ГИД ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ В 2025 ГОДУ

Правильная и безопасная эксплуатация зданий играет ключевую роль в обеспечении комфортной и безопасной жизни людей. Каждое здание, вне зависимости от своего назначения, требует особого внимания к вопросам его использования, обслуживания и технического состояния.

Безопасность эксплуатации зданий непосредственно влияет на здоровье и жизнь людей, находящихся в них. Неправильное использование или недостаточное внимание к техническому состоянию может привести к серьезным последствиям, таким как аварии, пожары или другие чрезвычайные ситуации.

В 2024 году эксперты системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» провели ряд мероприятий, в основе которых лежали вопросы по соблюдению норм, связанных с эксплуатацией различных типов зданий, в том числе вопросы службы эксплуатации зданий, технической документации и антитеррористической защищенности.

Предлагаем вашему вниманию подборку основной информации по вышеизложенным темам, которая включает в себя не просто выдержку из норм законодательства, но и сведения об ответственности и важности использования системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» для решения ваших вопросов по данным темам и не только.

**СЛУЖБА ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ**

При формировании штата сотрудников службы эксплуатации зданий перед руководством организации стоит сложная задача по определению необходимого количества сотрудников для выполнения работ по ремонту и обслуживанию конструкций и инженерных систем здания.

Требования к численности сотрудников, выполняющих работы по эксплуатации зданий, нормативно-правовыми актами не установлены.

Руководитель службы эксплуатации назначается приказом директора предприятия и несет персональную ответственность за правильную эксплуатацию и своевременный ремонт здания (п. 5.3 [СП 303.1325800.2017](kodeks://link/d?nd=555664725) «Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации»).

Руководитель службы эксплуатации имеет право приказом (распоряжением) возложить персональную ответственность за выполнение отдельных работ по эксплуатации, ремонту здания (его части) на конкретных сотрудников службы (подразделения) или заключить договор на выполнение отдельных работ по эксплуатации и ремонту с подрядной организацией (п. 5.5 [СП 303.1325800.2017](kodeks://link/d?nd=555664725)).

В структуру службы эксплуатации зданий могут входить подразделения:

* **Отдел главного энергетика**. Решает задачи по обеспечению надежной, экономичной и безопасной работы электроустановок на объектах предприятий.

К функциям отдела главного энергетика можно отнести заключение договоров:

* с обслуживающими организациями по отоплению, водоснабжению, предоставлению услуг связи;
* с организациями, выполняющими комплексное техническое обслуживание технологического оборудования;
* по охране объектов, по обслуживанию лифтов, охранно-пожарной сигнализации, на поставку нефтепродуктов.
* **Отдел главного механика**. Осуществляет техническую эксплуатацию наружных и внутренних тепловых сетей, водопровода и канализации. Обеспечивает их своевременный и качественный ремонт. В подчинении отдела главного механика находится аварийно-диспетчерская служба, которая централизует работу по ремонту и обслуживанию тепловых сетей, водопровода и канализации.
* **Ремонтно-строительный отдел:**
* занимается производственно-хозяйственной деятельностью по ремонту и техническому обслуживанию оборудования, зданий и сооружений;
* участвует в разработке текущих и перспективных планов ремонта оборудования, зданий и сооружений, а также рабочих планов по отдельным службам;
* организует разработку и доведение до исполнителей заданий и графиков ремонта;
* обеспечивает технически правильную эксплуатацию оборудования и других основных средств и выполнение графиков их ремонта, безопасные и здоровые условия труда.
* **Аварийно-диспетчерская служба**. Обеспечивает централизацию оперативного контроля (т. е. диспетчеризацию) над производственными процессами и управления ими. Она гарантирует согласованную работу отдельных звеньев объекта в целях повышения технико-экономических показателей, ритмичности работы и эффективного использования производственных мощностей.
* **Отдел материального снабжения:**
* принимает заявки от подразделений и занимается обеспечением необходимыми материально-техническими ресурсами и оборудованием;
* заключает договоры с поставщиками, следит за отгрузкой материальных ценностей, приемом их на склад и выдачей согласно поданным заявкам;
* разрабатывает мероприятия по снижению затрат, связанных с транспортировкой и хранением материальных ресурсов;
* организует работу складского хозяйства;
* обеспечивает сохранность поступающих материалов и оборудования.
* **Административно-хозяйственный отдел**. Организует:
* качественное выполнение эксплуатационного процесса;
* необходимые условия для функционирования структурных подразделений;
* хозяйственное обслуживание зданий и сооружений;
* техническое обслуживание инженерных сетей, автотранспорта и оборудования;
* своевременный и правильный учет, хранение и эксплуатацию товарно-материальных ценностей.

