



# БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

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

ОКТАБРЬ 2015 № 10 (37)

## ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами октябрьский выпуск газеты «Браво, Эксплуатация зданий!». Мы собрали подробный обзор актуальных событий в сфере эксплуатации недвижимости, который позволит вам всегда быть в курсе всех изменений. Также вы узнаете, что нового появилось в системе «Эксплуатация зданий» за прошедший месяц.

Читайте в октябрьском выпуске:

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

- Рубрика «Загляни в продукт» расскажет о новых возможностях взыскания задолженностей с жильцов, требованиях к установке, проверке, облуживанию приборов учета и многом другом.

- Из рубрики «Делимся опытом» вы узнаете про особенности ремонта плиточных покрытий полов.

- В рубрике «Взаимодействие с госорганами» освещен порядок обжалования решений Ростехнадзора.

- Рубрика «Судебная практика» расскажет об особенностях тарифообразования в ЖКХ.

- В рубрике «Кофе-брейк» мы поведаем вам о восхитительном архитектурном стиле – барокко.

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

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

Приятного чтения!

*Команда разработчиков системы  
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»*

## АНОНС НОМЕРА

### НОВОСТНАЯ ЛЕНТА

НА СТР. 2

### ЗАГЛЯНИ В ПРОДУКТ

НА СТР. 4

### ДЕЛИМСЯ ОПЫТОМ

НА СТР. 5

### ЭКСПЛУАТАЦИЯ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

НА СТР. 7

### ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОСОРГАНАМИ

НА СТР. 10

### СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

НА СТР. 12

### КОФЕ-БРЕЙК

НА СТР. 13

### ПРИЛОЖЕНИЕ

НА СТР. 14



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



### Регионы самостоятельно смогут определить дату начала и окончания отопительного сезона

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ подготовило изменения в норму Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 06.05.2011 № 354](#) (далее – Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ [от 06.05.2011 № 354](#)), которые регламентируют сроки начала и окончания отопительного периода. Напомним, что в настоящее время согласно п. 5 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 06.05.2011 № 354](#), отопительный период начинается со дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого среднесуточная температура наружного воздуха была ниже 8 °С. Оканчивается же отопительный период после того, как среднесуточная температура воздуха в течение 5 дней держалась выше 8 °С. В редакции п. 5 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 06.05.2011 № 354](#), предложенной Минстроем, сроки начала и окончания отопительного периода будут определяться органами власти субъектов РФ с учетом климатических особенностей конкретного региона. Как отмечают авторы инициативы, предложенный порядок установления временных рамок отопительного периода улучшит комфортность проживания в жилых помещениях, оборудованных центральным отоплением, и поможет более рационально расходовать ресурсы на производство тепловой энергии. Следует отметить, что в случае, если органы власти субъекта РФ не примут решение о сроках начала и окончания отопительного периода, данные сроки на территории субъекта останутся неизменными.

### Минстрой ужесточит наказание за самовольную перепланировку нежилых помещений

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ подготовило и внесло 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 много-

квартирных 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 2 000 до 2 500 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., а 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.

### Минстрой готовит законопроект о прямых договорах между потребителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями (РСО)

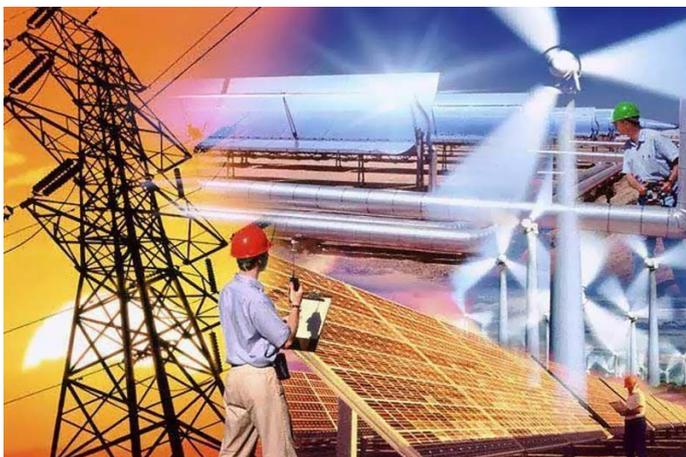
«Целью разработки законопроекта является обеспечение нормативно-правового регулирования заключения и исполнения прямых договоров ресурсоснабжения между потребителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями», – говорится в сообщении на сайте. Законопроект предполагает, что договор ресурсоснабжения в многоквартирных домах заключается с РСО лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, действующим как законный представитель потребителей. Это лицо в рамках обязательств по оказанию услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома обеспечивает предоставление услуг ЖКХ в соответствии с законодательством. «Плата за коммунальные услуги вносится потребителем на счет ресурсоснабжающей организации. По всем вопросам, связанным с несоблюдением требований к качеству и непрерывности подачи коммунальных ресурсов в помещения многоквартирного дома, потребитель взаимодействует с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом», – отмечается в материалах. По вопросам, связанным с объемом, качеством и непрерывностью подачи коммунальных ресурсов на вводе в многоквартирный дом, с РСО от имени потребителей взаимодействует лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, а при непосредственном управлении и в жилых домах – потребители самостоятельно или уполномоченное ими лицо – добавляется в них. В начале июля вице-премьер РФ Дмитрий Козак дал поручение Минстрою РФ вынести на заседание правительства концепцию прямых отношений РСО с потребителями до 15 сентября.

### Договор социального найма будет заключаться с каждым членом семьи нанимателя

На рассмотрение Государственной Думы внесен Законопроект № 858161-6 о внесении изменений в нормы Жилищного кодекса РФ о договоре социального найма жилого помещения. В частности, законопроект предполагает, что каждый дееспособный член семьи нанимателя жилого помещения получит право требовать заключения с ним отдельного договора социального найма при наличии возможности выделения ему отдельного изолированного помещения в сданной вна-

ем квартире. Как отмечается в пояснительной записке к законопроекту, введение отдельных договоров социального найма поможет четче регламентировать порядок оплаты жилого помещения, коммунальных и иных платежей отдельными членами семьи, проживающими в квартире.

## Минстрой введет регламентацию действий РСО по технологическому присоединению



Правительство РФ подготовило план упразднения административных барьеров в сфере жилищного строительства, который предполагает сокращение ныне существующих 134 процедур до 93. В рамках данного плана Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства поручено скорректировать нормативную базу в части технологического присоединения объектов жилищного фонда к централизованным сетям газо- и электроснабжения. Также Минстрой по своей инициативе планирует для реализации поставленных Правительством РФ задач отменить обязательное выполнение застройщиком иных технических условий, кроме технологического присоединения построенного объекта капитального строительства к газовым и электрическим сетям, водоснабжению и канализации, а также жестко регламентировать действия поставщиков ресурсов по подключению к централизованным сетям. О ходе реализации плана Правительства РФ не сообщается.

## 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. Также в документе предусмотрено проведение обязательных предварительных медосмотров для допуска к работам во вредных и опасных условиях, 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.

## Минюст ужесточит порядок проведения прокурорских проверок

Министерство юстиции РФ подготовило Законопроект № 865550-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «О прокуратуре Российской Федерации», которым предполагается существенно изменить порядок проведения прокурорами проверок соблюдения действующего законодательства. В частности, законопроект предусматривает установление максимальных сроков исполнения проверяемыми лицами и организациями требований прокурора о предоставлении необходимых справок, документов, других материалов и их копий. Так, общий срок предоставления запрошенных документов и материалов, согласно предложениям Минюста, будет составлять не более 10 рабочих дней. В случае если документы либо материалы запрошены при проведении прокурором проверки исполнения законов, срок их предоставления сокращается до 5 рабочих дней. Если же имеется угроза причинения вреда жизни и здоровью граждан, окружающей среде, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, а также в чрезвычайных ситуациях – запрошенные документы должны быть предоставлены прокурору в течение 24 часов с момента получения запроса. Также Минюст предлагает установить обязательность уведомления о проведении проверки руководителя или иного уполномоченного представителя проверяемой организации не позднее дня начала проверки, а также ограничить предельный срок проведения проверки 30 календарными днями. Как отмечается в пояснительной записке к законопроекту, принятие предлагаемых поправок повысит гарантии обеспечения законных прав при проведении органами прокуратуры РФ проверок органов и организаций.

## Минстрой утвердит квалификационные требования к руководителям региональных операторов капитального ремонта

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ разработало проект ведомственного приказа об обязательных квалификационных требованиях к руководителям региональных операторов капитального ремонта. Согласно требованиям, разработанным Минстроем, руководитель регионального оператора обязательно должен иметь высшее образование в сфере строительства, юриспруденции либо экономики.

Также обязательным условием является опыт работы в жилищно-коммунальном хозяйстве либо строительной сфере не менее 10 лет, причем не менее 3 лет – на руководящих должностях. Как отмечают авторы проекта приказа, на разработку перечня квалификационных требований их натолкнуло то обстоятельство, что в настоящее время большинством региональных операторов капремонта руководят люди, в основном имеющие косвенное отношение к сфере жилищно-коммунального хозяйства. О сроках введения квалификационных требований к руководителям региональных операторов не сообщается.

## РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ ПО КОММУНАЛЬНЫМ УСЛУГАМ



Президиум Верховного суда РФ в Обзоре судебной практики № 2 за 2015 год указал, что задолженность за жилищно-коммунальные услуги подлежит взысканию по правилам гл. 11 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – [ГПК РФ](#)), т. е. в порядке приказного производства. Свой вывод Верховный суд РФ мотивировал тем, что обязательства по оплате жилищно-коммунальных услуг в силу ч. 1 ст. 63, ч. 3 ст. 91.1, ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, п. 1 ст. 674 Гражданского кодекса РФ возникают

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

На основании позиции Верховного суда РФ актуализирована справка [«Взыскание задолженности в порядке приказного производства»](#). Справка позволит вам узнать более быстрый способ взыскания долгов с жильцов.

## ТРЕБОВАНИЯ К УСТАНОВКЕ, ПОВЕРКЕ, ОБЛУЖИВАНИЮ ПРИБОРОВ УЧЕТА

### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как в системах серии «Техэксперт: Эксплуатация зданий» найти информацию об эксплуатации приборов учета энергетических ресурсов?

**Шаг 1.** На главной странице «Техэксперт: Эксплуатация зданий» в левой верхней части экрана выбираем кнопку «Справочники» и в меню – «Справочник по эксплуатации зданий».

**Шаг 2.** В оглавлении «Справочника по эксплуатации зданий» (в левой части окна) выбираем главу «Энергосбережение» и раскрываем ее, нажав на «+».

**Шаг 3.** В главе выбираем справку «Приборы учета энергетических ресурсов».

По запросам пользователей актуализирована справочная информация [«Приборы учета энергетических ресурсов»](#). Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением специальных приборов. Справка позволит вам определить, какие требования изменились для оснащения прибором учета здания, находящегося в эксплуатации.

Также вы сможете ознакомиться с новым порядком проведения поверки приборов учета в соответствии с Приказом Минпромторга РФ от 02.07.2015 № 1815.

## ВЕБИНАР

28 октября 2015 года в 11.00 по московскому времени для пользователей «Техэксперт: Эксплуатация зданий» состоится вебинар на тему «Актуальные вопросы судебной практики в сфере арендных отношений».

В рамках вебинара вы узнаете :

- Какое недвижимое имущество не может быть передано в аренду.
- Как передать в аренду незарегистрированное и не введенное в эксплуатацию здание (риски арендатора).
- Кто платит за содержание объекта аренды (как распределить расходы).

- Кто обязан провести капремонт (арендатор или арендодатель) и др.

### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Как посетить вебинар на тему «Актуальные вопросы судебной практики в сфере арендных отношений»?

**Шаг 1.** Заранее возьмите ссылку для регистрации у своего менеджера по обслуживанию.

**Шаг 2.** Перейдите по ссылке и заполните регистрационную форму.

**Шаг 3.** Проверьте технические возможности для участия.

**Шаг 4.** Зайдите на площадку в день вебинара.

## РЕМОНТ ПЛИТОЧНЫХ ПОКРЫТИЙ ПОЛОВ. ОРГАНИЗАЦИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

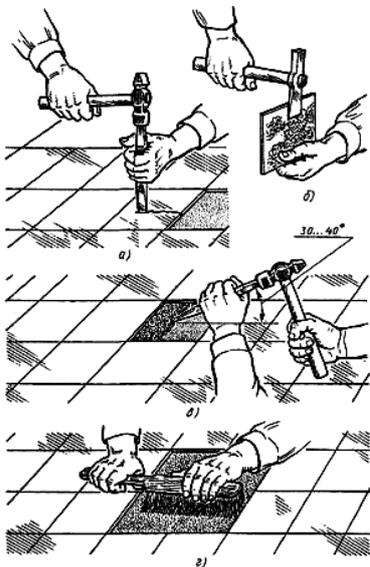
**Состав технологических операций.** Проверка состояния пола, определение участков, подлежащих ремонту; заделка несквозных трещин и щелей в плитках; удаление дефектных и отслоившихся плиток; очистка и выравнивание основания ремонтируемого участка пола; замена отдельных поврежденных плиток; ремонт большой площади покрытия.

**Схема организации рабочего места.** Ремонт плиточных покрытий зависит от особенностей и объема ремонтных работ. Участки, подлежащие ремонту, должны быть освобождены от посторонних предметов, мешающих выполнению работ, очищены от мусора и грязи. К месту работ доставляют необходимые материалы, механизмы, инструменты и приспособления.

**Последовательность выполнения технологических операций. Проверка состояния пола, определение участков, подлежащих ремонту.** Тщательным осмотром выявляют наличие трещин, выбоин в плитках. Ручкой плиточной лопатки простукивают каждую плитку. По глухому звуку определяют прочность сцепления плиток с основанием, выявленные дефекты отмечают цветными мелками.

**Заделка несквозных трещин в плитках.** В образовавшейся несквозной трещине аккуратно прочищают хорошо заточенным скаргелем края углубления для лучшего удержания раствора при заделке. Углубление очищают от пыли, смачивают водой. Цементный раствор с добавкой соответствующего красителя вмазывают в щель отрезковкой и уплотняют заподлицо с поверхностью плиток. Отремонтированные участки покрытия засыпают влажными опилками и ограждают.

**Удаление дефектных и отслоившихся плиток.** Дефектные плитки осторожно вырубают легкими ударами молотка по зубилу, удерживаемому в левой руке (рис. 1, а), а отслоившиеся плитки, поддевая отрезковкой, снимают так, чтобы сохранить для повторного использования. Тыльную сторону снятых целых плиток очищают от остатков раствора кирочкой или молоточком плиточника так, чтобы не повредить кромок (рис. 1, б).



*Рис. 1. Ремонт покрытия пола: а – вырубка дефектной плитки, б – очистка плитки от раствора, в – вырубка остатков растворной прослойки, г – очистка основания стальной щеткой*

**Очистка и выравнивание основания ремонтируемого участка пола.** С основания удаляют остатки растворной прослойки, срубая их зубилом (рис. 1, в). При необходимости делают насечку основания глубиной 3...5 мм через 30...50 мм. После этого основание тщательно очищают стальным шпателем и стальной щеткой (рис. 1, г) и промывают водой. На подготовленное основание на слой раствора укладывают плитку.

**Замена отдельных поврежденных плиток.** Для сохранения граней целых плиток, соприкасающихся с поврежденными, последние удаляют отдельными частями. Острие зубила (скарпеля) ставят под тыльную сторону удаляемой плитки и ударяют по зубилу молотком. По мере очистки гнезда зубило передвигают от середины удаляемой плитки к краям. После удаления плитки основание очищают от остатков раствора и при необходимости делают насечку. Обеспыленное, увлажненное основание заполняют цементно-песчаным раствором и разравнивают его плиточной лопаткой. Поверхность раствора должна находиться на уровне нижней плоскости целых плиток. Затем укладывают пластичный раствор состава 1:1 (цемент : песок) слоем толщиной до 3 мм или припоращивают сухим цементом, после чего увлажненную плитку утапливают в раствор до уровня смежных плиток покрытия. Если плитка окажется не заподлицо с неремонтируемой поверхностью пола, ее вынимают и по мере необходимости убавляют или добавляют раствор. Свежеуложенные плитки покрывают щитком. При замене плиток новые подбирают по цвету, оттенкам и размеру в соответствии со старым покрытием.

**Ремонт большой площади покрытия.** Основание подготавливают так, как было описано выше. В углах и в середине ремонтируемого участка пола укладывают на раствор маячные плитки на уровне сохранившегося покрытия, располагая их в углах с отступом от стены на ширину фриза, а в середине на расстоянии не более 2 м (длина правила) от старого покрытия. Правильность укладки маячных плиток проверяют двухметровой контрольной рейкой с уровнем. Между маячными плитками по шнуру и уровню укладывают плитки маячных рядов по периметру ремонтируемого участка и плитки промежуточных рядов – в середине ремонтируемого участка.

На подготовленное основание укладывают слой пластичного раствора состава 1:1 (цемент : песок) толщиной 3...5 мм, заглаживают его лопаткой плиточника или стальной гладилкой и между маячными рядами укладывают рядовые плитки несколько выше маячных плиток, затем осаживают их правилом 2 (рис. 2) и тщательно выравнивают по уровню неремонтируемого покрытия пола. При укладке плиток на пластичную растворную прослойку отпадает необходимость заливки швов между плитками.

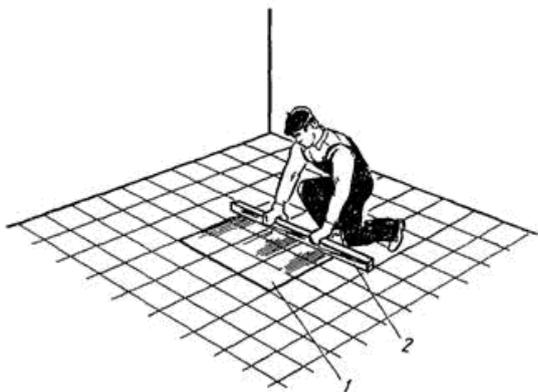


Рис. 2. Осаживание и выравнивание плиток на отремонтированном участке: 1 – отремонтированный участок покрытия, 2 – правило

### ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

**Контроль качества.** Поверхность отремонтированных участков плиточных покрытий по форме, рисунку, цвету и оттенку не должна отличаться от старого покрытия. Вновь уложенные плитки должны плотно прилегать к раствору прослойки. Допускаются уступы между кромками смежных плиток не более 1 мм, ширина швов – до 2 мм. Все швы между плитками должны быть тщательно заполнены раствором, примыкания к стенам, фризам – выполнены из целых плиток или вставок, прирубленных по месту.

### МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ

**Механизмы, инструменты, приспособления, инвентарь.** Молоток электрический с двойной изоляцией; подметальная вакуумная машина; пылесос. Скарпель или слесарное зубило; молоток; стальная щетка; лейка; ведро; кирочка; молоточек плиточника; плиточная лопатка; растворная лопата; металлический угольник; строительный уровень; измерительная рулетка; складной метр; стальные штыри; деревянный полутерок длиной 300...800 мм; ковш для отделочных работ; кисть-макловица; шпатель со сменными полотнами; тележка со сменной тарой для раствора; тележка с контейнером для плиток и баком для воды. Водонепроницаемые наколенники; резиновые перчатки или напальчники; защитные очки.

**Материалы.** Керамические плитки для полов. Цементно-песчаный раствор марки не ниже 150 подвижностью 4...6 см. Портландцемент М400 и мелкий песок для приготовления пластичного раствора или цементного молока для заполнения швов между плитками. Мастики КН-2, КН-3 и др. Цветные мелки, 3...5%-й раствор соляной кислоты.

### ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И ПРАВИЛА ТЕХНИКИ БЕЗОПАСНОСТИ

Удаление бракованных плиток, подготовку основания со срубанием старого раствора прослойки, подгонку плиток к месту укладки выполняют в защитных очках.

Рабочие органы ручных инструментов ударного типа (зубило, скарпель, молоток) не должны иметь повреждений (выбоин, сколов). На поверхности рукояток инструментов не допускаются сучки, выбоины, сколы.

Укладывать плитки в покрытие нужно в резиновых перчатках или напальчниках. Промывать плитки кислотой следует в резиновых перчатках и защитных очках. Концентрация раствора соляной кислоты не должна превышать 3...5%. Для приготовления раствора на месте работ кислоту вливают через воронку тонкой струей в емкость с водой при постоянном перемешивании.

В комплект средств индивидуальной защиты облицовщика-плиточника входят:

- перчатки резиновые;
- перчатки резиновые диэлектрические;
- напальчники резиновые;
- каска строительная;
- рукавицы с наладонниками из брезента;
- аптечка универсальная.

До начала работы облицовщика-плиточника инструктируют о безопасных приемах выполнения производственного задания. Облицовщик осматривает рабочее место, убирает ненужные материалы, проверяет исправность инструментов, инвентаря, приспособлений, надевает спецодежду.

Облицовщик, укладывающий плитку, должен работать в резиновых перчатках, чтобы защитить кожу рук от разъедания раствором. Сортировку плитки и другие подсобные работы выполняют в плотных рукавицах, рубку и подтеску плиток – в защитных очках с небьющимися стеклами. Подтеску и рубку плиток на коленях выполнять запрещается. При работе с кислотой необходимо надевать резиновые перчатки и защитные очки. Помещения, где свеженастланные полы протирают раствором соляной кислоты, необходимо проветривать.

При работе в затемненных помещениях (в санузлах, на лестничных клетках) временное освещение должно иметь напряжение не выше 42 В. По окончании работы следует привести в порядок рабочее место, очистить инструменты, убрать строительный мусор.



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 консультацию.

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

### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

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

СЕЙЧАС ВЫ СМОЖЕТЕ ИХ НАЙТИ, СЛЕДУЯ ИНСТРУКЦИИ:

**Шаг 1.** ПЕРЕЙДИТЕ НА ГЛАВНУЮ СТРАНИЦУ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ».

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

| Всего документов: | новых: | измененных: |
|-------------------|--------|-------------|
| 316881            | 3618   | 1949        |

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

### Кто оплачивает запуск тепловых сетей?

**Вопрос.** Должна управляющая компания оплачивать стоимость теплоносителя, расходуемого на пусковое заполнение тепловых сетей и теплопотребляющих установок в начале отопительного сезона (на основании отдельно выставленных счетов теплоснабжающей организацией) или данный расход относится к нормативным технологическим потерям и учитывается при расчете тарифа на теплоснабжение?

**Ответ.** Управляющая организация *дополнительно оплачивать* количество теплоносителя, расходуемого на пусковое заполнение тепловых сетей в начале отопительного сезона, *не должна*, потому что в *тариф* технологические потери на пусковое заполнение и регламентные испытания уже включены согласно договору.

**Обоснование.** В силу п. 2 ст. 544 Гражданского кодекса РФ (далее – [ГК РФ](#)) порядок расчета за полученную энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

В соответствии с п. 1 ст. 19 Федерального закона [от 27.07.2010 № 190-ФЗ](#) «О теплоснабжении» (далее – Федеральный закон [от 27.07.2010 № 190-ФЗ](#)) количество тепловой энергии, теплоносителя, поставляемых по договору теплоснабжения или договору поставки тепловой энергии, а также передаваемых по договору оказания услуг по передаче тепловой энергии, теплоносителя, подлежит коммерческому учету. Коммерческий учет тепловой энергии, теплоносителя осуществляется путем их измерения приборами учета, которые устанавливаются в точке учета, расположенной на границе балансовой принадлежности, если договором теплоснабжения или договором оказания услуг по передаче тепловой



энергии не определена иная точка учета (п. 2 ст. 19 Федерального закона [от 27.07.2010 № 190-ФЗ](#)).

Согласно п. 3 ст. 19 Федерального закона [от 27.07.2010 № 190-ФЗ](#) осуществление коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя расчетным путем допускается в следующих случаях:

- отсутствие в точках учета приборов учета;
- неисправность приборов учета;
- нарушение установленных договором теплоснабжения сроков представления показаний приборов учета, являющихся собственностью потребителя.

В силу п. 4 ст. 15 Федерального закона [от 27.07.2010 № 190-ФЗ](#) организации обязаны заключить договоры оказания услуг по передаче тепловой энергии и (или) теплоносителя в объеме, необходимом для обеспечения теплоснабжения потребителей тепловой энергии с учетом потерь тепловой энергии, теплоносителя при их передаче.

Затраты на обеспечение передачи тепловой энергии и (или) теплоносителя по тепловым сетям включаются в состав тарифа на тепловую энергию, реализуемую теплоснабжающей организацией потребителям тепловой энергии, в порядке, установленном [основами](#) ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством РФ.

Местом исполнения обязательств теплоснабжающей организации является точка поставки, которая располагается на границе балансовой принадлежности теплопотребляющей установки или тепловой сети потребителя и тепловой сети теплоснабжающей организации или теплосетевой организации либо в точке подключения (технологического присоединения) к бесхозяйной тепловой сети (п. 5 ст. 15 Федерального закона [от 27.07.2010 № 190-ФЗ](#)).

Оплата тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя осуществляется в соответствии с тарифами, установленными органом регулирования, или ценами, определяемыми соглашением сторон, в случаях, предусмотренных настоящим федеральным законом (п. 9 ст. 15 Федерального закона [от 27.07.2010 № 190-ФЗ](#)).

В соответствии с п. 21 Правил организации теплоснабжения в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ [от 08.08.2012 № 808](#), п. 1.5 Методических рекомендаций по регулированию отношений между энергоснабжающей организацией и потребителями (утверждены Минэнерго России от

19.01.2002) договор теплоснабжения должен содержать следующие *существенные условия*:

– договорный объем тепловой энергии и (или) теплоносителя, поставляемый теплоснабжающей организацией и приобретаемый потребителем;

– количество расходуемых (без возврата на источник теплоты) теплоносителей;

– величина тепловой нагрузки теплопотребляющих установок потребителя тепловой энергии с указанием тепловой нагрузки по каждому объекту и видам теплопотребления (на отопление, вентиляцию, кондиционирование, осуществление технологических процессов, горячее водоснабжение), а также параметры качества теплоснабжения, режим потребления тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя;

– показатели качества тепловой энергии и подаваемых теплоносителей (пара или сетевой воды), обеспечиваемые энергоснабжающей организацией.

Документы, регламентирующие данный вопрос, приведены в разделе «Документы».

#### Документы:

[Гражданский кодекс РФ](#)

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

Правила организации теплоснабжения в РФ (Постановление Правительства РФ [от 08.08.2012 № 808](#))

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

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

*С уважением, Куташенко Марина Павловна,  
эксперт проекта*

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

### Нужна ли лицензия при обслуживании котельной?

**Ситуация.** Управляющая организация управляет многоквартирным домом, оборудованным крышной котельной. Договор на обслуживание котельной заключен с организацией, имеющей лицензию на осуществление данного вида деятельности. Ростехнадзор потребовал получения аналогичной лицензии от управляющей организации.

**Вопрос.** Нужна ли данная лицензия управляющей организации, учитывая, что для ее получения необходимо согласие 100% жильцов и с каждым надо заключить договор?

**Ответ.** В случае если крышная котельная отвечает признакам опасного производственного объекта, для ее эксплуатации необходима соответствующая лицензия. Однако при передаче в эксплуатацию котельной сторонней организации, имеющей лицензию, организации, управляющей многоквартирным домом, данная лицензия не требуется.

**Обоснование.** Согласно ч. 1 ст. 2 Федерального закона [от 21.07.1997 № 116-ФЗ](#) «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» (далее – Федеральный закон [от 21.07.1997 № 116-ФЗ](#)) опасными производственными объектами являются предприятия или их цехи, участки, площад-

ки, а также иные производственные объекты, указанные в приложении 1 к Федеральному закону [от 21.07.1997 № 116-ФЗ](#).

В соответствии с п. 2 приложения 1 к Федеральному закону [от 21.07.1997 № 116-ФЗ](#) к опасным производственным объектам относятся объекты, на которых используется оборудование, работающее под избыточным давлением более 0,07 МПа:

а) пара, газа (в газообразном, сжиженном состоянии);

б) воды при температуре нагрева более 115 °С;

в) иных жидкостей при температуре, превышающей температуру их кипения при избыточном давлении 0,07 МПа.

Согласно ч. 1 ст. 6 Федерального закона [от 21.07.1997 № 116-ФЗ](#) к видам деятельности в области промышленной безопасности относятся проектирование, строительство, эксплуатация, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация и ликвидация опасного производственного объекта; изготовление, монтаж, наладка, обслуживание и ремонт технических устройств, применяемых на опасном производственном объекте; проведение экспертизы промышленной безопасности; подготовка и переподготовка работников опасного производственного объекта в необразовательных учреждениях.

В силу ч. 1 ст. 9 Федерального закона [от 21.07.1997 № 116-ФЗ](#) организация, эксплуатирующая опасный производственный объект, обязана, помимо прочего, иметь лицензию на осуществление конкретного вида деятельности в области промышленной безопасности, подлежащего лицензированию в соответствии с законодательством РФ.

Таким образом, в случае, если крышная котельная имеет характеристики опасного производственного объекта, для ее эксплуатации необходимо наличие соответствующей лицензии.

В силу ч. 2 ст. 14.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – [КоАП РФ](#)) осуществление предпринимательской деятельности без специального разрешения (лицензии), если такое разрешение (такая лицензия) обязательно (обязательна), влечет наложение административного штрафа на должностных лиц – от 4 000 до 5 000 руб. с конфискацией изготовленной продукции, орудий производства и сырья или без таковой, на юридических лиц – от 40 000 до 50 000 руб. с конфискацией изготовленной продукции, орудий производства и сырья или без таковой.

Как показывает судебная практика, в частности, Решение арбитражного суда Иркутской области от



25.11.2013 по делу № А19-14673/2013, для квалификации противоправных действий по ч. 2 ст. 14.1 [КоАП РФ](#) достаточно установления двух обстоятельств: осуществление хозяйствующим субъектом подлежащей лицензированию предпринимательской деятельности и отсутствие у такого хозяйствующего субъекта соответствующей лицензии.

Следовательно, если организация, управляющая многоквартирным домом, оборудованным крышной котельной, не осуществляет самостоятельной деятельности по эксплуатации данной котельной, то получение лицензии на ее эксплуатацию не является обязательным.

**Документы:**

[Кодекс РФ об административных правонарушениях](#)

Федеральный закон [от 21.07.1997 № 116-ФЗ](#) «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»

Решение арбитражного суда Иркутской области от 25.11.2013 по делу № А19-14673/2013

Более подробную информацию вы можете найти в справке [«Требования к содержанию общего имущества»](#).

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

**Основания для проведения проверки органом государственного жилищного надзора**

**Вопрос.** Подскажите, пожалуйста, в каких случаях орган госжилнадзора имеет право провести проверку управляющей компании в рамках лицензионного контроля, каков порядок проведения такого контроля и какими нормативными актами он регламентируется.

**Ответ.** Основания и порядок проведения проверок в рамках лицензионного контроля регламентируются ст. 196 Жилищного кодекса РФ (далее – [ЖК РФ](#)), Федеральным законом [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#) «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#)) и положениями Федерального закона [от](#)

[04.05.2011 № 99-ФЗ](#) «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее – Федеральный закон [от 04.05.2011 № 99-ФЗ](#)).

**Обоснование.** В соответствии с ч. 1 ст. 196 [ЖК РФ](#) к отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля, применяются положения Федерального закона [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#) и положения Федерального закона [от 04.05.2011 № 99-ФЗ](#) с учетом особенности проведения внеплановой проверки, установленной ч. 3 ст. 196 ЖК РФ.

Должностные лица органа государственного жилищного надзора при осуществлении лицензионного контроля обязаны исполнять полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений лицензионных требований.

При осуществлении лицензионного контроля должностные лица органа государственного жилищного надзора имеют права, предусмотренные ч. 5 ст. 20 [ЖК РФ](#) (те же права, что и при жилищном надзоре).

При этом в случае выявления нарушений лицензионных требований должностные лица органа государственного жилищного надзора должны установить, что указанные нарушения допущены в результате виновных действий (бездействия) должностных лиц и (или) работников лицензиата.

Внеплановая проверка проводится по основаниям, предусмотренным п. 1, 4, 5 ч. 10 ст. 19 Федерального закона [от 04.05.2011 № 99-ФЗ](#):

- истечение срока исполнения лицензиатом ранее выданного предписания об устранении нарушения лицензионных требований;
- по ходатайству лицензиата (управляющей организации) о проведении лицензирующим органом внеплановой выездной проверки в целях установления факта досрочного исполнения предписания;
- наличие приказа о проверке в связи с поручением Президента РФ или Правительства РФ.

Также основанием для внеплановой проверки соблюдения лицензионным требованиям является поступление в орган государственного жилищного надзора заявлений о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований. В соответствии с ч. 3 ст. 196 [ЖК РФ](#) такая проверка проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата о проведении внеплановой проверки.

**Документы:**

[Жилищный кодекс РФ](#)

Федеральный закон [от 04.05.2011 № 99-ФЗ](#) «О лицензировании отдельных видов деятельности»

Федеральный закон [от 26.12.2008 № 294-ФЗ](#) «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»

Более подробную информацию вы можете найти в справке [«Взаимодействие с государственными органами специалиста службы эксплуатации»](#).

*С уважением,  
Тарасова Надежда Геннадьевна,  
эксперт проекта  
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»  
ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород*



**ОБЖАЛОВАНИЕ РЕШЕНИЯ РОСТЕХНАДЗОРА**



Жалоба может быть подана гражданином, права которого нарушены, или его представителем, а также по просьбе гражданина надлежаще уполномоченным представителем общественной организации, трудового коллектива.

Жалоба подается по усмотрению гражданина либо в суд по месту его жительства, либо в суд по месту нахождения органа, должностного лица Ростехнадзора ([п. 56 Административного регламента № 280](#)).

Для обращения в суд с жалобой устанавливаются следующие сроки:

- 3 месяца со дня, когда гражданину стало известно о нарушении его права;
- 1 месяц со дня получения гражданином письменного уведомления об отказе вышестоящего органа, должностного лица Ростехнадзора в удовлетворении жалобы или со дня истечения месячного срока после подачи жалобы, если гражданином не был получен на нее письменный ответ ([п. 57 Административного регламента № 280](#)).

Решения центрального аппарата Ростехнадзора, принятые в рамках исполнения государственной функции по контролю и надзору в области промышленной безопасности, могут быть обжалованы в Минприроды России.

Сроков давности для подачи заявления в суд об обжаловании нормативных правовых актов действующее законодательство не устанавливает. Таким образом, эти акты могут быть обжалованы в любое время в период их действия.

Не могут быть обжалованы недействующие нормативные правовые акты.

Граждане могут обратиться с жалобой на решение или действие (бездействие), принятое или осуществляемое в ходе исполнения государственной функции должностным лицом территориального органа Ростехнадзора на основании настоящего Регламента, к руководителю территориального органа Ростехнадзора.

Пересмотр постановлений и решений по делам об



Законодательством устанавливаются судебный и административный порядки обжалования нормативных правовых актов и иных решений, действий (бездействия) Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, территориальных органов, подведомственных организаций и их должностных лиц.

В соответствии с Положением о Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору, утвержденным Постановлением Правительства РФ [от 30.07.2004 № 401](#), Ростехнадзор осуществляет деятельность в установленной сфере непосредственно и через свои территориальные органы. Судебный порядок обжалования по заявлениям граждан и организаций регламентирован гл. [24 и 25 Гражданского процессуального кодекса РФ](#).

**Порядок обжалования действий (бездействия) должностного лица Ростехнадзора, а также принимаемого им решения при исполнении государственной функции по осуществлению контроля и надзора в области промышленной безопасности**

Согласно [п. 53 Административного регламента](#) по осуществлению контроля и надзора в области промышленной безопасности (Приказ Минприроды России [от 30.10.2008 № 280](#)) граждане имеют право на обжалование действий или бездействия должностных лиц Ростехнадзора, а также принимаемого ими решения при исполнении государственной функции по контролю и надзору в области промышленной безопасности в досудебном и судебном порядке.

Гражданин вправе обратиться с жалобой на действия (решения), нарушающие его права и свободы, либо непосредственно в суд, либо к вышестоящему в порядке подчиненности государственному органу (Минприроды России), должностному лицу Ростехнадзора.

Вышестоящие в порядке подчиненности орган, должностное лицо Ростехнадзора обязаны рассмотреть жалобу в месячный срок.

Если гражданину в удовлетворении жалобы отказано или он не получил ответа в течение месяца со дня ее подачи, он вправе обратиться с жалобой в суд.

административных правонарушений осуществляется в порядке, установленном гл. 30 Кодекса РФ об административных правонарушениях [от 30.12.2001 № 195-ФЗ \(п. 63 Административного регламента № 280\)](#).

Порядок подачи, порядок рассмотрения и порядок разрешения жалоб, направляемых в суды и арбитражные суды, определяются законодательством Российской Федерации о гражданском судопроизводстве и судопроизводстве в арбитражных судах ([п. 65 Административного регламента № 280](#)).

### **Порядок обжалования действий (бездействия) должностного лица центрального аппарата Ростехнадзора или территориального органа Ростехнадзора, а также принимаемого им решения при исполнении государственной функции по осуществлению контроля и надзора за соблюдением требований безопасности в электроэнергетике**

Действия (бездействие) должностных лиц (специалистов) центрального аппарата Ростехнадзора и территориальных органов Ростехнадзора, решения, принятые ими в ходе исполнения государственной функции на основании настоящего [Административного регламента](#), обжалуются в досудебном (внесудебном) и судебном порядке.

В порядке досудебного обжалования заявитель вправе обратиться для обжалования действий (бездействия) и решений должностных лиц Ростехнадзора и территориальных органов Ростехнадзора, осуществляемых (принятых) в ходе исполнения государственной функции, в центральный аппарат Ростехнадзора или Минприроды России письменно почтовым или факсимильным отправлением.

#### **Требования к письменному обращению:**

- наименование Ростехнадзора или территориального органа Ростехнадзора, в который направляется письменное обращение (жалоба), либо фамилия, имя, отчество соответствующего должностного лица, либо должность соответствующего лица;
- свои фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии);
- почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ;
- изложение сути предложения, заявления или жалобы;
- личная подпись и дата.

Обращение, в котором обжалуется судебное решение, возвращается заявителю, направившему обращение (жалобу), с разъяснением порядка обжалования данного судебного решения.

Письменное обращение (жалоба), поступившее в Ростехнадзор или территориальный орган Ростехнадзора, рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации обращения (жалобы).

Заявитель имеет право обжаловать решения, действия (бездействие) должностных лиц Ростехнадзора

или территориального органа Ростехнадзора в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде общей юрисдикции, арбитражном суде.

### **Порядок обжалования решений, действий (бездействия) Ростехнадзора и его должностных лиц при выполнении государственного контроля и надзора за проведением обязательного энергетического обследования**

Порядок обжалования предусмотрен [разд. V Административного регламента](#) по исполнению Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору государственной функции по осуществлению государственного контроля и надзора за проведением обязательного энергетического обследования в установленный срок.

В порядке досудебного обжалования заявитель вправе обратиться для обжалования действий (бездействия) и решений должностных лиц территориальных органов Ростехнадзора, осуществляемых (принятых) в ходе исполнения государственной функции, в Ростехнадзор письменно почтовым или факсимильным отправлением ([п. 69 Административного регламента](#)).

*Заявитель в своем письменном обращении в обязательном порядке указывает ([п. 70 Административного регламента](#)):*

- наименование структурного подразделения центрального аппарата Ростехнадзора или территориального органа Ростехнадзора, в который направляется письменное обращение (жалоба), либо фамилию, имя, отчество соответствующего должностного лица, либо должность соответствующего лица;
- свою фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии);
- почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ;
- изложение сути предложения, заявления или жалобы;
- личную подпись и дату.

Письменное обращение (жалоба), поступившее в центральный аппарат Ростехнадзора или территориальный орган Ростехнадзора, рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации обращения (жалобы) ([п. 76 Административного регламента](#)).

[Главой 30 Кодекса РФ](#) об административных правонарушениях предусмотрено право пересмотра постановлений и решений по делам об административных правонарушениях.



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

## СПОР ПО ТАРИФООБРАЗОВАНИЮ В СФЕРЕ ЖКХ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13.08.2015 по делу № А50-9813/2013

## АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА

Истец: Ассоциация, ТСЖ «Норильская, 15», ТСЖ «Комсомольский проспект-77»

Ответчик: Региональная служба по тарифам Пермского края

**Суть спора:** Истец оспаривает действия ресурсоснабжающей организации

**Описание дела:** Ассоциация, ТСЖ «Норильская, 15», ТСЖ «Комсомольский проспект-77» обратились в арбитражный суд с заявлением о признании недействующими: Постановления региональной энергетической комиссии от 30.12.2008 № 321-т «О внесении изменений в Постановление региональной энергетической комиссии от 16.12.2008 № 297-т «О тарифах на тепловую энергию для потребителей общества «Пермская сетевая компания» (г. Пермь)» в части утверждения тарифа на поставку тепловой энергии для потребителей общества «Пермская сетевая компания» на 2009 год (далее – Постановление № 321-т); Постановления РЭК ПК от 17.12.2009 № 283-т «О тарифах на тепловую энергию для потребителей ООО «Пермская сетевая компания» (г. Пермь)» в части утверждения тарифа на поставку тепловой энергии для потребителей общества «Пермская сетевая компания» на 2010 год (далее – Постановление № 283-т); Постановления РЭК ПК от 21.12.2010 № 300-т «О тарифах на тепловую энергию для потребителей ООО «Пермская сетевая компания» (г. Пермь)» в части утверждения тарифа на поставку тепловой энергии для потребителей общества «Пермская сетевая компания» на 2011 год (далее – Постановление № 300-т). Как следует из материалов дела, Постановлением № 321-т утвержден тариф на тепловую энергию на 2009 год в размере 742,55 руб./Гкал; Постановлением № 283-т утвержден тариф на тепловую энергию для потребителей общества «ПСК» на 2010 год в размере 851,96 руб./Гкал; Постановлением № 300-т утвержден тариф на тепловую энергию для потребителей общества «Пермская сетевая компания» на 2011 год в размере 970,06 руб./Гкал. Заявители, считая постановления № 321-т, 283-т, 300-т незаконными и нарушающими экономические права граждан, проживающих в многоквартирных домах, находящихся в управлении, в том числе заявителей, в порядке [гл. 23 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации](#) оспорили их в арбитражном суде. Удовлетворяя заявленные требования в указанных выше частях, суд первой инстанции обоснованно исходил из следующего. В соответствии с [ч. 1 ст. 192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации](#) (в редакции, действующей до 05.08.2014) граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, если полагают, что оспариваемый нормативный правовой акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую си-

лу, и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности. При рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд на заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельного положения, устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, а также полномочия органа или лица, принявшего оспариваемый нормативный правовой акт. Арбитражный суд не связан доводами, содержащимися в заявлении об оспаривании нормативного правового акта, и проверяет оспариваемое положение в полном объеме ([ч. 4 и 5 ст. 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации](#)). Суд не может ограничиться установлением лишь факта утраты юридической силы оспариваемого нормативного правового акта, он должен выяснить, были ли нарушены оспариваемым нормативным правовым актом права и свободы заявителя в связи с этим в целях выяснения фактов нарушения оспариваемым нормативным правовым актом прав и свобод заявителя. Суд обоснованно рассмотрел спор по существу. В силу [ч. 1 ст. 135, пп. 4 п. 1 ст. 137, ч. 1 ст. 110 Жилищного кодекса Российской Федерации](#), абз. 2 п. 15 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение, которые вправе управлять многоквартирным домом, выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и, являясь исполнителем коммунальных услуг в отношении этих собственников, предоставлять им услуги по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

Из системного анализа вышеприведенных норм права следует, что такие формы объединения граждан в целях получения коммунальных услуг (в том числе по теплоснабжению принадлежащих им жилых помещений), как ТСЖ, жилищный и жилищно-строительный кооперативы, создаются в целях представления интересов собственников жилых помещений в правоотношениях с поставщиками коммунальных услуг, а равно иных лиц, так или иначе связанных с указанными интересами собственников. Таким образом, оспаривая нормативные правовые акты, которыми установлены тарифы, применяемые при расчетах, в том числе с собственниками жилых помещений, являющимися членами ТСЖ и потребительских жилищных кооперативов, соответствующие жилищные организации имеют экономический интерес к правомерности таких нормативных правовых актов, связанный непосредственно с экономическими интересами собственников жилых помеще-

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

Для удобства воспользуйтесь фильтром.

**БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!**

## БАРОККО – ЦАРСТВО ТЕАТРАЛЬНОЙ ТОРЖЕСТВЕННОСТИ

Мы продолжаем тему искусства и сегодня приоткроем для вас еще одну дверь в мир истории архитектуры. В XV–XVI вв. был совершен ряд научных открытий, доказывающих, что наша планета имеет форму шара. Лучшие умы человечества хотели не только узнать как можно больше об истории и развитии существующего мира, но и сотворить что-то абсолютно новое, роскошное и прекрасное.

Именно в такую эпоху и зародился стиль барокко в архитектуре, благодаря которому мы можем и сегодня любоваться на творения великих архитекторов, просто поражающие своими роскошью и великолепием. «Барокко» в переводе с итальянского означает «странный», «причудливый».

Для этого стиля характерно создание огромных ансамблей, в которых архитектура, живопись, скульптура, театр, музыка, декоративно-прикладное и садово-парковое искусство сливаются в единое целое, отмеченное печатью торжественности, пышности, парадности.

Во Франции создан один из самых замечательных барочных дворцовых ансамблей – Версаль (1668–1689), ставший образцом для роскошных загородных резиденций европейских монархов, включая и русских.

Здание дворца, построенного по проекту архитекторов Луи Лево и Ардуэна Мансара, сочетает классическую ясность и строгость объемов с барочной организацией внутреннего пространства главной Зеркальной галереи, рамки которого иллюзорно расширяются за счет зеркал и росписей.

В XVIII веке барокко приживается и в России. Новые манеры царского двора и русского дворянства, которые со времен Петра I настойчиво вводили в обиход на Руси, требовали европейского типа дворцов, где можно было устраивать роскошные балы, торжественные приемы, давать богатые обеды.

