# ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ

***Октябрь, 2012 г.***

### *Уважаемые читатели!*

*Сейчас вы держите в руках обновленное издание «Техэксперт. Эксплуатация зданий». Теперь еще больше новостей Законодательства РФ, мира и, конечно же, информации о системе, с которой Вы ежедневно работаете. Кроме того, Вы будете в курсе различных изменений по взаимодействию с государственными органами, найдете ответы на сложные вопросы и ознакомитесь с примерами самой интересной судебной практики. И это еще не всё! Вы узнаете о последних изменениях в реформе ЖКХ, рассмотрим самые важные вопросы и дадим совет.*

*В рубрике «Загляни в продукт» Вы сможете увидеть новую справочную информацию, которая вошла в систему «Техэксперт. Эксплуатация зданий» за прошедший месяц.*

*Обещаем не останавливаться на достигнутом и продолжать работать над совершенствованием наших систем!*

*Кстати, напоминаем что «Линия Профессиональной Поддержки» работает для вас. Наши эксперты дадут квалифицированный ответ на ваш вопрос, представят документы и другую информацию в течение трех рабочих дней.*

*Поэтому вам не нужно ждать следующего обновления: пишите exp@bravosoft.nnov.ru.*

***Команда разработчиков системы «Техэксперт. Эксплуатация зданий»***

***В этом номере:***


- ✓ ***Новостная лента на стр. 2***
- ✓ ***Загляни в продукт на стр. 5***
- ✓ ***Делимся опытом на стр. 6***
- ✓ ***Эксплуатация в вопросах и ответах на стр. 9***
- ✓ ***Взаимодействие с госорганами на стр. 12***
- ✓ ***Судебная практика на стр. 13***
- ✓ ***Реформа ЖКХ на стр. 15***
- ✓ ***Кофе-брейк на стр. 17***
- ✓ ***Приложение на стр. 19***


В **Приложении** на стр. 15 вы узнаете о последних изменениях в **ИПС «Техэксперт: Эксплуатация зданий», «Техэксперт: Эксплуатация зданий для домоуправляющих компаний», «Техэксперт: Эксплуатация зданий для торговых и бизнес-центров».**

- Нормы, правила, стандарты в области эксплуатации зданий
- Образцы документов по эксплуатации зданий
- Справочник по эксплуатации зданий
- Эксплуатация зданий в вопросах и ответах
- Электронная библиотека периодических изданий для специалистов по эксплуатации зданий
- Практика разрешения споров в области эксплуатации зданий

**Мы постоянно работаем над полнотой и актуальностью документов в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», ведь именно это гарантирует Вам качество и надежность информации!**



*ГК «СТАНДАРТ»*
*ООО «Сибирский ЦНТД «Стандарт»*
*ООО «Кодекс-Томь»*
*г. Кемерово: 8(3842) 67-31-51, 75-07-57,*
*г. Новокузнецк: 8(3843) 33-28-33*

# Новостная лента

## Новые Правила предоставления коммунальных услуг

Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 утверждены «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

**Правила вступили в силу с 1 сентября 2012 года.**

Со дня вступления в силу Правил признается утратившим силу Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 года N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

Основные изменения данных Правил заключаются в следующем:

1. Отмена ежегодной корректировки размера платы за отопление (отмена «13-той квитанции»);
2. Обязанность исполнителя услуг предоставлять рассрочку на оплату услуг в определенных случаях;
3. Отключение услуги в случае задолженности по ней более 3 месячных размеров, рассчитанных по нормативу;
4. Разделение каждой коммунальной услуги на две: одна предоставляемая внутри квартиры, вторая - общедомовые нужды (ОДН); сумма ОДН может быть как положительной, так и отрицательной;
5. Расчет общедомовых нужд (ОДН) согласно показаниям общедомовых приборов учета по новым формулам (наконец-то исправлена ошибка в постановлении 307, из-за которой суммарный расход по всех квартирах дома не был равен расходу по общедомовому счетчику);
6. Распределение общего объема ОДН по всем лицевым счетам пропорционально их площади или количеству жильцов (а не только по лицевым счетам со счетчиками пропорционально их объемам, как это было в 307-м);
7. Новые требования к квитанциям квартплаты, в т.ч. указание начисленных сумм по ОДН в отдельных строках;
8. Расчет по среднемесячному расходу за последний год в случае непредоставления потребителем показаний квартирных счетчиков до 3 месяцев подряд.

## Приказ Минрегиона России от 27.06.2012 N 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме»

Рекомендованы условия энергосервисного договора, заключаемого между заказчиками и исполнителями коммунальных услуг

«Примерные условия энергосервисного договора...» предусматривают различные возможные варианты определения лиц, выступающих в качестве заказчика или исполнителя по энергосервисному договору. В частности заказчиками могут быть собственники помещений в многоквартирном доме, а исполнителями - управляющие организации, ТСЖ, ЖК, ЖСК, ресурсоснабжающие организации или иные организации, оказывающие энергосервисные услуги; в то же время управляющие организации, ТСЖ, ЖК, ЖСК могут сами являться заказчиками, а исполнителями - ресурсоснабжающие организации, и т.д.

Другие пункты энергосервисного договора могут устанавливать, в частности, условия:

- о выполняемых исполнителем работах и услугах (проведение энергетического обследования, установка и ввод в эксплуатацию коллективных приборов учета, обязательные мероприятия, предусмотренные органами власти субъекта РФ);
- о периоде времени, в течение которого будут определяться объемы потребления коммунальных ресурсов, принимаемые за базовые;
- о периоде времени, в течение которого будут определяться объемы потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества в многоквартирном доме в целях подтверждения достижения величины экономии;
- о факторах, учитываемых в целях сопоставления объемов потребления коммунальных ресурсов в отчетные периоды (в т.ч. количество проживающих в многоквартирном доме, температура наружного воздуха);
- о гарантийном сроке, в течение которого исполнитель несет ответственность за сохранение достигнутого эффекта экономии;
- об обязательствах сторон по обеспечению сохранения достигнутого эффекта экономии, в т.ч. по обучению персонала, ответственного за эксплуатацию установленного оборудования, соблюдению условий его эксплуатации, своевременному проведению технического обслуживания, поддержанию оптимальных режимов функционирования.

## Вывод из эксплуатации тепловых сетей должен быть согласован с органом местного самоуправления и потребителями тепловой энергии

## Постановление Правительства РФ от 06.09.2012 N 889 «О выводе в ремонт и из эксплуатации источников тепловой энергии и тепловых сетей»

Установлен порядок вывода в ремонт и из эксплуатации источников тепловой энергии и тепловых сетей.

Вывод в ремонт представляет собой временную остановку работы оборудования источников тепловой энергии и тепловых сетей, осуществляемую в целях проведения комплекса технических мероприятий, направленных на поддержание или восстановление исправного состояния указанных объектов либо на изменение технико-экономических показателей состояния этих объектов, и во время которой допускается ограничение или прекращение теплоснабжения потребителей тепловой энергии.

Вывод из эксплуатации - это окончательная остановка работы источников тепловой энергии и тепловых сетей, которая осуществляется в целях их ликвидации или консервации на срок более 1 года.

Вывод в ремонт осуществляется в соответствии со сводным годовым планом ремонтов источников тепловой энергии и тепловых сетей, утверждаемым органом местного самоуправления на основании результатов рассмотрения заявок на вывод в плановый ремонт, а также уведомлений о внеплановом ремонте.

Вывод из эксплуатации тепловых сетей, с использованием которых осуществляется теплоснабжение потребителей тепловой энергии, теплопотребляющие установки которых подключены к этим тепловым сетям в надлежащем порядке, осуществляется по согласованию с указанными потребителями. Согласование вывода из эксплуатации источника тепловой энергии и тепловых сетей осуществляется на основании результатов рассмотрения уведомления о выводе из эксплуатации, направляемого в орган местного самоуправления собственником или иным законным владельцем указанных объектов.

В случае поступления в орган местного самоуправления уведомлений от нескольких владельцев источников тепловой энергии о выводе одновременно их из эксплуатации орган местного самоуправления должен осуществлять выбор оставляемых в эксплуатации источников тепловой энергии с учетом минимизации затрат потребителей тепловой энергии, требований энергетической эффективности и обеспечения надежности теплоснабжения.

## Приказ ФСТ России от 11.09.2012 N 209-э/1 «Об утверждении Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям»

Утверждена новая редакция Методических указаний по определению размера платы за технологическое присоединение к электрическим сетям взамен Методических указаний, утвержденных приказом ФСТ России от 30.11.2010 г. N 365-э/5

Методические указания определяют основные положения по расчету размера платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к объектам электросетевого хозяйства сетевых организаций, и предназначены для использования Федеральной службой по тарифам, органами исполнительной власти субъектов РФ в области государственного регулирования тарифов, сетевыми организациями, а также лицами, обратившимися к сетевым организациям с заявками на технологическое присоединение к объектам электросетевого хозяйства сетевых организаций.

В настоящее время Методические указания направлены на регистрацию в Минюст России. После их регистрации и официального опубликования они вступят в силу в установленном порядке.

## Проект Постановления Правительства РФ «Об утверждении Порядка предоставления услуг по газоснабжению при пользовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»

С 1 января 2013 года в случаях несанкционированного подключения газового оборудования к системе газоснабжения, самовольной газификации и возникновения угрозы возникновения аварии подача газа может быть приостановлена без предварительного уведомления

С указанной даты может вступить в силу Порядок, который регламентирует отношения, возникающие при предоставлении услуг по газоснабжению при пользовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, и определяет ответственность за нарушение порядка предоставления данных услуг.

Проектом «Порядка предоставления услуг по газоснабжению...» закреплены, в частности:

- основные понятия, в том числе такие, как внутридомовое и внутриквартирное газовое оборудование, поставщик газа, потребитель газа, самовольная газификация, техническое обслуживание внутридомового или внутриквартирного газового оборудования;
- порядок заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового или внутриквартирного газового оборудования;
- правила организации безопасного пользования и содержания газового оборудования, а также ответственность за их нарушение.

## Новый проект о государственном жилищном надзоре

Был принят к рассмотрению Проект Постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о государственном жилищном надзоре».

К организации и проведению государственного

жилищного надзора будут предъявляться единые требования.

Как отмечается разработчиками проекта, в настоящее время в Российской Федерации контроль в сфере ЖКХ носит децентрализованный характер и осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов РФ, что не позволяет проводить единую политику в области обеспечения сохранности и безопасности жилищного фонда.

В проекте предусмотрено, что государственный жилищный надзор осуществляют органы исполнительной власти субъектов РФ (региональный государственный жилищный надзор). При этом региональный государственный жилищный надзор не может осуществляться государственными учреждениями, подведомственными органам исполнительной власти субъектов РФ.

Под государственным жилищным надзором в проекте понимается деятельность органов государственного жилищного надзора, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований к использованию и сохранности жилищного фонда, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, в том числе к:

- жилым помещениям, их использованию и содержанию;
- порядку переустройства и перепланировки жилых помещений;
- выбору способа управления многоквартирными домами;
- установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- созданию и деятельности ЖСК, ТСЖ;
- оснащению жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Проектом предлагается признать утратившим силу Постановление Правительства РФ от 26.09.1994 N 1086 «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации».

**Более подробную информацию Вы сможете найти в системе «Техэксперт. Эксплуатация зданий» в ИР «Законодательство России» и в «Обзоре законодательства».**

# Загляни в продукт

**В комплект «Эксплуатация зданий для домоуправляющих компаний» добавлена новая справочная информация**

## «Перерасчет за коммунальные услуги»

Управляющая организация должна обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. Потребитель имеет право требовать перерасчета платы за коммунальные услуги в случае предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

### Случаи, в которых может быть произведен перерасчет

Величина платежа за коммунальные услуги по конкретному лицевому счету может быть перерасчитана по причине:

1. Временного отсутствия граждан в занимаемом помещении.
2. Перерыва в предоставлении коммунальных услуг, превышающего установленную продолжительность.
3. Предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

### Порядок перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг

За период временного отсутствия потребителей в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений. Порядок определен Разделом VIII Постановления Правительства РФ № 354 «Порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета».

Для выполнения перерасчета заявление и документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя следует передавать до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя в бухгалтерию Управляющей Организации.

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведен в Разделе IX «Случаи и основания изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов».

Расчет величины уменьшения начисления производится на основании данных диспетчерских служб.

### В справке отражены следующие моменты:

– нормативная документация, регламентирующая проведение перерасчета;
– основания проведения перерасчета;
– порядок действий жильцов и управляющей организации при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги.

*В баннере **«Обзор мероприятий»** была обновлена информация о выставках, семинарах, конференциях на октябрь 2012г. - декабрь 2012г.*

*В баннере **«Обзор журналов»** была обновлена информация за октябрь 2012г:*

- *Управление многоквартирным домом № 8, 2012 г.*
- *ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера № 8, 2012 г.*

*В баннере **«Обзор Законодательства»** была обновлена информация в области Законодательства РФ за сентябрь 2012 г.*

***Памятка пользователям***

***Шаг 1.** На главной странице «Техэксперт: Эксплуатация зданий» в разделе «Справочная информация» выбираем раздел «Справочник по эксплуатации зданий».*
***Шаг 2**. В разделе «Справочник по эксплуатации зданий» выбираем подраздел «Домоуправляющие компании», далее «Тарифообразование в ЖКХ».*
***Шаг 3**. В главе «Тарифообразование в ЖКХ» выбираем подраздел «Перерасчет платы за коммунальные услуги».*



*ГК «СТАНДАРТ»*
*ООО «Сибирский ЦНТД «Стандарт»*
*ООО «Кодекс-Томь»*
*г. Кемерово: 8(3842) 67-31-51, 75-07-57,*
*г. Новокузнецк: 8(3843) 33-28-33*

# Делимся опытом

## В 2012 г. Херсон будет обеспечен круглосуточным водоснабжением

*27.06.2012, Водоканал Херсона, Украина*

Долгожданная для всех жителей областного центра круглосуточная подача воды станет реальностью уже до конца 2012 года.

В этом заверил всех присутствующих директор Горводоканала Игорь Козаков во время торжественного открытия завершающего этапа работ по круглосуточному обеспечению жителей Херсона водоснабжением и водоотведением.

На мероприятии присутствовали глава ОГА Николай Костяк, глава облсовета Виктор Пелых, а также руководство г. Херсона.

Как отметил Игорь Козаков, в прошлом году на круглосуточное водоснабжение было переведено 30 400 человек. А в этом году планируется обеспечить круглосуточной водой около 90% горожан.

«До 31 декабря Таврический и Северный микрорайоны будут с круглосуточной подачей воды, также постараемся до конца 2012 года обеспечить жителей Центра и Жилпоселка», - сообщил директор Горводоканала.

Выделение средств на проведение работ, стало возможным благодаря непосредственному лоббированию Николаем Костяком этого вопроса на уровне руководства страны, а также благодаря слаженной и оперативной работе властей города и коллектива Херсонского горводоканала.

«Ни городской, ни областной бюджеты не в состоянии (финансово) перевести город на круглосуточное водоснабжение. Цена вопроса по замене двух магистралей составляет 36 млн. грн. Николай Михайлович, это целиком ваша заслуга. Никогда городской бюджет не получал вот такие субвенции и не выполнял такие объемы работ»,- обратился к губернатору Игорь Козаков.

Для сравнения. Субвенции из государственного бюджета на модернизацию работы Херсонского горводоканала составили:

- В 2007-2009-х годах - 5 млн 525 тыс. грн.
- В 2010-2012 годы - 76 млн грн.

Сейчас ведется плановая работа по круглосуточному водоснабжению херсонцев. А конкретнее ее заключительные работы, которые состоят из 3-х этапов.

Первый из них - реконструкция скважин Верхнеантоновского группового водозабора, расположенного в поселке Антоновка вдоль побережья Днепра (замена 9,6 км. труб, проложенных в 1965-1979 годах), и реконструкция водопровода от поселка Текстильщиков до площади 40-летия Октября, что на 4-м Таврическом микрорайоне (замена 3,9 км труб, проложенных в 1980-х годах).

Второй - это бурение и строительство 7 новых скважин с подключением их к новому водопроводу, а также реконструкция существующих скважин с заменой насосно-силового оборудования.

Третий этап - реконструкция 18 тепловых пунктов, на которых будет заменено устаревшее энергозатратное оборудование на современную станцию подкачки холодной воды.

В целом работы по переводу Херсона на круглосуточное водоснабжение и водоотведение ведутся херсонским коммунальным предприятием «Херсонский горводоканал» при активной поддержке председателя облгосадминистрации с 2010 года, когда круглосуточно пользоваться водой могли только 47% жителей Херсона. Первым шагом стала замена в 2010-2011 годах 10 км аварийных самотечных канализационных коллекторов. На это из государственного бюджета было выделено 38 млн грн.

«Мы начали эту работу в 2010 году, сейчас идет завершающий этап решения данной проблемы»,- отметил губернатор Херсонщины Николай Костяк.

На сегодня круглосуточное водоснабжение и водоотвод имеют уже 70% жителей города, многие из которых получили услугу впервые в своей жизни. Так, микрорайон Шуменский был официально переведен на почасовое снабжение водой в далеком 1976-м году, а некоторые многоэтажки Таврического микрорайона вообще не имели круглосуточного водоснабжения с момента своего появления.

Кроме этого совместными усилиями городского и областного руководства планируется заменить очистку воды хлором на экологически чистый продукт гидрохлорид натрия: «Предполагается замена оборудования по обеззараживанию воды на экологически чистое вещество. Если до 2010 г. вода обеззараживалась хлором, то сейчас мы переходим на гидрохлорид натрия - экологически чистый продукт, который используется в Европе»,- отметил И. Козаков.

Также в планах областного и городского руководства перейти от использования артезианской воды, количество которой стремительными темпами сокращается по всей планете, до Днепровской воды, которая при использовании современного очистительного оборудования не будет уступать по качеству артезианской воде.

«С научной точки зрения питьевой воды в Украине осталось на 20 лет. Вода через 20-30 лет будет проблемой №1 в мире. Я думаю, что Херсонщине это не угрожает, т.к. Днепровская вода - одна из самых чистых, которую можно и нужно использовать»,- отметил Виктор Пелых.

*Источник информации: news.nikcity.com*

## Вода из-под крана: пить или не пить?

*20.07.2012, Республиканский научно-технический центр гигиены (Беларусь), Беларусь*

Этот вопрос встает перед каждой семьей. Агрессивная реклама фильтров очистки воды и страшные рассказы о том, как плохая вода может навредить нашему здоровью, делают свое дело. Кто-то покупает фильтры-кувшины, устанавливает фильтрующие элементы на краны. Другие воду отстаивают или кипятят. А вот специалисты, которые занимаются оценкой качества воды, уверенно заявляют, что воду из централизованных систем водоснабжения можно пить без предварительной подготовки. То есть прямо из-под крана.

Верить или нет - дело каждого. Но заведующая отделением коммунальной гигиены Республиканского центра гигиены, эпидемиологии и общественного здоровья Ирина Жевняк рассказала журналистам, что пьет воду из-под крана безо всякого кипячения, отстаивания и прочего: «Я живу в Сухарево, это Фрунзенский район, а работаю на улице Казинца в Минске - это Октябрьский. То есть и там, и там у меня вода поступает из поверхностных источников водоснабжения - хлорированная. И я ее пью из-под крана, готовлю на ней еду, принимаю ванную, душ».

Кстати, Ирине Жевняк не повезло. Она потребляет воду из Вилейско-Минской водной системы. А 70% жителей Минска (все, кроме проживающих во Фрунзенском, Московском и части Октябрьского районов) и большинство населения нашей страны пьет воду из подземных источников.

Раньше в Беларуси было четыре города, которые пили поверхностную воду. Это часть Минска, Гомеля, Гродно и Полоцк. Сегодня все эти города переведены (Гомель - в прошлом году) на подземные источники.

Кстати, по сообщению начальника управления коммунального хозяйства и энергетики Министерства ЖКХ Вячеслава Шмидта, 30% от воды, подаваемой в Минске из поверхностных источников, планируется заместить артезианской до 2015 года.

«С гигиенической точки зрения подземные источники воды гораздо более надежные, в них вода изначально такого качества, что, в большинстве своем, не требует дополнительной обработки - в том числе хлорирования», - говорит Ирина Жевняк. На глубине она чище и от пестицидов, гербицидов, которые присутствуют в нашей почве «благодаря» агрессивному выращиванию сельхозкультур.

«Но даже поверхностная вода, - считает Ирина Жевняк, - вполне безопасна, так как отвечает санитарным требованиям (СанПиН «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества»).

По результатам лабораторного контроля, рассказала заведующая отделением коммунальной гигиены, органами госнадзора в 2011 году в Беларуси было выявлено лишь 0,76% случаев (в 2010 - 0,94%) отклонений от норм по микробиологическим показателям. Это что касается воды из централизованных источников водоснабжения.

А по рекомендациям Всемирной организации здравоохранения, если по микробиологическим показателям отклонения регистрируются не более чем в 5% случаев, вода считается эпидемически безопасной. «У нас, как видите, меньше одного процента. То есть мы можем пить воду из-под крана без кипячения», - утверждает Ирина Жевняк.

Специалист отметила, что на протяжении последних 5-7 лет по результатам лабораторного контроля отмечается устойчивая тенденция к улучшению качества питьевой воды (если говорить о централизованных системах водоснабжения) как по санитарно-химическим, так и по микробиологическим показателям.

Особенностью наших подземных вод специалисты называют большое содержание железа. По данным Республиканского центра гигиены, эпидемиологии и общественного здоровья, из всех источников водоснабжения 40% скважин подают воду с повышенным содержанием железа.

Так, в городских водопроводах за 2011 год 17,7% полученных проб воды были с превышением по содержанию железа. В сельской местности за прошлый год было выявлено 29,9% проб с превышением норм по железу.

Что это значит? В принципе, вреда для здоровья повышенное содержание железа не несет, говорят специалисты. Но вода с высоким содержанием элемента - невкусная, может оставлять следы на белье и сантехнике. Кстати, если накипь в вашем чайнике темная, красноватая, это как раз таки и значит, что железа в воде много.

Ирина Жевняк говорит, если вы видите, что вода черновата, это не значит, что она плохая подается. Возможно, «обросли» внутридомовые сети. Поэтому прежде чем наливать её в кружку или чайник, воду следует сливать (особенно после того как в вашем доме проводилась промывка труб или вода отключалась). И лишь затем употреблять в пищу.

Кстати, в нашей стране контроль качества воды осуществляют только аккредитованные лаборатории – об этом рассказала начальник лаборатории производства «Минскводопровод» УП «Минскводоканал» Наталья Грушник.

«Журналисты часто спрашивают, насколько можно доверять данным лабораторий, - говорит она. - Поверьте, данные и водоканала, и санслужбы - это достоверные результаты. Сегодня мы подтверждаем,

что вода соответствует требованиям санитарных правил и по микробиологическим, по химическим и по радиационным показателям, - уверяет она. - Нестандартные пробы в большинстве своем у воды из колонок. Вода же из водозаборов соответствует требованиям на 100% и всегда», - говорит Наталья Сергеевна.

Про воду с хлоркой Наталья Грушник тоже высказалась. Даже там, где на сильный запах жалуются (в основном жители Московского района Минска), она соответствует требованиям СанПиНа. А добавлять хлорку в воду из поверхностных источников - необходимость: «Только так мы можем говорить о безопасности воды в микробиологическом отношении».

Начальник технического отдела ГПО «Коммунальное хозяйство Мингорисполкома» Татьяна Левкович считает, что и поверхностная вода достаточно хорошего качества, просто в жаркий период, когда начинается цветение, меняется ее цвет, и есть необходимость увеличить количество хлора, чтобы убить бактерии. Но все равно, говорит она, его содержание не превышает санитарные нормы. «Недавно мы ездили по жалобам на плохую воду, вывозили лабораторию водоканала и при жителях делали заборы. Оказалось, что хлора в воде содержится в 5 раз меньше нормы»...

Для того чтобы убрать хлор из воды, Татьяна Левкович советует её отстаивать - набирать в емкости и дать постоять: «Хлор улетучится и воду можно пить».

По данным Натальи Грушник, лаборатория «Минскводопровода» каждый год отбирает 16 тысяч проб воды и контролирует качество питьевой воды по микробиологическим показателям ежедневно - 7 дней в неделю. Что касается железа: «На станциях водоподготовки (а это очистная водопроводная станция, которая подает воду из поверхностных источников, и лаборатория станций обезжелезивания, куда поступает артезианская вода) контроль по содержанию элемента производится автоматически: стоят датчики, которые постоянно передают информацию на станцию водоподготовки для реагирования. И каждые четыре часа - в лаборатории».

Начальник технического отдела ГПО «Коммунальное хозяйство Мингорисполкома» Татьяна Левкович водопроводную воду отстаивает, замораживает и оттаявшую пьет. «По всем правилам, нужно первый и последний слои воды вылить. Это чтобы пить, а готовить можно на простой воде из-под крана». Татьяна Левкович проживает в Советском районе. А вот бутилированной специалист советует не увлекаться: «Потому что в ней нет кальция. Разве что можно покупать обогащенную кальцием». Кипяченую тоже употреблять не рекомендует: «Потому что «мертвая».*Источник информации: news.tut.by*

# Эксплуатация в вопросах и ответах

**Что делать, если...**

### ...мы, жильцы, хотим получить деньги на капремонт нашего дома?

***Ответ:***

1. Если в вашем доме еще нет ТСЖ, его необходимо создать, так как финансовую помощь получают дома, в которых есть товарищества собственников жилья, либо выбрана управляющая компания. Процедура следующая: решение о создании ТСЖ в многоквартирном доме принимается на общем собрании жильцов и избирается председатель ТСЖ. За помощью в создании ТСЖ обратитесь в ваш орган местного самоуправления. Литературу по созданию и управлению ТСЖ можно приобрести в книжных магазинах или найти в интернете.
2. Принять решение о софинансировании собственниками предстоящего ремонта в размере 5 процентов от общей стоимости.
3. Жильцам на общем собрании необходимо принять решение об участии в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.
4. Направить это решение в ваш муниципалитет.
5. Контролировать процесс включения вашего дома в программу через муниципалитет, исполнительные органы власти.
6. Муниципалитет формирует общую заявку, включает ваш многоквартирный дом в муниципальную программу по проведению капитального ремонта и отправляет её главе исполнительной власти вашего региона.
7. Руководство субъекта Федерации направляет в Фонд содействия реформированию ЖКХ оформленную в соответствии с требованиями законодательства заявку на предоставление финансовой помощи за счет средств Фонда.
8. Специалисты Фонда проверяют поступившую заявку на предмет её соответствия условиям, предусмотренным Федеральным законом № 185-ФЗ и, в случае положительного решения, передают заявку на рассмотрение правления Фонда.
9. Правление Фонда принимает решение о предоставлении региону финансовой поддержки за счет средств Фонда, в пределах утвержденного для данного субъекта Российской Федерации лимита финансирования (лимиты для регионов — на сайте www.fondgkh.ru).

*Андрей Иванович Войков*
*Заслуженный юрист РФ*

### ...в доме установлен домофон, который периодически не работает, из-за чего жители не хотят платить за домофон? Могут ли жители не платить за домофон? Обязательна ли плата за домофон? Каким документом можно руководствоваться?

***Ответ:***

Согласно п. 7 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491), в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома.

В соответствии с Письмом Минрегиона России от 27.04.2011 N 8055-14/ИБ-ОГ «О разъяснении норм жилищного законодательства», домофон, как оборудование, находящееся в многоквартирном доме и обслуживающее более одного помещения (квартиры), полностью отвечает признакам общего имущества в многоквартирном доме, указанным в ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Следовательно, обязанность заключения договора на техническое обслуживание домофона, как общего имущества возлагается именно на управляющую организацию. Обслуживание домофона должно входить в перечень и стоимость работ по содержанию общего имущества.

Заключение прямых договоров с собственниками помещений многоквартирного дома на обслуживание общего имущества многоквартирного дома незаконно. В силу п. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее- ЖКРФ) по договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Если домофон не предусмотрен проектом многоквартирного дома, а установлен позднее, то для взимания платы за его обслуживание, как общего имущества он, во-первых, должен быть официально внесен в состав общего имущества многоквартирного дома, во-вторых, управляющая организация должна заключить договор на обслуживание этого имущества со специализированной организацией либо осуществлять данный вид работ самостоятельно. Управляющая организация, как профессиональная организация, осуществляющая деятельность на рынке жилищно-коммунальных услуг, в соответствии с условиями заключенного договора управления

многоквартирным домом и, согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В связи с этим, в обязанности управляющей организации, при наличии в многоквартирных домах, обслуживаемых её вышеназванных ситуаций, входит проведение работы по организации обслуживания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями, установленным и жилищным законодательством Российской Федерации.

**Вывод:**

Согласно «Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме» (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491), домофон входит в состав общедомового имущества, собственники обязаны платить за его содержание, в обязанности управляющей компании входит содержание домофона в исправном состоянии.

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

**…на собрании жильцов дом проголосовал о заключении договора с ООО, а уполномоченный представитель отказывается подписать договор? На какие статьи ссылаться при составлении искового заявления, чтобы обязать уполномоченного подписать договор?**

**Ответ:**

Ст. 445 ГК РФ регулирует заключение публичных договоров, т. е. договоров, заключенных коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (ст. 426 ГК РФ). Договор управления МКД к публичным не относится.

Ст. 164 ЖК РФ регламентирует непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений. В рассматриваемом случае собственниками было выбрано управление УК. В соответствии со ст. 44 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений является органом управления общим имуществом в МКД. Выбор способа управления многоквартирным домом также является прерогативой общего собрания. При этом решение общего собрания обязательно для всех собственников помещений в МКД (п. 5 ст. 46 ЖК РФ). В соответствии с п. 3 ст. 154 ГК РФ, для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон.

При этом моментом заключения договора является либо момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта (момент достижения соглашения между сторонами по всем существенным условиям договора), либо момент передачи соответствующего имущества, если в соответствии с законом для заключения договора необходима его передача (ст. 433 ГК РФ). Сторонами по договору управления МКД являются управляющая организация и собственники помещений, причем все собственники выступают в качестве одной стороны договора, в соответствии с п. 2 ст. 162 ЖК РФ.

Согласно ст. 10 ЖК РФ жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных данным Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые, хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

Из приведенных выше норм следует, что обе стороны договора управления МКД выразили свою волю его заключить: собственники - решением общего собрания о выборе управляющей компании, УК - путем направления договора управления МКД собственникам.

Однако, поскольку договор уполномоченным лицом не подписан, формальные требования о его заключении выполнены не были.

В данной ситуации возможны два варианта действий:

1. Подача в суд иска о принуждении уполномоченного лица подписать договор управления;
2. Подача в суд иска о признании договора управления МКД заключенным.

В первом случае УК не наделена правом на обращение в суд от своего имени с исковым заявлением в силу следующего.

Предметом договора управления МКД является, помимо прочего, оказание услуг и проведение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Право владения, пользования, распоряжения общим имуществом МКД осуществляют, в силу ст. 36 ЖК РФ, собственники помещений. Лицо, отказывающееся подписывать договор управления, не выполняет обязательное для него решение общего собрания, препятствуя тем самым осуществлению своих прав относительно долей в общем имуществе иными собственниками.

Таким образом, собственник, не подписавший договор управления, обязан исполнить решение общего собрания, но возникающая обязанность вытекает из правоотношений между уполномоченным и собственниками, а в отношениях между уполномоченным и УК такой обязанности нет. Предъявить такое исковое заявление имеет право любой собственник помещения в МКД.

Истцу при предъявлении искового заявления необходимо привлечь УК к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на стороне истца в силу ст. 43 ГПК РФ, т.

к. решение суда об обязании уполномоченное лицо подписать договор управления повлияет на права и обязанности УК по отношению к истцу (собственнику помещения).

Во втором случае, УК может обратиться в суд с исковым заявлением, поскольку является стороной по договору управления МКД. Общим собранием собственников принято решение об управлении многоквартирным домом этой УК, т. е. воля сторон к заключению договора управления была выражена, но формальные требования о его заключении по вине уполномоченного лица выполнены не были. В данном случае необходимо предъявлять такое исковое заявление в Арбитражный суд с соблюдением правил, установленных в ст. ст. 125 - 126 АПК РФ.

Так, перед предъявлением искового заявления необходимо соблюсти претензионный порядок урегулирования спора. Уполномоченному собственнику следует выслать претензию, в которой выдвинуть требование о подписании договора управления МКД и срок для такого подписания.

Также, к исковому заявлению о признании договора управления МКД заключенным необходимо приложить доказательства достижения сторонами согласия по всем основным условиям договора - решение общего собрания об избрании УК управляющей организацией МКД.

**Вывод:**

Возможно два варианта разрешения сложившейся ситуации:

1. Подача иска о принуждении уполномоченного лица подписать договор управления.

Правом на обращение в суд с исковым заявлением о понуждении уполномоченного собственника подписать договор управления МКД может любой собственник помещения в МКД (или группа собственников). УК таким правом не наделена.

2.Подача в суд иска о признании договора МКД заключенным.

УК может обратиться в суд с таким исковым заявлением, поскольку является стороной по договору управления МКД. К исковому заявлению о признании договора управления МКД заключенным необходимо приложить доказательства достижения сторонами согласия по всем основным условиям договора.

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

# Взаимодействие с госорганами

## Основания и порядок обращения в Государственную жилищную инспекцию

Одним из главных оснований обращения в жилищную инспекцию является уведомление о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, а также по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Соответствующие положения сформулированы в пп. 21 и 22 п. 2 ст. 8 Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Согласно п. 5 указанной статьи, уведомление должно быть представлено после государственной регистрации и постановки на учет в налоговом органе до начала фактического выполнения работ или предоставления услуг (более конкретного срока не установлено, поэтому следует считать, что крайний срок - это день, предшествующий началу выполнения работ, оказания услуг).

Форма и Порядок представления уведомления о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах осуществляется на основании Правил представления уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и учета указанных уведомлений, утверждённых Постановлением Правительства от 16.07.2009 года № 584.

### Порядок предоставления уведомления (раздел II Правил представления уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и учета указанных уведомлений)

Заявитель представляет уведомление в 2 экземплярах в уполномоченный орган непосредственно или направляет его заказным почтовым отправлением с описью вложения с уведомлением о вручении либо в виде электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью заявителя.

В день получения уведомления должностное лицо регистрирует его. Один экземпляр уведомления остается в уполномоченном органе, а второй вручается (направляется) в день регистрации заявителю.

Юридическое лицо обязано сообщить в уполномоченный орган, зарегистрировавший уведомление, сведения о следующих изменениях (п. 10 Правил представления уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и учета указанных уведомлений):

а) изменение места нахождения юридического лица и (или) места фактического осуществления деятельности;

б) изменение места жительства индивидуального предпринимателя и (или) места фактического осуществления деятельности;

в) реорганизация юридического лица.

Сведения об указанных изменениях представляются в уполномоченный орган в течение 10 дней со дня внесения соответствующих изменений посредством представления (направления) в уполномоченный орган заявления в произвольной форме с приложением копий документов, подтверждающих факт внесения соответствующих изменений, или в виде электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью заявителя.

За непредставление уведомления, а также за представление уведомления, содержащего недостоверные сведения, предусмотрена административная ответственность в виде штрафа на должностных лиц в размере от 3 000 до 10 000 рублей, на юридических лиц - от 10 000 до 30 000 рублей (ст. 19.7.5-1 КоАП РФ).

### Насущный вопрос

По каким вопросам при обращении в жилищную инспекцию граждан может быть проведена проверка деятельности товарищества собственников жилья?

По заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме государственные жилищные инспекторы имеют право проверять:

– правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья;

– соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации;

– правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья председателя правления товарищества и других членов правления товарищества;

– правомерность принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе управляющей организацией, в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения.

***Памятка пользователям***

***Шаг 1.*** *На главной странице «Техэксперт: Эксплуатация зданий» в разделе «Справочная информация» выбираем раздел «Справочник по эксплуатации зданий».*

***Шаг 2.*** *В разделе «Справочник по эксплуатации зданий» выбираем подраздел «Взаимодействие с государственными органами в области эксплуатации зданий».*

***Шаг 3.*** *В главе «Взаимодействие с государственными органами в области эксплуатации зданий» выбираем подраздел «Государственная жилищная инспекция».*

# Судебная практика

## Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.07.2012 N А43-8217/2012

Открытое акционерное общество «Домоуправляющая Компания Сормовского района» обратилось в Арбитражный суда Нижегородской области с заявлением к Государственной жилищной инспекции Нижегородской области о признании незаконным и об отмене постановления от 16.02.2012 № 515-04-90-12Мс по делу об административном правонарушении, в соответствии с которым открытое акционерное общество «Домоуправляющая Компания Сормовского района» привлечено к административной ответственности в виде штрафа 40 000 рублей за нарушение правил содержания и ремонта домов и (или) жилых помещений.

В результате рассмотрения данного дела суд постановил:

- Определение Первого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2012 по делу№А43-8217/2012 отменить.

- Направить дело на рассмотрение по существу в Первый арбитражный апелляционный суд.

## Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13.08.2012 N А46-12528/2010

Открытое акционерное общество «Территориальная генерирующая компания № 11» обратилось в Арбитражный суд Омской области с иском к товариществу собственников жилья «Перспектива-2» о взыскании задолженности за потребленные в период с февраля по май 2010 года энергоресурсы в размере 453 603 руб. 23 коп., неустойки за просрочку исполнения обязательства по оплате по договору купли-продажи тепловой энергии в горячей воде от 29.12.2006 № 1284 за период с 11.03.2010 по 12.08.2010 в размере 30 916 руб. 83 коп.

В результате рассмотрения данного дела суд постановил:

- Постановление от 16.04.2012 Восьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А46-12528/2010 в части отказа в удовлетворении заявления о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя в сумме 141 рубль 03 копейки отменить. В указанной части заявление удовлетворить. Взыскать с открытого акционерного общества«Территориальная генерирующая компания № 11» в пользу товарищества собственников жилья «Перспектива-2» 141 рубль 03 копейки судебных расходов на оплату услуг представителя. В остальной части постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда оставить без изменения.

- Взыскать с открытого акционерного общества«Территориальная генерирующая компания № 11» в пользу товарищества собственников жилья «Перспектива-2» расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение кассационной жалобы в сумме 281 рубль 76 копеек.

## Постановление ФАС Поволжского округа от 02.07.2012 N А72-2908/2011

Товарищество собственников жилья «Навигатор» обратилось в Арбитражный суд Ульяновской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Аквариум» об обязанности собственника нежилого помещения, в лице ООО «Аквариум», заключить с ТСЖ «Навигатор» соглашение на оказание услуг по ремонту и содержанию общего имущества, и о взыскании задолженности в сумме 154 111 руб. 02 коп. по оплате расходов за содержание и ремонт доли общего имущества за период с июля 2010 года по июнь 2011 года, а также истец просит взыскать с ответчика 200 руб. - судебные расходы, связанные с получением выписки из Единого государственного реестра юридических лиц.

Определением Арбитражного суда Ульяновской области от 29.06.2011 производство по делу в части понуждения ООО «Аквариум», заключить с ТСЖ «Навигатор» заключить договор прекращено в связи с отказом истца от иска в указанной части.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 27.09.2011 исковые требования удовлетворены. С ООО «Аквариум» в пользу ТСЖ «Навигатор» взыскано неосновательное обогащение в сумме 154 111 руб. 02 коп. за период с июля 2010 по июнь 2011 года, 200 руб. - в возмещение расходов, связанных с получением выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, и 5 623 руб. 33 коп. - в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.02.2012 решение Арбитражного суда Ульяновской области от 27.09.2011 отменено. По делу принят новый судебный акт. Исковые требования удовлетворены частично. С ООО «Аквариум» пользу ТСЖ «Навигатор» взыскано неосновательное обогащение в сумме 116 910 руб. 89 коп. за период с июля 2010 по июнь 2011 года, 200 руб. - в возмещение расходов, связанных с получением выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, и 4265 руб. 95 коп. - в возмещение расходов по уплате государственной пошлины по иску. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

В результате рассмотрения данного дела суд постановил:

Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.02.2012 по делу N А72-2908/2011 отменить, решение Арбитражного суда Ульяновской области от 27.09.2011 по тому же делу оставить в силе.

## Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.03.2012 N А21-671/2011

Калининградская региональная общественная организация «Ассоциация собственников жилья», обратилась в Арбитражный суд Калининградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «МУП ЖЭУ-23, об обязанности передать необходимые для управления многоквартирным домом техническую документацию и иные документы.

В результате рассмотрения данного дела суд постановил:

- Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2011 по делу N А21-671/2011 отменить.
- Решение Арбитражного суда Калининградской области от 06.05.2011 по этому же делу оставить в силе.
- Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «МУП ЖЭУ-23» в пользу Калининградской региональной общественной организации «Ассоциация собственников жилья» 2000 руб. расходов по кассационной жалобе.

***Более подробную информацию Вы сможете найти в системе «Техэксперт. Эксплуатация зданий» в ИР «Практика разрешения споров».***

# Реформа ЖКХ

## Что нужно знать о реформе ЖКХ?

Что такое вообще реформа ЖКХ? В чем она заключается? Какой смысл вкладывает государство в это? Что нужно сделать, чтобы считалось, что «ЖКХ уже реформировано»?

Реформа ЖКХ подразумевает под собой модернизацию всего жилищно-коммунального хозяйства страны. Сегодня мощности ЖКХ изношены до предела и нуждаются в обновлении. По данным Министерства регионального развития РФ в среднем по России физический износ котельных достиг уже 55%, коммунальных сетей водопровода - 65%, канализации и тепловых сетей - 63%, электрических сетей - 58%, водопроводных насосных станций - 65%, канализационных насосных станций - 57%, очистных сооружений водопровода - 54% и канализации - 56%. По отдельным муниципальным образованиям износ коммунальной инфраструктуры составляет 70-80% и увеличивается на 2-3% в год. Около 30% основных фондов ЖКХ уже полностью отслужили нормативные сроки. Износ основных фондов продолжает расти, повышая вероятность техногенных и экологических катастроф, угрожающих миллионам людей и сотням предприятий. Подтверждением тому стали недавние аварии в целом ряде регионов.

Основой экономических отношений до сих пор остается система бюджетного дотирования предприятий. Управление производством ЖКУ централизовано, почти не развита конкуренция. Потребители не имеют возможности влияния на количество и качество представляемых им услуг.

И вот когда будут решены такие задачи, как:

- модернизация мощностей ЖКХ и жилищного фонда;
- перевод ЖКХ на рыночные правила работы (с упразднением государственной монополии, с привлечением частного бизнеса и созданием конкуренции);
- достижение высокого уровня качества коммунальных услуг и соблюдение социальных гарантий;

Тогда можно будет говорить, что главная цель реформы достигнута.

### Ход реформы в Российской Федерации: дома, управляемые ТСЖ, составляет 13.57%

В домах уже созданы товарищества собственников жилья (ТСЖ). Это составляет 13,57% от общего количества многоквартирных домов.

В этих домах жильцы сами решают, когда делать ремонт, что именно ремонтировать, какую нанять фирму для выполнения работ и т. п.

Напомним, что, кроме ТСЖ, есть и другие, альтернативные формы управления домом, например, управляющая компания (УК). Что именно выбрать, решают сами жильцы.

### Дома, управляемые частными управляющими компаниями, составляют 51,47%

Лучше всего поручить управление домом частным управляющим компаниям (УК). Это составляет 51,47% от общего количества многоквартирных домов.

Одна из главных идей реформы ЖКХ — создание конкуренции на рынке коммунальных услуг. Чем больше фирм, тем сильнее конкуренция: каждая из них вынуждена бороться за качество и не задирать цены, чтобы договор на управление вашим домом был заключен именно с ней. Чем выше этот показатель, тем лучше.

Напомним, что, кроме УК, есть и другие, альтернативные формы управления домом, например, товарищества собственников жилья (ТСЖ). Что именно выбрать, решают сами жильцы.

### Создание частных коммунальных компаний составляет 72,38%

В успешно работают частных коммунальных компаний. Это составляет 72,38% от общего количества коммунальных компаний.

Исторически сложилось так, что инфраструктура предоставления коммунальных услуг принадлежит монополистам: газ, электричество, теплоснабжение и пр. Сам монополист вряд ли способен следить за эффективностью использования коммунальной инфраструктуры. Но для частных компаний, взявших инфраструктуру в аренду, от этого напрямую зависят доходы. А за адекватностью тарифов на коммунальные услуги проследит Федеральная служба по тарифам.

### Передача земли собственникам жилья составляет 40.00%

Земельный участок, на котором находится дом, также передается собственникам жилья. Уже передано участков — это 40,00% всех земельных участков, на которых расположены дома.

Есть ли жильцам польза от этих участков? Еще какая!

Во-первых, участок можно обустроить по своему вкусу: разбить газоны, посадить деревья.

Во-вторых, извлечь выгоду: например, сдать часть в аренду для установки торгового киоска. А заработанные деньги можно пустить на покупку саженцев.

Общедомовые счетчики составляют:

- тепло – 14,29%,
- холодная вода – 16,86%,
- горячая вода – 9,54%,
- электричество – 41,40%.

### Зачем нужны счетчики воды, газа и тепла

Без счетчиков (приборов учета) вы платите за воду, газ и тепло по усредненным нормативам. Их

примерно рассчитали коммунальщики. Надо ли говорить, что «примерно» означает «на всякий случай больше, чем на самом деле»? Реально вы используете, скажем, 150 литров воды в день. А платите по квитанции за все 250.

То же самое с газом, с отоплением. Сейчас во многих регионах стоят теплые зимы. Поставщики тепла (котельные, ТЭЦ) топят совсем чуть-чуть, а деньги за обогрев вашей квартиры берут такие же, что и в трескучие морозы! Больше всего мы переплачиваем именно за тепло.

Счетчики ставят в России не первый год. Как показывает практика, в подавляющем большинстве случаев фактический расход воды, газа и тепла намного меньше нормативов потребления.

Счетчики бывают двух типов: общедомовые (коллективные) и индивидуальные. Первые устанавливают в подвалах, вторые — в квартирах.

**Общедомовые счетчики**

Такие счетчики должны быть в каждом доме. Показания приборов учета воды и газа делят на количество жильцов дома, получая среднеарифметический расход на одного человека. А данные счетчика тепла соотносят с метражом квартир. Эти данные и вносятся в квитанцию, которую вы оплачиваете.

Счетчики в подвале позволяют контролировать не только объемы потребления, но и влиять на параметры ресурсов: давление, температуру и т. п.

Например, если слишком сильно повысится давление воды, вы, открыв кран, чтобы помыть руки, потратите жидкости гораздо больше обычного. Зимой можно регулировать расход тепла, чтобы в оттепель не приходилось открывать форточку и отапливать улицу за ваш счет.

**Индивидуальные счетчики**

Общедомовые счетчики — это, безусловно, прорыв в деле экономии ресурсов. Но данные получаются все же усредненные. А ведь кто-то тратит больше, кто-то меньше. И потом, в домах нередко живут незарегистрированные жильцы, за которых придется платить всем остальным.

Выручат индивидуальные счетчики воды и газа (счетчики тепла в квартирах не устанавливают), которые дополнительно может установить собственник.

Вот тут и начинается настоящая экономия. Сколько потратили — за столько и заплатили. Правда, придется починить все текущие краны и бачок унитаза — чтобы не утекали ваши денежки.

Кстати, установив в квартире счетчик воды, вы экономите дважды! Ведь будете меньше платить не только за расход воды, но и за водоотведение (оно равняется расходу воды).

В «идеальном» доме — с точки зрения установки приборов учета — счетчики имеются и в квартирах, и подвале. Помимо экономии наших с вами денег, они позволяют вовремя фиксировать потери. Представьте, что показания общедомового счетчика воды заметно больше суммы данных индивидуальных приборов учета. Значит, где-то прорыв или кто-то несанкционированно подсоединился к трубе.

**Так ставить ли счетчики?**

Судите сами — рост квартплаты неизбежен. Во-первых, дорожают ресурсы — вода, газ, тепло. Во-вторых, страна постепенно переводит «коммуналку» на рыночные рельсы, на 100-процентную оплату жилищно-коммунальных услуг. И если людям небогатым положены существенные денежные субсидии, то все остальные платят из собственного кармана.

Приборы учета — это отличная возможность компенсировать рост тарифов. Квартирные счетчики стоят денег, но затраченное окупится с лихвой. Общедомовые счетчики должны быть обязательно, их можно установить за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ в рамках программы капитального ремонта.

В итоге выигрывают все: жильцы, которые платят меньше и, между прочим, страна в целом. Ведь здорово экономятся ресурсы — то же электричество можно направить на развитие промышленности.

**Программы приняты уже в 83 регионах РФ**

Цель таких программ – более эффективное (экономное) использование топливно-энергетических ресурсов во всех сферах экономики и производства, включая обеспечение нас с вами коммунальными услугами.

Инфраструктура ЖКХ в ее текущем виде, к сожалению, не оптимально расходует энергоресурсы: если говорить упрощенно, мы тратим слишком много, чтобы получить слишком мало. Такое «расточительство» оборачивается, в том числе, и высокими тарифами на электричество, отопление, горячую и холодную воду, а также газ.

Чтобы более эффективно использовать топливно-энергетические ресурсы, необходим целый ряд серьезных изменений на всех этапах их производства, хранения и транспортировки. Ключевыми моментами здесь являются внедрение ресурсосберегающих технологий и – прежде всего – учет энергетических ресурсов. Задача учета ресурсов в сфере ЖКХ решается через установку общедомовых счетчиков на коммунальные услуги.

В связи с этим Федеральный закон об энергосбережении обязал региональные администрации разработать соответствующие региональные программы, предусматривающие, в том числе, обеспечение всех многоквартирных домов в стране счетчиками на свет, тепло, воду и газ.

# Кофе-брейк

## Микроклимат и человек

### Что такое микроклимат жилого помещения?

**Микроклимат** представляет собой комплекс физических параметров[1] среды помещения, влияющих на теплообмен человека с окружающей средой, его тепловое состояние и, соответственно - на самочувствие, здоровье, работоспособность.

Основными параметрами микроклимата в помещениях являются:

- температура воздуха,
- относительная влажность воздуха,
- скорость движения воздуха,
- тепловое излучение окружающей среды.

### Влияние микроклимата на человека

Жизнедеятельность каждого человека сопровождается непрерывным выделением теплоты (энергозатрат) в окружающую среду. Ее количество зависит от степени физического напряжения и фактических климатических условий и составляет от 50 Вт в состоянии покоя до 500 Вт при физических нагрузках.

