учета.

Таким образом, если в рассматриваемом случае земельный участок, на котором расположена парковка, не поставлен в установленном порядке на кадастровый

учет, он не входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и управляющая организация не может по смыслу ч. 2 ст. 162 [ЖК РФ](#) осуществлять обслуживание парковки, расположенной на нём. В случае если земельный участок, на котором расположена парковка, входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо принять во внимание следующее.

В соответствии с п. 1.2 Правил дорожного движения Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.10.1993 № 1090 (далее – ПДД), автостоянка входит в определение «прилегающая территория», т. е. является территорией, непосредственно прилегающей к дороге и не предназначенной для сквозного движения транспортных средств.

Движение по прилегающей территории осуществляется в соответствии с ПДД. Под дорогой п. 1.2 ПДД понимает обустроенную или приспособленную и используемую для движения транспортных средств полосу земли либо поверхность искусственного сооружения.

Как указал Верховный суд РФ в Решении от 17.04.2012 № АКПИ12-205, на прилегающих территориях могут располагаться элементы улично-дорожной сети (проезжая часть, тротуар и прочее), совокупность которых представляет собой дорогу.

Таким образом, парковка представляет собой совокупность элементов улично-дорожной сети и прилегающей территории.

Согласно ч. 2 ст. 12 Федерального закона от [10.12.1995 № 196-ФЗ](#) «О безопасности дорожного движения» обязанность по обеспечению соответствия состояния дорог при их содержании установленным техническим регламентам и другим нормативным документам возлагается на лиц, осуществляющих содержание автомобильных дорог.

В силу п. 6.2.3 [ГОСТ Р 52289-2004](#) «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств» в населенных пунктах горизонтальную разметку применяют на магистральных дорогах и улицах, дорогах и улицах местного значения, а в сельских поселениях – на дорогах и улицах, по которым осуществляется движение маршрутных транспортных средств. Разметку допускается применять и на других дорогах, когда это необходимо для обеспечения безопасности дорожного движения.

Вместе с тем, как показывает судебная практика, организация, управляющая многоквартирным домом, не может являться участником дорожного движения, а также отвечать за состояние дорог и других дорожных сооружений (Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от [04.03.2014 № 15328/13](#)).

Следовательно, управляющая организация не обязана осуществлять дорожную деятельность в отношении парковки как совокупности элементов улично-дорожной сети и прилегающей территории, в том числе по нанесению на нее разметки.

Документы:

[Жилищный кодекс РФ](#);

Федеральный закон от [10.12.1995 № 196-ФЗ](#) «О безопасности дорожного движения»;

Правила содержания общего имущества в много-

квартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

Правила дорожного движения Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.10.1993 № 1090;

[ГОСТ Р 52289-2004](#) «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств»;

Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 04.03.2014 № 15328/13 – приложено;

Решение Верховного суда РФ № АКПИ 12-205 от 17.04.2012.

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*

Спорная ситуация по оплате капитального ремонта

Ситуация. В 2008 году решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме была установлена плата за капитальный ремонт общего имущества дома. В период с 2008 года по 01.01.2015 плата за капитальный ремонт выставялась только собственникам жилых помещений в доме. По результатам проведенной прокуратурой проверки управляющую организацию обязали выставить плату за капитальный ремонт также собственникам нежилых помещений в доме.

Один из собственников нежилых помещений в доме отказался вносить плату, и управляющая организация обратилась с исковым заявлением в суд. В качестве третьего лица к участию в деле был привлечен региональный оператор капитального ремонта, который указал на неправомерность выставления управляющей организацией платы за капитальный ремонт начиная с декабря 2012 года (с даты, когда региональный оператор начал свою деятельность).

Вопрос. Прав ли в данном случае региональный оператор? Просьба предоставить судебную практику по данному вопросу.