Самым выдающимся архитектором русского барокко был Франческо Бартоломео Растрелли. Его предки были родом из Флоренции, отец – скульптор и архитектор Бартоломео Карло – приехал в Петербург еще при Петре. Только Франческо Бартоломео Растрелли смог построить для Елизаветы такой дворец в Царском Селе, который соответствовал бы ее запросам и вкусам. Сам фасад дворца настолько сильно ритмически расчленен мощными «ударами» белых колонн, выделяющихся на голубом фоне, что ни о какой монотонности не может быть и речи.

*По материалам сети Интернет*



## Уважаемые пользователи!

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

### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

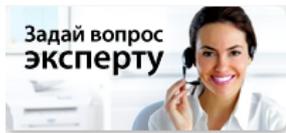
Все вопросы по работе с системой «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы можете задать вашему эксперту по информационному обслуживанию, который проведет как полное, так и частичное обучение.

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:

- Зоны охраны объектов культурного наследия
- Микроклимат в помещениях ТЦ
- Тарифообразование в ЖКХ
- Эвакуационные пути и выходы в зданиях ТЦ
- Требования к торговым помещениям
- Взыскание задолженности за коммунальные услуги в порядке приказного производства

- Эксплуатация платформ подъемных для инвалидов
- Приборы учета энергетических ресурсов
- Взаимодействие с госорганами специалиста службы эксплуатации
- Страхование гражданской ответственности при эксплуатации опасных объектов
- Работа с должниками по коммунальным услугам

### Раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах»

- Режим приема граждан
- Молниезащита в МКД
- ОДПУ в МКД
- Энергетическое обследование зданий
- Начисление пени за просрочку коммунальных платежей
- Порядок передачи земельного участка под новостройкой управляющей организации
- Оплата коммунальных услуг на общедомовые нужды
- Может ли Госпожнадзор штрафовать физических лиц?
- Оплата отопления исходя из фактического потребления
- Ремонт полов в квартире собственника
- Какой толщины металлические листы можно применять при устройстве кровельного покрытия?
- Правомерность взыскания бездоговорного потребления электроэнергии
- Управляющая организация – владелец специального счёта
- Ремонт внутри квартиры за счет управляющей организации
- Являются ли погреб и балконы элементами обще-

домового имущества?

- Перепланировка технического этажа в МКД
- Можно ли взыскать долг за коммунальные услуги, в случае если наниматель квартиры умер?
- Что нужно для получения паспорта готовности к отопительному периоду?
- Переустройство нежилого помещения
- Протокол общего собрания собственников МКД
- Выбор подрядной организации для проведения капитального ремонта в МКД
- Капитальный ремонт в МКД
- Вопросы общего собрания собственников МКД
- Проверка дымоходов в котельной
- Установка козырька над балконом
- Установка системы видеонаблюдения в МКД
- Ремонт отмостки в МКД
- Ремонт балкона
- Оплата теплоносителя, расходуемого на пусковое заполнение тепловых сетей
- Начисление за отопление в МКД
- Обслуживание территории около МКД
- Установка радиаторов в подъезде МКД
- Сроки проведения капитального ремонта

## Раздел «Образцы документов по эксплуатации зданий»

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
- Информация об основных проблемах, связанных с энергосбережением и повышением энергетической эффективности в Российской Федерации
- Сведения о принятых в отчетном году нормативных правовых актах Российской Федерации, регулирующих отношения в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности в Российской Федерации, подготовленных федеральным органом исполнительной власти
- Сведения о мерах по обеспечению энергосбережения и повышению энергетической эффективности (кроме мероприятий региональных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности), принятых федеральным органом исполнительной власти в отчетном году, и оценка ожидаемого эффекта от их применения
- Сведения о планируемых инициативах федерального органа исполнительной власти в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности
- Сведения о значениях показателей региональной программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности
- Сведения об объеме затраченных денежных средств на реализацию региональной программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности в отчетном году, тыс. руб.
- Сведения об основных проблемах, связанных с энергосбережением и повышением энергетической эффективности в Российской Федерации
- Сведения о планируемых инициативах субъекта Российской Федерации в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности
- Сведения о значениях показателей муниципальной программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности
- Сведения об объеме затраченных денежных средств на реализацию муниципальной программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности в отчетном году, тыс. руб.
- Сведения о мерах по обеспечению энергосбережения и повышению энергетической эффективности (кроме мероприятий муниципальной программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности), реализованных в отчетном году органами местного самоуправления, и оценка ожидаемого эффекта от их реализации
- Сведения о планируемых инициативах органов местного самоуправления в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности
- Заявление работника Минстроя России о приеме в члены жилищно-строительного кооператива (образец)
- Отчетная документация о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (рекомендуемый образец)
- Сопроводительное письмо о направлении отчетной документации о выполненных работах по сохранению объекта культурного наследия, включенного в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (рекомендуемый образец)
- Заключение об отказе в приемке работ по сохранению объекта культурного наследия (рекомендуемый образец)
- Акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия
- Паспорт объекта культурного наследия
- Договор об участии в ЖСК (примерная форма)
- Сведения о структурных преобразованиях и организационных мероприятиях в сфере жилищно-коммунального хозяйства

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

- [ПОТ Р О-95120-001-94](#) Правила по охране труда на предприятиях розничной торговли
- [ГОСТ 14918-80](#) Сталь тонколистовая оцинкованная с непрерывных линий. Технические условия (с Изменениями № 1, 2)
- [ГОСТ 21631-76](#) Листы из алюминия и алюминиевых сплавов. Технические условия (с Изменениями № 1, 2, 3)
- [ГОСТ 3640-94](#) Цинк. Технические условия
- [ГОСТ 859-2001](#) Медь. Марки
- [ГОСТ Р ИСО 10535-2010](#) Подъемники для инвалидов. Требования и методы испытаний
- [СП 50.13330.2012](#) Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция [СНиП 23-02-2003](#)
- [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 55641-2013](#) Платформы подъемные для инвалидов и других маломобильных групп населения. Диспетчерский контроль. Общие технические требования
- [ГОСТ Р 55967-2014 \(ЕН 81-21:2009\)](#) Лифты. Специальные требования безопасности при установке новых лифтов в существующие здания
- [СТО НОСТРОЙ 2.23.92-2013](#) Объекты использования атомной энергии. Электромонтажные работы. Правила, контроль выполнения и требования к результатам работ
- [ГОСТ 32312-2011 \(ЕН 14706:2005\)](#) Изделия теплоизоляционные, применяемые для инженерного оборудования зданий и промышленных установок. Метод определения максимальной рабочей температуры
- [СП 230.1325800.2015](#) Конструкции ограждающие зданий. Характеристики теплотехнических неоднородностей