БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

::НОВОСТИ:: ::ОБЗОРЫ:: ::КОММЕНТАРИИ:: ::РЕПОРТАЖИ:: ::ВЫСТАВКИ:: ::ТЕНДЕНЦИИ:: МАРТ 2016 № 3 (42)

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами мартовский выпуск издания «Браво, Эксплуатация зданий!». С теплотой в душе поздравляем с прошедшим праздником мужчин! Благодарим за сильное плечо и надежную защиту, желаем, чтобы выдержка росла, терпение не иссякало и каждый день был наполнен приятными событиями. Прекрасных читательниц поздравляем с наступающим Международным женским днем! Милые дамы, вы настоящее украшение и отрада для глаз в нелегком труде службы по эксплуатации зданий! Желаем вам легкости в каждом дне и много поводов для радости.

Мы сделали подробный обзор актуальных событий в сфере эксплуатации недвижимости, который облегчит ваш нелегкий труд и позволит всегда быть в курсе всех изменений. Также вы узнаете, что нового появилось в системе «Эксплуатация зданий» за прошедший месяц.

Читайте в мартовском выпуске:

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

Рубрика «Загляни в продукт» расскажет об актуальных изменениях в доступной среде для маломобильных групп населения, а также о требованиях по очистке кровли от снега и наледи.

Из рубрики «Делимся опытом» вы узнаете о тонкостях проведения текущего ремонта здания.

В рубрике «Взаимодействие с госорганами» вы узнаете о требованиях к документам при проверке Ростехнадзором офисного здания.

Рубрика «Судебная практика» расскажет об интересном споре по взысканию ущерба.

В рубрике «Кофе-брейк» мы подобрали фото самых необычных зданий в мире.

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. 9

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА НА СТР. 11

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

Владимир Путин: поставки электроэнергии в РФ нужно сделать прозрачнее

Владимир Путин на встрече с активом Клуба лидеров по продвижению инициатив бизнеса заявил, что систему поставки электроэнергии в Российской Федерации надо сделать прозрачнее за счет создания единых расчетных центров.

«Мы договорились о том, что эта сфера деятельности должна быть гораздо более прозрачной, чем сегодня, за счет создания единых центров расчетов в каждом гарантирующем поставщике, а потом следующий этап – единый центр расчетов, который объединил бы все центральные расчетные центры каждого гарантирующего поставщика», – сказал Владимир Путин.

Президент добавил, что это, конечно, требует времени и усилий и это не всё, что там нужно сделать. Есть и другие направления работы, которые должны привести к большей прозрачности и меньшей забюрокраченности.

Поставками электроэнергии в РФ занимаются энергосбытовые компании, часть из которых имеет статус гарантирующего поставщика, дающий, в частности, право работать с населением. К некоторым энергосбытовым компаниям неоднократно высказывались претензии из-за больших долгов за электроэнергию.

Услуга по сбору и вывозу мусора будет выведена в отдельную строку в платежке

Минстрой России разработал проект постановления Правительства РФ, который устанавливает правила оказания коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, порядок заключения договоров на ее оказание и порядок расчетов.

Также, согласно документу, услуга по сбору и вывозу мусора будет переведена из жилищной в коммунальную и выделена в отдельную строку квитанции с 1 января 2017 года.

Данный документ является одним из подзаконных актов в рамках реформирования системы сбора твердых коммунальных отходов (ТКО). Напомним, что с 1 января 2016 года внесены поправки в Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

«Никакого нового налога Минстрой России не вводит, – пояснил заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Андрей Чибис. – Речь идет об ином формате платы за сбор и утилизацию мусора, за которые мы и так платим. Новое законодательство, принятое в сфере обращения с отходами потребления, направлено на установление справедливого начисления платы, а также на очистку страны от мусора. Сегодня мы и так оплачиваем сбор и вывоз отходов, но эта строчка «зашита» в составе жилищной услуги. При этом никем стоимость данной строчки не нормируется – ее определяет управляющая компания, часто по сговору с транспортной компанией, вывозящей мусор. Мы выводим вопрос обращения с коммунальными отходами в открытую, прозрачную плоскость».

Как подчеркнул Андрей Чибис, теперь начисления за вывоз мусора производятся не по квадратным метрам, а по количеству проживающих: «То есть за каждого человека оплата будет выставляться по нормативу, который легко рассчитывается исходя из того, сколько среднестатистический человек «производит» мусора».

Он особо подчеркнул, что, становясь коммунальной, услуга подпадает под контроль государства, в том числе в рамках ограничения платы за коммунальные услуги. «И это принципиально важно, – отметил замминистра. – В отличие от сегодняшней ситуации, когда реально отконтролировать, сколько УО тратит на вывоз и утилизацию мусора, практически невозможно».

Уведомление о разработке проекта опубликовано на федеральном портале проектов нормативных правовых актов, сейчас проект проходит процедуру публичного обсуждения.

Владельцам квартир без водосчетчиков не увеличат норматив

Санкции для собственников квартир без приборов учета воды отложили на 2017 год. Такое решение приняли федеральные власти – пишет «Российская газета».

В стране сегодня насчитывается порядка 30% россиян, которые до сих пор не установили индивидуальные приборы учета воды. Напомним, с января этого года предполагалось, что для таких собственников жилья норматив увеличится втрое, а с июля – в пять раз. Однако в текущем году на федеральном уровне было принято решение пока не применять такие меры. По мнению парламентариев, отмена увеличенного норматива поможет поддержать людей в условиях сложной экономической ситуации.

Введение новых тарифов на электричество, которые будут зависеть от количества потраченных киловатт, также решено отложить до 2017 года. Вместе с тем предлагалось ввести абонентскую плату за пользование сетями. Но это вызвало шквал недовольства со стороны владельцев квартир. Поэтому предложение правительства отклонили. Это справедливое решение, ведь расходы на обслуживание внешних сетей в тарифах есть и сегодня – отмечают эксперты.

Правительство высказалось за отмену обязательного энергетического обследования для бюджетных организаций

Комиссия по законопроектной деятельности Правительства РФ одобрила законопроект, направленный на снижение потребления энергетических ресурсов организациями бюджетной сферы.