Ответ. В данном случае региональный оператор не прав. Внесение изменений в [Жилищный кодекс РФ](#) (далее – [ЖК РФ](#)) не влияет на обязательства по внесению платы за капитальный ремонт, возникшие из ранее проведенных решений общих собраний.

Обоснование. Согласно ч. 1 ст. 307 Гражданского кодекса РФ (далее – [ГК РФ](#)) в силу обязательства одно лицо (должник) должно совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т. п. – либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии с п. 1.1, 2 ч. 1 ст. 8 [ГК РФ](#) гражданские права и обязанности возникают из решений собраний, из актов государственных органов и органов местного самоуправления.

В силу ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ (далее – [ЖК РФ](#)) решение общего собрания собственников по-



мещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В рассматриваемом случае собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании приняли решение об установлении платы за капитальный ремонт данного дома. Следовательно, исходя из положений ст. 8, 307 [ГК РФ](#), ч. 5 ст. 46 [ЖК РФ](#), из данного решения у каждого из собственников помещений в доме возникло обязательство по уплате управляющей организации денежных средств на капитальный ремонт.

Согласно ч. 3 ст. 169 [ЖК РФ](#) обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении 8 календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Таким образом, обязательство по уплате взносов на капитальный ремонт возникло у собственников помещений также из приведенной нормы, однако (по общему правилу) лишь через 8 месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта.

Следовательно, фактически обязательство по уплате денежных средств на капитальный ремонт, возникшее из принятого в 2008 году решения общего собрания, и обязательство по уплате взносов на капитальный ремонт, возникшее из норм [ЖК РФ](#), являются различными обязательствами, и возникновение и исполнение одного из них не может влиять на возникновение и исполнение другого.

Суды, рассматривая споры относительно платы за капитальный ремонт, вносимой по принятым до 2013 года решениям общих собраний, также указывают, что внесение изменений в [ЖК РФ](#), касающееся изменения порядка внесения собственниками платы за капитальный ремонт, не отменяет ранее принятых собственниками решений общих собраний и обязанности по их оплате (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.09.2015 № 17АП-11676/2015-ГК).

Документы:

Гражданский кодекс РФ (ч. 1);

Жилищный кодекс РФ;

Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.09.2015 № 17АП-11676/2015-ГК – приложено.

Более подробную информацию вы можете найти в справке **«Порядок финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД»** в «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

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

Входят ли полотенцесушители в состав общего имущества?

Ситуация. Просим дать развернутый ответ по полотенцесушителям. Входят ли они в состав общего имущества? Кто должен содержать и обслуживать полотенцесушитель (собственники или управляющая компания) и за чей счет? А также за чей счет должны производиться работы по замене полотенцесушителя (собственника или управляющей компании)?

Вопрос. Входят ли полотенцесушители в состав общего имущества в МКД?

Ответ. При наличии отключающего устройства, предусмотренного проектом на стояке в квартире собственника, где расположен полотенцесушитель, указанное оборудование (полотенцесушитель) не входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Следовательно, управляющая организация не несет ответственности за причинение вреда вследствие неисправности полотенцесушителя.

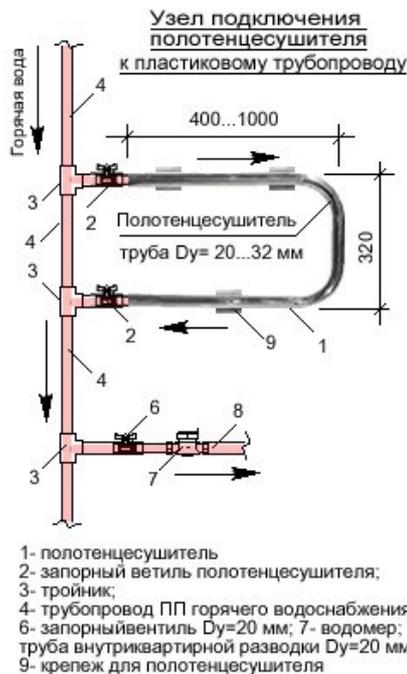
Если полотенцесушитель, находящийся на ответвлении от стояка в квартире собственника, где отсутствуют отключающие устройства согласно проекту, относится к общему имуществу многоквартирного дома, ответственность за его содержание несет управляющая организация.

Обоснование. В соответствии со [ст. 36 Жилищного кодекса РФ](#) собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности в многоквартирном доме в том числе и санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. За надлежащую эксплуатацию общего имущества в МКД несет ответственность организация, осуществляющая управление многоквартирным домом согласно договору управления.

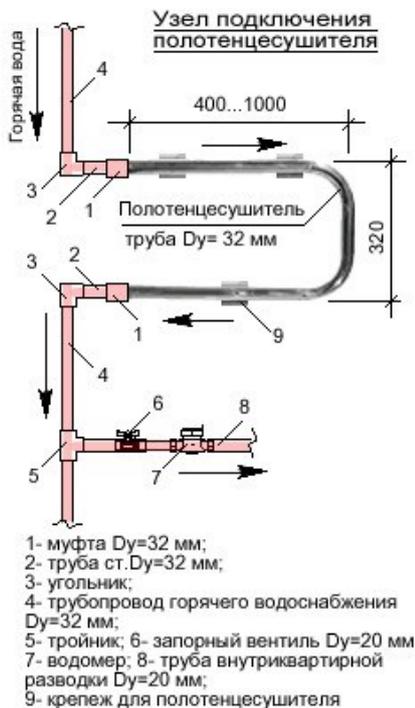
Согласно п. 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 13.08.2006 № 491](#), в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Предлагаем вам схемы присоединения полотенцесушителя в квартире.

На предложенной схеме *полотенцесушитель не входит* в состав общедомового имущества.



В данном случае полотенцесушитель *входит* в состав общего имущества МКД.



Документы:

[ЖК РФ;](#)

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ [от 13.08.2006 № 491](#).

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

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

ХИТ-ПАРАД ШТРАФОВ МЧС

Проверки приходят, когда их совсем не ждешь! Чего ждать от встречи с МЧС – мы вам расскажем!

Номер в рейтинге	Нарушение	Ответственность (юрлицо)	Основания
1	Нарушение требований пожарной безопасности, за исключением случаев, предусмотренных ст. 8.32, 11.16 и ч. 3–8 ст. 20.4 КоАП РФ	Предупреждение или штраф 150 000–200 000 руб.	Статья 20.4, п. 1 КоАП
2	Нарушение требований пожарной безопасности, совершенное в условиях особого противопожарного режима	400 000–500 000 руб.	Статья 20.4, п. 2 КоАП
3	Нарушение требований пожарной безопасности к внутреннему противопожарному водоснабжению, электроустановкам зданий, сооружений и строений, электротехнической продукции или первичным средствам пожаротушения либо требований пожарной безопасности об обеспечении зданий, сооружений и строений первичными средствами пожаротушения	150 000–200 000 руб.	Статья 20.4, п. 3 КоАП
4	Нарушение требований пожарной безопасности к эвакуационным путям, эвакуационным и аварийным выходам либо системам автоматического пожаротушения и системам пожарной сигнализации, системам оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией людей в зданиях, сооружениях и строениях или системам противодымной защиты зданий, сооружений и строений	150 000–200 000 руб.	Статья 20.4, п. 4 КоАП
5	Нарушение требований пожарной безопасности, повлекшее возникновение пожара и уничтожение или повреждение чужого имущества либо причинение легкого или средней тяжести вреда здоровью человека	350 000–400 000 руб.	Статья 20.4, п. 6 КоАП
6	Нарушение требований пожарной безопасности, повлекшее возникновение пожара и причинение тяжкого вреда здоровью человека или смерть человека	600 000–1 000 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток	Статья 20.4, п. 6_1 КоАП
7	Нарушение требований пожарной безопасности об обеспечении проходов, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям	120 000–150 000 руб.	Статья 20.4, п. 8 КоАП
8	Невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего государственный пожарный надзор	70 000–80 000 руб.	Статья 19.5, п. 12 КоАП
9	Невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего государственный пожарный надзор, на объектах защиты, на которых осуществляется деятельность в сфере здравоохранения, образования и социального обслуживания	90 000–100 000 руб.	Статья 19.5, п. 13 КоАП