*Ответственность*

Невыполнение требований обязательных стандартов и правил приведет к ухудшению технических характеристик несущих и ограждающих конструкций здания, что приведет к ухудшению санитарно-эпидемиологической обстановки и создаст угрозу для здоровья и жизни работников.

Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта влечет наложение административного штрафа (ст. 6.4 [КоАП РФ](kodeks://link/d?nd=901807667)):

* на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, — от 1 000 до 2 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток;
* на должностных лиц — от 1 000 до 2 000 руб.;
* на юридических лиц — от 10 000 до 20 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 9.4 [КоАП РФ](kodeks://link/d?nd=901807667)):

* на должностных лиц — от **20 000** до **30 000** руб.;
* на юридических лиц — от **100 000** до **300 000** руб.

*«Техэксперт: Эксплуатация зданий». Что использовать в работе*

**Справочные материалы:**

* [«Создание службы эксплуатации зданий»](kodeks://link/d?nd=874710927&toc=2).
* [«Обязательные стандарты и правила при эксплуатации зданий»](kodeks://link/d?nd=874710927&toc=3).
* [«Ресурсы службы эксплуатации зданий»](kodeks://link/d?nd=874710927&toc=6).
* [«Планирование процесса эксплуатации зданий (сооружений) и разработка планов-графиков»](kodeks://link/d?nd=874710927&toc=4).

Справочные материалы содержат:

* инструкции по планированию мероприятий по эксплуатации зданий и сооружений;
* информацию о видах планов-графиков обслуживания зданий и сооружений;
* примерные формы документов (планов-графиков выполнения работ), которые необходимо составить при осуществлении планирования работ по эксплуатации зданий;
* информацию о том, как сэкономить денежные средства на проведении ремонтов и реконструкции зданий за счет соблюдения стандартов и правил, тем самым продлив срок службы его конструктивных элементов, а также как избежать наложения штрафов надзорными и контролирующими органами.

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА ЗДАНИЕ**

Ведение и хранение технической документации на здание является обязанностью специалистов службы эксплуатации зданий (ч. 6 ст. 55.25 [Градостроительного кодекса РФ](kodeks://link/d?nd=901919338)).

Обобщенная информация о техническом состоянии здания, проводимых осмотрах, техническом обслуживании и ремонте здания, его конструктивных элементов и инженерных систем содержится в технической эксплуатационной документации и позволяет сформировать четкое представление о том, в каком состоянии находится здание, какие ремонтные работы требуется провести, а также не создается ли угроза жизни и здоровью людей, которые находятся в таком здании.

**Перечень технической документации здания**

1. **Техническая эксплуатационная документация**:

* Генеральный план строительства — технический документ, в котором указаны сведения о постоянных и временных сооружениях (уже возведенных и проектируемых). Также в нем указываются данные об инженерных коммуникациях, которые будут использоваться постоянно или в течение строительства.
* Ситуационный план земельного участка — схема территории и расположенных на ней построек с указанием коммуникационных систем, соседних объектов, дорог и др.
* Паспорт на здание (сооружение) и участок содержит общую информацию о здании, его конструктивных элементах и собственнике.
* Заключения по этапам общего мониторинга технического состояния содержат информацию об организации, проводившей обследование, о проектной и строительной организации, о техническом состоянии здания по результатам такого обследования.

1. **Информация об ограничениях функционирования здания (сооружения)** — заключение о ненадлежащем техническом состоянии здания.
2. **Эксплуатационный паспорт** содержит основные сведения о здании (сооружении), информацию о проведении ремонтов и/или реконструкции здания (сооружения) и других изменениях, возникших при эксплуатации.
3. **Энергетический паспорт зданий** — документ, содержащий геометрические, энергетические и теплотехнические характеристики зданий и проектов зданий, ограждающих конструкций и устанавливающий их соответствие требованиям нормативных документов.
4. **Санитарный паспорт** — содержит информацию о проведенных дезинфекционных, дезинсекционных и дератизационных мероприятиях в здании.
5. **Паспорт безопасности (антитеррористической защищенности)** — является информационно-справочным документом, который отражает состояние антитеррористической защищенности места массового пребывания людей и содержит перечень необходимых мероприятий по предупреждению (пресечению) террористических актов в месте массового пребывания людей.
6. **Паспорт систем инженерно-технического обеспечения здания (сооружения)** содержит сведения:

* о вводе объекта инженерно-технического обеспечения здания в эксплуатацию и постановке его на учет;
* о лице, ответственном за организацию обслуживания и ремонта объекта (фамилия, имя, отчество, должность, дата и номер распорядительного акта о его назначении и его подпись);
* о проведении технического освидетельствования и обследования объекта.

1. **Журнал по эксплуатации здания (сооружения) (строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования)** — содержит информацию о проведенных работах, выявленных дефектах и их устранении.

*Ответственность*

Нарушение правил хранения, комплектования, учета или использования архивных документов (технической эксплуатационной документации) влечет за собой наложение административного штрафа (ст. 13.20 КоАП РФ):

* на должностных лиц — от 3 000 до 5 000 руб.;
* на юридических лиц — от 5 000 до 10 000 руб.

Подобная ответственность также предусмотрена за отсутствие на предприятии или в здании конкретных видов документации.

*«Техэксперт: Эксплуатация зданий». Что использовать в работе*

**Справочные материалы:**

* [«Техническая эксплуатационная документация на здание»](kodeks://link/d?nd=874710927&toc=8).
* [«Порядок ведения и заполнения технической эксплуатационной документации на здание»](kodeks://link/d?nd=874710927&toc=10).

**В справочных материалах вы найдете информацию:**

* о требованиях к форме и содержанию технической эксплуатационной документации;
* о порядке ведения и заполнения технической эксплуатационной документации.

Также в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» можно найти образцы и формы технической документации на здание и порядок их заполнения.

**АНТИТЕРРОРИСТИЧЕСКАЯ ЗАЩИЩЕННОСТЬ ЗДАНИЙ**

В настоящее время необходимо соблюдать требования антитеррористической защищенности зданий для сохранения жизни и здоровья граждан, дорогостоящего имущества и оборудования, а также для того, чтобы избежать привлечения к административной и уголовной ответственности.

*Ответственность*

Нарушение требований к антитеррористической защищенности объектов (территорий) либо воспрепятствование деятельности лица по осуществлению возложенной на него обязанности по выполнению или обеспечению требований к антитеррористической защищенности объектов (территорий), если эти действия не содержат признаков уголовно наказуемого деяния (ч.1 ст. 20.35 КоАП РФ), влечет наложение административного штрафа:

* на граждан — от 3 000 до 5 000 рублей;
* на должностных лиц — от 30 000 до 50 000 рублей или дисквалификацию на срок от шести месяцев до трех лет;
* на юридических лиц — от 100 000 до 500 000 рублей.

С 01.07.2024 **введена уголовная ответственность** за нарушение требований антитеррористической защищенности объектов. Ст. 217.3 УК РФ предусмотрен максимальный срок лишения свободы — до 7 лет.

*Обязанности ответственного за антитеррористическую безопасность зданий*

Для проверки антитеррористической защищенности вашего здания рекомендуем провести следующие действия:

1. Определить нормативный акт, которым установлены Требования к антитеррористической защищенности вашего объекта.
2. Проверить соответствие паспорта безопасности вашего объекта правилам, установленным соответствующими Требованиями.
3. Проверить выполнение иных антитеррористических мероприятий в соответствии с Требованиями.
4. Подготовить все необходимые Приказы и локальные акты о назначении ответственных лиц, проведении инструктажа и иных антитеррористических мероприятий в соответствии с Требованиями.
5. Проверить, согласован ли паспорт безопасности с государственными органами в соответствии с Требованиями, и актуализировать его в случае необходимости.

**Важно!** Основное внимание собственникам зданий необходимо обратить на разработку паспорта безопасности объекта.

Паспорт безопасности — это основной документ, который должен быть в любой организации и который является главным для разработки правил по антитеррористической защищенности любого объекта.

Правила разработки паспорта безопасности объектов (территорий) утверждены Постановлением Правительства РФ от 25.12.2013 № 1244.

**Форма паспорта безопасности должна включать в себя:**

1. общие сведения об объекте (о территории) (основной вид деятельности, категория, наименование вышестоящей организации по принадлежности и общая площадь);
2. общие сведения о работниках и (или) об арендаторах объекта (территории);
3. сведения о потенциально опасных участках и (или) критических элементах объекта (территории);
4. возможные последствия в результате совершения террористического акта на объекте (территории);
5. оценку социально-экономических последствий террористического акта на объекте (территории) (людские потери, нарушения инфраструктуры и экономический ущерб);
6. силы и средства, привлекаемые для обеспечения антитеррористической защищенности объекта (территории);
7. меры по инженерно-технической, физической защите и пожарной безопасности объекта (территории);
8. выводы и рекомендации;
9. дополнительную информацию с учетом особенностей объекта (территории).

*«Техэксперт: Эксплуатация зданий». Что использовать в работе*

* Справочный материал [«Антитеррористическая защищенность в сфере безопасности зданий (сооружений) и прилегающих территорий»](kodeks://link/d?nd=874785661&toc=47).

Справка содержит:

* информацию о требованиях, предъявляемых к обеспечению антитеррористической защиты объектов;
* рекомендации по обеспечению антитеррористической защищенности объектов.