Данный законопроект, в частности, предусматривает отмену обязательных энергетических обследований указанными организациями. Вместо этого все бюджетные учреждения, органы государственной власти и местного самоуправления обязаны будут ежегодно представлять в Министерство энергетики РФ декларации о потреблении энергетических ресурсов.

Напомним, что, согласно ст. 16 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ, энергетическое обследование является обязательным для органов государственной власти и местного самоуправления, государственных или муниципальных учреждений, организаций с участием государства или муниципального образования, а также РСО, организаций, занимающихся регулируемыми видами деятельности, организаций, совокупные затраты которых на потребление природного газа, дизельного и другого топлива, мазута, тепловой энергии, угля, электрической энергии превышают объем соответствующих энергетических ресурсов в стоимостном выражении, установленный Правительством РФ на календарный год.

Сообщается, что целью законопроекта является снижение нагрузки на бюджеты всех уровней за счет отмены дорогостоящих процедур энергетических обследований.

Минстрой расширит свои полномочия по контролю за лифтами

Минстрой России потребовал расширить свои полномочия по контролю за установкой и обслуживанием лифтов в многоквартирных домах после трагедии в ЖК «Алые паруса» в Москве.

Об этом в среду сообщил журналистам глава ведомства Михаил Мень. «Мы вынуждены вмешаться в ситуацию, хотя раньше это в полном объеме не входило в наши полномочия. После определенных изменений в законодательстве в 2013 году даже у Ростехнадзора понизилась возможность контроля за этой деятельностью (установка и обслуживание лифтов)», – сказал министр. Минстрой предлагает жестче регулировать сферу обслуживания лифтов По его словам, согласно сегодняшней нормативной базе обслуживать лифт может любая компания, у руководителя которой есть диплом инженера.

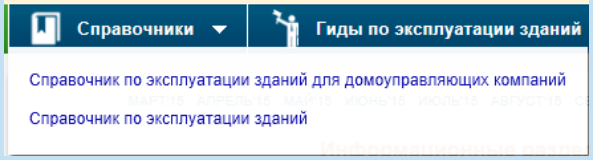
Мень подчеркнул, что, по мнению ведомства, устанавливать и обслуживать лифты должны сами заводы, т. к. там есть обученные специалисты. Министр сообщил, что специальная рабочая группа Минстроя и специальная комиссия Общественного совета приступили к разработке изменений в законодательстве РФ относительно возвращения такого понятия, как специализированная организация, и наделения Ростехнадзора и Минстроя (в частности, госжилинспекций) повышенными полномочиями в сфере установки и обслуживания лифтового оборудования.

ДОСТУПНАЯ СРЕДА ДЛЯ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

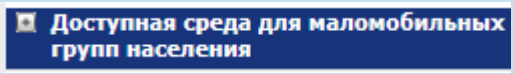
ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ СПРАВКУ «ДОСТУПНАЯ СРЕДА ДЛЯ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ»?

ШАГ 1. НА ГЛАВНОЕ СТРАНИЦЕ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ» ВЫБЕРИТЕ РАЗДЕЛ «СПРАВОЧНИК ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ»



ШАГ 2. ОТКРОЙТЕ ГЛАВУ



ПЕРЕД ВАМИ СПРАВКА, КОТОРАЯ ПОМОЖЕТ ПРИВЕСТИ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ В СООТВЕТСВИЕ С ТРЕБОВАНИЯМИ ИХ ДОСТУПНОСТИ ДЛЯ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ, ПРАВИЛЬНО ОФОРМИТЬ ПАСПОРТ ДОСТУПНОСТИ И ИЗБЕЖАТЬ ШТРАФОВ.

1 января 2016 года вступило в силу Постановление Правительства РФ от 01.12.2015 № 1297 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Доступная среда» на 2011–2020 годы».

Из него следует, что любая организация обязана создавать условия доступности зданий, сооружений для лиц с ограниченными возможностями, иначе предусмотрены штрафы. Например, согласно ст. 5.43 КоАП РФ нарушение требований законодательства, предусматривающих выделение на автомобильных стоянках (остановках) мест для специальных автотранспортных средств инвалидов, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 3 тыс. до 5 тыс. руб.; на юридических лиц – от 30 тыс. до 50 тыс. руб.

В связи с изменениями была актуализирована справка «Доступная среда для маломобильных групп населения».

Справка поможет вам привести здания и сооружения в соответствие с требованиями их доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения, правильно оформить паспорт доступности и избежать штрафов контролирующих органов.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ КРОВЛИ

В силу погодных условий многим приходится решать вопрос по очистке кровли от снега и наледи. В сфере ЖКХ на эту тему частенько возникают спорные вопросы и судебные тяжбы.

Порой сложно разобраться, кто отвечает за очистку кровли от снега, какие правила соблюсти и как не нарваться на жалобу.

К тому же раньше требования были разрозненны, сейчас же, согласно Приказу Минтруда России от 07.07.2015 № 439н, есть конкретный документ, регламентирующий эту деятельность, – «Требования охраны труда при производстве работ по уборке и содержанию зданий и помещений».

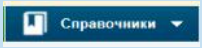
В решении вопросов по очистке крыши от снега и наледи поможет справка «Эксплуатация кровли» и документ «Правила по охране труда в жилищно-коммунальном хозяйстве».

Справка поможет вам обезопасить себя от жалоб жильцов, предписаний ГЖИ и Административно-технической инспекции, необходимости возмещения ущерба в случае порчи чужого имущества.

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ ОБ ОЧИСТКЕ КРОВЛИ ОТ СНЕГА И НАЛЕДИ?

ШАГ 1. НА ГЛАВНОЙ СТРАНИЦЕ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» В ЛЕВОЙ ВЕРХНЕЙ ЧАСТИ ЭКРАНА НАЖМИТЕ КНОПКУ



И В МЕНЮ ВЫБЕРИТЕ«СПРАВОЧНИК ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ».

ШАГ 2. В ОГЛАВЛЕНИИ «СПРАВОЧНИКА ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ» (В ЛЕВОЙ ЧАСТИ ОКНА) ВЫБЕРИТЕ ГЛАВУ «ЭКСПЛУАТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ» И РАСКРОЙТЕ ЕЕ, НАЖАВ НА «+».