Полную и актуальную информацию о том, как избежать последствий проверок, вы всегда сможете найти в разделе «Взаимодействие с государственными органами» системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

Истец: управляющая компания «Фаворит»

Ответчик: Государственная жилищная инспекция

Описание дела: Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит» (ОГРН 1072455000584, Красноярский край, г. Минусинск, далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением к Службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (ОГРН 1052460100582, г. Красноярск, далее – служба) о признании незаконным и отмене Предписания от 14.11.2014 № 4950-ж.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 21.04.2015 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 01.07.2015 решение суда первой инстанции отменено, Предписание службы от 14.11.2014 № 4950-ж признано незаконным и отменено.

Не согласившись с принятым по делу постановлением суда апелляционной инстанции, служба обратилась в Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа с кассационной жалобой, в которой просит его отменить и принять по делу новый судебный акт.

По мнению подателя кассационной жалобы, выводы суда апелляционной инстанции основаны на неправильном применении норм материального права, в том числе п. 27 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

Он ссылается на неправомерное использование обществом денежных средств, полученных в результате корректировки размера платы за коммунальную услугу отопления.

В отзыве на кассационную жалобу общество просит оставить обжалуемый судебный акт без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте

рассмотрения кассационной жалобы извещены надлежащим образом (уведомления о вручении почтовых отправлений, информация, размещенная на официальном сайте Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа (<http://fasvso.arbitr.ru>), а также в общедоступной автоматизированной системе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) в сети Интернет 25.08.2015), заявлением от 23.10.2015 общество просило рассмотреть дело в отсутствие своего представителя.

Кассационная жалоба рассматривается в порядке, установленном гл. 35 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Как следует из материалов дела, на основании поступившего Обращения от 21.10.2014 № 02-08/6000 и во исполнение Приказа от 24.10.2014 № 4950-ж в отношении общества как управляющей организации проведена внеплановая документарная проверка в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Минусинск, ул. Журавлева, 2, в результате которой выявлено нарушение п. 27 Правил предоставления коммунальных услуг.

Службой выдано Предписание от 14.11.2014 № 4950-ж об устранении выявленных нарушений.

Не согласившись с вынесенным предписанием, общество обратилось в суд с соответствующим заявлением.

Удовлетворяя заявленные требования, суд апелляционной инстанции исходил из несоответствия оспариваемого предписания действующему законодательству и нарушения им прав и законных интересов общества в сфере экономической деятельности.

Проверив законность обжалуемого судебного акта в соответствии с полномочиями, предоставленными ст. 286 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа не усмотрел оснований для его отмены.

Из положений ч. 1 ст. 198, ч. 4 ст. 200 и ч. 2 ст. 201 Арбитражного процессуального кодекса РФ следует, что основанием для признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц является наличие одновременно двух условий: их несоответствие закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов лица, обратившегося в суд с соответствующим требованием, в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с п. 27 Правил предоставления коммунальных услуг величина, полученная в результате корректировки размера платы за коммунальную



услугу отопления и рассчитанная в соответствии с пп. «г» п. 20, пп. «б» п. 21, п. 23 и 25 настоящих правил, учитывается при начислении платы за коммунальную услугу отопления, подлежащей внесению в следующем месяце, или компенсируется исполнителем потребителю не позднее 1 месяца после перерасчета.

Исходя из буквального толкования указанной нормы, законодатель допускает возможность не только отражения в платежно-расчетных документах полученной величины и учета ее при дальнейших расчетах путем уменьшения денежного обязательства, но и возможность компенсации положительной разницы между оплаченным коммунальным ресурсом и фактически потребленным.

