ТЕХЭКСПЕРТ

специальное издание для пользователей систем «Техэксперт»

Эксплуатация зданий

№ 8 Август' 18

Актуальная тема » 1
Это важно! » 2
Новости законодательства » 5
Смотри в системе » 9
Из зала суда » 12
Опыт экспертов » 14

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами очередной выпуск газеты «Эксплуатация зданий». Важность и сложность работ по обслуживанию и ремонту зданий невозможно переоценить. С помощью этого номера мы постараемся сделать решение ежедневных задач проще и интереснее. В выпуске вас ждет обзор актуальных событий в сфере эксплуатации зданий, который позволит быть уверенными, что все важные нюансы в работе учтены.

Все вопросы по работе с системами «Техэксперт» вы можете задать вашему специалисту по обслуживанию:

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

Работы по обследованию строительных конструкций зданий должны выполняться проектными организациями

Зачастую при эксплуатации и обслуживании зданий спорным является вопрос о том, кого специалистам службы эксплуатации зданий следует привлекать для выполнения работ по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений. Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 20.06.2018 № 26459-ХМ/08 «О выполнении проектными организациями работ по обследованию строительных конструкций» (далее – Письмо Минстроя России от 20.06.2018 № 26459-ХМ/08) даны разъяснения по вопросу проведения обследования строительных конструкций зданий и сооружений.

В Письме Минстроя России от 20.06.2018 № 26459-ХМ/08 разъяснено, что работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений относятся к видам работ по архитектурно-строительному проектированию.

Свои выводы Минстрой России обосновывает следующим образом. Обследование технического состояния здания – это комплекс мероприятий по определению и оценке значений контролируемых параметров, характеризующих работоспособность здания и определяющих возможность его дальнейшей эксплуатации, реконструкции или необходимость ремонта.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Данный комплекс мероприятий включает в себя обследование строительных конструкций на предмет выявления деформационных повреждений, дефектов и определения их фактической несущей способности (п. 3.4 ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (далее – ГОСТ 31937-2011)).

Результаты обследования и мониторинга технического состояния зданий и сооружений оформляются в виде соответствующих заключений. Заключения должны содержать данные для принятия обоснованного решения по реализации целей обследования или мониторинга (п. 4.5 ГОСТ 31937-2011).

На основании приведенных норм права Минстроем России сделан вывод о том, что работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений должны выполняться проектными организациями, являющимися членами саморегулируемых организаций (далее – СРО) в области архитектурно-строительного проектирования.

Таким образом, согласно разъяснениям, данным в Письме Минстроя России от 20.06.2018 № 26459-ХМ/08, для проведения работ по обследованию технического состояния строительных конструкций зданий специалистам службы эксплуатации зданий следует привлекать проектные организации, являющиеся членами СРО в области строительного проектирования.

Обращаем ваше внимание, что Письмо Минстроя России от 20.06.2018 № 26459-ХМ/08 носит рекомендательный характер и официально опубликовано не было.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

– Организация проведения обследований технического состояния зданий и сооружений

ЭТО ВАЖНО!

ОПРЕДЕЛЕН ПОРЯДОК ТЕХНИЧЕСКОГО ОСВИДЕТЕЛЬСТВОВАНИЯ ЭСКАЛАТОРОВ И ПОДЪЕМНЫХ ПЛАТФОРМ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ

Что произошло?

13.07.2018 начал действовать Порядок технического освидетельствования и обследования подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, а также формы акта технического освидетельствования подъемной пл атформы для инвалидов, пассажирского конвейера (движущейся пешеходной дорожки) и эскалатора и формы заключения по результатам обследования подъемной платформы для инвалидов, пассажирского конвейера (движущейся пешеходной дорожки) и эскалатора, утвержденный Приказом Ростехнадзора от 13.04.2018 № 170 (далее – Порядок).

Почему это важно?

Ранее требования к организации и проведению технического освидетельствования и обследования платформ для инвалидов и эскалаторов, оформлению заключений, протоколов и актов по результатам технического освидетельствования и обследования таких объектов установлены не были.

С момента вступления в силу Приказа Ростехнадзора от 13.04.2018 № 170 техническое освидетельствование подъемных платформ для инвалидов и эскалаторов должно будет проводиться экспертными организациями в соответствии с новыми требованиями.

Порядком установлены требования к:

– организации и проведению технического освидетельствования подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов (далее – платформы для инвалидов и эскалаторы);

– организации и проведению обследования отработавших срок службы платформ для инвалидов и эскалаторов;

– содержанию и форме заключений, протоколов и актов по результатам проведения технического освидетельствования и обследования.

Рекомендуем службам эксплуатации зданий, оборудованных платформами для инвалидов и эскалаторами после вступления в силу Приказа Ростехнадзора от 13.04.2018 № 170: – следить за соблюдением сроков проведения технического освидетельствования и обследования платформ для инвалидов и эскалаторов;

– соблюдать требования к заявкам на проведение технического обследования и освидетельствования;

– контролировать наличие записей в паспортах платформы для инвалидов или эскалаторов о проведенном техническом освидетельствовании и обследовании;

– контролировать полноту комплекта документов, предоставляемых экспертной организацией и их соответствие утвержденным формам (копии протоколов, заключений и оригиналы актов).

В том числе необходимо учитывать, что эскалаторы и подъемные платформы являются опасными техническими объектами. Ответственность за вред, причиненный этими объектами, подлежит обязательному страхованию. За невыполнение требований обязательного страхования подъемников и эскалаторов повлечет за собой наложение штрафа до 500 000 руб. (ст. 9.19 КоАП РФ).

Так же, за неисполнение требований по обеспечению инвалидам доступа в здания общественного назначения приведет к штрафу до 30 000 руб. (ст. 9.13 КоАП РФ).

(Продолжение на следующей странице)

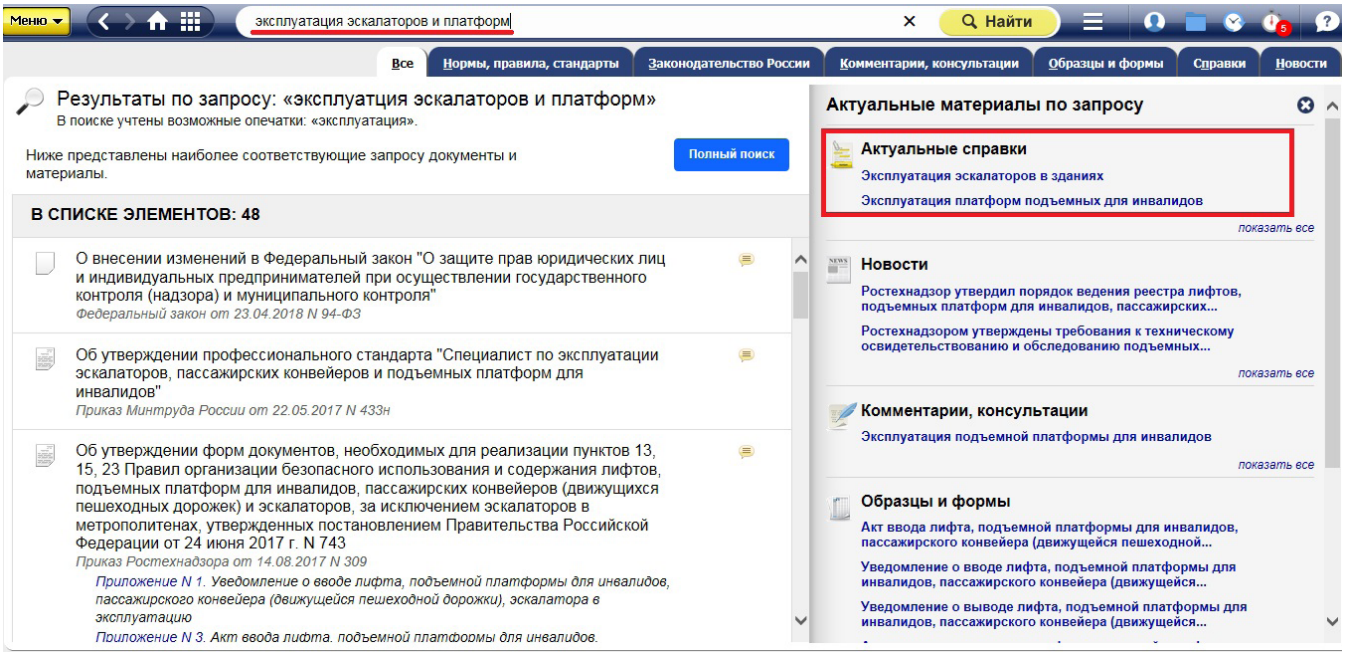
(Окончание)

Как найти в системе?

Получить информацию об актуальных требованиях, предъявляемых к эксплуатации эскалаторов и подъемных платформ для инвалидов, а также информацию о необходимом перечне документов, которые необходимо иметь службе эксплуатации зданий, вы сможете из справочных материалов раздела «Справочник по эксплуатации зданий»:

– «Эксплуатация эскалаторов в зданиях» главы «Обслуживание отдельных элементов зданий»;

– «Эксплуатация платформ подъемных для инвалидов» главы «Доступная среда для маломобильных групп населения».



Справки помогут вам:

– осуществлять эксплуатацию и освидетельствования эскалаторов и подъемных платформ для инвалидов в соответствии с предъявляемыми требованиями;

– исключить предъявление претензий со стороны граждан и контролирующих органов и тем самым наложения штрафов в размере до 500 000 руб. (ст. 9.19 КоАП РФ).

Отследить утверждение новых документов вам позволят «Новостная лента» и сервис «Подписка на новости» при выборе «Онлайн-услуг».

ПРИСОЕДИНЕНИЕ ЗДАНИЙ К ТЕПЛОВЫМ СЕТЯМ ТЕПЕРЬ ПРОИСХОДИТ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ

Что произошло?

19.07.2018 вступили в силу Правила подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 № 787.

Почему это важно?

Соблюдение норм, установленных данными правилами, очень важно для специалистов службы эксплуатации зданий. В силу природно-климатических условий большей части России специалистам службы эксплуатации зданий необходимо обеспечивать стабильное и надежное теплоснабжение зданий различного назначения.

Для обеспечения бесперебойного теплоснабжения здания перед специалистами службы эксплуатации стоит задача по организации подключения здания к сетям теплоснабжения, а также по заключению договора на поставку теплоносителя. При этом важно отметить, что в целях бесперебойности поставки тепла в здание необходимо производить регулярную оплату теплоэнергии. Нарушение потребителем тепловой энергии требований по своевременной оплате ее поставки влечет за собой административную ответственность в виде штрафа до 100 000 руб. либо дисквалификацию на срок до 3 лет (ст. 14.61 КоАП РФ).

Правилами уточняется порядок присоединения к системам теплоснабжения организаций, владеющих тепловыми сетями и источниками тепловой энергии, имеющими взаимные точки подключения (смежных организаций). Также уточняется порядок заключения договора на присоединение к сетям теплоснабжения смежных организаций.

Кроме того, устанавливается новый порядок подключения здания к сетям теплоснабжения, включающий в себя:

– направление заявки исполнителю;

– заключение договора на подключение;

– выполнение подключения;

– составление акта о готовности внутренних сетей здания;

– составление акта о подключении.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Внесены изменения в перечень документов, необходимых для подачи заявки на подключение здания к системам теплоснабжения. Он дополнен документом, подтверждающим правовое основание владения земельным участком, на котором расположен объект, подключаемый к сети теплоснабжения.

Кроме того, изменился срок аннулирования заявки на подключение, в случае если теплоснабжающая организация не получила от заявителя подписанного проекта договора либо мотивированного отказа. Теперь срок аннулирования заявки составляет 30 календарных дней, а не рабочих, как было установлено ранее.

Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 № 787, дополнен перечень существенных условий договора подключения к сетям теплоснабжения. Теперь договор должен содержать условие о праве исполнителя в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае двукратного нарушения заявителем сроков оплаты.

Изменен срок действия технических условий на подключение к сетям теплоснабжения. Теперь срок их действия равен сроку действия договора на подключение, а не 2 годам, как было установлено ранее.

Также установлен порядок оплаты по договору подключения к теплосетям. В частности, установлено, что оплата подключения осуществляется в следующем порядке:

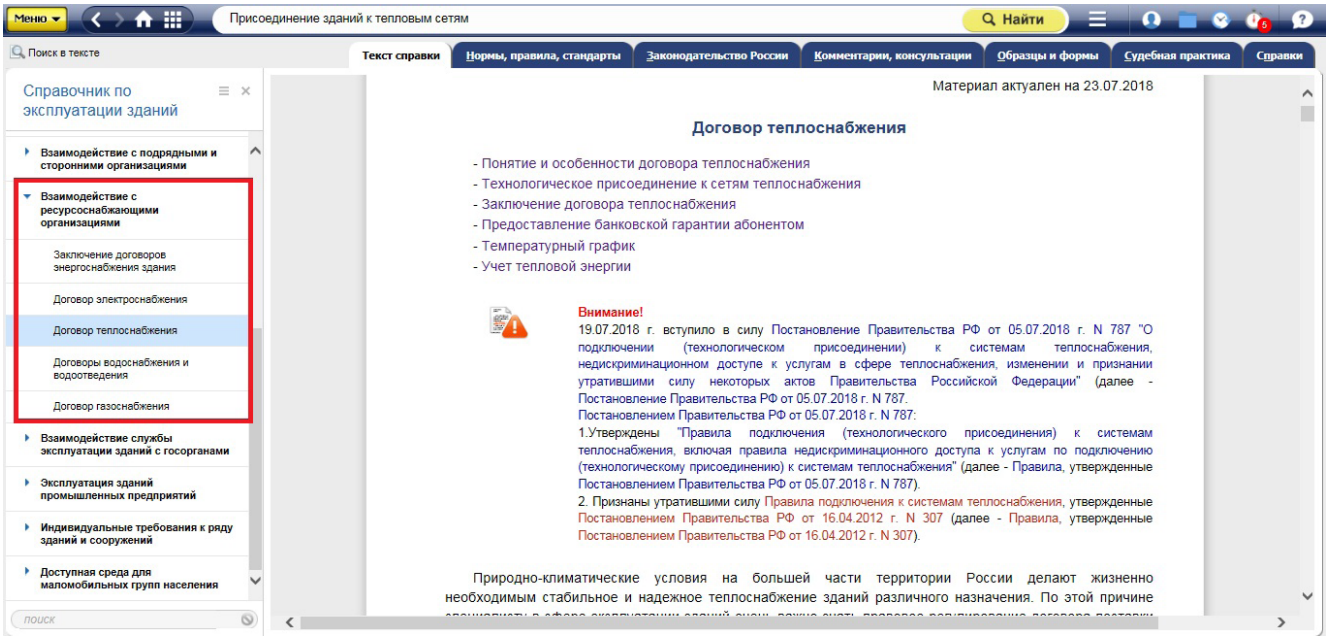
– 15% платы за подключение вносится в течение 15 дней со дня заключения договора;
– 50% вносится в течение 90 дней со дня заключения договора, но не позднее даты подключения;
– остальная часть платы вносится в течение 15 дней со дня подписания акта о подключении.

Таким образом, после вступления Постановления Правительства РФ от 05.07.2018 № 787 в силу специалистам службы эксплуатации зданий при подаче заявки и заключении договора на подключение здания к системам теплоснабжения следует руководствоваться Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 № 787.

Постановление Правительства РФ от 05.07.2018 № 787 не содержит требований о приведении уже заключенных договоров на подключение к тепловым сетям в соответствие с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 № 787. Такие договоры подлежат исполнению в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 № 307.

Почему это важно?

Информацию об особенностях подключения здания к системам теплоснабжения, а также порядок заключения договоров на присоединение к теплосетям и поставку теплоэнергии вы сможете найти в справочном материале «Договор теплоснабжения» главы «Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».



В справке вы найдете пошаговую инструкцию по подключению здания к централизованным сетям теплоснабжения, требования к температурному графику, информацию по учету тепловой энергии и алгоритм установки теплосчетчика.

Эта информация поможет вам избежать расходов, связанных с заключением договоров теплоснабжения на невыгодных для вас условиях, обезопасит от возможных рисков, связанных с несоблюдением температурного режима в эксплуатируемых зданиях.

Отследить утверждение новых документов вам позволят «Новостная лента» и сервис «Подписка на новости» при выборе «Онлайн-услуг».

МИНСТРОЙ РОССИИ РАЗЪЯСНИЛ КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ТОЖДЕСТВЕННОСТИ НАИМЕНОВАНИЙ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДАТЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА НА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 21.06.2018 № 26618-АЧ/04 «Об оценке тождественности или схожести фирменных наименований лицензиатов» (далее – Письмо Минстроя России от 21.06.2018 № 26618-АЧ/04) даны разъяснения по вопросу определения схожести и тождественности наименований организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами.

В Письме Минстроя России от 21.06.2018 № 26618-АЧ/04 разъяснено, что при оценке тождественности или схожести до степени смешения фирменных наименований управляющих организаций рекомендуется сопоставлять как полное, так и сокращенное фирменное наименование.

При этом наименование следует считать:

– тождественным с другим наименованием, если оно совпадает с ним во всех элементах;

– сходным до степени смешения с другим наименованием, если оно ассоциируется с ним в целом, несмотря на их отдельные отличия.

Сходство словесных обозначений оценивается по следующим признакам:

– графическим;

– смысловым (семантическим);

– звуковым (фонетическим).

Графическое сходство наименований рекомендуется определять на основании следующих признаков:

– использование знаков различных алфавитов для обозначения одинакового или созвучного слова (ООО «Югра» и ООО Ugra);

– использование одинаковых букв с разным регистром (например, использование заглавных или строчных букв (ООО «МИГ» и ООО «МиГ»));

– использование различных символов, знаков препинания, орфографических знаков применительно к одинаковым словосочетаниям, словам (ООО «Дом» и ООО «Дом+»);

– использование дополнительных единичных букв или слогов в одинаковых словосочетаниях, словах (ООО «ДУК» и ООО «ДУК и Ко»).

Смысловое сходство наименований рекомендуется определять на основании следующих признаков:

– использование различных слов или словосочетаний, их сокращений, дополняющих основное наименование, характеризующих родовые или видовые признаки предмета (ООО «Мастер» и ООО ЖЭУ «Мастер»);

– использование словесного описания символов, знаков препинания, орфографических знаков применительно к одинаковым словам, словосочетаниям (ООО УК «Эталон» и ООО УК «Эталон плюс»);

– указание на различную организационно-правовую форму юридических лиц с одинаковым или схожим до степени смешения наименованием (МУП «Служба единого заказчика» и ООО «Служба единого заказчика»).

Напомним, что в соответствии с п. 1_1 ч. 1 ст. 193 Жилищного кодекса РФ с 11.01.2018 управляющие организации, получившие лицензии либо претендующие на их получение, обязаны соответствовать новому лицензионному требованию – отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием организации, право которой на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее.

Таким образом, рекомендуем руководителям управляющих организаций до обращения в орган государственного жилищного надзора с заявлением о предоставлении лицензии предварительно ознакомиться со списком уже существующих лицензиатов, который размещен на официальном сайте инспекции государственного жилищного надзора субъекта Федерации, а также на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), во избежание случаев отказа в предоставлении лицензии.

Напомним, что наличие у управляющей организации тождественного или схожего до степени смешения наименования с ранее зарегистрированной организацией является нарушением лицензионных требований и влечет за собой административную ответственность в виде штрафа (ч. 2 ст. 14.1_2 Кодекса РФ об административных правонарушениях):

– на должностных лиц – от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификацию на срок до 3 лет;

– на юридических лиц – от 250 000 до 300 000 руб.

Также Письмом Минстроя России от 21.06.2018 № 26618-АЧ/04 разъяснены критерии определения даты возникновения права на управление многоквартирным домом.

Дату возникновения права на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами рекомендуется определять датой выдачи лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

Обращаем ваше внимание, что Письмо Минстроя России от 21.06.2018 № 26618-АЧ/04 носит рекомендательный характер и официально опубликовано не было.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

– Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

ПОДАЧА ЗАЯВЛЕНИЯ НА СОГЛАСОВАНИЕ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЧЕРЕЗ ПОРТАЛ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ

Федеральным законом от 03.07.2018 № 183-ФЗ «О внесении изменений в статью 19 Федерального закона «О рекламе» (далее – Федеральный закон от 03.07.2018 № 183-ФЗ) вносятся изменения в порядок предоставления заявления о выдаче разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции (далее – заявление).

С вступлением в силу Федерального закона от 03.07.2018 № 183-ФЗ можно будет подать с использованием порталов государственных и муниципальных услуг (п. 1, 2, 4 ст. 1 Федерального закона от 03.07.2018 № 183-ФЗ):

– заявление;

– документ о согласии собственника (собственников) на размещение рекламной конструкции.

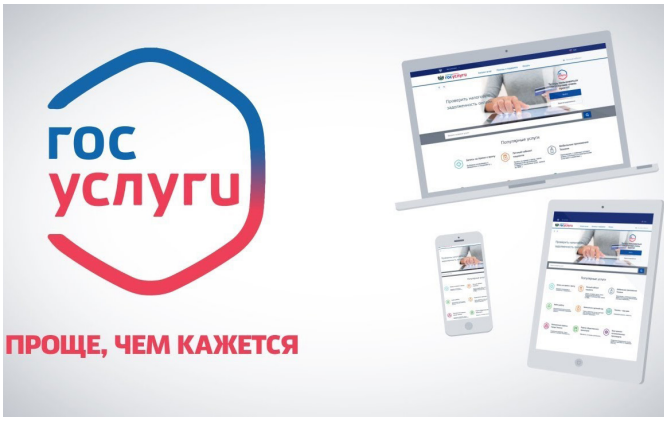
Напомним о том, что установка и эксплуатация рекламной конструкции допускаются только при наличии разрешения (п. 9 ст. 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ)).

Разрешение выдается органами местного самоуправления на основании заявления (п. 5, 9 ст. 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ):

– собственника недвижимого имущества (либо уполномоченного им лица);

– владельца рекламной конструкции.

В настоящее время Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ не содержит норм о форме заявления. На практике заявление подается в отдел архитектуры и градостроительства органа местного самоуправления в форме документа на бумажном носителе.



Федеральный закон от 03.07.2018 № 183-ФЗ вступит в силу 01.10.2018. Рекомендуем службам эксплуатации зданий, сооружений, а также управляющим организациям учитывать возможность подачи заявления через порталы государственных и муниципальных услуг. Новый порядок подачи заявлений на согласование рекламы позволит службам эксплуатации сэкономить время на посещении органа местного самоуправления.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

– Размещение рекламных конструкций в многоквартирных домах

МИНСТРОЕМ РОССИИ РАЗРАБОТАНЫ ТРЕБОВАНИЯ К АНТИТЕРРОРИСТИЧЕСКОЙ ЗАЩИЩЕННОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации подготовлен Проект постановления Правительства РФ от 23.07.2018 № 02/07/07-18/00082491 «Об утверждении требований к антитеррористической защищенности многоквартирных домов и формы паспорта безопасности многоквартирного дома» (далее – Проект постановления Правительства РФ от 23.07.2018 № 02/07/07-18/00082491).

Проектом постановления Правительства РФ от 23.07.2018 № 02/07/07-18/00082491 предполагается утвердить:

– Требования к антитеррористической защищенности многоквартирных домов (далее – Требования);

– форму паспорта безопасности многоквартирного дома.

Утверждаемые Требования предполагают введение ряда процедур, необходимых для исполнения органами местного самоуправления и управляющими организациями, для:

– предотвращения террористических актов в многоквартирных домах и на прилегающих к ним территориях;

– обеспечения безопасности жителей многоквартирных домов в случае возникновения угрозы террористического акта.

В частности, предполагается ввести категории многоквартирных домов в зависимости от:

– степени террористической угрозы;

– состава жилой зоны;

– возможного количества людей, которые могут погибнуть или получить вред здоровью в случае совершения террористического акта.

Степень антитеррористической безопасности многоквартирного дома будет определяться специальной комиссией в составе:

– представителей территориального органа войск национальной гвардии или подразделения вневедомственной охраны;

– представителей территориального органа безопасности;

– представителей территориального органа МЧС;

– представителей органа государственного жилищного надзора;

– представителей управляющей организации.

Итоги работы комиссии предлагается оформлять актом обследования и категорирования многоквартирного дома.

После проведения проверки и присвоения категории антитеррористической защищенности предполагается обязательное оформление паспорта безопасности многоквартирного дома. Он будет составляться в двух экземплярах, один из которых будет находиться в управляющей организации, у ответственного лица, а второй – храниться в территориальном органе безопасности.

Предполагается, что паспорт безопасности многоквартирного дома необходимо будет актуализировать с периодичностью 1 раз в 5 лет.

Требованиями предполагается установить перечень мероприятий, необходимых для обеспечения антитеррористической безопасности многоквартирного дома.

Реализацию мероприятий по обеспечению антитеррористической защищенности многоквартирного дома предлагается возложить на управляющую организацию,

а в случае непосредственного управления многоквартирным домом – на ответственное лицо, назначенное общим собранием собственников помещений.

Мероприятия по обеспечению антитеррористической безопасности предполагается осуществлять за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, Требованиями предлагается установить порядок действий управляющей организации при возникновении террористической угрозы в многоквартирном доме или на прилегающей территории.

Требования предполагают установление контроля за выполнением управляющей организацией мероприятий по обеспечению антитеррористической безопасности. Периодичность проведения контроля предполагается установить в зависимости от категории многоквартирного дома.

За неисполнение Требований предполагается привлечение ответственных лиц к административной ответственности в соответствии с законодательством РФ.

Следует отметить, что в настоящее время ответственность за несоблюдение требований обеспечения антитеррористической безопасности многоквартирных домов отсутствует. Таким образом, в случае принятия Проекта постановления Правительства РФ от 23.07.2018 № 02/07/07-18/00082491 управляющим организациям нужно будет проводить мероприятия по обеспечению антитеррористической защищенности многоквартирных домов. Для этого понадобится:

– провести обучение специалистов управляющей организации;

– создать в структуре управляющей организации специальную службу.

С текстом Проекта постановления Правительства РФ от 23.07.2018 № 02/07/07-18/00082491 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – http://regulation.gov.ru.

МИНСТРОЙ РОССИИ ПРЕДЛОЖИЛ УСТАНОВИТЬ ПРИОРИТЕТ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ ГАЗОСНАБЖЕНИЯ И ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ подготовлен Проект постановления Правительства РФ от 14.06.2018 № 01/01/06-18/00081489 «О порядке определения плановых периодов проведения работ по ремонту внутридомовых систем газоснабжения, ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации в региональных программах капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее – Проект постановления от 14.06.2018 № 01/01/06-18/00081489).

Проект постановления от 14.06.2018 № 01/01/06-18/00081489 предполагает предусматривать в региональной программе капитального ремонта приоритетное выполнение работ по:

– ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения;

– ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации.

Предполагается установить, что в случае принятия субъектом РФ решения о включении в региональную программу капитального ремонта приоритета работ по ремонту внутридомовых газовых систем и лифтового оборудования производится корректировка критериев оценки состояния домов, определяющая очередность проведения капитального ремонта. При этом принятие решения является основанием для внесения изменений в региональную программу капитального ремонта.

Кроме того, внесение в региональную программу капитального ремонта изменений в отношении сроков проведения работ по ремонту внутридомовых систем газоснабжения и лифтового оборудования не потребует принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, в случае принятия Проекта постановления от 14.06.2018 № 01/01/06-18/00081489 работы по капитальному ремонту внутридомовых систем газоснабжения и лифтового оборудования могут быть проведены при наличии денежных средств на специальном счете капитального ремонта без принятия решения общего собрания собственников помещений.

Отметим, что в настоящее время работы по капитальному ремонту систем газоснабжения и лифтового оборудования в соответствии со ст. 168 Жилищного кодекса РФ осуществляются в рамках плана реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативными актами субъекта РФ. Эти работы не являются приоритетными, и их выполнение происходит по плану ремонта всего многоквартирного дома.

С текстом Проекта постановления от 14.06.2018 № 01/01/06-18/00081489 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – https://regulation.gov.ru.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

– Проведение капитального ремонта МКД

ПРЕДЛАГАЕТСЯ УСТАНОВИТЬ НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой РФ) подготовлен Проект постановления Правительства РФ от 21.06.2018 № 02/07/06-18/00081664 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросу подтверждения качества оказанных услуг по управлению многоквартирными домами» (далее – Проект постановления Правительства РФ от 21.06.2018 № 02/07/06-18/00081664).

Проектом постановления Правительства РФ от 21.06.2018 № 02/07/06-18/00081664 предложено обязать управляющие организации возвращать собственникам разницу между фактическими расходами управляющей организации на исполнение договора управления и расходами, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, если такая разница возникла вследствие ненадлежащего исполнения управляющей организацией договора управления.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Напоминаем, действующим законодательством предусмотрено, что такая разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг по управлению многоквартирным домом (ч. 12 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)).

Судьба возникшей «экономии» управляющей организации при ненадлежащем исполнении договора управления не определена.

Проектом постановления Правительства РФ от 21.06.2018 № 02/07/06-18/00081664 предлагается также установить обязательные требования к содержанию отчета управляющей организации о выполнении договора управления.

Планируется, что отчет о выполнении договора управления будет в обязательном порядке содержать информацию о:

– соответствии перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

– видах и характеристиках фактически выполненных

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой РФ) подготовлен Проект постановления Правительства РФ от 21.06.2018 № 02/07/06-18/00081664 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросу подтверждения качества оказанных услуг по управлению многоквартирными домами» (далее – Проект постановления Правительства РФ от 21.06.2018 № 02/07/06-18/00081664).

Проектом постановления Правительства РФ от 21.06.2018 № 02/07/06-18/00081664 предложено обязать управляющие организации возвращать собственникам разницу между фактическими расходами управляющей организации на исполнение договора управления и расходами, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, если такая разница возникла вследствие ненадлежащего исполнения управляющей организацией договора управления.

Напоминаем, действующим законодательством предусмотрено, что такая разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг по управлению многоквартирным домом (ч. 12 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)). Судьба возникшей «экономии» управляющей организации при ненадлежащем исполнении договора управления не определена.

Проектом постановления Правительства РФ от 21.06.2018 № 02/07/06-18/00081664 предлагается также установить обязательные требования к содержанию отчета управляющей организации о выполнении договора управления.

Планируется, что отчет о выполнении договора управления будет в обязательном порядке содержать информацию о:

– соответствии перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

– видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

– случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода;

– видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

– произведенных расчетах с ресурсоснабжающими организациями;

– случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг;

– рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб);

– изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления, с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

– суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

– взысканиях, штрафах и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также о судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация;

– расчете экономии, возникшей в случае, если фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором.

Напомним, что управляющая организация ежегодно в течение I квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает его в государственной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ).

В настоящее время единые требования к отчету о выполнении договора управления отсутствуют. Такие отчеты представляются управляющими организациями по рекомендуемым формам, утвержденным региональными властями.

Таким образом, в случае принятия Проекта постановления Правительства РФ от 21.06.2018 № 02/07/06-18/00081664 управляющим организациям следует проконтролировать соответствие отчета о выполнении договора управления новым требованиям.

С текстом Проекта постановления Правительства РФ от 21.06.2018 № 02/07/06-18/00081664 можно ознакомиться на сайте официальной правовой информации: http://regulation.gov.ru.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

– Домоуправляющие организации

УЗНАЙ О НОВЫХ ИЗМЕНЕНИЯХ

Законодательство в сфере эксплуатации зданий меняется достаточно часто. Специалистам службы эксплуатации зданий важно всегда быть в курсе принятия новых нормативных актов и внесения изменений в уже имеющиеся.

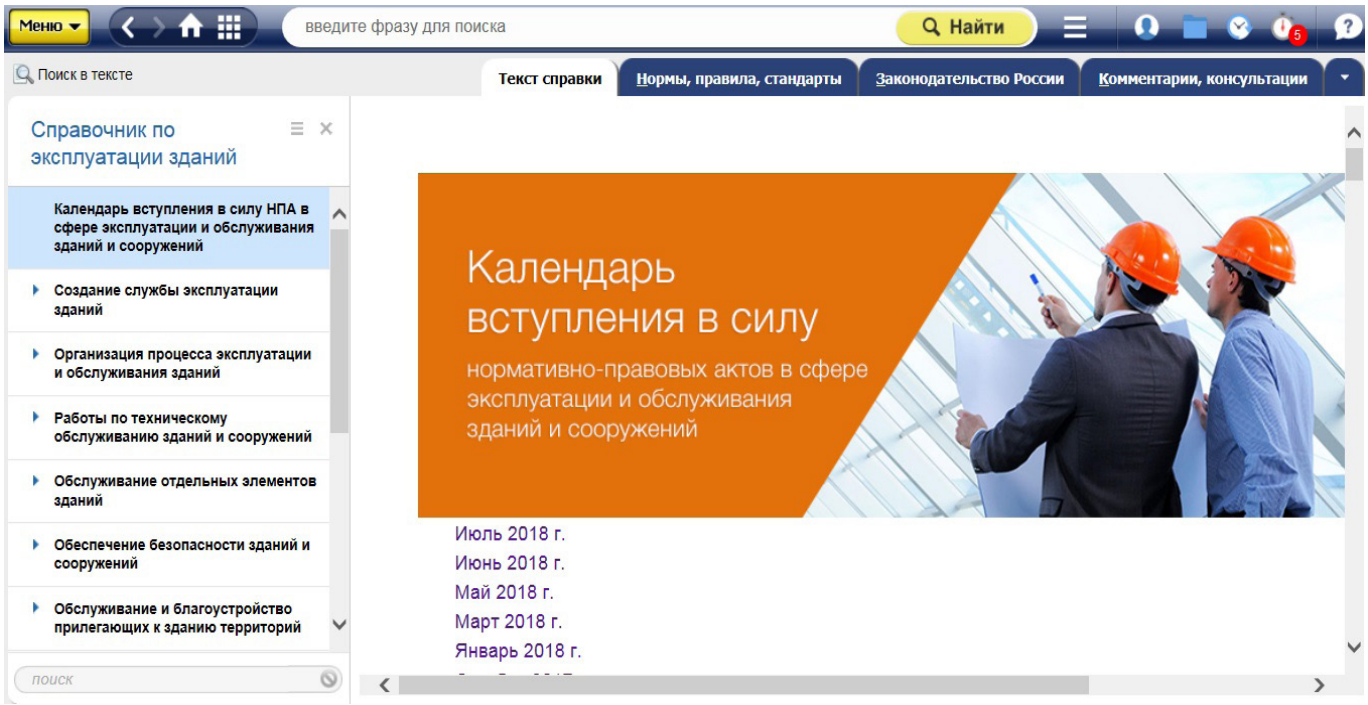
Для того чтобы не упустить важных изменений законодательства, предлагаем вашему вниманию календарь вступления в силу нормативно-правовых актов в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений.

В справке «Календарь вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений» раздела «Справочник по эксплуатации зданий» вы найдете информацию об изменениях законодательства в области эксплуатации зданий, которые уже вступили в законную силу или вступят в будущем.

В частности, вы найдете информацию о вступлении в силу Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 № 787.

Информация, представленная в справке «Календарь вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений», поможет в удобной форме ознакомиться с новыми требованиями законодательства.

Таким образом, вы не упустите ни одного из последних изменений нормативов в сфере эксплуатации зданий и сэкономите время на их поиске, а также предотвратите нарушение требований законодательства.



ЛЕТО – ПОРА ГОТОВИТЬ МКД К ЗИМЕ

Вот и лето подходит к концу, и это значит, что у специалистов управляющих организаций начинается активная пора подготовки многоквартирных домов к осенне-зимней эксплуатации.

Необходимо проверить состояние крыш, фасадов, цоколей, подвалов, отремонтировать оконные и дверные блоки в местах общего пользования, проверить на герметичность систему теплоснабжения и прочие инженерные системы дома. С наступлением прохладной погоды утеплить входы в подъезды, подвалы и на чердаки.

Несоблюдение требований по подготовке многоквартирного дома к зимней эксплуатации грозит управляющей организации административным наказанием в виде штрафа до 300 000 руб. за необеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в доме (ч. 2 ст. 14.13 КоАП РФ).

Подробную информацию по перечню работ, которые необходимо провести при подготовке многоквартирного здания и прилегающей территории к зиме, вы найдете в справочном материале «Подготовка элементов многоквартирного дома и прилегающей территории к эксплуатации в зимний период» главы «Действия управляющей организации перед началом зимы» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

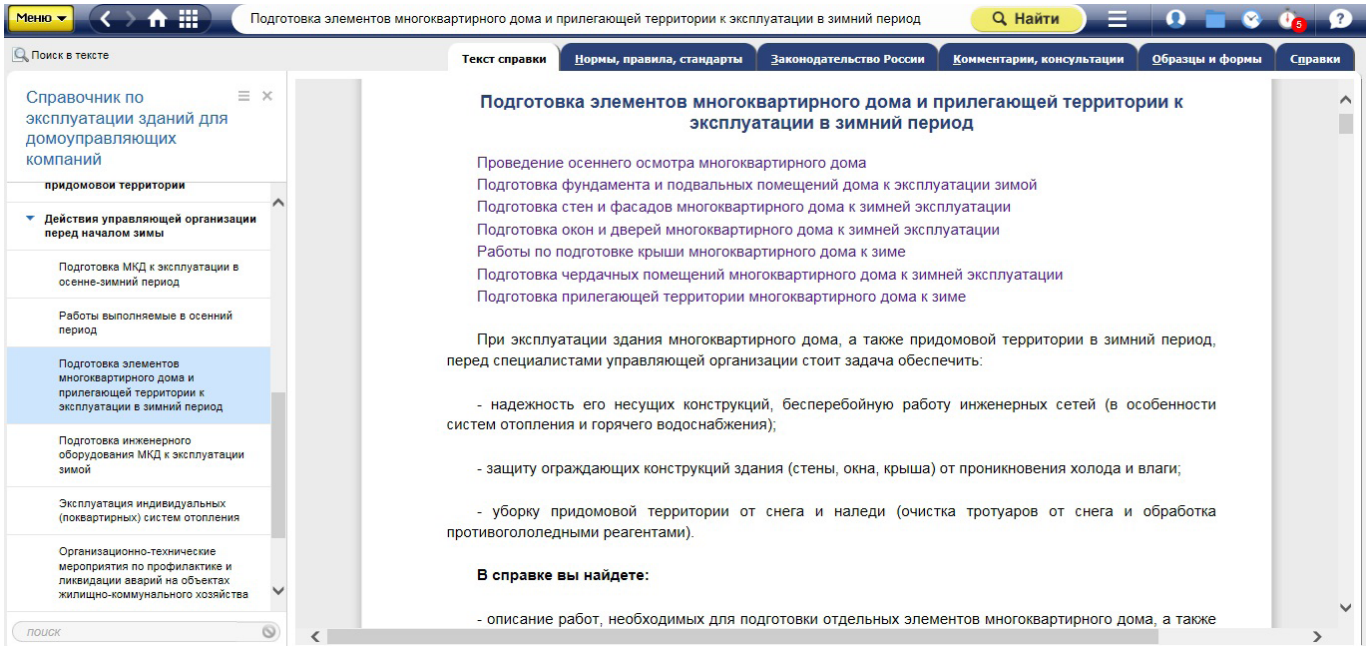
В справке вы найдете описание работ, необходимых для подготовки элементов многоквартирного дома, а также придомовой территории к эксплуатации в холодное время года.

Справка поможет вам:

– сэкономить денежные средства на штрафах в размере до 300 000 руб. (ч. 2 ст. 14.13 КоАП РФ);
– исключить претензии со стороны органов Госжилинспекции;
– сэкономить время на проведении работ по подготовке дома к зиме.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



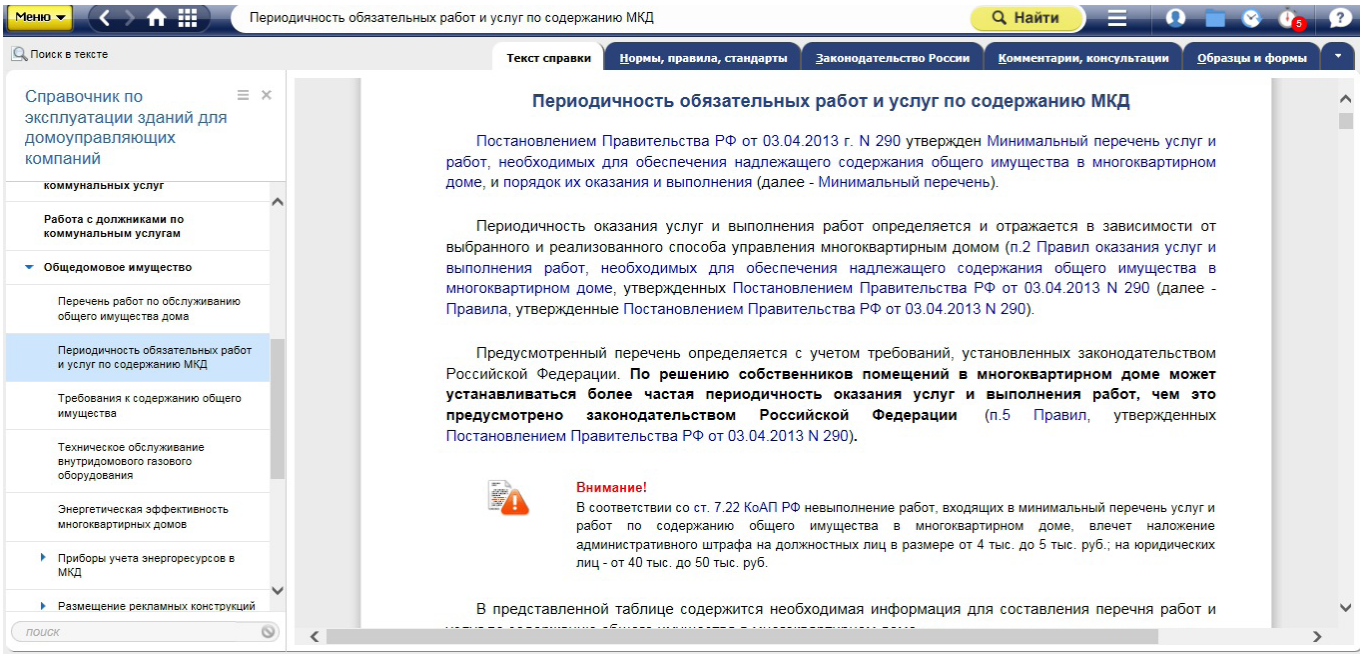
ПОЗНАКОМЬТЕСЬ С ПЕРЕЧНЕМ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД И ПЕРИОДИЧНОСТЬЮ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ

В процессе управления многоквартирным домом специалистам управляющей организации необходимо выполнять ряд работ, которые обязательны для поддержания многоквартирного дома в исправном техническом состоянии и создания комфортных условий для проживания в нём людей. Эти работы не зависят от условий договора управления и выполняются в соответствии с требованиями закона (Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290).

Кроме того, выполнять их необходимо систематически, а не время от времени, в противном случае управляющую организацию ждет весьма крупный штраф, до 300 000 руб. (ч. 2 ст. 14.13, ч. 2 ст. 14.1_3 КоАП РФ), и, возможно, лишение лицензии.

С информацией о перечне и сроках выполнения работ, необходимых для поддержания многоквартирного дома в исправном состоянии, вы сможете ознакомиться в справочном материале «Периодичность обязательных работ и услуг по содержанию МКД» главы «Предоставление жилищно-коммунальных услуг» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

Справка поможет вам определить объем работ, обязательных для выполнения при эксплуатации многоквартирного дома, а также составить график их выполнения. Кроме того, вы сможете исключить возникновение претензий со стороны жильцов и контролирующих органов, сохранив денежные средства и лицензию на право управления многоквартирным домом.



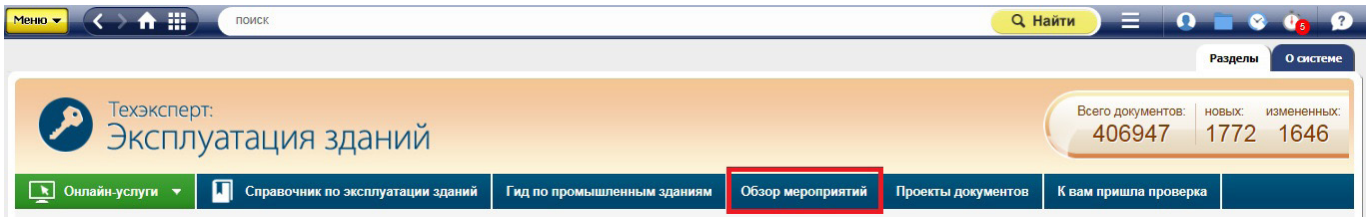
(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

ОБЗОР МЕРОПРИЯТИЙ

При помощи кнопки «Обзор мероприятий» вы получаете быстрый доступ к информации о мероприятиях по вашей профессиональной деятельности.

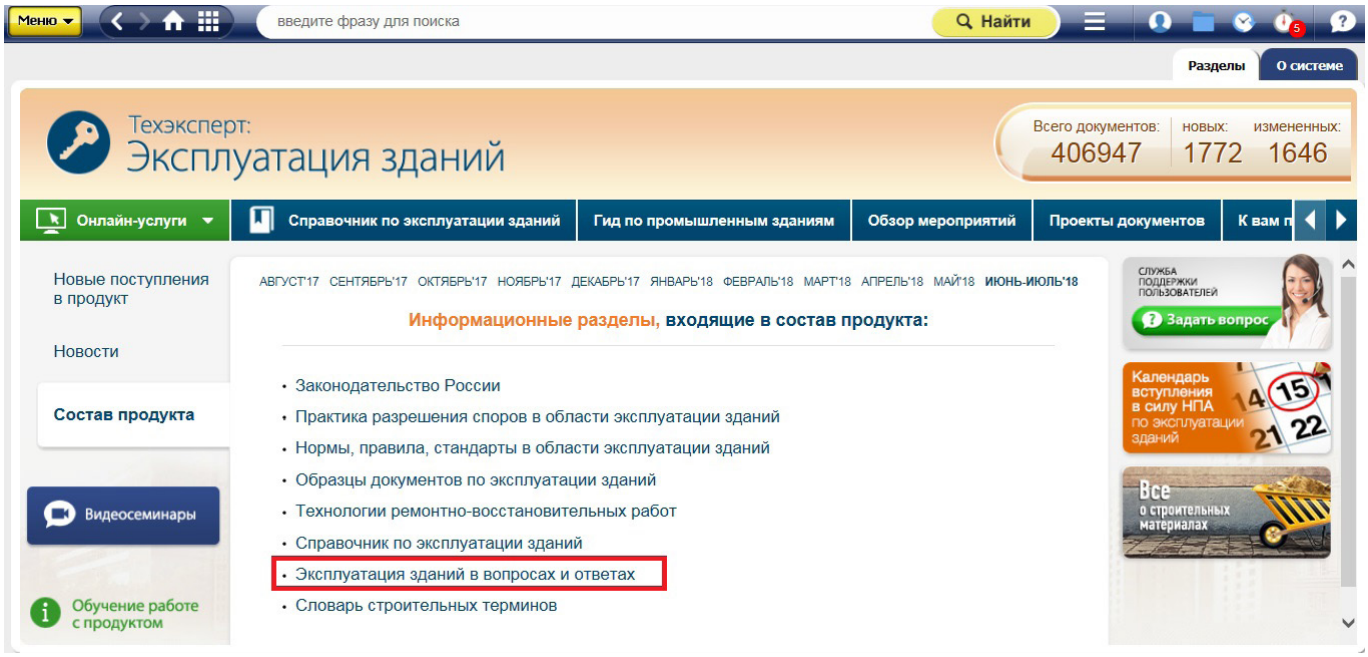
Уже сегодня вы можете запланировать посещение актуальных для вас семинаров и выставок на август, сентябрь и октябрь 2018 года.



КОММЕНТАРИИ, СТАТЬИ, КОНСУЛЬТАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ

За прошедший месяц эксперты ответили на большое количество вопросов, поступивших от пользователей линейки систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Информация добавлена в раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах». В нём вы найдете решения наиболее проблемных вопросов эксплуатации зданий, с которыми на практике столкнулись ваши коллеги.



Особое внимание обратите на:

- Установка детской площадки на придомовой территории
- Расстояние от детской площадки до наружных сетей водопровода и канализации
- Химический способ промывки системы отопления
- Проверка загазованности помещений в МКД
- Порядок определения загазованности помещени
- Проверка вентиляционных каналов в МКД
- Возможность заключения с РСО договора обслуживания внутридомовых инженерных систем
- Проведение промывки и опрессовки систем отопления
- Установка табличек на детских площадках
- Изменение границ балансовой принадлежности
- Право управляющей организации требовать оплаты работ при отсутствии договора на их выполнение
- Как собственник помещения в МКД может проверить правомочность общего собрания МКД
- Требуется ли ознакамливать электротехнический персонал с перечнем работ в порядке текущей эксплуатации электроустановок
- Требования к оформлению оперативного журнала электрика
- Перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги при расселении аварийного дома
- Основания признания чердачного помещения общим имуществом МКД
- Осмотр квартиры управляющей организацией
- Обязанности управляющей организации по заключению договора с РСО при оплате собственниками коммунальных услуг напрямую РСО

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

- Общее собрание МКД по вопросу о переходе на прямые договоры с РСО
- Исполнительная документация при капитальном ремонте МКД
- Заключение договора с телекоммуникационной компанией
- Переустройство газового оборудования в квартире
- Требования ТСЖ об устранении подрядчиком недостатков работ
- Срок для сбора решений собственников на общем собрании
- Перерасчет платы за коммунальные услуги при предоставлении показаний прибора учета потребителем, переведенным на расчет по нормативу
- Обязанность управляющей организации установить перила
- Нужна ли лицензия МЧС для обслуживания вентканалов
- Разница между подающим и обратным трубопроводом
- Передача документов общего собрания в ГЖИ и размещение их в ГИС ЖКХ
- Расчет электроэнергии на ОДН по двухтарифным счетчикам
- Отказ Совета МКД от подписания акта приемки работ по содержанию и ремонту
- Установка прибора учета в государственной квартире
- Как определить плотность и объем ТБО
- Основания для замены газовой плиты на электрическую
- Создание и утверждение программ пожарно-технического минимума
- Создание счёта МКД для отчислений на капитальный ремонт
- Сохранение ранее сложившихся прямых договоров с РСО

НОВЫЕ ОБРАЗЦЫ И ФОРМЫ

При проведении работ по ремонту и обслуживанию несущих и ограждающих конструкций здания важно правильно оформить сопутствующую работам документацию. Правильно оформить документацию по приемке ремонтных работ на фасаде здания вам поможет новый образец:

– *Акт о приемке в эксплуатацию законченного ремонтом фасада и его конструктивных элементов.*

Кроме того, при подготовке здания к сезонной эксплуатации важно не упустить ни одного важного момента в выполнении работ. Проверить полноту выполнения работ по подготовке здания к весенне-летней эксплуатации вам поможет:

– *Чек-лист готовности здания к эксплуатации в весенне-летний период.*

Для эффективной организации процесса эксплуатации зданий важно составить четкий план работ по проведению обслуживания и ремонта с указанием:

– сроков проведения;
– ответственных лиц;
– стоимости проведения работ.

Составить полный план работ по эксплуатации здания на год вам поможет образец:

– *План эксплуатации здания*

С полным перечнем авторских образцов и форм документов вы можете ознакомиться в разделе **«Образцы документов по эксплуатации зданий»**.

ИЗ ЗАЛА СУДА

РИСКИ ОТСУТСТВИЯ ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Осмотры здания являются неотъемлемым элементом обеспечения безопасности здания. В связи с этим специалистам службы эксплуатации здания важно знать основные правила проведения обследования здания и требования, которые предъявляются к процедуре такого обследования. Таким образом, если организация, ответственная за эксплуатацию здания, не имеет в своем штате соответствующих специалистов для проведения мониторинга состояния здания, ей целесообразно привлечь специализированную организацию.

В противном случае неверно организованное обследование может не дать нужного результата (например, не будут своевременно выявлены дефекты строительных конструкций здания), и эксплуатирующая организация вынуждена будет нести расходы на устранение возможных аварий. Кроме того, невыполнение специалистами службы эксплуатации зданий требований о проведении обязательного обследования технического состояния зданий может повлечь административное взыскание в виде весьма крупных штрафов.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

За невыполнение требований по проведению обследования технического состояния зданий грозит штраф

Инспекция государственного строительного надзора обратилась в арбитражный суд с иском об обязании общества с ограниченной ответственностью к привлечению к административной ответственности, предусмотренной ч. 6 ст. 19.5 КоАП РФ.

В период с 01.08.2017 по 28.08.2017 инспекцией была проведена выездная и документарная проверка соответствия выполняемых работ:

- требованиям технических регламентов,
- нормам и правилам,
- требованиям иных нормативных правовых актов,
- проектной документации

в процессе строительства зданий. В результате выявлено нарушение сроков проведения первого обследования технического состояния недавно возведенных зданий.

По результатам проверки составлен акт о выявленных нарушениях. На основании него выдано предписание об устранении нарушений. Инспекцией повторно проведена проверка выполнения требований предписания. В результате было установлено, что обществом не выполнены в полном объеме в установленный срок требования предписания.

По результатам проверки составлен акт о том, что устранено нарушение требований:

- пункта 4.4 ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
- СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

Не обеспечено выполнение сплошного инженерно-технического обследования металлического каркаса и ограждающих конструкций здания для проведения оценки технического состояния несущих конструкций.

В ходе судебного разбирательства установлено, что обществом не были выполнены в установленный срок требования предписания административного органа, уполномоченного на осуществление государственного строительного надзора. Вина общества подтверждается материалами дела. Какие-либо доказательства объективной невозможности исполнения требований предписания в установленный в нём срок заинтересованным лицом в ходе производства по делу об административном правонарушении и при рассмотрении дела не представлены.

Строительные конструкции и основание здания или сооружения должны обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу (ст. 7 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»). Первое обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не позднее чем через 2 года после их ввода в эксплуатацию.

В дальнейшем обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не реже 1 раза в 10 лет и не реже 1 раза в 5 лет для зданий и сооружений или их отдельных элементов, работающих в неблагоприятных условиях (агрессивные среды, вибрации, повышенная влажность, сейсмичность района 7 баллов и более и др.) (п. 4.3 ГОСТ 31937-2011).

Основания для проведения обследования технического состояния изложены в п. 4.2, 8.1.1 СП 13-102-2003.

Инспекцией было принято решение о проведении на объекте работ по обследованию технического состояния несущих и ограждающих конструкций здания, основанием для которого послужило выявление нарушений строительных норм и правил, снижающих несущую способность и эксплуатационные качества конструкций.

Исходя из обстоятельств, которые нашли подтверждение в ходе судебного разбирательства, суд привлек общество к административной ответственности по ч. 6 ст. 19.5 КоАП РФ в виде штрафа в размере 50 000 руб.

Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 07.05.2018 № А45-4733/2018

Уделяйте особое внимание мониторингу технического состояния здания опасного производственного объекта

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и отмене вынесенного управлением Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (далее – Ростехадзор) постановления о привлечении общества к административной ответственности по ч. 1 ст. 9.1 КоАП РФ в виде штрафа в размере 200 000 руб.

Управление осуществило проверку соблюдения установленных требований в сфере промышленной безопасности при эксплуатации опасных производственных объектов общества. В результате проверки был составлен протокол об административном правонарушении, в котором действия общества квалифицированы по ч. 1 ст. 9.1 КоАП РФ.

Основанием для составления данного протокола послужило выявление несоблюдения требований к обеспечению безопасности в процессе эксплуатации зданий и сооружений: обществом не обеспечен мониторинг состояния оснований, строительных конструкций, зданий и сооружений путем проведения периодического обследования технического состояния для зданий или их отдельных элементов на газораспределительных станциях.

Суд, ссылаясь на ст. 36 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», указал на необходимость проведения не только технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок, но и мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения. Ввиду изложенного наличие нарушения, указанного в постановлении, признаётся судом доказанным.

Суд оставил в силе постановление Ростехнадзора о привлечении общества к административной ответственности в виде штрафа в размере 200 000 руб.

Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2013 № А32-39757/2012 № 15АП-8777/2013

Результаты обследования технического состояния здания могут послужить основанием для возмещения расходов на проведение ремонта

Муниципальное образовательное учреждение дополнительного образования обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о взыскании 22 352 руб. 11 коп., составляющих затраты на техническое обследование здания школы после проведения ремонтных работ.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

В обоснование заявленного требования истец ссылается на:

• ст. 393, 401 Гражданского кодекса РФ;

• то обстоятельство, что в рамках муниципального контракта ответчиком некачественно выполнен ремонт полового покрытия в школе, в результате чего истцом было проведено техническое обследование ремонтируемых помещений.

По результатам проведенного обследования технического состояния здания школы после ремонта установлено, что в процессе проведения ремонтных работ по замене деревянных полов представителями подрядчика были нарушены требования:

• СНиП II-25-80 «Деревянные конструкции»;

• СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

Состояние конструкций деревянных полов охарактеризовано экспертом как предельное и аварийное, эксплуатация недопустима. Истцом в связи с обнаружением недостатков выполненных по муниципальному контракту работ в адрес ответчика направлена претензия, согласно которой истец просил устранить недостатки работ (провал пола в помещении). Общество с ограниченной ответственностью в ответе на указанную претензию пояснило, что претензия удовлетворению не подлежит, поскольку обнаруженные недостатки возникли не по вине подрядчика, а по причине нарушения правил эксплуатации здания.

Поскольку экспертным заключением установлена причина недостатков в виде нарушения подрядчиком требований СНиП, суд счел требования истца правомерными и обоснованными. По результатам рассмотрения дела суд принял решение о взыскании с общества ограниченной ответственностью в пользу муниципального образовательного учреждения дополнительного образования «Детская школа искусств» убытков в размере 22 352 руб. 11 коп. и расходов по уплате госпошлины – 2000 руб.

Решение Арбитражного суда Свердловской области от 22.12.2010 № А60-29975/2010-С1

ОПЫТ ЭКСПЕРТОВ

ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ, НАХОДЯЩЕГОСЯ НА ГАРАНТИИ

Вопрос. ***За чей счет должно быть проведено обследование зданий и сооружений, находящихся на гарантии после строительства: заказчика или подрядной организации?***

Ответ. ***Обследование здания, находящегося на гарантии после строительства или реконструкции, осуществляется за счет заказчика. В случае если в результате обследования будут выявлены дефекты, возникшие по вине подрядчика, он должен их устранить за свой счет, а также возместить заказчику расходы на проведение обследования.***

Обоснование. Под обследованием здания понимается комплекс мероприятий по оценке параметров, характеризующих работоспособность здания, и определяющих возможность его дальнейшей эксплуатации, реконструкции или необходимость восстановления, усиления, ремонта (п. 3.4 ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»). В ходе обследования здания проводят оценку соответствия несущих конструкций нормативным требованиям, определяют ресурс фактической безопасной эксплуатации конструкций (п. 8.3 СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» (далее – СП 255.1325800.2016)).

Обследования технического состояния проводят специализированные организации, осуществляющие работы по обследованию и мониторингу зданий и сооружений (п. 3.10, 8.3 СП 255.1325800.2016).

Первое обследование технического состояния зданий (сооружений) проводят не позднее чем через 2 года после их ввода в эксплуатацию (п. 8.3 СП 255.1325800.2016).

По результатам обследования специализированной организацией, осуществляющей обследование, может быть принято решение о необходимости проведения капитального или аварийного ремонта (п. 8.3 СП 255.1325800.2016).

Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за недостатки (дефекты) здания или сооружения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если только они не произошли вследствие (ч. 2 ст. 755 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)):

– нормального износа здания или его частей;

– неправильной эксплуатации здания;

– ненадлежащего ремонта здания, произведенного заказчиком или привлеченными третьими лицами.

Исходя из содержания ст. 755 ГК РФ, гарантия качества предоставляется подрядчиком:

– на любые дефекты и недостатки, возникшие по причине недоброкачественного выполнения работ;

– на плохую конструкцию отдельного оборудования;

– на неправильность его монтажа или применение недоброкачественных материалов.

В случае если в результате обследования здания будут выявлены дефекты, возникшие по вине подрядчика, он обязан (ст. 723 ГК РФ):

– безвозмездно устранить недостатки в разумный срок;

– соразмерно уменьшить цену выполненных работ;

– возместить расходы заказчика, возникшие вследствие возникновения недостатков здания или сооружения.

Эксперт Службы поддержки пользователей проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий» Кульченков Дмитрий Иванович

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

ПЕРВОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ ЗДАНИЯ

Вопрос. ***Согласно п. 4.3 ГОСТ 31937-2011 первое обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не позднее чем через 2 года после их ввода в эксплуатацию. В дальнейшем обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не реже 1 раза в 10 лет и не реже 1 раза в 5 лет для зданий и сооружений или их отдельных элементов, работающих в неблагоприятных условиях (агрессивные среды, вибрации, повышенная влажность, сейсмичность района 7 баллов и более и др.). Для уникальных зданий и сооружений устанавливается постоянный режим мониторинга.***

Обязательно ли делать обследование нового здания?

Ответ. ***Обследование нового здания обязательно надо провести спустя 2 года со дня ввода его в эксплуатацию. Также, в том случае если строительство нового здания осуществлялось по договору подряда, перед вводом его в эксплуатацию заказчик строительства обязан осуществить его осмотр.***

Кроме того, обследование нового здания может быть проведено в любое время (в том числе ранее 2 лет со дня введения его в эксплуатацию) по желанию его собственника.

Обоснование. Согласно п. 4.3 ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (далее – ГОСТ 31937-2011) первое обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не позднее чем через 2 года после их ввода в эксплуатацию.

В силу ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ) безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов эксплуатации обеспечивается в том числе посредством соблюдения требований стандартов и сводов правил.

ГОСТ 31937-2011 является нормативно-техническим документом, в результате применения которого обеспечивается соблюдение Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ (п. 2 Перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»), утвержденного Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521).

Таким образом, поскольку соблюдение требований ГОСТ 31937-2011 является обязательным, обязательным является и обследование технического состояния здания, проводимое по истечении 2 лет со дня ввода его в эксплуатацию.

Относительно обследования технического состояния нового здания (вводимого в эксплуатацию) необходимо пояснить следующее.

Из частей 7, 9 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) усматривается, что разрешение на ввод здания в эксплуатацию выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ, органом местного самоуправления на основании рассмотрения документации, перечень которой изложен в ч. 3 ст. 55 ГрК РФ, т. е. без проведения обследования технического состояния здания как такового.

Вместе с тем, согласно п. 4 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ, в том случае, если строительство здания осуществлялось на основании договора, одним из необходимых документов для ввода здания в эксплуатацию является акт приемки объекта капитального строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 720 Гражданского кодекса РФ заказчик обязан в сроки и в порядке, которые предусмотрены договором подряда, с участием подрядчика осмотреть и принять выполненную работу (ее результат). Следовательно, в том случае, если строительство здания осуществлялось по договору строительного подряда, перед вводом его в эксплуатацию заказчик строительства совместно с подрядчиком обязан произвести осмотр здания.

В силу п. 4.4 ГОСТ 31937-2011 обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят также:

– по истечении нормативных сроков эксплуатации зданий и сооружений;

– при обнаружении значительных дефектов, повреждений и деформаций в процессе технического обслуживания, осуществляемого собственником здания (сооружения);

– по результатам последствий пожаров, стихийных бедствий, аварий, связанных с разрушением здания (сооружения);

– по инициативе собственника объекта;

– при изменении технологического назначения здания (сооружения);

– по предписанию органов, уполномоченных на ведение государственного строительного надзора.

Эксперт Службы поддержки пользователей проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий» Базанов Дмитрий Александрович

РЕКОНСТРУКЦИЯ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ

Вопрос. ***Планируется реконструкция административного здания (муниципальная собственность), находящегося в оперативном управлении.***

1. С чего начать подготовку к реконструкции?

2. Какие разрешения, согласования нужно получить?

3. Как затем ввести в эксплуатацию реконструированный объект?

Обоснование. 1. Вам необходимо проводить осмотры зданий. Регулярные осмотры, учитывающие текущие характеристики объектов, нужны для оценки состояния объекта недвижимости и планирования будущих финансовых расходов на ремонт и замену элементов строительных конструкций, инженерных систем и оборудования.

Выделяют ежедневные, сезонные и внеплановые осмотры.

Осмотры технического состояния здания проводятся сотрудниками инженерно-эксплуатационной службы визуально и с использованием средств технической диагностики. Цели и задачи проведения плановых и внеплановых осмотров зданий и сооружений определены в ВСН 58-88(р) «Положе-

ние об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

При проведении обследований и оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений необходимо воспользоваться законодательным документом: СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

Данный документ предназначен для применения в строительстве, при проведении обследований и мониторинга технического состояния зданий и сооружений, при разработке заданий на проектирование, обследование и мониторинг зданий и сооружений, а также при разработке проектной документации.

Качество технического отчета на реконструкцию здания (технического заключения) можно определить по перечню выполненных работ по обследованию.

2. Разрешения и согласования по объекту строительства начинаются на этапе разработки и утверждения проекта. Все разрешения и согласования проводятся только уполномоченными органами власти.

Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта и реконструкции зданий должны назначаться на основании норм продолжительности ремонта и реконструкции, разрабатываемых и утверждаемых в порядке, устанавливаемом органами отраслевого управления (п. 5.6 ВСН 58-88(р)).

Определение стоимости капитального ремонта и реконструкции зданий должно осуществляться на основе сметных или договорных цен (п. 5.7 ВСН 58-88(р)).

3. Приемка в эксплуатацию законченных после реконструкции зданий должна производиться по аналогии, в соответствии с ВСН 42-85(р) «Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий», только после выполнения всех ремонтно-строительных работ в полном соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, а также после устранения всех дефектов и недоделок.

Подрядчик обязан представить приемочной комиссии документацию, перечисленную в п. 3.8 и 4.5 «Правил приемки», которая должна храниться у заказчика:

а) перечень организаций, участвовавших в производстве ремонтно-строительных работ;

б) комплект рабочей документации на капитальный ремонт предъявляемого к приемке объекта, разработанный проектной организацией;

в) сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей, примененных при производстве ремонтно-строительных работ;

г) акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций;

д) акты испытаний внутренних систем и наружных сетей холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, отопления, а также вентиляции и дренажных устройств и т. д.

Датой приемки в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом здания (его части, очереди, отдельного элемента) следует считать дату подписания акта приемочной комиссией.

Эксперт Службы поддержки пользователей проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий» Куташенко Марина Павловна