ШАГ 3. В ГЛАВЕ ВЫБЕРИТЕ СПРАВКУ «ЭКСПЛУАТАЦИЯ КРОВЛИ».

ШАГ 4. В ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОМ ПОИСКЕ ВВЕДИТЕ ЗАПРОС № 439Н

И НАЖМИТЕ КНОПКУ «НАЙТИ».

ШАГ 5. ОТКРОЙТЕ НЕОБХОДИМЫЙ ДОКУМЕНТ И ЧЕРЕЗ ОГЛАВЛЕНИЕ – РАЗДЕЛ «ТРЕБОВАНИЯ ОХРАНЫ ТРУДА ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ РАБОТ ПО УБОРКЕ И СОДЕРЖАНИЮ ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ».

ВЕБИНАР

29 февраля 2016 года в 11.00 по московскому времени для пользователей «Техэксперт: Эксплуатация зданий» состоялся вебинар на тему «Разъяснение вступивших в силу изменений в Жилищном кодексе».

Жилищное законодательство последнее время всё чаще подвергается изменениям, правительство неустанно подтачивает существующие требования и создает новые.

Вместе с тем неуклонно растет и количество штрафов: буквально за каждую мелочь норовят залезть в карман управляющей организации. И сейчас от штрафов застрахован не тот, кто знает все изменения, а тот, кто правильно эти изменения применяет.

В рамках вебинара вы узнаете:

1. Новый порядок расчета и уплаты пени за несвоевременное внесение платы за жилье и коммунальные услуги.
2. Пени по капитальному ремонту для собственников помещений.
3. Включение в плату за услуги накопления твердых коммунальных отходов.
4. Взаимосвязь размещения информации о коммунальных услугах в системе ГИС ЖКХ с их оплатой и пр.

Дорогие друзья, в этом выпуске вы узнаете тонкости текущего ремонта здания, чтобы вы могли соблюсти все требования и нюансы при реализации этого процесса.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ

Текущий ремонт включает в себя комплекс ремонтно-строительных работ, выполняемых в плановом порядке с целью устранения неисправностей элементов здания, внешнего благоустройства, поддержания эксплуатационных показателей на необходимом уровне.

Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах 2–5 лет в зависимости от вида зданий по материалам конструкций, с учетом их физического износа и местных природно-климатических условий (приложение 1).

Перечень основных работ по текущему ремонту приведен в приложении 2.

Собственная или эксплуатационная организация разрабатывает программы постановки зданий на текущий ремонт в зависимости от продолжительности эксплуатации и финансовых возможностей.

Средние затраты на ремонт должны, как правило, планироваться в пределах 0,3-0,55% от восстановительной стоимости зданий в расчете на год. Ремонт должен проводиться без прекращения эксплуатации зданий, в том числе тепло-, водо-, энергообеспечения.

Основанием для определения потребности в текущем ремонте, установления или уточнения его объемов служат результаты плановых общих технических осмотров зданий.

На основании актов технического осмотра на каждое здание, планируемое к производству текущего ремонта, составляются описи ремонтных работ.

Опись ремонтных работ, составленная и согласованная в установленном порядке, является основой для составления сметы к договору на выполнение текущего ремонта здания силами подрядной организации или расцененной описи работ для их выполнения хозспособом.

В ходе текущего ремонта должны быть установлены дефекты и неисправности всех элементов здания с целью приведения их эксплуатационных показателей в соответствие с проектом.

Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:

– кровельные покрытия – 50%;

– покрытия полов – 20%;

– остальные конструкции и инженерное оборудование – 15% от их общего объема в здании.

Элементы здания и внешнего благоустройства, срок службы которых соизмерим с периодичностью текущего ремонта, могут быть заменены полностью.

Текущий ремонт зданий и элементов внешнего благоустройства может выполняться собственником или уполномоченным им органом, организацией, обслуживающей жилищный фонд, как хозяйственным способом, так и подрядным – на конкурсной основе.

Предметом конкурса может быть как весь комплекс работ по текущему ремонту, так и отдельные работы, например, ремонт специального инженерного оборудования, ремонт кровли, межпанельных стыков и других элементов здания и внешнего благоустройства, которые организационно и технологически могут быть выделены в отдельный блок работ.

Обязательным условием при организации и проведении текущего ремонта является наличие у собственника либо у уполномоченного им органа (управляющей организации) лицензии на право выполнения функций заказчика, а у подрядной организации – лицензии на выполнение лицензируемых видов работ по ремонту жилищного фонда.

Для выполнения работ по текущему ремонту отдельных видов инженерного оборудования зданий и других специальных работ подрядная организация может, в свою очередь, привлекать на условиях субподряда специализированные подрядные организации.

Текущий ремонт инженерного оборудования зданий (системы инженерного отопления и вентиляции,

горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, лифты, системы пожаротушения и дымоудаления, переговорно-замочные устройства и пр.), находящегося на техническом обслуживании специализированных предприятий коммунального (жилищно-коммунального) хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

Основным средством регулирования отношений между заказчиком и исполнителем в процессе текущего ремонта является внутрихозяйственный заказ (при хозяйственном способе) или договор подряда (при подрядном или смешанном способе).

При проведении текущего ремонта подрядным способом в договорах подряда в качестве существенного условия следует предусматривать обеспечение гарантии качества работы подрядчика, в том числе установление гарантийных сроков эксплуатации элементов строительных конструкций, инженерных систем, элементов внешнего благоустройства, прошедших ремонт или замену. В качестве гарантийных сроков эксплуатации после текущего ремонта могут быть рекомендованы:

– для инженерных систем – отопительный период, но не менее шести месяцев;

– для строительных конструкций и элементов внешнего благоустройства – не менее одного года.

Продолжительность текущего ремонта здания рекомендуется определять исходя из нормативной продолжительности ремонта конструкций и инженерного оборудования.

Для предварительных плановых расчетов допускается принимать укрупненные нормативы продолжительности текущего ремонта согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда: 22 рабочих дня на 1000 кв. м общей площади ремонтируемого здания.

Собственник либо уполномоченный им орган (управляющая организация) обязан обеспечить контроль за ходом и качеством выполнения работ по текущему ремонту, привлекая при необходимости для этих целей представителей Государственной жилищной инспекции и специалистов-экспертов.

После завершения текущего ремонта здания производится приемка работ комиссией в составе: представителей собственника здания, либо уполномоченного им органа (управляющей организации), либо эксплуатационной организации, подрядной организации и Государственной жилищной инспекции, назначенных приказами руководителей соответствующих организаций. В случае необходимости к приемке могут быть привлечены независимые специалисты или эксперты.

Приемка работ производится визуально. В случае необходимости – с применением методов инструментально-приемочного контроля.

Документальное оформление приемки выполненных работ рекомендуется производить по акту приемки.

Государственной жилищной инспекции дано право проводить инспекционные обследования, давать предписания собственникам жилья или уполномоченным ими органам об устранении выявляемых нарушений, применять штрафные санкции.

Органами Государственной жилищной инспекции одновременно с инспектированием и обследованием рассматриваются обращения граждан по фактам неудовлетворительного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования; включение в описи работ или сметы устранения неисправностей, снижающих качество жилищно-коммунальных услуг; контролируется их устранение в процессе производства текущего ремонта.

Органами Государственной жилищной инспекции принимаются соответствующие меры к устранению недостатков в работе подрядных организаций, связанных с обеспечением необходимого качества жилищно-коммунальных услуг в домах, прошедших текущий ремонт, даются в необходимых случаях представления об аннулировании или о приостановлении действия лицензии на подрядные работы.

Полную версию технологии 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».

Шаг 3. В правом верхнем углу появятся вкладки. Выберите вкладку «Комментарии, консультации».

Кто убирает снег с балконов?

Вопрос. Кто является ответственным за уборку снега с козырьков балконов многоквартирного дома? Прошу привести примеры из судебной практики.

Ответ. В том случае, если козырьки над балконами не предусмотрены проектом многоквартирного дома, они не входят в состав общего имущества собственников помещений, и управляющая организация не несет обязательств по их очистке.

Вместе с тем для того, чтобы избежать рисков возмещения вреда от упавшего с таких козырьков снега, управляющей организации целесообразно выдать собственникам помещений, на балконах которых установлены козырьки, предписания об их очистке от снега.

Обоснование. В силу п. 3.6.14 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170), накапливающийся на крышах снег должен по мере необходимости сбрасываться на землю и перемещаться в прилотковую полосу, а на широких тротуарах – формироваться в валы.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме входят крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

В соответствии с пп. «б», «в» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества входят крыши, а также ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Как видно, данные нормы не включают в состав общего имущества собственников помещений козырьки балконов многоквартирного дома.

Судебная практика показывает, что в случае, если проект многоквартирного дома не предусматривает наличия над балконами козырьков, данные козырьки не входят в состав общего имущества собственников помещений (Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 01.10.2013 по делу № А55-15500/2012).

Вместе с тем необходимо принять во внимание следующее.

Согласно п. 4.2.4.1 Правил, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, работники организаций по обслуживанию жилищного фонда обязаны систематически проверять правильность использования балконов, эркеров и лоджий, не допускать размещения на них громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения. Необходимо регулярно разъяснять нанимателям, арендаторам и собственникам жилых помещений и ответственным за коммунальную квартиру правила содержания балконов, эркеров и лоджий.

В силу п. 4.2.4.9 Правил, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, не допускаются самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

Как показывает судебная практика, в случае если сходом снега с козырька, расположенного над балконом и не предусмотренного проектом здания, был причинен вред, на организацию, управляющую многоквартирным домом, может быть возложено обязательство по его возмещению, если ею не были приняты меры по контролю за своевременной очисткой козырьков (Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 26.01.2011 по делу № А57-4688/2010). При этом, как указал Федеральный арбитражный суд Поволжского округа в Постановлении от 12.12.2012 по делу № А55-15500/2012, подобный контроль считается осуществленным в случае выдачи собственнику помещения предписания об очистке козырька от снега.

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

Ремонт пола в квартире МКД

Вопрос. Обязана ли управляющая компания восстанавливать пол в квартире собственника за счет статьи текущего ремонта данного дома?

Ответ. Управляющей организации необходимо провести обследование эксплуатации полов с составлением акта о причинах, по которым в полах квартиры собственника имеются частично сгнившие доски.

Согласно законодательным актам элементы пола являются частью одной квартиры, предназначены для обслуживания одного помещения и в состав общедомового имущества МКД не входят. Ремонтируются и меняются полы собственником помещения.

Управляющая организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по управлению многоквартирным домом, отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет *ответственность только за надлежащее содержание общего имущества в МКД.*

Обоснование. В соответствии с пп. «в» и «г» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (в том числе фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (в том числе окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

На основании Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

В силу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме обязуется в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

К общедомовому имуществу МКД, ремонт которого проводится управляющей организацией за счет средств текущего ремонта, относятся:

1. Балка (сечением 100х120).
2. Черновой пол.
3. Пароизоляция.
4. Теплоизоляционный материал.

Производится собственником данного жилого помещения за свой счет ремонт элементов пола в составе:

1. Чистая доска пола.
2. Лаги (брус сечением 50х50).

Следовательно, поскольку пол в квартире обслуживает только одно жилое помещение в многоквартирном доме, не входит в состав общего имущества собственников помещений в доме, управляющая организация в рамках заключенного договора управления домом не обязана осуществлять ремонт пола в квартире.

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

План текущего ремонта на год

Ситуация. Представитель Государственной жилищной инспекции указал, что законодательством не регламентирован План текущего ремонта на год.

Вопрос. Так ли это и если нет, то каким документом регламентирован данный план?

Ответ. Разработка и составление годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме регламентированы Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, а также Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

Вместе с тем форма годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме законодательством не установлена.

Обоснование. В соответствии с пп. «в» п. 4 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением в том числе такого стандарта, как разработка годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Данный годовой план работ разрабатывается на основе Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

Согласно пп. «г» п. 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме.

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ЭКОЛОГИЧЕСКОМУ, ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМУ И АТОМНОМУ НАДЗОРУ
РОСТЕХНАДЗОР

Надзорные органы не покладая рук трудятся с самого начала года и уже успели пригрозить внеплановыми проверками. Чтобы вам было проще справиться с подобными неожиданностями, приводим разъяснения о проверке Ростехнадзором офисных зданий.