Как правильно указал суд апелляционной инстанции, форма компенсации нормативно не предусмотрена, собственники не ограничены в распоряжении своим имуществом, в том числе праве требования к управляющей организации об уплате суммы компенсации, полученной в результате корректировки размера платы за коммунальную услугу отопления.

Из пунктов 4.1, 5 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ следует, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится не только принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, но и решение других вопросов, отнесенных настоящим кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Из материалов дела следует, что 15.08.2014 внеочередным собранием собственников помещений в многоквартирном доме было принято решение о проведении текущего ремонта отмостки и козырьков входов в подъезды.

Исходя из приведенных норм права и фактических обстоятельств дела, принимая во внимание тот факт, что денежные средства, полученные в результате



корректировки платы за коммунальные услуги по отоплению, были направлены обществом на проведение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на основании решения от 15.08.2014 внеочередного собрания собственников помещений, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что компенсация сумм коммунальных платежей произведена в установленном законом порядке, в связи с чем правомерно удовлетворил заявленные требования.

Учитывая изложенное, суд кассационной инстанции не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Позиция заявителя, изложенная в кассационной жалобе, построена на ином подходе к толкованию и применению норм права, что не свидетельствует об ошибках, допущенных судом апелляционной инстанции.

По результатам рассмотрения кассационной жалобы не установлено предусмотренных ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса РФ оснований для отмены судебного акта, в связи с чем постановление Третьего арбитражного апелляционного суда в силу п. 1 ч. 1 ст. 287 Арбитражного процессуального кодекса РФ подлежит оставлению без изменения.

Руководствуясь ст. 274, 286–289 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановил:

Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 01.07.2015 по делу № А33-819/2015 Арбитражного суда Красноярского края оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного суда РФ в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном ст. 291.1 Арбитражного процессуального кодекса 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 фильтром.

ПРАЗДНИК НАЧИНАЕТСЯ НА РАБОТЕ!

Новый год – один из самых замечательных праздников, которого ждут и дети, и взрослые. И, как правило, новогоднее настроение зарождается на работе. Подарите себе ощущение праздника уже сейчас. Мы расскажем вам, как сделать это быстро и бюджетно! Работа будет вам в радость в последний месяц 2015 года! Итак...

Рекомендация № 1

В первую очередь осмотрите свой кабинет. Уделите немного времени генеральной уборке, наведите порядок на полках, в шкафах, на рабочем столе. Избавьтесь от мусора и пыли. Вы сразу почувствуете, как легко вам дышится!



Рекомендация № 2

После того как вы навели в кабинете блеск и чистоту, можно приступать к первой стадии украшения. Решите, где вы будете ставить елку. Присмотритесь к своему кабинету. Может быть, это будет маленькая елочка на вашем рабочем столе или высокая пушистая елка в углу кабинета? Поставьте елочку так, чтобы при входе ее было видно. Так вы каждое утро будете начинать с улыбки! Украсьте ее гирляндами и игрушками.



Рекомендация № 3

Сделайте разноцветные снежинки.

Их можно купить в магазине, но намного интереснее вырезать самому.

В Интернете вы найдете огромное количество трафаретов снежинок! Используйте бумагу и фольгу разных цветов.

Развесьте снежинки по всему кабинету так, чтобы они не мешали и могли провисеть долго. Крепить лучшего всего на маленькие кусочки двустороннего скотча, т. к. его не видно и снежинка выглядит аккуратно.



Рекомендация № 4

Если ваше здание окружено заснеженными бордюрами, не упустите возможность сделать дорогу на работу праздничной! Возьмите воздушные шарики, наполните их водой. При желании можете добавить красители. После этого шарики завязываете и выносите их на мороз. Примерно через сутки вода превратится в лед, поверхность скульптур станет твердой. Острым ножом (очень хорошо подходит для этих целей канцелярский нож) разрезаете резиновую оболочку и достаете удивительные украшения. Их можно разместить по бордюрам, использовать в различных новогодних композициях или же точно разложить по заснеженным газонам. Будьте уверены, что украшенная таким образом территория станет залогом прекрасного новогоднего настроения!

Надеемся, что эти простые рекомендации помогут вам окружить себя ощущением праздника! Желаем вам чудесного настроения и удачного завершения 2015 года!



Уважаемые пользователи!

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

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

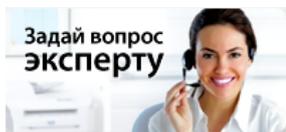
Все вопросы по работе с системой «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы можете задать вашему эксперту по информационному обслуживанию, который проведет как полное, так и частичное обучение.

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:

- Офисная техника
- Микроклимат, содержание вредных веществ в воздухе офиса
- Домоуправляющие организации
- Безопасность в образовательных учреждениях
- Модернизация систем тепло- и водоснабжения
- Кадастровый паспорт объекта недвижимости
- Контрольные функции органов управления образо-

ванием при приемке образовательных учреждений к новому учебному году

- Порядок проведения ремонтных работ по сохранению объекта культурного наследия
- Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)
- Порядок поверки квартирных приборов учета
- Заключение договора с РСО
- Работа с должниками по коммунальным услугам

Раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах»

- Нарушения требований пожарной безопасности в многоквартирном доме
- Правомерно ли размещение сараев в подвале многоквартирного дома?
- Перерасчет платы за содержание и ремонт
- Надо ли изменять договор управления в случае изменения законодательства?
- Срок наладки системы отопления при пуске тепла
- За чей счет меняются трубы в квартире?
- Поверка приборов учета на дому
- Замена радиаторов в отопительный период
- Место для курения в МКД
- Требования к размещению кафе в МКД
- Обязана ли управляющая организация осуществлять покраску кабины лифта?
- В какие сроки управляющая организация должна получить лицензию на вывоз твердых бытовых отходов?
- Правомерно ли выставление общедомовых нужд потребителям без договора с управляющей организацией?
- Законно ли повышать плату за ремонт и содержание без решения общего собрания?

- Какие штрафные санкции предусмотрены за магниты на приборах учета?
- Как получить аккредитацию на поверку приборов учета?
- Можно ли отремонтировать МКД за бюджетные деньги?
- Какой межповерочный интервал у приборов учета холодной и горячей воды после проведенной непрерывной поверки?
- Демонтаж тамбурной двери
- Вправе ли собственник установить прибор учета с датчиком температуры?
- Расчет потребления горячей воды на общедомовые нужды при отключении горячей воды в квартире
- Как объяснить разницу в размере платы за содержание и ремонт жилья в разных домах?
- Уборка песка с дворовых территорий в МКД
- Перерасчет платы за отопление при наладке системы отопления
- Обратная тяга в вентиляционном канале
- Необходимость получения лицензии по управлению коммерческой недвижимостью
- Вывоз мусора арендаторов

