

14.07.2020

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Судебная практика. Аварийная кровля – запрет эксплуатации здания?

В настоящее время существует проблема эксплуатации зданий, которые имеют заключение об их аварийном состоянии. В соответствии с заключением дальнейшая эксплуатация здания без капитального ремонта невозможна.

Однако владельцы таких зданий не осознают возможные последствия их аварийного состояния. Они продолжают их эксплуатировать и подвергают опасности жизнь и здоровье граждан, находящихся в данных зданиях.

В связи с этим надзорные органы обращаются в суд с заявлением о прекращении эксплуатации таких зданий до их приведения в безопасное, исправное техническое состояние.

В сегодняшнем номере рассмотрим пример судебного решения, где предприятию уже выносили представление об устранении нарушений. Пользоваться зданием было нельзя, но оно всё равно эксплуатировалось.

Прокурор обратился с иском к федеральному казенному предприятию. В иске он просил признать незаконной эксплуатацию здания, кровля которого находится в аварийном состоянии.

По ранее вынесенному представлению об устранении нарушений проведена проверка предприятия. В результате выявлен факт дальнейшей эксплуатации здания с грубыми нарушениями требований действующего законодательства. Это создает угрозу безопасности неопределенного круга лиц, включая работников предприятия.

По результатам экспертизы было установлено, что конструкция крыши имеет повреждения/разрушения вследствие:

- дефекта наружного гидроизоляционного ковра;
- попадания влаги под гидроизоляционный ковер.

Кроме того, в помещении электрощитовой, расположенном непосредственно под кровлей, между опорными контурами, в момент осмотра происходило затекание воды с кровли по конструкции покрытия и стены.

Дальнейшая эксплуатация здания невозможна в связи с аварийным состоянием кровли.

Для исключения аварийного состояния здания необходимы разборка существующего покрытия и устройство нового.

Однако спустя 2 года с момента проведения вышеназванного исследования каких-либо мероприятий по реконструкции здания, усилению кровли организация не провела.

На территории предприятия постоянно находятся сотрудники и посетители. В помещении предприятия может находиться в среднем 500 человек.

Учитывая изложенное, обрушение аварийной кровли может повлечь причинение вреда жизни и здоровью находящихся в здании людей. А продолжающаяся эксплуатация здания свидетельствует о непосредственной угрозе жизни и здоровью находящихся в нём людей.

Согласно п. 1 ст. 1065 Гражданского кодекса Российской Федерации опасность причинения вреда в будущем может явиться основанием для иска о запрещении деятельности, создающей такую опасность.

Если причиненный вред является последствием эксплуатации предприятия, сооружения либо иной производственной деятельности, которая продолжает причинять вред или угрожает новым вредом, суд вправе обязать ответчика, помимо возмещения вреда, приостановить или прекратить соответствующую деятельность.

На основании изложенного, руководствуясь требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормами ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», суд пришел к выводу об обоснованности требований прокурора и удовлетворил иск. В связи с этим введен запрет на осуществление деятельности по эксплуатации здания предприятия до момента приведения его в технически исправное состояние (оборудования новой крыши).



Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Башкортостан от 11.09.2017 № 33-19347/2017

А знаете ли вы?

С «Техэксперт» легко учитывать изменения в учете электричества с помощью ИС

С 01.07.2020 гарантирующие поставщики и сетевые организации обязаны:

- обеспечивать учет электроэнергии посредством интеллектуальных систем учета;
- осуществлять контроль использования установленных приборов учета.

Это указано в п. 5 ст. 37 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» и в п. 136 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 № 442.

Изменения касаются потребителей электроэнергии в зданиях всех целевых назначений (общественных, промышленных, торговых и др.).

Об изменении мы писали ранее в [онлайн-издании](#).

В связи с изменениями актуализировано содержание следующих справочных материалов:

- Приборы учета и управления энергетическими ресурсами зданий
- Договорные отношения в сфере электроснабжения в процессе эксплуатации зданий

Меню

Найти

Справочник по эксплуатации зданий

Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений

Энергообеспечение при эксплуатации зданий и сооружений

Приборы учета и управления энергетическими ресурсами зданий

Текст справки

Нормы, правила, стандарты

Законодательство России

Комментарии, консультации

Образцы и формы

Судебная практика

Справки

саморегулируемой организации не требуется (ч.4.1 ст.52.1 ЖК РФ).

Штраф!
Выполнение работ по капитальному ремонту зданий и сооружений лицом, не являющимся членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если для выполнения таких работ членство в такой саморегулируемой организации является обязательным, влечет наложение административного штрафа в размере от 40 000 руб. до 50 000 руб. (ст.9.5.1 КоАП РФ).

Информация-разъяснение
Допускается не устанавливать в составе узла учета расходомер (водосчетчик) в обратном трубопроводе на закрытой водяной системе теплоснабжения, максимальная тепловая нагрузка которой составляет менее 0,2 Гкал/час (п.39.1 Правил коммерческого учета тепловой энергии).

Приборы учета электрической энергии

Было (до 01.07.2020)	Стало (с 01.07.2020)
На собственника энергопринимающих устройств возлагаются следующие обязанности: (п.145 Основных положений): - оснащение приборами учета; - допуск установленных приборов учета в эксплуатацию; - обеспечение эксплуатации установленного и допущенного в эксплуатацию прибора учета; - сохранность и целостность прибора учета, а также пломб и (или) знаков визуального контроля; - снятие и хранение показаний; - своевременная замена.	Гарантирующие поставщики и сетевые организации при организации коммерческого учета на розничных рынках обязаны осуществлять (п.5 ст.1 Федерального закона от 27.12.2018 N 522-ФЗ): - приобретение, установку, замену, допуск в эксплуатацию приборов учета электрической энергии; - дальнейшую эксплуатацию.

Гарантирующие поставщики и сетевые организации при организации коммерческого учета в ходе предоставления электрической энергии (мощности) на розничных рынках и для оказания коммунальных услуг по электроснабжению (п.5 ст.1 Федерального закона от 27.12.2018 N 522-ФЗ):

1) должны обеспечивать учет электрической энергии посредством интеллектуальных систем учета

С помощью актуализированных справочных материалов в разделе «Справочник по эксплуатации зданий» вы сможете быстро перестроить работу в соответствии с новыми требованиями. В том числе информация позволит вам исключить возможность наложения на организацию штрафа до 150 000 руб. за отсутствие счетчиков.



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Вопрос-ответ



Сачков Виктор
Павлович

Вопрос:

Кто должен оформлять заказ на производство земляных работ — заказчик или исполнитель? Необходимо восстановить асфальтобетонное покрытие тротуаров и дорог.

Ответ:

Заявителем получения заказа на производство земляных работ может быть лицо, установленное региональными правилами благоустройства территории поселения.

Обоснование:

К вопросам местного значения городского поселения относятся среди прочего утверждение правил благоустройства территории поселения, осуществление контроля их соблюдения, организация благоустройства территории поселения в соответствии с указанными правилами (п. 19 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Разрешение на осуществление земляных работ выдается в случаях, предусмотренных нормативно-правовым актом субъекта РФ или муниципальным правовым актом представительного органа местного самоуправления (п. 132 Исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30.04.2014 № 403).

Из вышеизложенного следует, что порядок выдачи ордера на производство земляных работ федеральным законодательством не устанавливается и осуществляется в соответствии с региональными правилами благоустройства территории, утвержденными органами местного самоуправления.

Например, в силу п. 13.3, 13.5 Правил благоустройства территории муниципального образования город Нижний Новгород, утвержденных Решением городской Думы города Нижнего Новгорода Нижегородской области от 26.12.2018 № 272, городская администрация Нижнего Новгорода выдает разрешение (ордер) на производство земляных работ при выполнении:

- 1) ремонта, реконструкции дорог;
- 2) обустройства и ремонта:
 - пешеходных дорожек;
 - тротуаров;
 - внутридворовых проездов и территорий;
 - остановочных пунктов пассажирского транспорта.

При этом ордер выдается заказчику работ на основании порядка выдачи ордера, установленного правовым актом городской администрации Нижнего Новгорода.

Таким актом для Нижнего Новгорода является Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача ордера на проведение земляных, ремонтных и иных видов работ на территории городского округа города Нижний Новгород», утвержденный Постановлением Администрации Нижнего Новгорода от 28.08.2019 № 2967 (далее — Регламент, утвержденный Постановлением Администрации Нижнего Новгорода от 28.08.2019 № 2967).

Ордер на производство земляных работ выдается заказчику либо его уполномоченным представителям (п. 1.2 Регламента, утвержденного Постановлением Администрации Нижнего Новгорода от 28.08.2019 № 2967).

Следовательно, ордер на производство земляных работ на территории Нижнего Новгорода оформляет заказчик работ либо его уполномоченный представитель.

Для уточнения требований по вашему региону рекомендуем обратиться к анализу регионального законодательства.

Все нормативные правовые акты, использованные в ответе, вы сможете найти в системе [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#).

© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных