

# Браво, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

Специальное издание для пользователей систем «Техэксперт»

1

НОВОСТНАЯ  
ЛЕНТА

6

НОВИНКИ  
СИСТЕМЫ

9

ДЕЛИМСЯ  
ОПЫТОМ

10

КОНСУЛЬТАЦИИ  
ЭКСПЕРТОВ

11

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ  
С ГОСОРГАНАМИ

13

СУДЕБНАЯ  
ПРАКТИКА

14

КОФЕ-БРЕЙК

15

ПРИЛОЖЕНИЕ

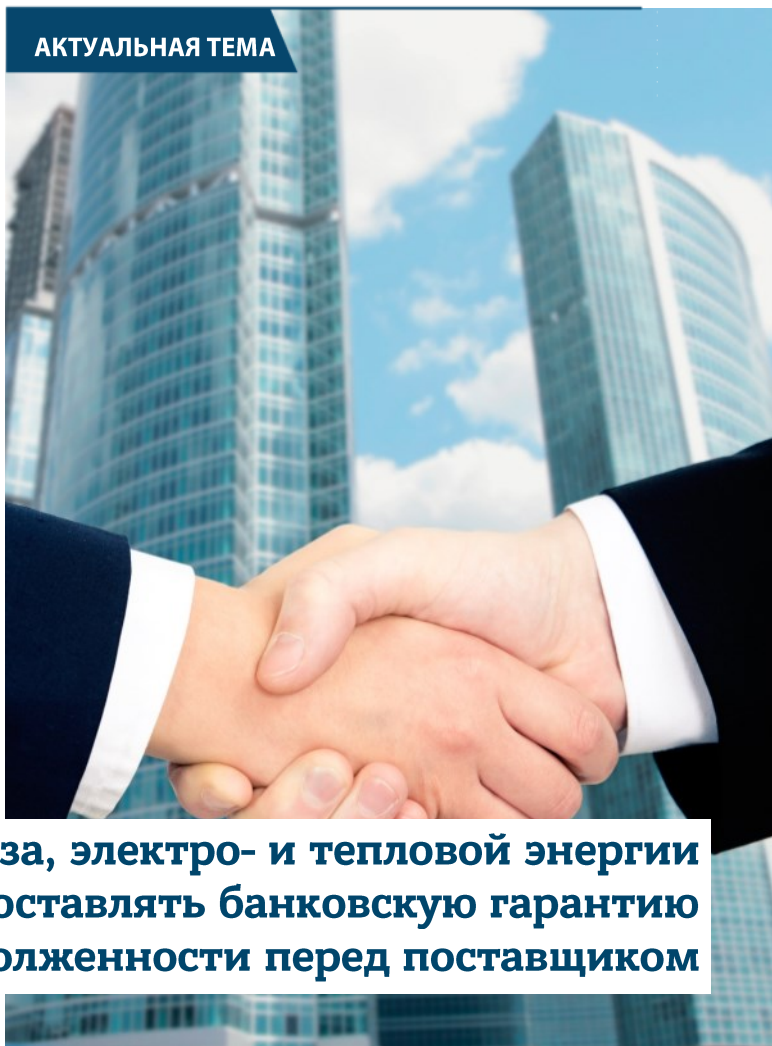
## ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами очередной выпуск газеты «Браво, Эксплуатация зданий!». Важность и сложность работ по обслуживанию и ремонту зданий невозможно переоценить. С помощью данного выпуска мы постараемся сделать решение ежедневных задач проще и интереснее. В номере 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 системой вы можете задать вашему специалисту по обслуживанию.

## АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА



## Покупатели газа, электро- и тепловой энергии должны предоставлять банковскую гарантию при наличии задолженности перед поставщиком

14.02.2017 вступило в силу Постановление Правительства РФ от 04.02.2017 № 139 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения исполнения обязательств по оплате энергоресурсов» (далее – Постановление Правительства РФ от 04.02.2017 № 139), которое вносит изменения в Правила поставки газа, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 05.02.1998 № 162 (далее – Правила поставки газа).

Согласно Постановлению Правительства РФ от 04.02.2017 № 139 раздел 7 Правил поставки газа допол-

нен разделом 7.1, который утверждает порядок определения покупателей, обязанных предоставить поставщику обеспечение исполнения обязательств по оплате газа.

Покупатель обязан предоставить поставщику газа обеспечение обязательства по оплате газа. Эта обязанность возникает в том случае, если у покупателя имеется задолженность по оплате поставки газа в двойном размере от среднемесячной величины платы за поставку газа. При этом задолженность должна быть подтверждена вступившим в законную силу решением суда или признана покупателем (п. 40.1 Правил поставки газа).

Поставщик обязан направить покупателю уведомление об обязанности обеспечить исполнение обязательств в срок, не превышающий 6 месяцев со дня возникновения задолженности. Кроме того, поставщик устанавливает срок, в течение которого должник обязан обеспечить исполнение обязательств, но не более 6 месяцев (п. 40.2 Правил поставки газа).

Исходя из положений п. 40.3 размер предоставленного обеспечения обязательства по оплате газа не может превышать размер задолженности по оплате газа.

Обязательства по оплате газа обеспечиваются банковской гарантией. Однако по согласованию с поставщиком допускается предоставление государственной или муниципальной гарантии или обеспечение иными способами, установленными законом (п. 40.6 Правил).

Также Постановлением Правительства РФ от 04.02.2017 № 139 вносятся изменения в:

- Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861;

- Правила организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808.

Изменения, вносимые в указанные выше акты, аналогичны изменениям, вносимым в Правила поставки газа.

Напомним, что в соответствии с ч. 1 ст. 329 Гражданского кодекса РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, поручительством и задатком.

Таким образом, дополнения, вносимые Постановлением Правительства РФ от 04.02.2017 № 139, утверждают эффективные меры, которые предоставляют поставщикам энергоресурсов гарантии по оплате услуг поставки энергоресурсов.

Необходимо отметить, что нарушение потребителем электрической энергии, газа, тепловой энергии либо теплоснабжающей организацией установленного законодательством порядка предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате влечет наложение административного штрафа в размере (ст. 14.61 КоАП РФ):

- на должностных лиц – от 40 000 до 100 000 руб. или дисквалификацию на срок от 2 до 3 лет;
- на юридических лиц – от 100 000 до 300 000 руб.

**Постановление Правительства РФ изменяет повышающий коэффициент платы за отопление и регулирует обращение с твердыми коммунальными отходами**

6 марта 2017 года вступило в силу Постановление Правительства РФ от 27.02.2017 № 232 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства РФ от 27.02.2017 № 232), которое вносит изменения в нормативно-правовые акты о предоставлении коммунальных услуг и регулирует обращение с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО).



Постановление Правительства РФ от 27.02.2017 № 232 предусматривает внесение следующих изменений:

- в перечень коммунальных услуг, предоставляемых потребителям, включены коммунальные услуги по обращению с ТКО, образующимися в многоквартирных домах (далее – МКД) и жилых домах (пп. «ж» п. 4 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг));

- коммунальные услуги по обращению с ТКО предоставляются собственникам МКД по единому тарифу на услугу регионального оператора по обращению с ТКО (пп. «б» п. 221 Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 (далее – Правила предоставления субсидий));

- состав платы за коммунальную услугу обращения с ТКО включает в себя норматив потребления коммунальной услуги, норматив накопления ТКО (пп. «б» п. 221 Правил предоставления субсидий);

- в состав общего имущества МКД включаются мусороприемные камеры, мусоропроводы (пп. «а» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества));

- предоставление коммунальной услуги по обращению с ТКО потребителю осуществляется на основании возмездного договора (п. 148.1 Правил предоставления коммунальных услуг);

- предоставление коммунальной услуги по обращению с ТКО обеспечивается управляющей организацией, товариществом собственников жилья посредством заключения договора с региональным оператором по обращению с ТКО (п. 148.7 Правил предоставления коммунальных услуг);

- размер платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО определяется исходя из количества граждан,



постоянно и временно проживающих в жилом помещении, на основании нормативов накопления ТКО (п. 9.1 Правил предоставления коммунальных услуг);

– работы по обеспечению вывоза бытовых отходов должны включать в себя содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в МКД, не подключенных к централизованной системе водоотведения (п. 26 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290).

Кроме того, Постановление Правительства РФ от 27.02.2017 № 232 предусматривает изменение повышающего коэффициента при расчете платы за коммунальную услугу по отоплению при отсутствии общедомового прибора учета и наличии обязанности и технической возможности его установки.

С 06.03.2017 при расчете размера платы за отопление применяется повышающий коэффициент 1,1, предусмотренный Постановлением Правительства РФ от 27.02.2017 № 232.

Напомним, что до внесения изменений при расчете платы применялся повышающий коэффициент 1,5.

Таким образом, вступившие в силу изменения урегулируют взаимоотношения управляющих организаций и товариществ собственников жилья с собственниками помещений МКД в сфере предоставления услуг по обращению с коммунальными отходами.

Обращаем ваше внимание, что неисполнение обязательных требований по обращению с ТКО может повлечь нарушение действующих санитарных правил, что влечет наложение административного штрафа:

- от 500 до 1000 руб. – на должностных лиц
- от 10 000 до 20 000 руб. – на юридических лиц или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток (ст. 6.3 КоАП РФ).

Кроме того, применение неверного повышающего коэффициента при расчете платы за коммунальные услуги является нарушением правил управления МКД и предусматривает административный штраф:

- от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификацию на срок до 3 лет – на должностных лиц;
- от 150 000 до 250 000 руб. – на юридических лиц (ч. 1 ст. 7.23\_3 КоАП РФ).

**Утверждены требования к антитеррористической защищенности объектов культуры**

Постановлением Правительства РФ от 11.02.2017 № 176 утверждены Требования к антитеррористической защищенности объектов (территорий) в сфере культуры (далее – Требования), а также Форма паспорта безопасности объектов (территорий) в сфере культуры (далее – Паспорт безопасности).

Ответственность за обеспечение антитеррористической защищенности объектов культуры возлагается на

руководителей организаций в сфере культуры, являющихся правообладателями таких объектов (п. 3 Требований).

Организация в сфере культуры, являющаяся правообладателем объекта культуры, должна создать комиссию по категорированию объекта по степени угрозы совершения на нём террористического акта и провести обследование и категорирование объекта в следующие сроки (п. 7 Требований):

- в отношении функционирующих объектов – не позднее 3 месяцев со дня вступления в силу Требований;
- при вводе в эксплуатацию нового объекта – в течение 30 дней со дня окончания мероприятий по его вводу в эксплуатацию.

В состав комиссии по категорированию включаются (п. 8 Требований):

- руководитель органа (организации) в сфере культуры или его заместитель (председатель комиссии);
- работники органа (организации) в сфере культуры, отвечающие за пожарную безопасность, охрану и инженерно-техническое оснащение, секретное делопроизводство на объекте;
- представители органов государственной власти, органов местного самоуправления, в ведении которых находится объект;
- представители территориальных органов Федеральной службы войск национальной гвардии РФ, представители территориальных органов безопасности, территориальных органов Министерства внутренних дел РФ.

По результатам работы комиссии (п. 11 Требований):

- определяется категория объекта по степени опасности совершения террористического акта;
- определяются необходимые мероприятия по обеспечению антитеррористической защищенности объекта.

Результаты работы комиссии оформляются актом обследования и категорирования объекта (п. 18 Требований).

Также на каждый объект необходимо составить паспорт антитеррористической защищенности (п. 41 Требований).

Требования к согласованию паспорта антитеррористической защищенности содержатся в п. 43 Требований.

Необходимо отметить, что Требования вступили в силу 01.03.2017. Следовательно, организации культуры должны осуществить категорирование принадлежащих им объектов культуры не позднее 01.06.2017.

### **Региональные операторы капитального ремонта будут вести видеонаблюдение за ходом работ**

Приказ Минстроя России от 18.01.2017 № 26/пр «О внесении изменений и признании утратившими силу отдельных положений приказов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» (далее – Приказ Минстроя России от 18.01.2017 № 26/пр) рекомендует региональным операторам капитального ремонта организовать фото- и видеонаблюдение за ходом работ по капитальному ремонту.

Согласно Приказу Минстроя России от 18.01.2017 № 26/пр вносятся изменения в Методические рекомендации по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности, утвержденные Приказом Минстроя России от 28.01.2016 № 41/пр (далее – Методические рекомендации).



Изменения, утвержденные Приказом Минстроя России от 18.01.2017 № 26/пр, коснутся взаимодействия регионального оператора с собственниками многоквартирных домов.

Напомним, что Методические рекомендации предусматривают информирование собственников многоквартирных домов по вопросам проведения капитального ремонта путем направления соответствующих уведомлений собственникам и размещение на сайте регионального оператора решений общих собраний собственников.

Приказом Минстроя России от 18.01.2017 № 26/пр предусмотрено дополнение Методических рекомендаций п. 8.6, в котором указывается, что региональному оператору капитального ремонта рекомендовано обеспечивать:

- фото- и видеонаблюдение за ходом работ по капитальному ремонту домов и трансляцию в онлайн-режиме на официальном сайте регионального оператора;

- размещение фото- и видеоотчетов о выполненных работах в СМИ, в том числе в сети Интернет.

Таким образом, утвержденные Приказом Минстроя России от 18.01.2017 № 26/пр изменения, несмотря на их рекомендательный характер, вносятся с целью повышения контроля за надлежащим выполнением региональным оператором обязанностей по производству капитального ремонта.

### **В Госдуму поступил законопроект, который позволит рассчитывать плату за ОДН по общедомовым приборам учета**

Группа депутатов вынесла на рассмотрение Государственной Думы Законопроект от 02.03.2017 № 113667-7 «О внесении изменений в статьи 156 и 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Законопроект от 02.03.2017 № 113667-7).

Законопроект от 02.03.2017 № 113667-7 предполагает внесение изменений в ч. 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), которая в новой редакции позволит собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) принимать решение о расчете платы за общедомовые нужды (далее – ОДН) по показаниям общедомовых приборов учета.

Напомним, что в настоящее время согласно ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ предусматривается расчет платы за ОДН исключительно исходя из нормативов потребления, установленных в субъектах РФ на 01.11.2016.

Как отмечается в пояснительной записке к Законопроекту от 02.03.2017 № 113667-7, в некоторых регионах РФ фактическое потребление коммунальных ресурсов на ОДН значительно ниже норматива. Тем не менее, исходя из норм ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ, потребители обязаны оплачивать фактически не потребленные ими коммунальные ресурсы.

В случае принятия Законопроект от 02.03.2017 № 113667-7 изменит порядок расчета платы за жилое помещение, одним из элементов которой является плата за ОДН.

Необходимо отметить, что расчет платы за жилое помещение в соответствии с действующим законодательством является одним из стандартов управления МКД (пп. «ж» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416).

Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ):

- на должностных лиц в размере от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификацию на срок до 3 лет;
- на юридических лиц – от 150 000 до 250 000 руб.

### Законопроекты вносят изменения в порядок перепланировки нежилых помещений в МКД

В Госдуме началось рассмотрение законопроектов, регулирующих отношения, связанные с осуществлением переустройства и перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах (далее – МКД):

- Законопроект от 21.02.2017 № 107661-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (в части переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирном доме)» (далее – Законопроект от 21.02.2017 № 107661-7);

- Законопроект от 21.02.2017 № 107873-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Законопроект от 21.02.2017 № 107873-7).

Необходимо обратить внимание на то, что действующий Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ) не регламентирует порядок переустройства и перепланировки нежилых помещений в МКД.

Законопроекты от 21.02.2017 № 107661-7 и 107873-7 предусматривают внесение следующих изменений в ЖК РФ:

- статью 4 ЖК РФ предполагается дополнить ч. 3.1, которая предусматривает регулирование ЖК РФ переустройства и перепланировки нежилых помещений в МКД;

- пункт 7 ч. 1 ст. 14 ЖК РФ предполагается дополнить указанием на наделение органов местного самоуправления полномочиями по согласованию переустройства и перепланировки нежилых помещений в МКД;

- части 1, 4.2 ст. 20 ЖК РФ предполагается дополнить указанием на полномочия органов государственного жилищного надзора по контролю за использованием и содержанием нежилых помещений в МКД;

- части 1 и 2 ст. 25 ЖК РФ предполагается дополнить указанием на то, что правила статьи применяются также к переустройству и перепланировке нежилых помещений;

- статью 26 ЖК РФ предполагается дополнить указанием на то, что порядок проведения перепланировки и переустройства применяется для нежилых помещений;

- часть 2 ст. 26 ЖК РФ предполагается дополнить п. 5.1, в котором указывается, что для проведения перепланировки и переустройства нежилых помещений необходимы протокол общего собрания собственников МКД или письменные решения таких собственников;

- часть 3 ст. 29 ЖК РФ предполагается дополнить указанием на необходимость для собственника самовольно переустроенного или перепланированного нежилого помещения привести такое помещение в прежнее состояние;

- часть 6 ст. 26 ЖК РФ предполагается дополнить указанием на последствия в виде продажи нежилого помещения с публичных торгов в случае неисполнения решения о переводе помещения в прежнее состояние.

По мнению авторов законопроектов от 21.02.2017 № 107661-7 и 107873-7, указанные изменения призваны

устранить пробел в правовом регулировании вопроса перепланировки нежилых помещений в МКД, не отнесенных к общему имуществу в этих домах.

Таким образом, предложенные изменения позволяют урегулировать отношения собственников нежилых помещений в МКД с органами управления МКД по вопросам переустройства и перепланировки нежилых помещений.



### Минстрой представил проект Положения о принятии и оформлении решений собственников помещений в МКД о создании многоквартирных ТСЖ

Минстрой представил на общественное обсуждение Проект от 27.02.2017 № 01/02/02-17/00062534 Приказа «Об утверждении Положения об особенностях принятия и оформления решений собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах по вопросам, связанным с созданием товарищества собственников жилья» (далее – Проект от 27.02.2017 № 01/02/02-17/00062534).

В частности, в Проекте от 27.02.2017 № 01/02/02-17/00062534 указывается, что решение о создании товарищества собственников жилья в нескольких многоквартирных домах (далее – МКД) принимается решениями общих собраний собственников помещений в таких МКД большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников в каждом МКД.

Также Проект от 27.02.2017 № 01/02/02-17/00062534 устанавливает, что лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, должны быть подготовлены:

- проект устава товарищества;
- предложения по определению состава и членов правления товарищества и его председателя;
- состав общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе имущества для совместного пользования собственниками нескольких МКД;
- предложения об установлении размера платы за содержание общего имущества.

## Изменения в стоимости страхования гражданской ответственности при эксплуатации лифтов



С 11 марта 2017 года применяется Указание Банка России от 19.12.2016 № 4234-У «О страховых тарифах, структуре страховых тарифов, включая предельный размер отчислений для финансирования компенсационных выплат, порядке применения страховых тарифов страховщиками при определении страховой премии по договору обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» (далее – Указание Банка России от 19.12.2016 № 4234-У).

Указанием Банка России от 19.12.2016 № 4234-У были изменены базовые ставки страховых тарифов, в том числе страхования гражданской ответственности при эксплуатации лифтов.

Чтобы вы могли предварительно рассчитать стоимость страхового полиса, тем самым обезопасив себя от лишних затрат, была актуализирована справка «Требования к эксплуатации лифтов» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

### Штраф!



Эксплуатация опасного объекта при отсутствии договора обязательного страхования гражданской ответственности его владельца является административным правонарушением, предусмотренным ст. 9.19 КоАП РФ, и влечет наложение административного штрафа:

- на должностных лиц в размере от 15 000 до 20 000 руб.;
- на юридических лиц – от 300 000 до 500 000 руб.

### Журналы инструктажей по охране труда и технике безопасности лифтеров по новым требованиям

1 марта 2017 года вступил в силу новый ГОСТ 12.0.004-2015 ССБТ «Организация обучения безопасности труда» (далее – ГОСТ 12.0.004-2015) взамен ГОСТ 12.0.004.90 ССБТ «Организация обучения безопасности труда. Общие положения».

В Приложении А (формы А.4, А.5, А.6) к ОСТ 12.0.004-2015 указаны новые формы журналов инструктажей по охране труда и технике безопасности, которые применяются при работе лифтеров.

На основе изменений законодательства была актуализирована справка «Требования к эксплуатации лифтов» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

### Штраф!



Неверное ведение документации влечет предупреждение или наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 5.27 КоАП РФ):

- на должностных лиц в размере от 1000 до 5000 руб.;
- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от 1000 до 5000 руб.;
- на юридических лиц – от 30 000 до 50 000 руб.

### ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

#### КАК НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ТЕХНИКЕ БЕЗОПАСНОСТИ ЛИФТЕРОВ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛИФТА В СИСТЕМАХ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ»?

На главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» выберите раздел «Справочник по эксплуатации зданий».

Выберите главу «Обслуживание отдельных элементов зданий».

В ней в блоке «Лифты» откройте справку «Требования к эксплуатации лифтов».

### Тонкости расчета платы за коммунальные услуги

Каждая организация, управляющая многоквартирным домом (далее – МКД), сталкивается с необходимостью рассчитывать плату за коммунальные услуги (пп. «ж» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416).



Справка «Размер платы за коммунальные услуги» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний» была дополнена порядком начисления коммунальных платежей временно проживающим в МКД лицам.

**В справке вы найдете:**

- формулы, с применением которых осуществляется расчет платы за коммунальные услуги собственникам жилых и нежилых помещений в МКД, собственникам комнат в коммунальных квартирах;
- Порядок начисления коммунальных платежей временно проживающим в МКД лицам, а также образец Акта об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении (далее – Акт).

**Справка поможет вам:**

- сэкономить время на поиске разъяснений законодательства;
- сэкономить денежные средства на уплате штрафов в размере **до 250 000 руб.**;
- избежать убытков, вызванных потреблением коммунальных услуг временными жильцами.

**Штраф!**



Нарушение правил управления МКД влечет административный штраф в размере (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ):

- на должностных лиц – от **50 000 до 100 000 руб.** или дисквалификацию на срок **до 3 лет**;
- на юридических лиц – от **150 000 до 250 000 руб.**

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

**Как найти примеры расчета размера платы за коммунальные услуги в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?**

В поисковую строку введите «РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ».

Нажмите кнопку «Найти».

Особое внимание в результатах поиска рекомендуем обратить на справку «РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ» с подробной инструкцией по теме.

**Образец чек-листа готовности здания к эксплуатации в весенне-летний период**

Начинаются весенние месяцы, и специалистам службы эксплуатации следует готовиться к весенне-летнему периоду.

Чтобы предотвратить многие неприятные последствия возможных аварий при эксплуатации здания весной, для вас был разработан образец «Чек-лист готовности здания к эксплуатации в весенне-летний период», который поможет установить выполнение всех необходимых работ.

Дополнительную информацию по теме вы найдете в справке «Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

**Как найти чек-лист готовности здания к эксплуатации в весенне-летний период в системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?**

В поисковую строку введите «Чек-лист готовности здания» и выберите в списке «Чек-лист готовности здания к эксплуатации в весенне-летний период».

**Новое в работе службы эксплуатации с марта 2017 года**

9 февраля 2017 года состоялся вебинар на тему «Изменения в работе службы эксплуатации с марта 2017 года».

На вебинаре были рассмотрены следующие вопросы:

- досудебные способы возврата задолженности;
- взыскание задолженности в судебном порядке;
- послесудебное взыскание долга.

После вебинара слушатели смогли получить ответы на интересующие их вопросы.

Спикером вебинара был **Дмитрий Базанов – ведущий эксперт** справочной системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» компании «Кодекс».

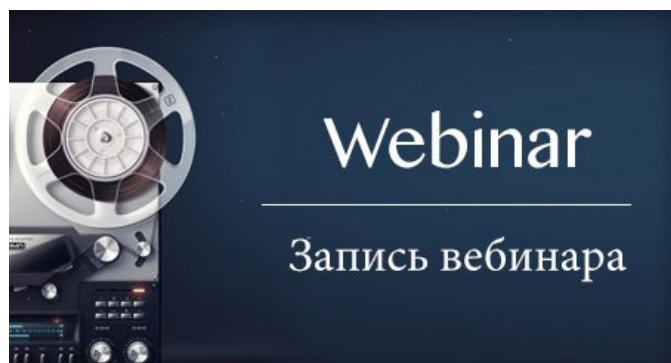
Он осуществляет **всероссийское экспертное консультирование** по вопросам обслуживания недвижимости, разрабатывает исполнительную документацию, договоры и пр. Автор справочных материалов системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Запись вебинара «Изменения в работе службы эксплуатации с марта 2017 года» доступна вам в системе. Приглашаем ознакомиться с рядом существенных изменений законодательства в сфере эксплуатации зданий, происшедших на рубеже февраля и марта 2017 года.

**Прослушав запись вебинара, вы:**

- получите четкое понимание изменений и действий в соответствии с ними;
- разберетесь, как обезопасить себя и организацию от штрафов до 600 000 руб.;
- сэкономите время на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта по возникшим вопросам.

Запись вебинара можно найти на главной странице системы, в разделе «Видеосеминары».



**Приглашаем принять участие в вебинаре  
«Инженерные системы высотных зданий»**

Уважаемые коллеги!

13 апреля 2017 года в 9.30 (МСК) состоится вебинар на тему «Инженерные системы высотных зданий».



**Почему это важно?**

Высотные здания есть в любом регионе России. Ведь это здания высотой от 55 м (от 12–16 этажей).

Высотное здание – сложная система, включающая:

- строительные конструкции;
- инженерные системы жизнеобеспечения;
- системы тепло-, водо- и электроснабжения, ресурсосбережения;
- и др.

Многофункциональность высотного здания делает процесс эксплуатации еще более сложным, трудозатратным. Ведь, кроме основных помещений, в нём могут размещаться автостоянки, магазины, офисы, кинотеатры, гостиницы.

К тому же в 2017 году вступили в силу:

- СП 253.1325800.2016 «Инженерные системы высотных зданий»;
- СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа».

В июле 2017 года ожидается вступление в силу СП 267.1325800.2016 «Здания и комплексы высотные. Правила проектирования».

Эти документы значительно меняют подход к эксплуатации высотных зданий. И уже сегодня необходимо

вносить изменения в работу службы эксплуатации зданий для исключения вероятности наложения штрафов до 500 000 руб. (ст. 9.19 КоАП РФ).

**В связи с этим у специалистов возникают вопросы:**

- какие специальные требования предъявляются к эксплуатации высотных зданий?
- как организовать эксплуатацию инженерных систем высотного здания по новым требованиям?
- с какими «подводными камнями» можно столкнуться в высотных зданиях?
- что следует учесть при обеспечении безопасности высотного здания?

**Программа вебинара**

Вопросы, которые будут рассмотрены (50 мин):

- новое в нормативно-техническом регулировании эксплуатации инженерных систем высотных зданий;
- требования безопасности к эксплуатации высотных зданий;
- обслуживание лифтов в высотном здании;
- и многое другое.

Ответы на вопросы (30 мин)

**Посетив вебинар, вы:**

- Сэкономите до 500 000 руб. на административных штрафах (ст. 9.19 КоАП РФ).
- Сможете избежать аварийных ситуаций, возможных при эксплуатации высотного здания.
- Сэкономите время на поиске информации, получите оперативное разъяснение эксперта по вашим вопросам во время вебинара.

Спикер: Дмитрий Базанов, ведущий эксперт справочной системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» компании «Кодекс».



**Регистрация**

Для регистрации достаточно перейти по ссылке и заполнить регистрационную форму: <https://room.etutorium.com/register/bf404c425d6218a7e7abe9595d6218a7e7abaf6b>

До встречи на вебинаре!



## ОШИБКИ В РАСЧЕТАХ ПРИ ВЫСТАВЛЕНИИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ СО СТОРОНЫ РСО

На поставку коммунальных услуг предприятия заключают договор с ресурсоснабжающей организацией (далее – РСО). Договор заключается на поставку холодной и горячей воды, электроэнергии, газа, тепловой энергии.

Есть ситуации, когда предприятиями допускается задолженность перед РСО. В этом случае приходится платить не только долг, но и проценты, которые начисляются на сумму долга.

При этом важно понимать, что и со стороны РСО могут случаться ошибки.

Предлагаем вам изучить ситуацию на чужом опыте. Для вас мы проанализировали судебные решения по данной теме и вкратце расскажем об их содержании.

Они позволят вам снизить риск высокой задолженности перед РСО или исключить задолженность и судебные издержки.

### Прибор учета не работает

РСО обжаловала решение суда о взыскании задолженности с унитарного предприятия за поставку тепловой энергии. Иск был удовлетворен частично, т. к. истец неправильно произвел расчеты за потребленную тепловую энергию. РСО дополнительно к объему, зафиксированному прибором учета потребленной энергии, также предъявила унитарному предприятию к оплате объем энергии, исчисленный исходя из досчета. При этом важно учесть, что прибор учета не работал.

При рассмотрении аналогичной ситуации рекомендуем обратиться к содержанию ст. 309, 310, 544 Гражданского кодекса РФ.

### Неверный расчет платы за услугу

РСО обратилась в суд с взысканием задолженности по договору водоснабжения с Общества. Иск был удовлетворен частично, и истец обратился в апелляционную инстанцию. Суд установил, что истцом неверно произведен расчет платы за водоснабжение и водоотведение. Расчет произведен с нарушением положений действующего законодательства, возлагает на ответчика, управляющую организацию обязательства, превышающие по объему обязательства граждан. Это недопустимо, учитывая, что плата за водоотведение по нормативу на ОДН с

июня 2013 года не может быть предъявлена ответчику и гражданам. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета. А при их отсутствии расчет производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

При вынесении решения суд ссылаясь на Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

В похожей ситуации именно к этим документам вам необходимо будет обратиться в первую очередь.

### Ответственность за оборудование и сети за границами объекта



ТСЖ обратилось с иском к РСО об устранении нарушения ответчиком порядка применения тарифов и ценообразования по теплоснабжению и горячему водоснабжению. РСО нарушает требования закона о порядке применения тарифов. Последствиями этого являются:

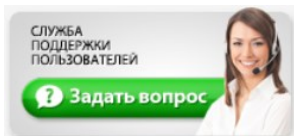
- неверное исчисление размера оплаты;
- завышение сумм начислений;
- искусственное формирование задолженности.

Истец заявлял о том, что в силу закона не может нести ответственность за инженерное оборудование и сети, находящиеся за границами многоквартирного дома. Ответчику не принадлежат на праве собственности объекты централизованной системы горячего водоснабжения, посредством которых тепловая энергия преобразовывается по видам теплопотребления и в которых готовится горячая вода.

Ответчику надлежало применять в расчетах тарифы для населения на горячее водоснабжение, определенные постановлением Правительства Москвы.

Правоотношения между РСО и потребителями тепловой энергии в данном случае регулируются Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».





Пользователям системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступна услуга «Служба поддержки пользователей. Задать вопрос».

Воспользоваться ею можно, обратившись к одноименному баннеру на главной странице системы. В рамках услуги эксперты Службы поддержки пользователей по эксплуатации зданий ответят на ваши вопросы, связанные с профессиональной деятельностью, в течение 3 рабочих дней, разработают или проверят документ в течение 5 рабочих дней.

Ждем ваших вопросов!

### Предоставление банковской гарантии при задолженности арендатора за электроснабжение

**Вопрос.** Арендатор нашего здания не оплачивал услуги по электроснабжению, к нам, как к собственникам здания, предъявляет требование РСО о предоставлении банковской гарантии. Кто в данном случае должен предоставлять банковскую гарантию, мы или арендаторы?

**Ответ.** Если договор на предоставление энергоресурсов с ресурсоснабжающей организацией заключен у арендатора, то банковскую гарантию предоставляет арендатор.



В случае если договор на предоставление энергоресурсов заключен между арендодателем, как собственником здания, и ресурсоснабжающей организацией, банковскую гарантию предоставляет арендодатель.

**Обоснование.** Расходы на коммунальные услуги, которые несет арендатор, могут оплачиваться отдельно арендодателю в составе арендной платы или ресурсоснабжающим организациям напрямую при заключении договора.

В силу пп. 1 п. 2 ст. 614 Гражданского кодекса РФ арендная плата может устанавливаться в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно, и данные платежи могут включать возмещение арендодателю расходов на коммунальные услуги.

С помощью баннера «Служба поддержки пользователей. Задать вопрос» вы присылаете большое количество запросов на консультации. Ответы вы можете найти в разделе «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах» и в разделе «Справочник по эксплуатации зданий» – вкладка «Комментарии, консультации».

Если арендатор самостоятельно оплачивает расходы на коммунальные услуги, у него заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями, то предоставлять банковскую гарантию должен арендатор.

Сетевые организации обязаны уведомить потребителей о необходимости предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате услуг по передаче электрической энергии (п. 3.1 ст. 26 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»). То есть речь идет именно о потребителях электроэнергии, а потребителем будет являться арендатор или арендодатель, в зависимости от того, у кого заключен договор с ресурсоснабжающей организацией.

Таким образом, банковская гарантия должна быть предоставлена арендатором, если у него заключен договор на поставку ресурсов по электроснабжению, или арендодателем, если договор заключен от его имени.

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

### Предоставление обеспечения исполнения обязательств при погашении задолженности

**Вопрос.** При эксплуатации здания у нас возникла задолженность по оплате водоотведения, которую мы впоследствии погасили, в связи с чем РСО прислала уведомление о предоставлении банковской гарантии за то, что мы допустили просрочку платежа. Законно ли это?

**Ответ.** Если задолженность была погашена до срока предоставления банковской гарантии, который указан РСО в уведомлении, то требование предоставить банковскую гарантию незаконно.

**Обоснование.** Ресурсоснабжающая организация должна направить вам уведомление, в котором указываются основания возникновения обязанности предоставить обеспечение исполнения обязательств по оплате водоотведения, установить срок, в течение которого должна быть предоставлена банковская гарантия (п. 3 ст. 15.1 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ)). Законом предусмотрено, что в случае, если абонент до истечения указанного в уведомлении срока предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате водоотведения устранил допущенное нарушение обязательств, предоставление такого обеспечения в связи с возникновением указанных в уведомлении оснований не требуется (п. 4 ст. 15.1 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ).

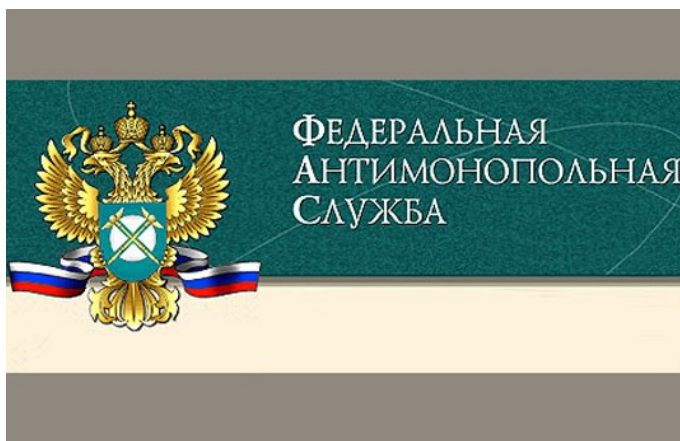
Таким образом, в случае если задолженность погашена до срока, в течение которого должна быть предоставлена банковская гарантия, требование предоставить банковскую гарантию является незаконным.

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

## АЛГОРИТМ ПРОХОЖДЕНИЯ ПРОВЕРКИ ФАС РФ

Темой сегодняшнего номера является Постановление Правительства РФ от 04.02.2017 № 139 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения исполнения обязательств по оплате энергоресурсов». Оно определяет требования к предоставлению обеспечения исполнения обязательств по оплате энергоресурсов при наличии задолженности по оплате энергоресурсов.

Поскольку данный документ касается выставления счетов, формирования суммы задолженности, начисления процентов за просрочку платежей, надзор будет осуществлять Федеральная антимонопольная служба России (далее – ФАС РФ). В связи с этим посмотрим, как проходит проверка ФАС РФ.



### Алгоритм прохождения документарной проверки

#### 1. Подготовиться к проведению проверки

До проверки необходимо отслеживать изменения на сайте ФАС РФ в сети Интернет с целью определения даты проверки вашей организации. При приближении даты плановой проверки заблаговременно проверьте соблюдение всех обязательных требований, за выполнением которых следит ФАС РФ.

#### Внимание!



Утвержденный руководителем территориального органа ФАС РФ ежегодный план проведения плановых проверок публикуется на официальном сайте в сети Интернет (<http://fas.gov.ru/about/list-of-plans>) (ч. 5 ст. 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ).

#### 2. Своевременно предоставить запрошенные документы

В случае поступления запроса о предоставлении документов необходимо направить запрошенные документы в течение 3 рабочих дней со дня получения мотивированного запроса (п. 3.55 Административного регламента).

Указанные в запросе документы предоставляются по выбору проверяемого в виде (п. 3.55, 3.56 Административного регламента):

- прошитых, пронумерованных копий, заверенных печатью юридического лица или подписью физического лица;
- электронных копий.

#### Внимание!



Срок для направления документов, как и любой другой срок, начинает течь на следующий день после наступления события, которым определено его начало (ст. 191 Гражданского кодекса РФ).

Следовательно, трехдневный срок для направления запрошенных документов начинает течь на следующий день после получения запроса.

Обратите внимание, что за непредоставление информации в ФАС РФ предусмотрена административная ответственность.

#### Штраф!



Непредоставление или несвоевременное предоставление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации) по требованию указанных органов, а равно предоставление заведомо недостоверных сведений (информации) влечет наложение административного штрафа (ч. 5 ст. 19.8 КоАП РФ):

- на должностных лиц – от 10 000 до 15 000 руб.;
- на юридических лиц – от 50 000 до 500 000 руб.

#### Внимание!



ФАС РФ не вправе запрашивать документы, не относящиеся к предмету проверки, или требовать их предоставления в нотариально заверенной форме (ч. 7, 11 ст. 11 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ).

#### 3. При невозможности предоставить документы в срок – уведомить ФАС РФ

Если предоставление запрашиваемых документов в течение 3 рабочих дней не представляется возможным, то проверяемое лицо уведомляет об этом ФАС РФ.

Сделать это необходимо в письменной форме на имя должностного лица, проводящего проверку, на следующий день после получения требования о предоставлении документов согласно п. 3.58 Административного регламента.

#### 4. Оформить акт приема-передачи документов (по желанию)

По требованию проверяемого лица передача запрашиваемых документов в ФАС РФ может осуществляться на основании акта приема-передачи документов (п. 3.57 Административного регламента).

Это позволит достоверно зафиксировать факт передачи документов и сведений в ходе проверок.

#### 5. При необходимости представить в орган ФАС РФ пояснения

В том случае, если орган ФАС РФ выявит ошибки или противоречия в предоставленных документах и направит требование о направлении пояснений – представить пояснения в срок 10 рабочих дней (ч. 8 ст. 11 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ).

Должностное лицо ФАС РФ, которое проводит документарную проверку, обязано рассмотреть представленные пояснения и, если установит признаки нарушения обязательных требований, вправе провести **выездную проверку** (ч. 10 ст. 11 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ).

### Алгоритм прохождения выездной проверки

#### 1. Подготовиться к проведению проверки

До проверки отслеживать изменения на сайте ФАС РФ в сети Интернет с целью определить, когда планируется проверка вашей организации. При приближении даты плановой проверки – заблаговременно проверить соблюдение всех обязательных требований.

#### 2. Определить наличие у проверяющих соответствующих полномочий

При начале выездной проверки – определить наличие у проверяющих документов, удостоверяющих их полномочия: служебных удостоверений, распоряжения или приказа о проведении проверки, а также определить цели и задачи, основания проверки, виды и объем предстоящих мероприятий по контролю (ч. 4 ст. 12 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ).

#### 3. Не создавать проверяющим препятствий

Не препятствовать проверяющим осуществлять деятельность по проверке соблюдения обязательных требований.

### Штраф!



Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), повлекшее невозможность проведения или завершения проверки, влечет административный штраф в размере (ч. 2 ст. 19.4.1 КоАП РФ):

- на должностных лиц – от 5000 до 10 000 руб.;
- на юридических лиц – от 20 000 до 50 000 руб.

#### 4. Проанализировать акт проверки

По окончании проверки получить на руки экземпляр акта проверки. Проверить акт на соответствие обязательным требованиям.

### Внимание!



В акте проверки обязательно указываются (ч. 2 ст. 16 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ):

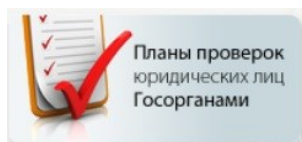
- 1) дата, время и место составления акта проверки;
- 2) наименование органа государственного жилищного надзора;
- 3) дата и номер распоряжения или приказа о проведении проверки;
- 4) фамилии, имена, отчества и должности должностного лица или должностных лиц, проводивших проверку;
- 5) наименование проверяемого лица;
- 6) дата, время, продолжительность и место проведения проверки;
- 7) сведения о результатах проверки;
- 8) сведения об ознакомлении или отказе в ознакомлении с актом проверки проверяемого лица, сведения о внесении в журнал учета проверок записи о проведенной проверке либо о невозможности внесения такой записи в связи с отсутствием журнала.

#### 5. Обжаловать результаты проверки при наличии оснований

В случае несогласия с результатами проверки, либо при наличии нарушений в действиях проверяющих, либо в случае неформирования ими обязательных документов – не позднее чем через 15 дней с даты получения акта проверки представить в орган государственного жилищного надзора в письменной форме возражения (ч. 12 ст. 16 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ).



**Полную и всегда актуальную информацию о порядке и условиях прохождения проверки государственного жилищного надзора вы сможете найти в разделе «Справочник по эксплуатации зданий», в главе «Взаимодействие службы эксплуатации зданий с госорганами» системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».**



Коллеги, обращаем ваше внимание, что при помощи баннера **«План проверок юридических лиц госорганами»**, который находится на главной странице системы, вы сможете быстро перейти к графику проверок и сориентироваться в законности визита представителей госорганов.

## А ЕСЛИ ЗА УСЛУГИ ПО ПЕРЕДАЧЕ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ ДОЛГ?

В Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 13.02.2017 по делу № А50-4750/2016 поднимается вопрос о моменте, когда на основную сумму долга начисляются проценты за пользование чужими деньгами.

МУП «Коммунальное и тепловое хозяйство» (далее – предприятие «КТХ») обратилось в Арбитражный суд с иском к обществу «ФСК» о взыскании 64 255 720 руб. 5 коп. задолженности за оказанные услуги по передаче тепловой энергии с октября по декабрь 2015 года, 1 304 945 руб. 88 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 27.10.2015 по 01.03.2016.

Решением суда исковые требования предприятия «КТХ» удовлетворены частично. С «ФСК» в пользу предприятия «КТХ» взыскано 60 583 247 руб. 51 коп.:

59 380 892 руб. 33 коп. – задолженность;

1 202 355 руб. 18 коп. – проценты за пользование чужими денежными средствами

186 840 руб. – судебные расходы по уплате госпошлины.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Общество «ФСК» обратилось с кассационной жалобой. Оно просит:

- указанные судебные акты отменить в части взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 396 010 руб. 28 коп.;
- принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований в данной части.

В кассационной жалобе «ФСК» указывает, что судами первой и апелляционной инстанций неверно определена начальная дата начисления процентов и произведен расчет процентов по ст. 395 Гражданского кодекса РФ. По мнению подателя кассационной жалобы, с учетом согласованных сторонами сроков оплаты (до 25-го числа месяца, следующего за расчетным) правомерным является начисление процентов за каждый месяц спорного периода.

При рассмотрении спора между обществом «ФСК» (теплоснабжающая организация) и муниципальным унитарным жилищно-эксплуатационным предприятием (теплосетевая организация; правопродолжительник предприятия «КТХ») заключен договор оказания услуг по передаче тепловой энергии от 12.04.2012. Срок договора установлен сторонами с момента подписания по 31.12.2012.

Согласно договору теплоснабжающая организация обязалась оплачивать услуги теплосетевой организации по тарифам в соответствии с порядком, предусмотренным договором. Расчетным периодом по настоящему договору принимается один календарный месяц. Оплата услуг по передаче тепловой энергии, теплоносителя производится теплоснабжающей организацией самостоятельно до 25-го числа месяца, следующего за расчетным. Во исполнение условий договора предприятие «КТХ» в период с октября

по декабрь 2015 года оказало обществу «ФСК» услуги по передаче тепловой энергии, теплоносителя от теплоснабжающей организации до потребителей.

Предприятием «КТХ» в адрес общества «ФСК» направлены претензии с требованием оплатить задолженность.

Установив, что поставщиком горячей воды в октябре – декабре 2015 года являлся истец, суды признали, что услугу по передаче тепловой энергии в составе горячей воды истец ответчику не оказывал. В связи с этим суды отказали в удовлетворении требований о взыскании долга в указанной части.

Предметом проверки в порядке кассационного производства является законность выводов судов первой и апелляционной инстанций в части взыскания процентов, начисленных за период с 27.10.2015 по 01.03.2016, а именно: в части начисления процентов за пользование чужими денежными средствами начиная с 27-го числа текущего расчетного месяца.

Суд кассационной инстанции не может согласиться с данными выводами судов. Просрочка уплаты должником денежных сумм квалифицируется как пользование чужими денежными средствами.

Размер процентов за пользование чужими денежными средствами определяется, по общему правилу, существующими в соответствующие периоды средними ставками банковского процента по вкладам физических лиц.

Суд, производя перерасчет процентов за пользование чужими денежными средствами с учетом суммы установленной задолженности, определил датой начала просрочки платежа за оказанные в октябре, ноябре, декабре 2015 года услуги соответственно 27.10.2015, 27.11.2015, 27.12.2015.

В договоре предусмотрено, что оплата услуг по передаче тепловой энергии производится теплоснабжающей организацией до 25-го числа месяца, следующего за расчетным.

Исходя из содержания данного пункта договора период просрочки исполнения денежного обязательства для целей начисления процентов должен быть определен с первого дня нарушения срока оплаты оказанных услуг, т. е. с 25-го числа месяца, следующего за расчетным.

**Вывод.** Определение судами начала течения периода нарушения денежного обязательства по оплате оказанных истцом услуг с 27-го числа текущего месяца не соответствует содержанию договора.

Как следует из Постановления Арбитражного суда Уральского округа от 13.02.2017 по делу № А50-4750/2016, кроме требований об уплате основного долга, ресурсоснабжающие организации вправе потребовать выплаты процентов за пользование чужими денежными средствами, которые начисляются со дня, следующего за днем оплаты энергоресурсов, указанным в договоре.

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

## ПЯТЬ САМЫХ ЯРКИХ МЕСТ В МИРЕ, ГДЕ ОБЯЗАТЕЛЬНО УЛУЧШИТСЯ НАСТРОЕНИЕ

В мире огромное количество интересных мест и достопримечательностей. Есть среди них и такие, которые можно назвать «яркими» в прямом смысле слова: такого разнообразия красок не увидишь нигде. Здания, мосты, а то и целые кварталы, раскрашенные всеми цветами радуги.

### Площадь Старый рынок в Познани (Польша)



Главная площадь любого города, как правило, считается самым сердцем этого города. Здесь гарантированно можно найти музеи, величественные архитектурные памятники, уличных артистов, а также множество баров и ресторанов. Старый рынок – главная площадь Познани – не является исключением.

Самым захватывающим аспектом Старого рынка являются, конечно, его поразительно красочные здания. Это одно из тех мест, которые как будто переносят человека в волшебный мир фильмов Уолта Диснея.

### Трущобы (Мексика)



В то время как большинство правительств всеми силами пытаются избавить улицы от граффити, мексиканские власти пригласили один из местных коллективов уличного искусства (Gerran Crew) для создания крупнейшего мурала в стране. Более 209 домов на холме в районе трущоб Палмитас в мексиканском городе Пачука были окрашены в попытке создать искусство, которое уменьшит насилие среди молодежи. Фреска занимает около 20 000 кв. м, а на ее создание понадобилось около 20 000 л краски.

### Разноцветный венецианский остров (Италия)

Здесь все дома покрашены так, чтобы сделать каждую улицу выглядящей подобно радуге. Наверное, этот венецианский город может считаться самым красочным в мире. Традиционной отраслью Бурано является рыболов-



ство. Легенда гласит, что местные жители, большая часть которых была рыбаками, начали красить свои дома в светлые тона, чтобы видеть их с моря в густом тумане. Но уникальный внешний вид города на самом деле является результатом жестко установленной цветовой гаммы. Если кто-то хочет сегодня покрасить свой дом, это нужно согласовать с властями города.

### Нуук (Гренландия)



Прекрасная столица Гренландии является настоящей смесью современного и традиционного. Это также одно из самых красочных и контрастных мест в мире – разноцветные дома на фоне снега и льда просто незабываемы.

### Нихавн (Дания)



Нихавн (Новая Гавань) – район Копенгагена, который был основан в XVII веке. К началу 1900-х годов он стал частью набережной, а в настоящее время это современный развлекательный район, в котором полно известных ресторанов. Нихавн облюбовали дизайнеры и художники всех мастей.

Источник: <http://www.novate.ru>

Уважаемые пользователи!

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

## ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

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

### РАЗДЕЛ «СПРАВОЧНИК ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ»

Всего в данном разделе изменено 5 документов.

Вашему вниманию предлагаются наиболее актуальные.

- Размер платы за коммунальные услуги
- Требования к эксплуатации лифтов
- Гид по промышленным зданиям

### РАЗДЕЛ «ВИДЕОСЕМИНАР»

- Работа с должниками по жилищно-коммунальным услугам

### РАЗДЕЛ «ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ»

Всего в данный раздел добавлено 36 документов.

Вашему вниманию предлагаются наиболее актуальные.

- Плата за коммунальные услуги в нежилом здании
- Свидетельства о праве собственности
- Начисление платы за подогрев воды
- Очистка кровли от снега по периметру
- Паспорт по энергосбережению
- Установка прибора учета
- Присутствие в квитанции строк ОДН
- Периодичность очистки вентиляции в нежилом здании
- Платят ли жильцы первых этажей за лифт?
- Предоставление банковской гарантии, если не определена гарантирующая организация
- Соцнорма при расчете платы за ОДН
- Предоставление банковской гарантии при задолженности арендатора за электроснабжение
- Предоставление обеспечения исполнения обязательств при погашении задолженности
- Установление нормативов на ОДН
- Оформление энергетического паспорта на МКД
- Замена ОДПУ
- Комиссия за оплату ЖКУ
- Ответственный за эксплуатацию платформы подъемной
- Температура на вводе в МКД