- Разъяснение положений Правил предоставления коммунальных услуг
- Начисление платы за отопление без общедомового прибора учета
- Раскрытие информации по показаниям ОДПУ
- Кто отвечает за резьбовое соединение индивидуального прибора учета?
- Возможно ли проведение дополнительных работ по содержанию МКД?
- Задолженность за электроэнергию в коммунальной квартире
- Есть ли в ЖКХ нормативы рентабельности?
- Надо ли возвращать вступительный взнос при выходе из ТСЖ?
- Установка дополнительных радиаторов на лестничной клетке
- Можно ли устанавливать пластиковые окна в местах общего пользования МКД?
- Параметры теплового режима при вводе в МКД
- Установка приборов учета на водоотведение в МКД
- На основании каких документов регламентируется тепловой режим в квартирах МКД?
- Как избежать двойного штрафа?
- Перерасчет за временное отсутствие в коммунальной квартире
- Кто наносит разметку на придомовую парковку?
- Должна ли управляющая организация ремонтировать потолок в квартире?
- Как начисляется плата за ОДН, если жилец отключил в квартире горячую воду?
- Может ли управляющая организация взыскать долг за капремонт?
- Нужен ли ремонт стояка отопления в аварийном доме?
- Расчеты платы за водоотведение
- Установка ИПУ в квартире
- Необходимо ли иметь лицензию или допуск на установку внутриквартирных приборов учета?
- Критерии установки ОБПУ в МКД
- В каких случаях жители могут доплатить за текущий ремонт управляющей компании?
- Оплата установки общедомового прибора учета на отопление в МКД
- Входят ли полотенцесушители в состав общедомового имущества МКД?
- Можно ли подъезды жилых домов окрашивать масляной краской?
- Оспаривание пеней по договору поставки коммунальных ресурсов
- Требования к помещениям для хранения технической документации
- Надо ли перезаключать договор теплоснабжения с единой теплоснабжающей организацией?
- Детализация работ в договоре на обслуживание торгового центра
- Пролонгация договора аренды
- Расчет платы арендатору за безучетное потребление
- Договор управления пожарным депо
- Можно ли не выполнять предписание Жилинспекции, выданное в отношении нежилого здания?

Раздел «Образцы документов по эксплуатации зданий»

- Технический паспорт здания
- Форма паспорта здания при проведении общего мониторинга
- Заявление о включении в список граждан, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в целях обеспечения жильем граждан в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (рекомендуемый образец)

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

- СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах (с Изменениями и дополнениями)
- ГОСТ 1050-88 Прокат сортовой, калиброванный, со специальной отделкой поверхности из углеродистой качественной конструкционной стали. Общие технические условия (с Изменениями № 1, 2)
- Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда
- СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003
- СП 14.13330.2011 Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*
- ГОСТ Р ИСО 16000-8-2011 Воздух замкнутых помещений. Часть 8. Определение локального среднего «возраста» воздуха в зданиях для оценки условий вентиляции
- СП 30.13330.2012 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*
- СП 73.13330.2012 Внутренние санитарно-технические системы зданий. Актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85
- СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменением № 1)
- ГОСТ ISO 9001-2011 Системы менеджмента качества. Требования
- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*
- СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85
- СП 60.13330.2012 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция

СНиП 41-01-2003

- СП 124.13330.2012 Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003
- Сравнение «СП 60.13330.2012 Отопление, вентиляция и кондиционирование. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003» и «СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование»
- ГОСТ Р 55653-2013 Порядок организации и проведения работ по сохранению объектов культурного наследия. Произведения монументальной живописи. Общие требования
- Сравнение «СП 14.13330.2011 Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» и «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах (с Изменениями и дополнениями)»
- ГОСТ Р 51929-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения
- СТО НОП 2.1-2014 Требования по составу и содержанию энергетического паспорта проекта жилого и общественного здания
- ГОСТ Р 56200-2014 Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения
- ГОСТ 1050-2013Metalлопродукция из нелегированных конструкционных качественных и специальных сталей. Общие технические условия

- ГОСТ Р 56194-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования
- ГОСТ Р 56195-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания придомовой территории, сбора и вывоза бытовых отходов. Общие требования
- ГОСТ Р 56254-2014 Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения
- ГОСТ Р 56502-2015 Системы обеспечения микроклимата новых зданий. Оценка энергетической эффективности при проектировании
- ГОСТ Р 56535-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования
- Изменение № 1 к СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»
- Сравнение «ГОСТ 1050-2013 Metalлопродукция из нелегированных конструкционных качественных и специальных сталей. Общие технические условия» и «ГОСТ 1050-88 Прокат сортовой, калиброванный, со специальной отделкой поверхности из углеродистой качественной конструкционной стали. Общие технические условия (с Изменениями № 1, 2)»