



БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

[::НОВОСТИ::](#) [::ОБЗОРЫ::](#) [::КОММЕНТАРИИ::](#) [::РЕПОРТАЖИ::](#) [::ВЫСТАВКИ::](#) [::ТЕНДЕНЦИИ::](#)

СЕНТЯБРЬ 2015 № 9 (36)

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Сентябрь – первый месяц осени! Это прекрасная пора и время активной подготовки к зимнему периоду. Желаем вам продуктивного начала работы.

В свою очередь, издание «Браво, Эксплуатация зданий!», посвященное подробному обзору актуальных событий в сфере эксплуатации недвижимости, позволит вам быстро и легко решать ваши рабочие вопросы. Также вы узнаете, что нового появилось в системе «Эксплуатация зданий» за прошедший месяц.

Читайте в выпуске:

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

- Рубрика «Загляни в продукт» расскажет о новых справочных материалах, которые актуализированы на основе нововведений в законодательстве.

- Из рубрики «Делимся опытом» вы узнаете об окраске поверхностей водоэмульсионными красками.

- В рубрике «Взаимодействие с госорганами» изучите основания проверки органов государственного жилищного надзора.

- Рубрика «Судебная практика» расскажет о нарушениях в договорных отношениях с ресурсоснабжающей организацией.

- В рубрике «Кофе-брейк» мы поведаем вам об архитектурном стиле ар-деко.

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

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

Приятного чтения!

*Команда разработчиков системы
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»*

АНОНС НОМЕРА

НОВОСТНАЯ ЛЕНТА

НА СТР. 2

ЗАГЛЯНИ В ПРОДУКТ

НА СТР. 4

ДЕЛИМСЯ ОПЫТОМ

НА СТР. 5

ЭКСПЛУАТАЦИЯ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

НА СТР. 7

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОСОРГАНАМИ

НА СТР. 10

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

НА СТР. 12

КОФЕ-БРЕЙК

НА СТР. 14

ПРИЛОЖЕНИЕ

НА СТР. 15



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

Утверждены правила охраны труда в ЖКХ

Приказом Министерства труда и социальной защиты РФ [от 07.07.2015 № 439н](#) утверждены Правила по охране труда в жилищно-коммунальном хозяйстве (далее – Правила охраны труда, утвержденные Приказом Минтруда РФ [от 07.07.2015 № 439н](#)).

В частности, Правила охраны труда, утвержденные Приказом Минтруда РФ [от 07.07.2015 № 439н](#), определяют обязанности работодателя по обеспечению охраны труда работников, а также содержат перечень вредных и опасных производственных факторов. Кроме того, в документе предусмотрено проведение обязательных предварительных медосмотров для допуска к работам во вредных и опасных условиях труда, приведены перечень работ повышенной опасности, требования к зданиям, территориям, производственным помещениям, размещению оборудования и организации рабочих мест.

Помимо этого, Правила охраны труда, утвержденные Приказом Минтруда РФ [от 07.07.2015 № 439н](#), устанавливают правила выполнения различных видов работ, в том числе по уборке улиц, очистке крыш зданий от снега и льда и т. п.

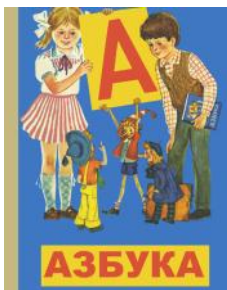
Минстрой ужесточит наказание за самовольную перепланировку нежилых помещений

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ подготовило и представило на рассмотрение Правительства РФ законопроект о внесении изменений в [Кодекс РФ об административных правонарушениях](#) (далее – [КоАП РФ](#)), предусматривающий введение административных штрафов за самовольную перепланировку нежилых помещений в многоквартирных домах.

Напомним, в настоящее время ч. 2 ст. 7.21 [КоАП РФ](#) предусматривает штраф только для граждан за самовольную перепланировку жилых помещений в многоквартирных домах в размере от 2000 до 2500 руб. В новой редакции ст. 7.21 [КоАП РФ](#) дополнится нормой, по которой за самовольную перепланировку нежилых помещений в многоквартирных домах, а также мест общего пользования может быть наложен штраф на должностных лиц – от 30 000 до 50 000 руб. и на юридических лиц – от 250 000 до 300 000 руб.

Правительство РФ в ближайшее время должно дать заключение на представленный законопроект, после чего он поступит для обсуждения в Государственную Думу.

Издан учебник для потребителей коммунальных услуг



Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства разместил на своем сайте «Азбуку для потребителей услуг ЖКХ» – первый в России учебник, созданный специально для собственников помещений в многоквартирных домах.

«Азбука» была создана ведущими экспертами Министерства стро-

ительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, федерального образовательного проекта «Школа грамотного потребителя», а также Фонда содействия реформированию ЖКХ.

В учебнике содержится информация о том, как рационально использовать коммунальные ресурсы, осуществлять энергосервисные мероприятия в доме и в конечном счете экономить на платежах за ЖКУ, о составе общего имущества в многоквартирном доме, его содержании и текущем ремонте, проведении общего собрания собственников, предоставлении коммунальных услуг, организации и проведении капитального ремонта, а также о многом другом.

Сообщается, что новое учебное пособие будет направлено главам субъектов РФ, руководителям органов законодательной власти и общественных организаций.

Создана Комиссия по общественному контролю за деятельностью институтов развития жилищного строительства и ЖКХ



При общественном совете Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ создана Комиссия по общественному контролю за деятельностью институтов развития жилищного строительства, жилищно-коммунального хозяйства и подведомственных организаций Минстроя.

Сообщается, что целью создания комиссии является привлечение граждан, общественных объединений и организаций к осуществлению государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства и жилищного строительства для проведения общественной экспертизы проектов федеральных законов.

Руководителем комиссии стал член Президиума Общественного совета при Минстрое А. Акимов. Состав комиссии сформирован из членов Общественного совета при Минстрое и представителей профессионального сообщества строительной отрасли.

Эксперты предупреждают о возможном срыве региональных программ капремонта

Эксперты Института экономики города (далее – ИЭГ), проведя мониторинг реализации региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов в 10 субъектах РФ, пришли к выводу, что ни в

одном из исследованных регионов программы невозможно выполнить при существующих размерах взносов собственников помещений.

В сообщении экспертов ИЭГ отмечается, что в некоторых регионах установлены такие низкие размеры взносов на капитальный ремонт, что реализация программ восстановления многоквартирных домов может быть сорвана.

Фактически региональные органы власти, устанавливая размеры взносов, не учитывали реальных финансовых потребностей для выполнения региональных программ, а исходили из возможностей собственников помещений в многоквартирных домах.

По расчетам экспертов ИЭГ, реальные размеры взносов и их требуемые размеры, при которых будет обеспечиваться выполнение региональных программ капремонта, порой различаются в разы.

Так, в Омской области установлен взнос на капремонт в размере 6,7 руб. с 1 кв. м, тогда как для выполнения региональной программы необходим взнос не менее 27,2 руб. с 1 кв. м (разница составляет 4 раза), а в Тамбовской области данные показатели составляют 13,4 руб. с 1 кв. м и 41,2 руб. с 1 кв. м соответственно (разница более чем в 3 раза). В своем исследовании эксперты изучили 9 субъектов РФ: Москву, Санкт-Петербург, Пермский край, Курскую, Ивановскую, Омскую, Ярославскую, Калининградскую и Тамбовскую области.

Плата за капремонт разгоняет инфляцию



Центральный банк РФ сообщил, что введение платы за капитальный ремонт многоквартирных домов способствовало ускорению инфляции в России.

По сообщению ЦБ РФ, в июле текущего года уровень инфляции (год к году) составил 15,8%, тогда как в июне данный показатель составлял 15,3%. На рост инфляции существенно повлияло увеличение тарифов на коммунальные услуги с 1 июля, а также одновременное введение платы за капитальный ремонт во многих регионах России.

Вместе с тем, как указал Центробанк, основными источниками инфляционных рисков являются ухудшение внешнеэкономической конъюнктуры, а также сохранение инфляционных ожиданий на повышенном уровне.

Общественные активисты предлагают штрафовать собственников помещений в многоквартирных домах за неявку на общие собрания

Ассоциация председателей советов многоквартирных домов Московской области выступила с предложением наказывать рублем жильцов, которые не являются на собрания собственников квартир.

В частности, общественники предложили ввести в [Кодекс РФ об административных правонарушениях](#) специальную норму, которая предусматривала бы штраф за неявку жильцов на общее собрание в форме совместного присутствия либо игнорирование голосования на очно-заочном и заочном общих собраниях.

Также авторы инициативы предлагают уменьшить кворум общего собрания с нынешних 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме до 30%.

По мнению авторов инициативы, данные меры смогут как повысить ответственность собственников помещений за принятие общими собраниями решений, так и облегчить сам процесс принятия решений.

ЖКХ получают свой суд – предложения Общественной палаты РФ по лицензированию УО

В России может появиться апелляционная комиссия для пересмотра решений по лицензированию управляющих компаний многоквартирных домов. Соответствующее предложение направлено в Госдуму, Совет Федерации и Минстрой. Если предложение будет принято, появится механизм возврата домов не получившим лицензии управляющим компаниям.

Не получившие лицензию управляющие компании смогут обжаловать это решение во внесудебном порядке и вернуть в свое управление дома, которые обслуживали. Соответствующие предложения в виде резолюции по результатам общественных слушаний, посвященных актуальным проблемам лицензирования управляющих организаций, Общественная палата РФ подготовила для передачи в Госдуму, Совет Федерации и Минстрой.

Предлагается создать апелляционную комиссию для решения спорных вопросов при лицензировании управляющих компаний, а также механизм возврата им жилого фонда, если будет признано, что решение лицензионной комиссии не соответствовало законодательству.



ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

В связи с изменениями в [ЖК РФ](#) существенно изменилась процедура проведения общих собраний собственников помещений в МКД.

Добавлена ст. 44_1 «Формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме», внесены изменения в ст. 44–48 ЖК РФ, регламентирующие порядок проведения общих собраний.

На основании данных изменений актуализирована справка [«Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»](#), где вы найдете следующую информацию:

- Формы проведения общего собрания собственников помещений
- Порядок проведения общего собрания собственников помещений
- Решение общего собрания
- Обжалование решения общего собрания

С помощью справочной информации вы сможете организовать и провести общее собрание собствен-

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ
КАК В СИСТЕМАХ СЕРИИ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГООКВАРТИРНОМ ДОМЕ?

Шаг 1. На любой странице системы «ТЕХЭКСПЕРТ» В СТРОКЕ

ПОИСК

введите фразу для поиска

ВВЕДИТЕ ФРА-

ЗУ «СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ДОМА».

Шаг 2. НАЖМИТЕ КНОПКУ

Найти

ПЕРЕД ВАМИ МАКСИМАЛЬНАЯ ПОДБОРКА ИНФОРМАЦИИ ПО ТЕМЕ.

ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ РЕКОМЕНДУЕМ ВАМ ОБРАТИТЬ НА РАЗДЕЛ ПОИСКА «АКТУАЛЬНЫЕ СПРАВКИ», ГДЕ ПРЕДСТАВЛЕНА СПРАВКА «ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГООКВАРТИРНОМ ДОМЕ».

ников помещений в многоквартирном доме в строгом соответствии с жилищным законодательством.

АКТУАЛИЗИРОВАННАЯ РЕДАКЦИЯ СНиП 2.04.01-85

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 152 после 01.07.2015 положения [СП 30.13330.2012](#) «Внутренний водопровод и канализация зданий» перестают действовать.

Актуализированная редакция [СНиП 2.04.01-85](#) является обязательной к применению. На основании данной информации актуализирована справка [«Инженерное оборудование»](#), в которой рассмотрены следующие инженерные системы:

- Отопительные котельные
- Тепловые сети
- Тепловые пункты
- Системы отопления
- Системы горячего водоснабжения
- Водопровод и канализация
- Электрооборудование
- Вентиляция
- Газоснабжение

Информация, которая представлена в справке, поможет владельцам зданий провести подготовку инженерного оборудования к эксплуатации в зимнее время.

Эвакуационные пути и выходы в зданиях ТЦ

Постановлением Правительства РФ [от 26.12.2014 № 1521](#) принят новый Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», который вступил в силу 1 июля 2015 года.

На основании данного документа изменились требования к торговым центрам, в связи с чем актуализирована справочная информация «Эвакуационные пути и выходы в зданиях ТЦ».

Информация, представленная в справке, поможет вам организовать эвакуационные пути и выходы из торгового центра в соответствии с нормами действующего законодательства и избежать штрафов от МЧС.

Штраф!

Статья 20.4 [КоАП РФ](#) «Нарушение требований пожарной безопасности»: 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 противоподымной защиты зданий, сооружений и строений влечет наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от 3 000 до 4 000 руб.;
- на должностных лиц – от 15 000 до 20 000 руб.;
- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от 30 000 до 40 000 руб.;
- на юридических лиц – от 150 000 до 200 000 руб.



**ТИПОВАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА (ТТК).
ОКРАСКА ПОВЕРХНОСТЕЙ ВОДОЭМУЛЬСИОННЫМИ КРАСКАМИ****ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ**

1. Технологическая карта разработана на окраску внутренних оштукатуренных и бетонных поверхностей промышленных, административно-бытовых и инженерно-лабораторных зданий водоэмульсионными красками: ВА-17, ВА-27, ВА-27А, ВА-27п.г., ЭКЧ-26 и ЭКЧ-26А.

2. К началу малярных работ должны быть полностью завершены штукатурные и облицовочные работы, высушены окрашиваемые поверхности, проведена опрессовка санитарно-технических систем, окончены электротехнические работы, введены в действие постоянное отопление и освещение.

3. Оштукатуренные поверхности перед окраской должны иметь влажность не более 8%, сырые места, высолы, все дефекты должны быть исправлены, а причины, вызвавшие их появление, устранены.

Температура воздуха, измеренная на высоте 0,5 м от пола, при отделке помещений должна быть не ниже + 8 °С.

4. Поверхности, подлежащие окраске водоэмульсионными красками, не должны иметь дефектов и отклонений, превышающих проектное положение (табл. 1).

**МЕТОДЫ И ПРИЕМЫ ТРУДА**

1. Окраску поверхностей водоэмульсионными красками производит звено в составе двух маляров 3-го разряда (М) и 2-го разряда (М).

2. Для окраски поверхностей водоэмульсионными красками рекомендуется применять инструменты и приспособления, перечень которых приведен в табл. 2.

3. Калькуляция затрат труда и график производства работ на окраску водоэмульсионной краской составлены на 100 м усредненной поверхности и приведены в табл. 3, 4.

4. Затраты труда по отдельным технологическим операциям суммированы с целью получения затрат на законченный этап технологического процесса.

5. Обязанности между членами звена распределяются следующим образом.

Очистку, сглаживание поверхности, частичную подмазку выполняет маляр 2-го разряда;

расшивку трещин, частичную подмазку и шлифовку – маляр 2-го разряда;

сплошную шпаклевку и шлифовку выполняют маляры 3-го и 2-го разряда;

огрунтовку и окраску – маляр 3-го разряда.

6. Очистку поверхности осуществляет маляр М, который держит скребок обеими руками, стоя на расстоянии 0,8–1 м от стены. Отвердевшие брызги раствора он снимает движением снизу вверх. Очистку производит с небольшим нажимом на скребок (наклон скребка к поверхности 30°). При очистке маляр пользуется скребком на длинной ручке, респиратором, очками.

7. Расшивляет трещину маляр М небольшим нажимом на ребро шпателя на глубину 2 мм под углом 45°. После расшивки травяной кистью сметает с поверхности пыль. Применяются шпатель металлический, столик-подмости.

8. При частичной подмазке маляр М одной рукой наносит шпаклевку на поверхность резиновым шпателем и, слегка нажимая на него другой рукой, поперечными движениями (по отношению к трещинам) заполняет трещины шпаклевочным составом.

Повторными движениями шпателя маляр выравнивает уложенный слой и уплотняет его.

Подмазку верхней части стены производят с инвентарных столиков-подмостей.

9. Взяв в руку приспособление для шлифовки, маляр второго разряда М шлифует подмазанные места. При этом, прижимая пластину с наждачной бумагой к поверхности стены под углом 5–10°, перемещает ее по прошпаклеванной поверхности снизу вверх до тех пор, пока поверхность не станет гладкой.

Шлифование труднодоступных мест производится вручную шкуркой, закрепленной в деревянной коробке.

По мере необходимости маляр обметает с поверхности пыль.

Кроме того, для выполнения указанной операции используются столик-подмости, очки, респиратор.

10. Первую сплошную шпаклевку выполняет маляр второго разряда М. Он накладывает шпаклевку узким шпателем на широкий. Прижимая широкий шпатель к поверхности под углом 45°, наносит шпаклевку равномерно толщиной до 1 мм движениями руки в полный размах снизу вверх.

Маляр третьего разряда М сглаживает слой шпаклевки широким шпателем, наклонив его под углом 60–70° к поверхности стены. Снятые излишки шпаклевки сбрасывает в ящик.

Маляры пользуются деревянным и металлическим шпателями, ящиками для шпаклевки, столиком-подмостями.

11. Для шлифовки отшпаклеванной поверхности маляр второго разряда М, взяв обеими руками шлифовальную машинку и стоя на столике-подмостях, перемещает ее в горизонтальном направлении по верхней части стены, производя вращательно-поступательные движения.



Для выполнения этой операции используются машина СО-55, очки, респиратор, столик-подмости.

12. При оштукатуривании поверхности маляр третьего разряда М, держа пистолет-распылитель перпендикулярно стене (расстояние от сопла до поверхности стены 25–30 см), окрашивает поверхность вертикальными полосами.

Все перемещения пистолета-распылителя маляр выполняет только движениями корпуса и руки (но не кисти руки). На горизонтальных участках пистолет выключают, чтобы не допустить перенасыщения краской верхней и нижней части стены.

Используются при оштукатуривании пистолет-распылитель, красконагнетательный бак, шланги, очки, респиратор.

13. Окрашивает поверхность маляр третьего разряда М. Предварительно окрасив кистью выступы, углы, места у наличников, плинтусов, электроарматуры, маляр набирает краску, опуская валик в ванночку с окрасочным составом. Затем, вынув валик, маляр один-два раза прокатывает его по сетке, отжимая излишки краски.

Валик прикладывают к поверхности и, слегка нажимая на рукоятку, окрашивают ее. Окрашивание производят за два-три прохода валика. Каждым последующим проходом следует перекрывать предыдущий на 3–4 см.

Для окраски поверхности применяются поролоновый валик, столик-подмости, ванночка с сеткой.

ОСОБЕННОСТИ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ В ЗИМНЕЕ ВРЕМЯ

1. Грунтовочные, шпаклевочные и окрасочные составы доставляют к месту работы в утепленной таре с тем, чтобы к моменту использования температура их была не ниже +18 °С.

Хранить такие составы следует в сухом и отапливаемом помещении.

2. Внутренние помещения должны иметь остекленные проемы, обогреваться системой постоянного отопления и иметь температуру не ниже +10 °С.

3. В зимний период за температурой воздуха и от-

носительной его влажностью необходимо установить повседневный контроль: температура воздуха не должна опускаться ниже +10 °С, относительная его влажность не должна превышать 70%.

УКАЗАНИЯ ПО ТЕХНИКЕ БЕЗОПАСНОСТИ

1. При производстве малярных работ необходимо соблюдать требования СНиП 12-03-2001 и СНиП 12-04-2002.

2. Рабочий, выполняющий очистку поверхности, сглаживание и шлифовку, должен пользоваться очками и респиратором.

3. Во избежание излишнего туманообразования при оштукатуривании поверхностей с помощью пистолета-распылителя форсунку нужно держать на расстоянии не более 25–30 см таким образом, чтобы струя распыляемого состава была перпендикулярна к окрашиваемой поверхности.

4. Красконагнетательные бачки перед использованием необходимо предварительно опробовать и испытать на гидравлическое давление, превышающее рабочее в 1,5 раза, о чем составляется акт.

5. Инвентарные столики – подмости, с которых производятся отделочные работы, должны иметь ограждения, поставляемые в комплекте с подмостями.

6. В специально отведенных местах должны быть вывешены правила техники безопасности при производстве работ и рекомендации по оказанию первой доврачебной помощи при несчастных случаях.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ НА 100 М ПОВЕРХНОСТИ, ОКРАШИВАЕМОЙ ВОДОЭМУЛЬСИОННЫМИ КРАСКАМИ

Затраты труда – 28,2 чел.-ч.

Выработка на одного рабочего за смену – 28,3 м.

Экономия затрат труда за счет использования средств малой механизации – до 10%.

Экономия лакокрасочных материалов – 8–12%.



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

УВАЖАЕМЫЕ ПОЛЬЗОВАТЕЛИ ЛИНЕЙКИ СИСТЕМ

«ТЕХЭКСПЕРТ: Эксплуатация зданий»!

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

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

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

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

СЕЙЧАС ВЫ СМОЖЕТЕ ИХ НАЙТИ, СЛЕДУЯ ИНСТРУКЦИИ:

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

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



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

Можно ли сдать в аренду часть помещения в ТЦ под банкоматы

Вопрос. Собственник одного из помещений в торгово-развлекательном центре сделал перепланировку принадлежащего ему помещения. В результате перепланировки вход в помещение собственника стал располагаться в месте, где ранее находились банкоматы другого собственника помещения. Для того, чтобы переместить банкоматы, осуществивший перепланировку собственник предложил второму собственнику разместить банкоматы в своем помещении, передав необходимую площадь в его безвозмездное пользование.

Могут ли два собственника помещений в торгово-развлекательном центре заключить договор безвозмездного пользования частью помещения, а затем сдать эту площадь в аренду банкам для размещения банкоматов?

Ответ. Собственник помещения может передать в

безвозмездное пользование другому лицу часть принадлежащего ему помещения, если в договоре будет указано расположение передаваемой части относительно других частей здания и будут содержаться данные, позволяющие ее индивидуализировать, а также если она обозначена на поэтажном плане.

Часть помещения для установки банкоматов может быть передана одним лицом другому, но не по договору безвозмездного пользования или аренды, а по договору возмездного оказания услуг.

Обоснование. Согласно ч. 1 ст. 689 Гражданского кодекса РФ (далее – [ГК РФ](#)) по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

В силу ч. 2 ст. 607 [ГК РФ](#) к договору безвозмездного пользования соответственно применяются правила, предусмотренные в том числе ст. 607 [ГК РФ](#).

В соответствии с ч. 3 ст. 607 [ГК РФ](#) в договоре аренды (и, соответственно, в договоре безвозмездного пользования) должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.



При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Как указал Высший арбитражный суд РФ в Определении от 25.05.2011 № ВАС-1132/11, если в договоре указан адрес здания, где расположено передаваемое в аренду помещение (помещения), а также площадь этого помещения (помещений) без указания его месторасположения относительно иных частей здания, такой договор не является заключенным. По мнению Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа, выраженному в Постановлении от 08.04.2010 по делу № А46-11729/2009, часть помещения может быть объектом аренды, если в договоре содержатся данные, позволяющие ее индивидуализировать, а также если она обозначена на поэтажном плане. Кроме того, необходимо принять во внимание следующее.



Из Постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 25.03.2010 по делу № А33-14855/2009 следует, что в случае размещения одним лицом платежных терминалов в помещениях, предоставленных другим лицом, первое лицо не осуществляет ни владения, ни пользования каким-либо имуществом другого лица (что составляет предмет договора безвозмездного пользования). По мнению суда, в таком случае фактически предоставляются соответствующие услуги – совершены определенные действия (дано разрешение, предоставлены места, подготовлены электрические розетки и т. п.), что согласно ст. 779 [ГК РФ](#) является предметом договора возмездного оказания услуг.

Таким образом, по своей правовой природе договор, по которому одно лицо передает другому лицу часть помещения для размещения в нём платежных терминалов, будет являться договором возмездного оказания услуг.

Документы вы найдете в комплекте «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

- [Гражданский кодекс РФ \(часть вторая\)](#);
- Определение Высшего арбитражного суда РФ от 25.05.2011 № ВАС-1132/11;
- Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 08.04.2010 по делу № А46-11729/2009;
- Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 25.03.2010 по делу № А33-14855/2009.

Более подробную информацию вы можете найти в справках [«Торговые центры»](#), [«Планировка и расположение ТЦ»](#).

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

Лифт для транспортировки пожарных подразделений

Вопрос. Производим замену (капитальный ремонт) лифтов пассажирских в здании общежития 1987 года постройки, 16 этажей, с подвалом. В здании всего 4 пассажирских лифта – по проекту. Нужно ли сейчас при замене лифтов один из четырех лифтов предусматривать как лифт для транспортировки пожарных подразделений?

Ответ. Необходимость выполнения на объекте новых требований пожарной безопасности, отсутствующих на момент проектирования объекта, возникает в случае проведения капитального ремонта, реконструкции или технического перевооружения в части, соответствующей объему работ по капремонту, реконструкции или техническому перевооружению.

Обоснование. Соответственно, требования пожарной безопасности к лифтам, установленные Федеральным законом [от 22.07.2008 № 123-ФЗ](#) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – Федеральный закон [от 22.07.2008 № 123-ФЗ](#)), в зданиях, введенных в эксплуатацию в 1987 году, необходимо выполнять при проведении реконструкции здания либо капитальном ремонте лифта.



В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 90 Федерального закона [от 22.07.2008 № 123-ФЗ](#) для зданий и сооружений должно быть обеспечено устройство средств подъема личного состава подразделений пожарной охраны и пожарной техники на этажи и на кровлю зданий и сооружений.

В силу п. 8.10 [СНиП 21-01-97](#) в каждом пожарном отсеке зданий класса Ф1.1 высотой более 5 м, зданий всех классов функциональной пожарной опасности высотой более 28 м (за исключением зданий класса Ф1.3) следует предусматривать лифты для транспортирования пожарных подразделений, отвечающие требованиям НПБ 250.

Документы вы найдете в комплекте «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

- [СНиП 21-01-97](#);
- Федеральный закон [от 22.07.2008 № 123-ФЗ](#).

Более подробную информацию вы можете найти в справке [«Обслуживание, ремонт и техническое обслуживание лифтов»](#) в «Техэксперт Эксплуатация зданий».

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

Возможно ли отключение

от централизованных сетей теплоснабжения

Вопрос. В поселении устанавливаются мини-котельные. Централизованная система теплоснабжения находится в собственности муниципального образования. Муниципальное образование приняло решение демонтировать централизованную систему

теплоснабжения с переводом потребителей на альтернативные источники тепла (газовые или электрические мини-котельные).

Некоторые потребители категорически отказываются переходить на альтернативное теплоснабжение, в связи с чем организация, эксплуатирующая централизованные сети теплоснабжения, несет большие затраты по доставке тепловой энергии до потребителей.

Возможно ли принудительное отключение потребителей, несогласных на добровольный отказ от централизованной системы теплоснабжения?

Ответ. Организация, эксплуатирующая централизованные сети теплоснабжения, при выводе их из эксплуатации в обязательном порядке должна получать согласование потребителей тепловой энергии, чьи теплопотребляющие установки присоединены к централизованным сетям.

Согласие на вывод тепловых сетей из эксплуатации должно быть дано потребителями в письменной форме. При этом, в случае если потребители в течение 15 дней после получения письменного уведомления собственника тепловых сетей о выводе их из эксплуатации не дадут письменного ответа, вывод из эксплуатации считается согласованным.

Обоснование. В соответствии с ч. 8 ст. 21 Федерального закона [от 27.07.2010 № 190-ФЗ](#) «О теплоснабжении» вывод из эксплуатации тепловых сетей, с использованием которых осуществляется теплоснабжение потребителей тепловой энергии, теплопотребляющие установки которых подключены (технологически присоединены) к этим тепловым сетям в надлежащем порядке, без согласования с указанными потребителями не допускается.

В силу п. 16 Правил вывода в ремонт и из эксплуатации источников тепловой энергии и тепловых сетей, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 06.09.2012 № 889](#) (далее – Правила вывода в ремонт и из эксплуатации, утвержденные Постановлением Правительства РФ [от 06.09.2012 № 889](#)), собственники или иные законные владельцы источников тепловой энергии и тепловых сетей, планирующие вывод их из эксплуатации (консервацию или ликвидацию), не менее чем за 8 месяцев до планируемого вывода обязаны в письменной форме уведомить в целях согласования вывода их из эксплуатации орган местного самоуправления поселения или городского округа (с указанием оборудования, выводимого из



эксплуатации) о сроках и причинах вывода указанных объектов из эксплуатации в случае, если такой вывод не обоснован в схеме теплоснабжения. В уведомлении должны быть указаны потребители тепловой энергии, теплоснабжение которых может быть прекращено или ограничено в связи с выводом из эксплуатации источников тепловой энергии и тепловых сетей.

Согласно п. 17 Правил вывода в ремонт и из эксплуатации, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 06.09.2012 № 889](#), к уведомлению о выводе из эксплуатации тепловых сетей прилагаются письменные согласования вывода тепловых сетей из эксплуатации, полученные от всех потребителей тепловой энергии, указанных в уведомлении, в том числе потребителей в многоквартирных домах в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений.

Для согласования с потребителями тепловой энергии собственник или иной законный владелец тепловых сетей уведомляет потребителей тепловой энергии о предстоящем выводе из эксплуатации тепловых сетей посредством почтового отправления с уведомлением о вручении.

При этом необходимо отметить: нормы п. 17 Правил вывода в ремонт и из эксплуатации, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 06.09.2012 № 889](#), также устанавливают, что в случае неполучения в течение 15 дней от потребителей согласия на вывод тепловых сетей из эксплуатации вывод их из эксплуатации считается согласованным.

Документы вы найдете в комплекте «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

– Федеральный закон [от 27.07.2010 № 190-ФЗ](#) «О теплоснабжении»;

– Правила вывода в ремонт и из эксплуатации источников тепловой энергии и тепловых сетей, утвержденные Постановлением Правительства РФ [от 06.09.2012 № 889](#).

Более подробную информацию вы можете найти в справке [«Договор теплоснабжения»](#).

Базанов Дмитрий Александрович,
эксперт проекта

«Техэксперт: Эксплуатация зданий»
ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород



ОСНОВАНИЯ ПРОВЕРКИ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА

Органы государственного жилищного надзора (далее – Жилинспекция) организуют и проводят плановые и внеплановые документарные и выездные проверки. Предметом проверок является соблюдение обязательных требований, указанных в п. 11 Положения о государственном жилищном надзоре, утвержденного Постановлением Правительства РФ [от 11.06.2013 № 493](#) (далее – Положение о государственном жилищном надзоре).

Плановая проверка

По общему правилу, установленному в п. 2 ст. 9 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#) «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ), плановые проверки проводятся не чаще чем 1 раз в 3 года. Однако лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом, может быть проверено Жилинспекцией в плановом порядке 2 раза и более в течение 3 лет. Плановая проверка проводится на основании разрабатываемого Жилинспекцией ежегодного плана проведения плановых проверок. В силу п. 4.1 ст. 20 Жилищного кодекса РФ (далее – [ЖК РФ](#)) основанием для включения плановой проверки юридического лица в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение 1 года со дня:

1) начала осуществления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем деятельности по управлению многоквартирными домами и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с представленным в орган государственного жилищного надзора уведомлением о начале указанной деятельности;

2) постановки на учет в муниципальном реестре наемных домов социального использования первого наемного дома социального использования, наймодателем жилых помещений в котором является лицо, деятельность которого подлежит проверке;

3) окончания последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя.

Плановая проверка может быть документарной и (или) выездной в силу п. 11 ст. 9 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#).

О проведении плановой проверки юридическое лицо уведомляется Жилинспекцией не позднее чем в течение 3 рабочих дней до начала ее проведения посредством направления копии распоряжения или приказа руководителя, заместителя руководителя о начале проведения плановой проверки заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или иным доступным способом (п. 12 ст. 9 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)).

Внеплановая проверка

В соответствии с п. 2 ст. 10 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#) основанием для проведения внеплановой проверки является:

1) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее вы-

данного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;

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

а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ;

б) причинение вреда жизни, здоровью граждан, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ;

3) приказ (распоряжение) руководителя жилищной инспекции, изданный в соответствии с поручениями Президента РФ, Правительства РФ и на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

О проведении внеплановой выездной проверки, за исключением внеплановой выездной проверки, основания проведения которой указаны в п. 2 ч. 2 ст. 10 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#), юридическое лицо, индивидуальный предприниматель уведомляются органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля не менее чем за 24 часа до начала ее проведения любым доступным способом (п. 16 ст. 10 Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)). Помимо указанных оснований, в силу п. 4.2 ст. 20 [ЖК РФ](#) основанием для проведения внеплановой проверки является поступление в Жилинспекцию обращений и заявлений граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о фактах:

– нарушения требований к порядку создания товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива;

– нарушения требований к уставу товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива и порядку внесения изменений в устав такого товарищества или такого кооператива;

– нарушения требований к порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуально-предпринимателя, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирным домом, в целях заключения договора управления многоквартирным домом;

– нарушения требований к порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

– нарушения требований к порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о заключении с указанными в п. 1 ст. 164 [ЖК РФ](#) лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядку утверждения условий этих договоров и их заключения;

– нарушения требований к порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме;

– нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных п. 2 ст. 162 [ЖК РФ](#);

– нарушений в области применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

Внимание!

Внеплановая проверка по указанным основаниям проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки.

Внеплановая проверка так же, как и плановая, может проводиться в форме документальной и (или) выездной проверки. Срок проведения плановой или внеплановой проверки в форме документальной и (или) выездной проверки, по общему правилу, не может превышать 20 рабочих дней. Однако в исключительных случаях, связанных с необходимостью проведения сложных и (или) длительных исследований, испытаний, специальных экспертиз и расследований, срок проведения выездной плановой проверки может быть продлен руководителем Жилинспекции, но не более чем на 20 рабочих дней.

Систематическое наблюдение

Помимо плановых и внеплановых проверок, законом предусмотрено осуществление Жилинспекцией систематического наблюдения за исполнением обязательных требований (п. 14 Положения о государственном жилищном надзоре).

При осуществлении систематического наблюдения за исполнением обязательных требований и анализа поступивших в орган государственного жилищного надзора документов, сведений и размещенной на официальных сайтах органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в информационно-телекоммуникационной сети Интернет информации об их деятельности орган государственного жилищного надзора:

а) проверяет своевременность, полноту и достоверность поступивших документов и сведений в порядке, установленном законодательством РФ;

б) изучает размещенную на официальных сайтах указанных лиц в сети Интернет информацию об их деятельности.

Результаты систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных

требований используются при планировании и проведении органом государственного жилищного надзора плановых и внеплановых проверок согласно п. 15 Положения о государственном жилищном надзоре.

Лицензионный контроль

Жилинспекция размещает на своем официальном сайте в сети Интернет:

а) ежегодный план проведения плановых проверок;

б) сведения о результатах плановых и внеплановых проверок (с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных);

в) ежегодные доклады об осуществлении регионального государственного жилищного надзора и эффективности такого надзора;

г) тексты рекомендаций и информацию, которые содействуют выполнению обязательных требований.

Также согласно п. 2 ст. 196 [ЖК РФ](#) Жилинспекция осуществляет лицензионный контроль за деятельностью управляющих организаций.

Внимание!

В соответствии с п. 2 ст. 19 Федерального закона [от 04.05.2011 № 99-ФЗ](#) «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее – Федеральный закон [от 04.05.2011 № 99-ФЗ](#)) Жилинспекция вправе проводить внеплановые проверки без согласования с органами прокуратуры в отношении соискателя лицензии, представившего заявление о предоставлении лицензии на управление многоквартирными домами, или лицензиата, представившего заявление о переоформлении лицензии. В силу п. 6 ст. 19 Федерального закона [от 04.05.2011 № 99-ФЗ](#) в отношении лицензиата лицензирующим органом проводятся документальные проверки, плановые проверки и внеплановые выездные проверки. Плановая проверка проводится в соответствии с ежегодным планом проведения плановых проверок, разработанным в установленном порядке и утвержденным Жилинспекцией.

Внеплановая выездная проверка проводится по следующим основаниям:

1) истечение срока исполнения лицензиатом ранее выданного лицензирующим органом предписания об устранении выявленного нарушения лицензионных требований;

2) поступление в лицензирующий орган обращений, заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, средств массовой информации о фактах грубых нарушений лицензиатом лицензионных требований;

3) истечение срока, на который было приостановлено действие лицензии;

4) наличие ходатайства лицензиата о проведении лицензирующим органом внеплановой выездной проверки в целях установления факта досрочного исполнения предписания лицензирующего органа;

5) наличие приказа (распоряжения), изданного лицензирующим органом в соответствии с поручением Президента РФ или Правительства РФ.

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

ОТСУТСТВИЕ ДОГОВОРА МЕЖДУ РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩЕЙ
И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Управляющая компания и РСО должны заключить договор на выгодных условиях и выбрать оптимальный порядок расчетов по нему.

Отсутствие договора между ресурсоснабжающей и управляющей организациями является нарушением жилищного законодательства и может привести к штрафным санкциям со стороны Жилинспекции.

Такая ситуация рассмотрена в [Постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 29.07.2015 № А17-3725/2014 № Ф01-2746/2015](#).

Рассмотрим детали дела. Закрытое акционерное общество «Управляющая компания жилищного хозяйства № 2» (далее – ЗАО «УК ЖХ № 2», Общество) обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением к Службе государственной жилищной инспекции Ивановской области (далее – Служба жилищной инспекции, Ивгосжилинспекция) о признании недействительным Предписания от 23.05.2014 № 8-з.

Решением суда первой инстанции от 27.01.2015, оставленным без изменения Постановлением апелляционного суда от 21.04.2015, заявленные требования удовлетворены частично: признан недействительным п. 2.2 оспариваемого предписания; в остальной части в удовлетворении заявления Общества отказано.

Общество не согласилось с принятыми судебными актами и обратилось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить их.

Заявитель считает, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора; понуждение к заключению договора не допускается.

Также заявитель не согласен с требованием Ивгосжилинспекции о выставлении собственникам помещений жилого дома счета-квитанции на оплату коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, указывая, что выставление платежных документов является обязанностью исполнителя коммунальной услуги.

Служба жилищной инспекции в отзыве на кассационную жалобу относительно доводов заявителя возразила.



Как следует из материалов дела, на основании Приказа от 24.04.2014 № 689 Службой жилищной инспекции проведена внеплановая документальная проверка с целью проверки фактов, изложенных в обращении от 27.03.2014 Князева Е. С., по вопросу начисления платы на общедомовые нужды по энергоснабжению в многоквартирном доме.

По результатам проверки составлен акт от 23.05.2014, из которого следует, что многоквартирный дом находится в управлении ЗАО «УК ЖХ № 2». Внесение платы за электроэнергию, в том числе на общедомовые нужды, осуществлялось собственниками жилых помещений многоквартирного дома непосредственно ресурсоснабжающей организации на основании счетов, выставляемых филиалом «Ивэнерго» ОАО «МРСК Центра и Приволжья».

Проверяющие посчитали, что отсутствие протокола общего собрания собственников многоквартирного дома по решению вопроса внесения платы за электроэнергию ресурсоснабжающей организации является нарушением ч. 7.1 ст. 155 [ЖК РФ](#). Обязанность управляющей компании по заключению договоров на поставку коммунальных ресурсов для жителей многоквартирного дома предусмотрена ч. 2 ст. 162 [ЖК РФ](#) и п. 2, 13, 17 Правил № 354.

Общество, не заключая договоры о приобретении коммунальных ресурсов (электроэнергии) с ресурсоснабжающей организацией (филиал «Ивэнерго» ОАО «МРСК Центра и Приволжья») и не предоставляя коммунальные услуги жителям МКД, нарушает требования действующего законодательства.

Управлением 23.05.2014 вынесено предписание, которым на Общество возложены обязанности заключить договор энергоснабжения с ресурсоснабжающей организацией на поставку электроэнергии (п. 1.1); выставять счета-квитанции на оплату коммунальных услуг (электроэнергии), в том числе на общедомовые нужды жителям дома.

Не согласившись с указанным предписанием, ЗАО «УК ЖХ № 2» обратилось в арбитражный суд с соответствующим заявлением.

Апелляционный суд оставил решение суда без изменения.



Рассмотрев кассационную жалобу, Арбитражный суд Волго-Вятского округа не нашел оснований для отмены принятых судебных актов.

На основании ч. 2 и 3 ст. 154 [ЖК РФ](#) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

В части 7 ст. 155 [ЖК РФ](#) установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных ч. 7.1 данной статьи и ст. 171 [ЖК РФ](#).

В части 7.1 ст. 155 [ЖК РФ](#) определено, что на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.



Согласно ч. 12 ст. 161 [ЖК РФ](#) управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Предоставление управляющей организацией коммунальных услуг потребителям не осуществляется без заключения соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией.

Суды установили, что собственники многоквартирного дома не принимали решения об оплате коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

Согласно представленному в материалы дела договору управления многоквартирным домом управляющая компания принимает на себя обязательство по выбору ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключению с ними договоров, приемке работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам, начислению, сбору, расщеплению и перерасчету платежей собственников за содержание и ремонт, капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги.

При таких обстоятельствах суды правомерно признали установленными обязанности Общества по заключению с ресурсоснабжающей организацией договора на поставку коммунальных ресурсов по электроснабжению собственникам жилых помещений многоквартирного дома и выставлению в их адрес платежных документов на оплату коммунальных услуг.

Доводы со ссылкой на положения ГК РФ о свободе договора и недопустимости понуждения к заключению договора подлежат отклонению, поскольку в данном случае следует руководствоваться приведенными императивными положениями [ЖК РФ](#).

Суд постановил:

Решение Арбитражного суда Ивановской области от 27.01.2015 и Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 21.04.2015 по делу № А17-3725/2014 оставить без изменения, кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Управляющая компания жилищного хозяйства № 2» – без удовлетворения.



СТИЛЬ АР-ДЕКО: ИСТОРИЯ СОВЕРШЕНСТВА

Ар-деко (фр. Art déco, букв. «декоративное искусство») – течение в декоративном искусстве первой половины XX века, проявившееся в архитектуре, моде и живописи.

Отличительные черты – строгая закономерность, этнические геометрические узоры, роскошь, шик, дорогие и современные материалы.

Ар-деко сочетал в себе одновременно неоклассицизм и обтекаемость, грациозность и игривость, монументальность и элегантность. Представители этого стиля игнорировали массовое промышленное производство товаров, они стояли за эксклюзивное изготовление предметов. В производстве изделий использовались ценные и дорогие материалы: змеиная кожа, слоновая кость, бронза, кристаллы, экзотическая древесина.

Характерны подчеркнута геометрические, закругленные, «струящиеся» фасады, деревянная мебель с хромированными ручками и другими деталями, стеклянные столешницы.

Ар-деко использует кленовый массив, ясень, розовое дерево, древесину мадроньи.

У стиля масса источников: рисунки кубистов, искусство американских индейцев, современный автомобильный и авиационный дизайн.

Колоритный район Деко в Майами-Бич – один из лучших современных примеров этого стиля.

В США, Нидерландах, Франции и некоторых других странах ар-деко постепенно эволюционировал в сторону функционализма, в то время как в странах с тоталитарными режимами (Третий рейх, СССР и др.) ар-деко превращается в «новый ампи́р».

В советской архитектуре в период постконструктивизма были позаимствованы многие элементы ар-деко (например, гостиница «Москва» или новое здание Всероссийской государственной библиотеки иностранной литературы имени М. И. Рудомино в Москве).



БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

Уважаемые пользователи!

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

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

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

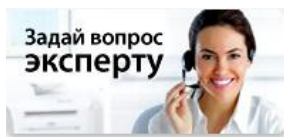
Пользователям системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступны следующие услуги:

- вы можете запрашивать внесение в систему дополнительных документов, касающихся вопросов эксплуатации зданий;

- вы можете обратиться к разработчику системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» на Линию профессиональной поддержки.

Срок ответа на Линии профессиональной поддержки – 3 рабочих дня!

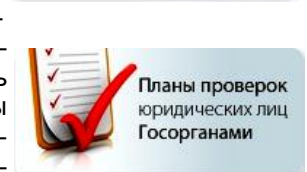
Форму для отправки заявки на Линию профессиональной поддержки вы найдете на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Посредством баннера «Обзор законодательства»



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:

- Требования к помещениям вуза, к их оборудованию
- Планировка и расположение ТЦ
- Подготовка зданий к эксплуатации в осенне-зимний период
- Эвакуационные пути и выходы в зданиях ТЦ
- Взыскание задолженности за коммунальные услуги в

порядке приказного производства

- Оценка технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений
- Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
- Критерии качества предоставления жилищно-коммунальных услуг

Раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах»

- Начисление платы за ОДН
- Установка антенн на крыше МКД
- Промывка системы отопления гидравлическим способом
- Что относится к общедомовому имуществу на балконе
- Непроизводственные потери в отоплении МКД
- Обслуживание государственного общежития УО
- Справка о составе семьи при наличии задолженности по ЖКХ
- Перевод общежития в жилой дом
- Расторжение договора до по инициативе УО
- Возмещение затрат на потребленную электроэнергию
- Доначисление платы за генерацию мощности
- Незаключение ресурсоснабжающими организациями договоров с управляющей компанией
- Повреждение кровли дома штормом: действия управляющей компании
- Передача разногласий по договору ресурсоснабжения на рассмотрение ФАС
- Возможны ли расчеты с ресурсоснабжающей организацией по индивидуальным приборам учета?
- Вправе ли жилищная инспекция при проверке выходить за рамки жалобы собственника
- Доступ к зданию через земельный участок режимного предприятия

- Плата за аварийно-диспетчерское обеспечение
- Замена почтовых ящиков в МКД
- Норматив для холодного водоснабжения в нежилых помещениях
- Отказ управляющей организации в сборе заявок на установку телекоммуникационного оборудования
- Как правильно начислять ОДН
- Взнос на капитальный ремонт в новостройках
- Полив газонов входит в состав платы за водоснабжение, потребленное на ОДН
- Организация места под крупногабаритный мусор для МКД
- Оплата поверки и ремонта общедомовых приборов учета в МКД
- Изменение способа формирования взносов на капитальный ремонт
- Имеет ли юридическое значение название протокола общего собрания членов товарищества собственников жилья?
- Распределение объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между собственниками помещений в многоквартирном доме
- Кто определяет цену и разрабатывает перечень дополнительных работ на конкурсе по отбору управляющей организации?
- Порядок расчета платы за содержание и ремонт об-

щего имущества в многоквартирном доме

- Установка системы видеонаблюдения в многоквартирном доме
- Оплата отопления круглый год
- Может ли правление ТСЖ утверждать размер платы за вывоз мусора и уборку подъезда?
- Действия управляющей организации при установке жильцами в квартире водонагревателя
- Как купить или взять в аренду пристроенное здание
- Доступность помещения управляющей организации для инвалидов
- Оплата собственниками помещений в МКД освещения придомовой территории
- Организация ливневой канализации на придомовой территории
- Как избежать ответственности по ст. 14.1.3 КоАП РФ
- Применение форм раскрытия информации при управлении многоквартирным домом
- Обязана ли управляющая организация менять ОДПУ в МКД?
- Процедура замены ОДПУ в многоквартирном доме
- Возмещение вреда, причиненного жилому помещению грозой
- Содержание претензии о выполнении работ ненадлежащего качества
- С какого момента управляющая компания может собирать средства на капремонт на спецсчете?
- Капремонт за счет органа местного самоуправления
- Начисление платы за отопление в квартире с неотапливаемым подвалом
- Ответственность при засоре канализации по вине жильцов
- Можно ли сдать в аренду часть помещения под банкоматы?
- Правомерность выставления управляющей организацией отдельной строкой работы по ремонту ОДПУ

- Заключение прямых договоров с РСО арендаторами помещений в МКД
- Требования к системе вентиляции при пластиковых окнах в МКД
- Пандусы в МКД
- С какого момента собственник начинает платить за жилищно-коммунальные услуги?
- Почтовые ящики – это ОДИ в МКД
- Могут ли собственники сменить управляющую компанию спустя 4 дня
- Возможно ли отключение от централизованных сетей теплоснабжения
- Лифт для транспортировки пожарных подразделений
- Проведение очно-заочного голосования общего собрания
- Что делать, если в доме не выбрана управляющая организация?
- Нужен ли управляющей организации допуск СРО для работ по текущему ремонту
- Может ли управляющая организация возместить расходы на обслуживание транзитных сетей
- Установка маяков на трещинах в МКД
- Может ли управляющая организация требовать перерасчета за коммунальные ресурсы на ОДН
- Применение маркировочных лент при сдаче ИТП
- Помещение консьержа
- Энергетическое обследование здания
- Коммунальная квартира
- Содержание почтовых ящиков
- Замена ИПУ на гарантийном сроке
- Замена ИПУ в муниципальных квартирах
- Поверка ИПУ в муниципальных квартирах
- Перерасчет за коммунальные услуги при временном отсутствии
- Капитальный ремонт МКД

Раздел «Образцы документов по эксплуатации зданий»

- Исковое заявление о расторжении договора аренды и взыскании задолженности по арендной плате (примерная форма)
- Заявление работника Минстроя России о приеме в члены жилищно-строительного кооператива (образец)
- Сведения о структурных преобразованиях и организа-

ционных мероприятиях в сфере жилищно-коммунального хозяйства

- Примерный договор страхования гражданской ответственности управляющей организации, осуществляющей управление МКД

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

- РД 34.20.327-87 Методические указания по гидропневматической промывке водяных тепловых сетей
- ГОСТ Р 56193-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования
- МУ 42-51-1-93 Подготовка и нормирование чистоты вентиляционного воздуха для производственных помещений
- МУ 42-51-3-93 Контроль чистоты воздуха и классификация производственных помещений
- МУ 42-51-5-93 Подготовка производственных помеще-

ний

- [ГОСТ Р 56190-2014](#) Чистые помещения. Методы энергосбережения
- [РМГ 132-2013 ГСИ](#). Системы автоматизированные информационно-измерительные коммерческого учета электрической энергии. Рекомендации по составлению описания типа
- [ГОСТ EN 13471-2011](#) Изделия теплоизоляционные, применяемые для инженерного оборудования зданий и промышленных установок. Метод определения коэффициента термического расширения

Раздел «Взаимодействие с государственными органами»

- Органы государственного жилищного надзора
- Обращение в орган государственного жилищного надзора