Для того чтобы физиологические процессы в организме протекали нормально, выделяемая организмом теплота должна полностью отводиться в окружающую среду, т.е. соблюдаться тепловой баланс. Нарушение теплового баланса может привести либо к перегреву, либо к переохлаждению организма и, как следствие, к быстрой утомляемости, к потере трудоспособности, потере сознания и тепловой смерти.

Температурные воздействия, выходящие за пределы допустимых (нейтральных) колебаний, вызывают изменения тонуса мышц, периферических сосудов.

Даже при допустимых параметрах микроклимата могут возникнуть расстройства центральной нервной системы и аллергические заболевания.

Если все параметры микроклимата находятся в норме, то у человека не возникнет никаких ощущений дискомфорта, не чувствуется ни жары, ни холода, ни духоты.

Особенно сильно воздействуют на человека тепловые условия.

Тепловое состояние человека по степени напряжения реакций терморегуляции, влияния на показатели работоспособности и здоровье подразделяется на оптимальное, допустимое и предельно допустимое.

### Типы микроклимата

По степени воздействия на тепловое состояние человека параметры микроклимата подразделяются на оптимальный (нейтральный), нагревающий и охлаждающий.

Оптимальный (нейтральный) микроклимат - такое сочетание его параметров, которое при воздействии на человека в течение длительного времени обеспечивает тепловой баланс организма, т.е. примерное равенство между величиной теплопродукции организма человека и его теплоотдачей в окружающую среду (разность между величинами теплопродукции и теплоотдачи не более +/- 2 Вт, доля теплоотдачи испарением влаги - не более 30%).

Оптимальный микроклимат обеспечивает ощущение комфорта и создает предпосылки для высокого уровня работоспособности.

Охлаждающий микроклимат - сочетание параметров, при котором суммарная теплоотдача человека в окружающую среду превышает величину теплопродукции организма, что приводит к образованию общего и/или локального дефицита тепла в теле человека (более 2 Вт).

Нагревающий микроклимат - сочетание его параметров, при котором суммарная теплоотдача человека в окружающую среду меньше величины теплопродукции организма, что приводит к накоплению тепла в организме (более 2 Вт) и/или к увеличению доли потерь тепла испарением влаги (более 30%), образованию общего и/или локального дефицита тепла в теле человека (более 2 Вт).

### Влияние различных типов микроклимата на человека

Отрицательное влияние охлаждающего микроклимата на человека определяется тем, что в ходе эволюционного развития человек не выработал устойчивого приспособления к холоду. Его биологические возможности в температурной саморегуляции организма крайне ограничены.

Охлаждающий микроклимат способствует возникновению сердечно-сосудистых заболеваний, заболеваний органов дыхания, опорно-двигательного аппарата, приводит к обострению язвенной болезни, радикулита.

Даже при кратковременном влиянии холода в организме происходит перестройка регуляторных и гомеостатических систем, изменяется иммунный статус организма.

При выраженном охлаждении организма растет число тромбоцитов и эритроцитов в крови, увеличивается содержание холестерина, вязкость крови, что повышает возможность тромбообразования.

Охлаждение человека - как общее, так и локальное (особенно кистей), способствует изменению его двигательной реакции, нарушает координацию и способность выполнения точных операций, вызывает тормозные процессы в коре головного мозга, что может быть причиной возникновения травматизма.

При локальном охлаждении кистей снижается точность выполнения операций, совершаемых рукой. Работоспособность пальцев уменьшается на 1,5% на каждый градус снижения их температуры.

[1] Если читателя заинтересуют официальные формулировки, относящиеся к микроклимату жилых помещений, обратитесь к ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

Переносимость человеком охлаждения несколько увеличивается при адаптации к холодовому фактору, но для обеспечения температурной саморегуляции это существенного значения не имеет.

Влияние нагревающего микроклимата связано с напряжением функциональных систем организма человека, что приводит к нарушению состояния здоровья, уменьшения работоспособности и производительности труда.

При определенных значениях параметров нагревающий микроклимат может привести к заболеваниям общего характера: наблюдаются головные боли, повышенная потливость и утомляемость, увеличивается риск смерти от сердечно-сосудистой патологии (гипертонической и ишемической болезней, болезней артерий и капилляров).

Длительное воздействие высокой температуры (перегревание) может явиться причиной возникновения коллапса (коллапс, вызванный высокой температурой окружающей среды или перегреванием, в ряде мед. лит. источников наз. «тепловой удар»), то есть острого развития сердечно-сосудистой недостаточности, которая в первую очередь характеризуется падением артериального и венозного давления, уменьшением кровообращения головного мозга и др.

Особенно подвержены тепловым ударам лица, имеющие массу тела выше нормы.

### Оптимальные и допустимые параметры микроклимата

Оптимальные и допустимые величины всех параметров микроклимата установлены ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» и СаНПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (в ред. изм. и доп. N 1, утв. Пост. Главного Гос. сан. врача РФ от 27.12.2010 N 175)

Указанными документами установлены следующие оптимальные и допустимые температуры воздуха °С в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий и общежитий в холодный период года:

| | |
|---|---|
| Жилая комната*: | оптимальная 20-22, допустимая 18-24** |
| Кухня: | оптимальная 19-21, допустимая 18-26 |
| Ванная: | оптимальная 24-26, допустимая 18-26 |
| Туалет: | оптимальная 19-21, допустимая 18-26 |
| Межквартирный коридор: | оптимальная 18-20, допустимая 16-22 |
| Вестибюль, лестничная клетка: | оптимальная 16-18, допустимая 14-20 |
| Кладовые: | оптимальная 16-18, допустимая 12-22 |

*В жилых комнатах в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже: оптимальная 21-23, допустимая 20-24

**Норма, действовавшая в ГОСТ 30494-96 (изд. 1996 года) о том, что в угловых комнатах жилого помещения температура воздуха должна быть на 2°С больше, чем в остальных комнатах, в СаНПиН 2.1.2.2645-10 (изд. 2010 г.) отсутствует.

*Составил Специалист ЖКХ Юрий Калнин*

## Смешилки

***

Однажды зимой выпало много снега.

Будучи проездом в одном городе, падишах захотел подшутить над нищим. Он дал нищему грамоту, в которой под страхом смертной казни потребовал от правителя города незамедлительно предоставить нищему снег в нужном тому количестве.

Через какое-то время возвращается падишах в тот город и видит, что нищий сказочно богат и весь в золоте.

Он удивляется: «Как же так?»

А нищий ему отвечает: «Мне тогда снег был не нужен, а вот летом срочно понадобился, и я с вашей грамотой пришёл к правителю города!»

***

- Наша санэпидемслужба специально разводит клещей и мышей!
- ???
- А естественным путём они так быстро не размножаются...

***

Встречаются Никсон с Брежневым. Никсон говорит: «Вот мы у себя в США поднимаем цены на 3 процента, у нас в стране сразу начинаются демонстрации, протесты.

Брежнев: «А мы сначала объявляем, что цены повысятся в 3 раза». Народ возмущается, обсуждает на кухнях. Потом мы говорим: «Цены повысятся в 2 раза». Народ продолжает возмущаться, обсуждать на кухнях. Потом мы повышаем цены на 50%. Народ с облегчением: наконец-то.

***

Один из мальчишек увлеченно рассказывает приятелям содержание повести «Пятнадцатилетний капитан»

- Представляете, положили топор и компас изменил показания!!!!

Другой недоуменно:

- Ну и что??? У нас на первом этаже в магазине положили деньги, а в нашей квартире на пятом этаже прибор-шумомер изменил показания....

# Приложение «Техэксперт. Эксплуатация зданий»

## Памятка пользователям

## Как с помощью «Техэксперт: Эксплуатация зданий» правильно составить договор на водоснабжение и водоотведение

Договор на водоснабжение и водоотведение является неотъемлемой частью в отношениях с управляющими организациями организации и потребителями.

Отпуск (получение) питьевой воды и (или) прием (сброс) сточных вод осуществляются на основании договора, относящегося к публичным договорам (статьи 426, 539-548 Гражданского кодекса Российской Федерации), заключаемого абонентом (заказчиком) с организацией водопроводно-канализационного хозяйства.

Предметом договора в договорах водоснабжения и водоотведения являются подача питьевой воды до границы эксплуатационной ответственности на сетях водоснабжения и отвод сточных вод от границы эксплуатационной ответственности на сетях канализации. Из предмета договора следует, что в стоимость услуг не входит перемещение воды и сточных вод по внутридворовым и внутридомовым сетям, а также содержание этих сетей, за это отвечает управляющая организация.

Учитывая тот факт, что с 1 января 2013 года, за исключением отдельных положений, вступит в силу Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», данная справочная информация поможет вам ответить на все интересующие вопросы.

**Шаг 1.** На главной странице «Техэксперт: Эксплуатация зданий» в разделе «Справочная информация» выбираем раздел «Справочник по эксплуатации зданий».
**Шаг 2**. В разделе «Справочник по эксплуатации зданий» выбираем подраздел «Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями».
**Шаг 3**. В главе «Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями» выбираем подраздел «Договор на водоснабжение и водоотведение».

Таким образом, перед Вами справочная информация, «Договор на водоснабжение и водоотведение» которая, подскажет что такое договор на водоснабжение и водоотведение, какие документы необходимы для заключения данного договора и какие новшества принесет новый Федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении».

Полный перечень новых и измененных документов в разделах Вы можете посмотреть на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий», а также в разделе «Обратите внимание!»

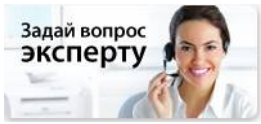
==========

С помощью сервиса **«Обзор журналов»**Вы можете ознакомиться с обзором актуальных периодических изданий!

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.

**Для пользователей системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступны следующие услуги:**

- Вы можете запрашивать внесение дополнительных документов в систему, касающихся вопросов эксплуатации зданий.
- Вы можете обратиться к разработчику системы **«Техэксперт: Эксплуатация зданий»** на Линию Профессиональной Поддержки.




**Срок ответа по «Линии Профессиональной Поддержки» — три рабочих дня!**

А также Вы можете написать письмо на электронный адрес: exp@bravosoft.nnov.ru

Форму для отправки заявки на «Линию Профессиональной Поддержки» Вы найдете на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» в сервисе.

При помощи баннера **«Обзор мероприятий»** Вы получаете быстрый доступ к информации о мероприятиях для специалистов в области эксплуатации недвижимости. В баннере для Вас представлена справочная информация о всевозможных мероприятиях, связанных с эксплуатацией недвижимости (конференции, выставки, семинары).

При помощи баннера **«Обзор законодательства»** Вы получаете быстрый доступ к Законодательству РФ с самыми последними изменениями и дополнениями.

==========



*ГК «СТАНДАРТ»*
*ООО «Сибирский ЦНТД «Стандарт»*
*ООО «Кодекс-Томь»*
*г. Кемерово: 8(3842) 67-31-51, 75-07-57,*
*г. Новокузнецк: 8(3843) 33-28-33*

# Приложение к октябрьскому номеру

**Уважаемые пользователи!**

**С помощью Приложения к газете вы можете отслеживать появление в вашей системе новой информации вне зависимости от того, какой комплект у вас установлен. Если же вы являетесь обладателем специализированного комплекта, то вы также можете обратить внимание на разделы Приложения, посвященные наполнению вашего комплекта.**

## «Техэксперт. Эксплуатация зданий»

### ИР «Нормы, правила, стандарты»

• ГОСТ Р 54856-2011 Теплоснабжение зданий. Методика расчета энергопотребности и эффективности системы теплогенерации с солнечными установками
ГОСТ Р от 15.12.2011 N 54856-2011
• ГОСТ Р 54765-2011 (ЕН 115-1:2010) Эскалаторы и пассажирские конвейеры. Требования безопасности к устройству и установке
ГОСТ Р от 13.12.2011 N 54765-2011
• СБЦП 81-2001-07 Государственный сметный норматив "Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве "Коммунальные инженерные сети и сооружения"
Приказ Минрегиона России от 24.05.2012 N 213
СБЦП от 24.05.2012 N 81-02-07-2001

### ИР «Образцы документов и формы отчетности»

• Договор на возмещение затрат по оплате коммунальных услуг (примерная форма)
• Исковое заявление о расторжении договора аренды муниципального имущества (примерная форма)
• Запрос о предоставлении сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в виде кадастровой выписки, кадастрового паспорта и кадастрового плана территории, кадастровой справки о кадастровой стоимости земельного участка (образец заполнения)

### ИР «Комментарии, консультации»

• Установка мусороприемников
Комментарий, разъяснение, статья от 27.08.2012 N ЛПП
• Поставка питьевой воды
Комментарий, разъяснение, статья от 28.08.2012 N ЛПП
• Тарифы на подключение к водоснабжению
Комментарий, разъяснение, статья от 30.08.2012 N ЛПП
• Инъекционные работы
Комментарий, разъяснение, статья от 05.09.2012 N ЛПП
• Капитальный ремонт кровли
Комментарий, разъяснение, статья от 05.09.2012 N ЛПП
• Пластиковые гильзы
Комментарий, разъяснение, статья от 03.09.2012
• Норма электроустановок
Комментарий, разъяснение, статья от 04.09.2012 N ЛПП
• Ремонт линейных объектов
Комментарий, разъяснение, статья от 04.09.2012 N ЛПП
• Смета на подрядные работы
Комментарий, разъяснение, статья от 19.09.2012 N ЛПП
• Программа энергосбережения
Комментарий, разъяснение, статья от 20.09.2012 N ЛПП
• Требования к специалисту по контролю за капитальным ремонтом
Комментарий, разъяснение, статья от 17.09.2012 N ЛПП
• Выдача судебного приказа
Комментарий, разъяснение, статья от 18.09.2012 N ЛПП
• Совместная прокладка газовых и электрических сетей
Комментарий, разъяснение, статья от 21.09.2012 N ЛПП
• Организация электроснабжения собственников офисных помещений
Комментарий, разъяснение, статья от 17.09.2012 N ЛПП
• Закупка электроэнергии на сбытовых рынках
Комментарий, разъяснение, статья от 20.09.2012 N ЛПП
• Необходимость проекта при замене автоматики водогрейных котлов
Комментарий, разъяснение, статья от 28.09.2012 N ЛПП

## Техэксперт: Эксплуатация зданий для домоуправляющих компаний

### ИР «Комментарии, консультации»

• Начисление платы за отопление
Комментарий, разъяснение, статья от 29.08.2012
• Оплата общедомовых нужд
Комментарий, разъяснение, статья от 30.08.2012
• Гарантийный срок на ремонт общего имущества МКД
Комментарий, разъяснение, статья от 31.08.2012
• Установка общедомового прибора учета
Комментарий, разъяснение, статья от 27.08.2012
• Разделение коммунальных платежей
Комментарий, разъяснение, статья от 28.08.2012
• Договор управления МКД
Комментарий, разъяснение, статья от 29.08.2012
• Проникновение в жилое помещение
Комментарий, разъяснение, статья от 30.08.2012
• Гарантии по защите УК
Комментарий, разъяснение, статья от 31.08.2012
• Проведение капитального ремонта без общего собрания жильцов
Комментарий, разъяснение, статья от 27.08.2012
• Перерасчет с РСО
Комментарий, разъяснение, статья от 28.08.2012
• Смена статуса недвижимого имущества
Комментарий, разъяснение, статья от 29.08.2012
• Сдача объекта в эксплуатацию
Комментарий, разъяснение, статья от 30.08.2012
• Периодичность проведения капитального ремонта труб



*ГК «СТАНДАРТ»*
*ООО «Сибирский ЦНТД «Стандарт»*
*ООО «Кодекс-Томь»*
*г. Кемерово: 8(3842) 67-31-51, 75-07-57,*
*г. Новокузнецк: 8(3843) 33-28-33*

Комментарий, разъяснение, статья от 31.08.2012
• Формулы расчета горячей воды
Комментарий, разъяснение, статья от 27.08.2012
• Ремонт пола
Комментарий, разъяснение, статья от 28.08.2012
• Установка почтовых ящиков
Комментарий, разъяснение, статья от 31.08.2012
• Температурный баланс воздуха в квартире
Комментарий, разъяснение, статья от 29.08.2012
• Лифты в жилых домах
Комментарий, разъяснение, статья от 03.09.2012
• Обжалование предписания ГосЖилИнспекции
Комментарий, разъяснение, статья от 04.09.2012
• Плата за негативное воздействие на окружающую среду
Комментарий, разъяснение, статья от 06.09.2012
• Вступление УК в СРО
Комментарий, разъяснение, статья от 07.09.2012
• Общедомовые нужды
Комментарий, разъяснение, статья от 03.09.2012
• Общедомовое имущество
Комментарий, разъяснение, статья от 04.09.2012
• Обследование МКД
Комментарий, разъяснение, статья от 06.09.2012
• Оплата электрической энергии на общедомовые нужды
Комментарий, разъяснение, статья от 05.09.2012
• Перерасчет коммунальных услуг
Комментарий, разъяснение, статья от 06.09.2012
• Установка и демонтаж индивидуальных приборов учета
Комментарий, разъяснение, статья от 03.09.2012
• Предоставление документации на обслуживание дома
Комментарий, разъяснение, статья от 05.09.2012
• Взыскание долгов с бывшего собственника
Комментарий, разъяснение, статья от 06.09.2012
• Проведение капитального ремонта кровли
Комментарий, разъяснение, статья от 07.09.2012
• Поставка некачественного ГВС
Комментарий, разъяснение, статья от 10.09.2012
• Дренажные колодцы
Комментарий, разъяснение, статья от 11.09.2012
• Балконы
Комментарий, разъяснение, статья от 12.09.2012
• Установка перил и пандусов
Комментарий, разъяснение, статья от 14.09.2012
• Скачок напряжения
Комментарий, разъяснение, статья от 10.09.2012
• Дренажная система МКД
Комментарий, разъяснение, статья от 11.09.2012
• Внутридомовое газовое оборудование
Комментарий, разъяснение, статья от 12.09.2012
• Передача документов на МКД
Комментарий, разъяснение, статья от 13.09.2012
• Перерасчет оплаты ГВС и ХВС
Комментарий, разъяснение, статья от 14.09.2012
• Энергетический паспорт МКД
Комментарий, разъяснение, статья от 11.09.2012
• Экспертиза проектной документации
Комментарий, разъяснение, статья от 12.09.2012
• Разводящие кабели
Комментарий, разъяснение, статья от 13.09.2012
• Герметизация инженерных коммуникаций
Комментарий, разъяснение, статья от 14.09.2012
• Содержание общего имущества
Комментарий, разъяснение, статья от 18.09.2012
• Требования к подрядной организации
Комментарий, разъяснение, статья от 21.09.2012
• Исковое заявление по договору управления
Комментарий, разъяснение, статья от 19.09.2012
• Плата за домофон
Комментарий, разъяснение, статья от 20.09.2012
• Установка счетчиков тепла
Комментарий, разъяснение, статья от 18.09.2012
• Разъяснения по 354 Постановлению Правительства РФ
Комментарий, разъяснение, статья от 19.09.2012
• Отказ в предоставлении документов
Комментарий, разъяснение, статья от 21.09.2012
• Отключение от электроэнергии
Комментарий, разъяснение, статья от 17.09.2012
• Перерасчет за отопление
Комментарий, разъяснение, статья от 18.09.2012
• Расчет за ХВС
Комментарий, разъяснение, статья от 24.09.2012
• Отключающее устройство
Комментарий, разъяснение, статья от 25.09.2012
• Срок исковой давности
Комментарий, разъяснение, статья от 26.09.2012
• Спор о принадлежности подвала в жилом доме
Комментарий, разъяснение, статья от 27.09.2012
• Причина низкого качества приборов учета
Комментарий, разъяснение, статья от 24.09.2012
• Ограничение коммунальных услуг
Комментарий, разъяснение, статья от 25.09.2012
• Стандарт раскрытия информации
Комментарий, разъяснение, статья от 26.09.2012
• Разногласия УК с РСО
Комментарий, разъяснение, статья от 27.09.2012
• Общедомовые приборы учета
Комментарий, разъяснение, статья от 28.09.2012
• Стоимость услуг по управлению МКД
Комментарий, разъяснение, статья от 24.09.2012
• Уплата стоимости коммунальных услуг
Комментарий, разъяснение, статья от 25.09.2012
• Сведения о стоимости работ УК
Комментарий, разъяснение, статья от 26.09.2012

**Техэксперт: Эксплуатация зданий для торговых и бизнес центров**
**ИР «Комментарии, консультации»**

• Вывоз ТБО
Комментарий, разъяснение, статья от 13.09.2012
• Предоставление коммунальных услуг Комментарий, разъяснение, статья от 17.09.2012

**Техэксперт: Эксплуатация зданий для бюджетных организаций**
**ИР «Комментарии, консультации»**

• Первый капитальный ремонт
Комментарий, разъяснение, статья от 07.09.2012
• Проведение ремонта в бюджетном учреждении
Комментарий, разъяснение, статья от 07.09.2012
• Ввод в эксплуатацию и постановка на кадастровый учет объекта

**ИР «Электронные издания»**
**Электронная версия журнала «Водохозяйственные комплексы и системы. Водоснабжение» № 08’ 2012**

- HR. Кадровые решения. Персоны
- Беспризорные родники: Кто в ответе за то, что мы пьём?
- В 2012 г. Херсон будет обеспечен круглосуточным водоснабжением
- В Адыгее формируется региональная программа по развитию водохозяйственного комплекса
- В Алтайском крае воду очищают от железа и марганца
- В Конной Лахте построят новую канализацию
- В Красноярском крае депутат райсовета обвиняется в хищении из бюджета 3 млн руб. при ремонте системы водоснабжения
- В Первоуральске ухудшилось качество питьевой воды
- В Правительстве Карелии подписан ряд соглашений по реализации проекта реконструкции водопроводных и канализационных сооружений Петрозаводска
- В Ростове прошла конференция по охране водных ресурсов
- В селе Верхний Еруслан Краснокутского района восстановлено хозяйственно-питьевое водоснабжение
- В Узбекистане до 2020 года на развитие систем водоснабжения и канализации будет направлено $2,76 млрд
- В Ульяновской области проведут инвентаризацию водопроводных и канализационных сетей
- Внесены изменения в порядок организации в границах поселения (городского округа) электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения
- Вода из-под крана: пить или не пить?
- Водовод, строительство которого началось в Приморье 20 лет назад, расхищается неизвестными
- Водоканал и Невский Рак победили в международном конкурсе
- Водолазы очистили калтанский водозабор
- Водохозяйственные системы и комплексы
- Возбуждено дело о злоупотреблениях в костромском водоканале
- Воронежский завод "Водмашоборудование" представил на международной выставке новое оборудование для очистки сточных вод
- Выпущено распоряжение Правительства РФ о распределении средств на финансирование целевой программы "Чистая вода"
- Выставка "Aqua-Therm Almaty - 2012"
- ГК "Мортон" обеспечивает жителей г. Железнодорожный чистой питьевой водой
- Данные Роспотребнадзора РФ по качеству воды в регионах (обзор АДИ "Монитор")
- За последние годы чистой питьевой водой были обеспечены 200 тысяч курян
- Зарубежная практика
- Износ водопроводов в Оренбуржье достигает 60%
- Итоги очередного заседания Экологического Совета Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения
- Канализация и очистные сооружения
- Качество питьевой воды
- Конференция водоканалов России "Водоснабжение и водоотведение России: новые законодательные основы регулирования отрасли"
- Краевой бюджет поможет решить проблему водоснабжения Кущевского района
- Молодые специалисты "Тверь Водоканал" встретились с руководством предприятия
- Мосводоканал начал обслуживать жителей двух новых московских округов
- На Ставрополье удручающие и порой бесхозные водохозяйственные комплексы, что создаёт опасность в случае паводков
- Насосы для водоснабжения
- Новая технология подключения санитарно-технических приборов с помощью пресс-фитингов от компании Uponor
- Новые полипропиленовые трубы PP-RC
- Озеро, найденное в Намибии, обеспечит страну питьевой водой на 400 лет
- Плата за подключение к системам водоснабжения и водоотведения не изменится
- Правительство Кыргызстана просит Всемирный банк продолжить финансирование скандального мегапроекта "Таза-суу"
- Президент Азербайджана принял участие в церемонии закладки фундамента Ширван-Муганской водопроводной системы
- Проблема дефицита питьевой воды Уфе не грозит
- Проблемы. Конфликты. Инциденты. Проверки
- Прошло совещание по развитию водохозяйственного комплекса Ульяновской области
- Работы по прокладке сети канализации ведутся в Великих Луках
- Региональные программы
- Решить проблему водоснабжения в пензенских селах поможет областная программа
- Росводоканал: Телediагностика труб позволит сократить число аварий на коммунальных сетях и предотвратить незаконное использование воды
- Российские индикаторы
- Российские коммунальные системы: В Перми завершился самый масштабный останов сооружений водоподготовки
- С. Донской дал поручение активизировать федеральную программу "Развитие водохозяйственного комплекса РФ в 2010-2020 гг"
- С.Донской выступил с докладом на заседании круглого стола "Итоги и перспективы реализации Водной стратегии РФ до 2020 года"
- Семинар "Локальные очистные сооружения канализации предприятий пищевой промышленности"
- Семинар "Проектирование, строительство, реконструкция очистных сооружений хозяйственно-бытовых и поверхностных сточных вод"
- Сертификация. Лицензирование. Стандарты
- Соглашения и партнерства. Профессиональные сообщества. Реорганизации
- Специалисты СМУ №1 НПО "Мостовик" приступили к разработке основания под строительство водосливных секций бетонной плотины Красногорского гидроузла
- Специалисты СочиВодоканала совместно с волонтерами провели рейд по проверке фактов сброса загрязненных сточных вод
- Строительство нового подземного водозабора началось в Пскове
- Татарстанское УФАС России законно оштрафовало МУП "Водоканал" на 11,8 млн. руб.

• Технологии. Оборудование. Продукты. Услуги
• Финансы. Инвестиции. Фондовый рынок

**Электронная версия журнала "Инженерные системы зданий" № 08 2012**

• "Умный дом": партнерство участников рынка - залог развития отрасли
• Apple получила патент на "5D"
• Blu-ray домашние кинотеатры BCS-727 и BCS-424
• Digitimes Research: 30% доходов в 2012 г. тайваньские производители LED-изделий получат от продаж компонентов систем LED-освещения
• Google и Microsoft будут контролировать людей через "умные дома"
• НК завод пищевых продуктов Кариниеми в Эура инвестирует в энергоэффективное освещение
• Kentatsu K5MRC100HZAN1: новый наружный блок для мультисистем, позволяющий подключать до 5 внутренних блоков
• Spirax Sarco и "Сибур" обсудили программы реконструкции пароконденсатных систем
• Web-телеметрия: возможности контроля
• Антивандальные купольные камеры марки AXIS с высокой чувствительностью и разрешением до 1,3 Мр
• Беспроводные датчики марки Satel для охраны небольших зданий и их защиты от затопления и пожара
• В Екатеринбурге будет реализован первый энергосервисный проект
• В Екатеринбурге продемонстрировали систему "Умный дом"
• В продуктовой линейке Pelco появились цифровые видеорегистраторы с записью от 8 IP и 16 аналоговых камер
• В России начинается эпоха возрождения "хрущёвок"
• ВЕНТС ТТ и ВЕНТС ТТ ПРО: Фундаментальное обновление серии канальных вентиляторов
• Все о системе тепло- и водоснабжения
• Гермокожухи Tekno System (Италия) снова в России
• Дизайн и мода будут диктовать правила на рынке светодиодных ламп
• До конца года во всех московских подъездах поставят видеокамеры
• Домашняя метеостанция как часть системы "Умный дом"
• Знакомьтесь: пиролизный котел (часть 1)
• Канальные фанкойлы Dantex: новое поколение
• Комплексная система домашнего кинотеатра
• Кондиционеры McQuay типа "руфтоп"
• Кондиционирование и вентиляция
• Конференция о будущем рынка автоматизации
• Линейку оборудования Pelco пополнили охранные видеокамеры "день/ночь" для уличной видеосъемки с ИК-подсветкой до 15 м
• Многозональные системы MIV V4+ Mini
• Модернизация системы учета тепла в городе Ярославль
• Мониторы видеонаблюдения марки GANZ с разрешением 1366x768 пикс.
• Мультирум. Системы управления и распределения
• На рынке коммерческой недвижимости появляются здания-экономы
• Насосы для водоснабжения
• Новая технология подключения санитарно-технических приборов с помощью пресс-фитингов от компании Uponor
• Новые 2,1-мегапиксельные купольные IP-камеры "день/ночь" марки JVC для ви-деосъемки в сложных условиях освещенности
• Новые полипропиленовые трубы PP-RC
• Обзор умной розетки SENSEIT GS1
• Обслуживание территории. Иные системы
• Освещение в современном доме
• Освещение и энергоснабжение
• Плата за подключение к системам водоснабжения и водоотведения не изменится
• Проблемы. Конфликты. Инциденты
• Прокуратура Ленобласти помогла осветить подъезды 54 многоквартирных домов
• Промышленные канальные средненапорные кондиционеры Midea MTA (H)RN1/MOV-H(C)N1
• Расширение модельного ряда чиллеров Dantex с водяным охлаждением конденсатора
• Революционная система видеонаблюдения Hikvision Alarm Pro Cube для дома и малого бизнеса
• Ремонт квартиры должен быть энергоэффективным
• Светодиодные светильники для освещения помещений
• Светодиоды выгодны экономически, хотя и не помогут сэкономить энергию
• Семинар "Наружное освещение: эффективность и качество"
• Семинар "Эксплуатация и ремонт систем водопровода и канализации"
• Сертификация. Лицензирование. Стандарты. Аудит
• Сетевой AV-ресивер для домашнего кинотеатра STR-DN1030
• Системы безопасности в метрополитене (обзор АДИ "Монитор")
• Системы безопасности. Охранно-пожарные системы
• Современные системы безопасности
• Телевидение и связь. Домашние кинотеатры
• Теплоизоляцию домов крупнейшего строительного проекта в России и Европе обеспечивают штукатурные системы Caparol
• Технологии считывания данных приборов учета тепла и их особенности
• Типовые задачи. Комплексные решения. Опыт внедрения
• ТКТ представляет новый продукт для бизнес-сегмента
• Умные дома начинают завоевывать рынок недвижимости
• Умный дом, которыи построил "Мегафон"
• Финансы. Инвестиции. Фондовый рынок
• Шестая международная выставка "Integrated Systems Russia 2012"