Требования к документам при проверке Ростехнадзором офисного здания

В настоящее время Ростехнадзор (Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору) действует на основании Положения, которое утверждено Постановлением Правительства РФ от 30.07.2004 № 401. Помимо этого Положения, проверяющие используют в работе другие нормативные документы, среди которых особое место занимает Федеральный закон от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

Исходя из указанных документов, организации могут быть проверены на предмет того, как они соблюдают требования по эксплуатации и обслуживанию:

– электроустановок и электрических сетей (за исключением бытовых);

– отдельных видов оборудования, представляющего повышенную опасность;

– различного рода подъемных устройств (в первую очередь лифтового оборудования).

Ростехнадзор, как и все прочие контролирующие ведомства, при проверках обязан руководствоваться Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (далее – 294-ФЗ).

Сами проверки могут быть плановыми и внеплановыми. Плановые проверки проводятся не чаще чем раз в три года. Предстоящую проверку Ростехнадзор должен согласовать с прокуратурой. При этом особо оговорен случай, когда предметом проверки является соблюдение учреждением требований энергосбережения и повышения энергетической эффективности. В этом случае плановая проверка может проводиться чаще (ст. 9 294-ФЗ).

Основания для внеплановой проверки перечислены в ст. 10 294-ФЗ. Так, поводом для нее может послужить информация об угрозе или причинении вреда жизни и здоровью граждан и т. д. Также Ростехнадзор внепланово может проверить то, как учреждение исправило нарушения, выявленные в ходе плановой проверки. Проводить внеплановую проверку можно только с разрешения прокуратуры. Правда, в отдельных случаях (например, если причинен вред жизни или здоровью граждан) контролеры могут самостоятельно приступить к проверке, лишь известив об этом прокуратуру.

Назначать проверку может руководитель территориального органа Ростехнадзора либо его заместитель. В распоряжении о проверке оговариваются основания, сроки, цели предстоящей ревизии, виды и объем контрольных мероприятий, список привлекаемых экспертов. Перед началом проверки контролеры обязаны ознакомить руководителя или иное должностное лицо учреждения с этим распоряжением. Также проверяющие должны предъявить свои служебные удостоверения. Если у контролеров отсутствует хотя бы один из этих документов, то их можно не пускать на территорию учреждения.

Также стоит учесть, что сотрудники Ростехнадзора не имеют права проводить проверку, если при этом отсутствуют руководитель или иные должностные лица учреждения. Обратите внимание, что руководителю учреждения не обязательно присутствовать при проведении проверки. Это можно поручить любому должностному лицу или уполномоченному представителю учреждения.

В свою очередь, руководство учреждения обязано представить контролерам все необходимые документы, связанные с целями проверки, обеспечить доступ на свою территорию и к используемому оборудованию.

Выездная проверка проводится по местонахождению учреждения и (или) по месту фактического осуществления деятельности.

В первую очередь контролеры займутся проверкой затребованных документов. К примеру, если речь идет об энергоустановках, то контролеры могут проверить, как ведется техническая документация (например, специальные журналы, в которых фиксируются параметры работы конкретной установки), а также наличие у обслуживающего персонала соответствующих допусков и т. п. Далее оценивается состояние зданий, строений, сооружений, помещений, оборудования, транспортных средств и т. д.

Срок проверки не может превышать 20 рабочих дней. В исключительных случаях он может быть продлен, но не более чем на 20 рабочих дней. Продлить проверку ревизоры вправе, если, например, требуется сложное длительное исследование или экспертиза.

В Кодексе РФ об административных правонарушениях есть немало статей, производство по которым находится в компетенции Ростехнадзора. Поэтому если будет выявлено нарушение, подпадающее под административную ответственность, то контролеры вправе составить об этом протокол. Также Ростехнадзор может приостановить деятельность учреждения, если, например, выявлена реальная угроза здоровью и жизни граждан.

По результатам проверки составляется акт в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений передается руководителю учреждения или иному должностному лицу под роспись. Если сделать это не представляется возможным, акт высылается по почте с уведомлением о вручении.

Контролеры должны вручить руководителю учреждения или иному должностному лицу распоряжение о проверке и предъявить свои удостоверения. Без этого их можно не пускать на территорию.

Документы, необходимые владельцу, эксплуатирующему лифт:

– паспорт лифта и вся сопутствующая техническая документация на лифт (в том числе руководство по эксплуатации);

– свидетельство о регистрации опасного производственного объекта в государственном реестре (Постановление Правительства РФ от 24.11.1998 № 1371 «О регистрации объектов в государственном реестре опасных производственных объектов»);

– договор о страховании ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу других лиц и окружающей природной среде в случае аварии на лифте (о страховании риска ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасного производственного объекта см. ст. 931, 935, 936 ГК РФ);

– положение о производственном контроле, согласованное с Ростехнадзором (Постановление Правительства РФ от 10.03.1999 № 263 «Правила организации и осуществления производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности на опасном производственном объекте»);

– медицинские справки о состоянии лифтеров (диспетчеров), специалистов, ответственных за организацию эксплуатации лифтов, электромехаников (в случае наличия собственной службы эксплуатации);

– положение, приказ и журнал о порядке хранения и выдачи ключей от помещений, где располагается лифтовое оборудование;

– план мероприятий по промышленной безопасности на год (план составляется на последующий год в конце предыдущего года);

– отчет по выполнению мероприятий по промышленной безопасности;

– журнал инструктажей по охране труда и технике безопасности лифтеров.

Также устройства безопасности лифта, указанные в приложении № 2 к Техническому регламенту Таможенного союза «Безопасность лифтов» ТР ТС 011/2011, утвержденному Решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824, подлежат обязательной сертификации.

Документы, локальные акты:

– Приказ о назначении лиц, ответственных за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифта

– Приказ о назначении лиц, ответственных за организацию эксплуатации лифта

– Приказ о назначении лица, ответственного за осуществление производственного контроля

– Приказ о создании комиссии по приемке лифта в эксплуатацию

– Положение об организации и осуществлении производственного контроля

– Протоколы и удостоверения аттестации работников, обслуживающих лифты

– Договор страхования риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц в случае аварии на лифте на весь срок эксплуатации

– Графики планово-предупредительных ремонтов лифтов

– Приказ руководителя организации о допуске к работе лифтеров-проводников, лифтеров-диспетчеров, лифтеров-обходчиков и электромехаников, осуществляющих технический надзор за лифтами

– Производственные и должностные инструкции для работников

– Акт полного технического освидетельствования лифта

– Акт периодического технического освидетельствования лифта

– Акт приемки лифта в эксплуатацию

– Паспорт лифта

– Журнал периодических осмотров лифта

– Договор со специализированной организацией, обслуживающей лифты (если нет своей службы эксплуатации)

– Журнал учета инцидентов

– Журнал ежесменного осмотра лифта

Примеры заполнения (есть в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий»):

– Журнал ежесменного осмотра лифтов (образец заполнения)

– Журнал заявок о неисправностях лифтов (образец заполнения)

– Журнал заявок о неисправностях диспетчерского оборудования лифтов (образец заполнения)

– Акт полного технического освидетельствования лифта (образец заполнения)

– Список адресов лифтов, переданных заказчиком и принятых подрядчиком для выполнения работ по модернизации (образец заполнения)

– Список адресов лифтов, на которых согласно договору исполнитель выполняет работы по техническому освидетельствованию и электрическим измерениям (образец заполнения)

– Список адресов лифтов, переданных заказчиком и принятых подрядчиком на техническое обслуживание и ремонт (образец заполнения)

– Заявка на полное техническое освидетельствование лифтов (образец заполнения)

– Заявление о регистрации технического устройства (эскалатора) (образец заполнения)

– Заявление о регистрации технического устройства (лифта) (образец заполнения)

– Заявление на обучение производственного персонала (для эксплуатирующих организаций – владельцев лифтов) (образец заполнения)

– Акт приемки лифта в эксплуатацию (образец заполнения)

– Акт технической готовности лифта (образец заполнения)

Полную и актуальную информацию о порядке прохождения проверки вы всегда сможете найти в разделе «Взаимодействие с государственными органами» системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 06.07.2015 по делу № А07-18450/2014

Истец: «АКС Групп».

Ответчик: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан.

Описание дела: Арбитражный суд Уральского округа в составе: председательствующего Платоновой Е. А., судей Рябовой С. Э., Купреенкова В. А. рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее – министерство) на Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 24.12.2014 по делу № А07-18450/2014 и Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2015 по тому же делу.

В судебном заседании приняла участие представитель общества с ограниченной ответственностью «АКС Групп» (далее – общество «АКС Групп») Кулешова Е. В. (доверенность от 02.03.2015).

Общество «АКС Групп» обратилось в Арбитражный суд Республики Башкортостан с исковым заявлением к министерству о взыскании стоимости восстановительного ремонта нежилого помещения в размере 227 667 руб., стоимости произведенной оценки ущерба в размере 20 000 руб., ущерба, причиненного имуществу, в размере 101 574 руб., упущенной выгоды в размере 152 800 руб., возмещения судебных расходов – оплаты услуг представителя в сумме 40 000 руб., госпошлины в сумме 13 040 руб. 82 коп., почтовых услуг в сумме 650 руб. 30 коп.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены открытое акционерное общество «Управление жилищного хозяйства Калининского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (далее – Управление жилищного хозяйства), общество с ограниченной ответственностью «Бюро Путешествий «Океан Мечты» (далее – общество «БП «Океан Мечты»).

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 24.12.2014 (судья Саяхова А. М.) заявленные требования удовлетворены. С министерства в пользу общества «АКС Групп» взысканы стоимость восстановительного ремонта в размере 227 667 руб., 20 000 руб. расходов на проведение оценки, 101 574 руб. убытков, 152 800 руб. упущенной выгоды, 13 040 руб. 82 коп. расходов по государственной пошлине, 650 руб. 30 коп. почтовых расходов, 40 000 руб. в возмещение расходов на оплату услуг представителя.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2015 (судьи Кузнецов Ю. А., Баканов В. В., Малышева И. А.) решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе министерство просит указанные судебные акты отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований, ссылаясь на нарушение судами ст. 290 Гражданского кодекса РФ, ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

Заявитель указывает на то, что, поскольку он на момент затопления не являлся собственником помещений, он не может выступать субъектом правоотношения по возмещению вреда. По мнению заявителя, судами не учтено, что помещение относится к местам общего пользования граждан, проживающих в таких домах. Заявитель ссылается на то, что судом первой инстанции при вынесении решения не учтены положения Распоряжения Правительства Республики Башкортостан от 08.12.2009 № 1359-р «О безвозмездной передаче в собственность городского округа город Уфа Республики Башкортостан государственного имущества Республики Башкортостан – жилых помещений общежития, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Трамвайная, 4а» (далее – Распоряжение № 1359-р), п. 1 которого установлена безвозмездная передача в муниципальную собственность помещений третьего этажа здания общежития. Кроме того, заявитель считает, что в графе 3 Акта от 28.01.2014 № 140 о последствиях залива помещения отсутствует подпись специалиста – эксперта отдела контроля и управления государственным имуществом министерства Бирюкова А. С. В адрес министерства не поступало извещения о проведении осмотра затопленных помещений.

При рассмотрении спора судами установлено и материалами дела подтверждено, что общество «АКС Групп» является собственником двух этажей (первого и второго) административного здания площадью 1157,7 кв. м, находящегося по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Трамвайная, 4а.

Между обществом «АКС Групп» (арендодатель) и обществом «БП «Океан Мечты» (арендатор) 01.05.2013 заключен договор аренды нежилого помещения № 01-05/13, согласно условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает в срочное возмездное пользование за плату нежилое помещение площадью 38,2 кв. м, находящееся на втором этаже здания, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Трамвайная, 4а (п. 1.1, 1.2 договора). На основании Решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 09.09.2009 по делу № А07-17132/2009 министерство провело государственную регистрацию помещения площадью 575,2 кв. м, находящегося на третьем этаже здания, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации от 04.05.2011 № 04 АГ 152853.

Из пояснений сторон и представленных документов следует, что на часть комнат третьего этажа здания были зарегистрированы с 28.05.2013 права собственности физических лиц (по решению суда), проживающих в них, однако комнаты третьего этажа № 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 физическим лицам не переданы; документов, свидетельствующих об использовании данных комнат только гражданами – собственниками других комнат как мест общего пользования на этаже, не представлено; каких-либо доказательств наличия организации, обслуживающей места общего пользования, не представлено; документов, свидетельствующих о передаче данных комнат третьего этажа здания по ул. Трамвайной, 4а г. Уфы в собственность городскому округу г. Уфа, не представлено, следовательно, данные площади на момент залива в ночь с 30 на 31 мая 2013 года принадлежали министерству.

Судами установлено, что факт причинения обществу «АКС Групп» вреда в связи с затоплением принадлежащих ему помещений на втором этаже здания, расположенного по адресу: г. Уфа, ул. Трамвайная, 4а, вследствие нарушений строительных норм при переоборудовании комнаты № 9 в моечную и № 14 в душевую (без гидроизоляционного слоя) подтвержден материалами дела, в том числе актами от 31.05.2013 и 28.04.2014, составленными с использованием данных экспликаций и поэтажных планов технических паспортов.

При этом документов, свидетельствующих о проведении министерством работ по проверке и обеспечению использования комнат № 9, 14 согласно их целевому назначению, указанному в техпаспортах (экспликациях), и документов, свидетельствующих о надлежащем оформлении и согласовании работ по переоборудованию данных комнат, не представлено, а также министерство не доказало отсутствие своей вины в причинении истцу ущерба (п. 2 ст. 1064 Гражданского кодекса РФ).

При таких обстоятельствах суды правомерно признали доказанной вину министерства в возникновении у истца убытков.

Согласно заключению общества с ограниченной ответственностью «Агентство Башоценка» от 16.05.2014 стоимость восстановительного ремонта отделки нежилых помещений № 43, 44, 45, 46, 47, 48,

49, 50 (в части имеющихся повреждений), расположенных по адресу Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Трамвайная, 4а, на дату оценки составила 227 667 руб., в связи с чем суды обоснованно признали требование истца о взыскании с ответчика стоимости восстановительного ремонта в сумме 227 667 руб. обоснованным и подлежащим удовлетворению.

При этом ходатайство о назначении экспертизы на предмет оценки ущерба, контррасчет размера ущерба министерство не представило, в связи с чем оснований подвергать сомнению представленный истцом отчет у судов не имелось.

Суды правомерно удовлетворили требование истца о взыскании стоимости произведенной оценки восстановительного ремонта в сумме 20 000 руб., поскольку затраты на проведение независимой оценки, понесенные истцом, в силу ст. 15 Гражданского кодекса РФ подлежат взысканию с ответчика, т. к. понесены в целях восстановления своего нарушенного права.

Также правомерно удовлетворено требование истца о взыскании ущерба, причиненного имуществу, в размере 101 574 руб.

В подтверждение несения убытков в связи с выплатой ущерба обществу «БП «Океан мечты» обществом «АКС Групп» представлены Акт порчи от 31.05.2013, Накладная от 12.04.2013 № 231, Накладная от 16.04.2013 № 218. По требованию общества «БП «Океан мечты» от 26.12.2013 о выплате стоимости имущества, пришедшего в негодность после затопления, в общей сумме 101 574 руб. общество «АКС Групп» 17.09.2014 произвело оплату причиненного обществу «БП «Океан мечты» ущерба в сумме 101 574 руб. по платежному поручению № 32.

Взыскание неполученных доходов, которые лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода), предусматривается ст. 15 Гражданского кодекса РФ.

В то же время в силу п. 4 ст. 393 Гражданского кодекса РФ при определении упущенной выгоды необходимо учитывать предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

В соответствии с п. 11 Постановления № 6/8 размер неполученного дохода (упущенной выгоды) должен определяться с учетом разумных затрат, которые кредитор должен был понести, если бы обязательство было исполнено.

Как следует из представленного истцом расчета упущенной выгоды, размер понесенных им убытков определяется путем расчета его потерь в связи с расторжением договора аренды с обществом «БП «Океан мечты» от 01.05.2013 исходя из размера прибыли истца по расчетам арендной платы за период действия договора с 01.05.2013 по 31.03.2014 (15 280 руб. в месяц) и составляет 152 800 руб.

Поскольку факт причинения вреда, размер причиненного убытка подтверждаются представленными в материалы дела доказательствами, требования общества «АКС Групп» к министерству о взыскании размера неполученного дохода (упущенной выгоды) в сумме 152 800 руб. обоснованно удовлетворены судами.

В силу положений ст. 101 Арбитражного процессуального кодекса РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

К судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, согласно ст. 106 Арбитражного процессуального кодекса РФ относятся в том числе расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

Судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны (ч. 1 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

В соответствии с ч. 2 ст. 110 названного кодекса расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

В обоснование своего требования общество «АКС Групп» представило договор возмездного оказания услуг от 08.05.2014, акт выполненных работ от 29.08.2014.

Оценив представленные обществом доказательства несения расходов на оплату услуг представителя, с учетом характера спора и особенностей конкретного дела суды сочли, что требование о возмещении расходов на оплату услуг представителя в размере 40 000 руб. является обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Кроме того, в соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ подлежат отнесению на счет ответчика расходы по оплате почтовых услуг на сумму 650 руб. 30 коп. (квитанции по отправке телеграмм 23.04.2014).

Доводы подателя кассационной жалобы сводятся по существу к переоценке имеющихся в деле доказательств и сделанных судами на их основании выводов, что выходит за пределы рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, установленные ст. 286 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Нарушений норм материального или процессуального права, являющихся основанием для отмены решения суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции (ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса РФ), судом кассационной инстанции не установлено.

С учетом изложенного обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения.

Руководствуясь ст. 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд

постановил: Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 24.12.2014 по делу № А07-18450/2014 и Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2015 по тому же делу оставить без изменения, кассационную жалобу Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан – без удовлетворения.

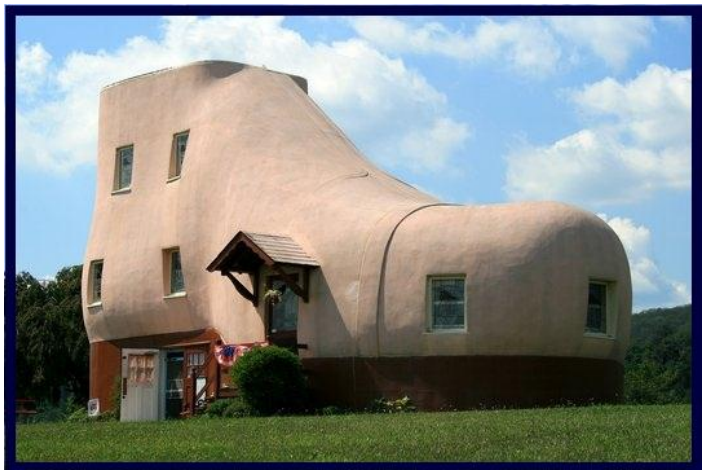
Чтобы ознакомиться с полным текстом постановления, а также найти подходящий для вашего случая судебный прецедент, зайдите в раздел «Практика разрешения споров в области эксплуатации зданий», для удобства воспользуйтесь фильтром.

АРХИТЕКТУРНОЕ РАЗНООБРАЗИЕ

Дорогие друзья! В прошлом выпуске мы начали серию статей о самых необычных и красивых местах. В этом номере хотим поделиться чудесами архитектуры, которые вносят разнообразие в наши будни и создают праздничное и романтическое настроение, порой даже умиляют. Наслаждайтесь зрелищем, коллеги.

Перевернутый дом. Шимбарк, Польша

Каменный дом. Фафе, Португалия



Дом-ботинок. Пенсильвания, США

Здание Собаки. Новая Зеландия

Центральная библиотека. Канзас-сити, штат Миссури, США

Музыкальное здание. Китай

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

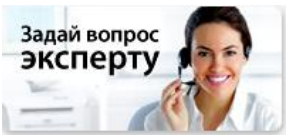
ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

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

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

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

Срок ответа на Линии профессиональной поддержки – 3 рабочих дня!



Форму для отправки заявки на Линию профессиональной поддержки вы найдете на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Посредством баннера «Обзор законодательства» вы получаете быстрый доступ к законодательству РФ с самыми последними изменениями и дополнениями.

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

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

Раздел «Справочник по эксплуатации зданий»

Измененные справки:

- Требования к зданию и помещениям образовательного учреждения
- Требование к воздушному и тепловому режиму образовательного учреждения
- Требования к инженерному оборудованию образовательного учреждения
- Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения
- Заключение договора на управление недвижимостью
- ТСЖ. ТСН. Создание и деятельность
- Порядок санитарного содержания и благоустройства придомовой территории
- Системы охранной сигнализации
- Нормативная документация, применяемая при эксплуатации систем безопасности
- Заключение договора подряда: порядок заключения и согласования
- Благоустройство территории

Раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах»

- Заключение договора управления по результатам конкурса
- Ограждение места для инвалида на парковке
- Расходование корректировки платы за отопление на иные нужды
- Заключение договора на поверхностные воды
- Очистка от снега детской площадки
- Перерасчет по электроэнергии за 7 лет
- Демонтаж общедомового прибора учета в аварийном доме
- Использование корректировки платы за отопление на энергосбережение
- Штрафные санкции в ЖКХ
- Жильцы перегородили двор
- Капитальный ремонт в муниципальной квартире
- Документы для перерасчета при временном отсутствии
- Установка пандусов в МКД
- Отсутствие технической возможности установки прибора учета в жилом помещении
- Выписка из домовой книги
- План текущего ремонта на год
- Перерасчет за уборку подъездов
- Тарифы для временной УК и заключение договора управления
- Кто должен оплатить рост ОДН в результате прорыва труб?
- Самовольное переустройство нежилого помещения
- Подписание договора управления
- Кто убирает снег с балконов?
- По каким тарифам работает временная УК?
- На каком сайте необходимо раскрывать информацию?
- Обработка ОДИ
- Требования к вентиляции в квартирах
- Аварийное газовое обслуживание в МКД
- Ремонт пола в квартире МКД
- Предоставление доступа к ОДИ
- Собственник ОДПУ
- Подпись председателя совета МКД
- Согласование рекламы на крыше пристроя

- Надо ли обновлять техпаспорт на дом?
- Обязанность по уборке территории
- Ответственный за лифт
- Расчет ОДН в МКД
- Вывоз строительного мусора
- Норматив на коммунальные услуги

Раздел «Образцы документов по эксплуатации зданий»

- Договор доверительного управления недвижимым имуществом (предприятием в целом), которое обременено залогом (примерная форма)
- Кадастровый паспорт земельного участка
- Приказ о создании квалификационной комиссии для проверки знаний работниками правил по электробезопасности (примерная форма)
- Сведения о зданиях и помещениях, используемых для организации и ведения образовательного процесса
- Перечень (план) мероприятий по подготовке образовательных учреждений к новому учебному году (типовая форма)

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

- СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения (с Изменением № 1)
- СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции
- ГОСТ 2.601-2006 Единая система конструкторской документации (ЕСКД). Эксплуатационные документы
- ГОСТ Р 52605-2006 Технические средства организации дорожного движения. Искусственные неровности. Общие технические требования. Правила применения (с Изменением № 1)
- СП 14.13330.2011 Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*
- ГОСТ 24846-2012 Грунты. Методы измерения деформаций оснований зданий и сооружений
- СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87
- ГОСТ Р 55555-2013 Платформы подъемные для инвалидов и других маломобильных групп населения. Требования безопасности и доступности. Часть 1. Платформы подъемные с вертикальным перемещением
- ГОСТ Р 55556-2013 (ИСО 9386-2:2000) Платформы подъемные для инвалидов и других маломобильных групп населения. Требования безопасности и доступности. Часть 2. Платформы подъемные с наклонным перемещением
- ГОСТ Р 55641-2013 Платформы подъемные для инвалидов и других маломобильных групп населения. Диспетчерский контроль. Общие технические требования
- ГОСТ 2.601-2013 Единая система конструкторской документации (ЕСКД). Эксплуатационные документы
- 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)»
- Сравнение «СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*» и «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения (с Изменением № 1)»
- Сравнение «СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87» и «СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции»