

11.08.2020

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

В рамках «регуляторной гильотины» отменят 150 актов о надзоре МЧС

1 января 2021 года отменят более 150 нормативно-правовых актов с требованиями к пожарной безопасности, защите населения от ЧС ([Постановление Правительства РФ от 11.07.2020 № 1034](#)).

Утратят силу:

- 53 нормативно-правовых акта и отдельных положения правовых актов РФ;
- 128 актов федеральных органов исполнительной власти.

Акты в том числе содержат требования, соблюдение которых оценивается при проведении пожарного надзора.

Предполагается отмена в том числе следующих постановлений:

- Постановление Правительства РФ от 31.03.2009 № 272 «О порядке проведения расчетов по оценке пожарного риска»;
- Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме»;

- Постановление Правительства РФ от 30.12.2011 № 1225 «О лицензировании деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений»;
- Постановление Правительства РФ от 31.01.2012 № 69 «О лицензировании деятельности по тушению пожаров в населенных пунктах, на производственных объектах и объектах инфраструктуры, по тушению лесных пожаров».

Почему это важно?

При эксплуатации зданий важно соблюдать требования пожарной безопасности. При нарушении требований на предприятие может быть наложен штраф до 1 000 000 руб. (ст. 20.4. КоАП РФ).

Как поможет система?

С «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы всегда будете в курсе действующих требований контролирующих органов. Отслеживать актуальные требования легко с помощью сервиса [«К вам пришла проверка»](#).

The screenshot shows a software application window titled 'Инструкции по работе с госорганами' (Instructions for working with state organs). At the top, there is a navigation bar with tabs: 'Меню', 'Найти' (Search), and several other icons. Below the search bar is a 'Поиск в тексте' (Text search) field. The main content area displays a grid titled 'Взаимодействие службы эксплуатации зданий с госорганами' (Interaction of building operation service with state organs). The grid contains six entries, each with an icon of a document with a seal:

МЧС России	Ростехнадзор
Роспотребнадзор	ФАС России
Минкультуры России	Госжилинспекция*

* Пользователям «Техэксперт: Эксплуатация зданий для домаоуправляющих компаний».

Below this section are two more sections: 'Видеосеминары' (Video seminars) featuring a video thumbnail for 'Как пройти проверку госорганов при эксплуатации зданий' (How to pass state organ inspections during building operation), and 'Проверочные листы госорганов' (State organ inspection checklists).

Больше информации в системе [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#).

А знаете ли вы?

Быстрое сравнение изменений стандартов и правил эксплуатации зданий

При эксплуатации зданий необходимо соблюдать требования нормативно-технических документов, которые регламентируют правила содержания различных элементов здания.

01.08.2020 вступает в силу новый Перечень 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», утвержденный [Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 № 985](#) (заменит Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521).

В обоих перечнях равное количество документов — по 78. То есть объем документов не изменился. Это, с одной стороны, хорошо, поскольку не позволяет возложить дополнительную административную нагрузку на бизнес. С другой стороны, по некоторым позициям у участников строительного сообщества и государственных структур есть необходимость в более четком правовом регулировании для исключения судебных споров о тех или иных решениях или споров хозяйствующих субъектов.

Нельзя говорить о том, что однозначно регулирование стало мягче. Отчасти это так. Например, достаточно много положений исключено из:

- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- СП 24.13330.2011 «СНиП 2.02.03-85 «Свайные фундаменты» в части расчетов. Убраны фиксированные формы отчетов по результатам обследований в ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Упростить проверку соблюдения новых требований вам помогут:

1. Актуализированный справочный материал [«Обязательные стандарты и правила при эксплуатации зданий»](#) в [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#).

Эксперты подготовили для вас аналитическое сравнение изменений ГОСТов и СП, обязательных к применению.

2. [Сравнительный анализ Постановления Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 и Постановления Правительства РФ от 04.07.2020 № 985](#).

Актуальная информация позволит вам:

- сэкономить денежные средства на проведении ремонтов и реконструкции здания за счет соблюдения стандартов и правил, тем самым продлив срок службы его конструктивных элементов;
 - избежать штрафов со стороны надзорных и контролирующих органов до 20 000 руб. (ст. 6.4 КоАП РФ).

Справочник по эксплуатации зданий		Текст справки	Нормы, правила, стандарты	Законодательство России	Комментарии, консультации	Судебная практика	Справки
Календарь вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений				применению СП 64.13330.2017 "Свод правил Деревянные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-25-80".		Приложение Е.	
▶ Создание службы эксплуатации зданий		7 Требования к безопасности и конструктивным решениям производственных зданий	01.07.2015 г.	СП 56.13330.2011 "Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001". Разделы: 1; 4 (п. п. 4.5, абзац последний п. 4.6, п. 4.11); 5 (п. п. 5.1 , 5.4 , 5.7 - 5.9 , 5.11 - 5.12 , 5.15 - 5.20 , 5.23 - 5.26 , 5.29 , 5.30 , 5.33 , 5.34 , 5.36).	СП 56.13330.2011 "СНиП 31-03-2001 "Производственные здания". Исключены из обязательных к применению: - п.5.16, 5.23 - 5.26, 5.34		
▼ Организация процесса эксплуатации и обслуживания зданий					Добавлены: - п.4.12; - п.5.10; - абзац первый п.5.61		
Обязательные стандарты и правила при эксплуатации зданий		8 Требования к покрытию пола в зависимости от интенсивности механических воздействий	01.07.2015 г.	СП 29.13330.2011 "Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88". Разделы: 1 (п. 1.1); 4 (п. 4.15); 5 (п. п. 5.11 -5.13 , 5.15 , 5.21 , 5.25)	СП 29.13330.2011 "СНиП 2.03.13-88 "Полы". Раздел 7 исключен из обязательных к применению.		
Планирование процесса эксплуатации зданий (сооружений) и разработка планов-графиков					Добавлены п.4.4 - 4.11.		
Материально-техническое обеспечение процесса эксплуатации зданий		9 Требования к естественному и искусственному освещению в зависимости от видов зданий и помещений	01.07.2015 г.	СП 52.13330.2011 "Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95** (далее - СП 52.13330.2011). Разделы: 1 (п. п. 1.1,1.2); 4 -6; 7 (п. п. 7.1 - 7.35 , 7.37 , 7.38 , 7.40 , 7.45 -7.86 , 7.101 - 7.122); приложение К.	СП 52.13330.2011 заменен на СП 52.13330.2016 "СНиП 23-05-95* "Естественное и искусственное освещение". Разделы: 1 (пункты 1.1, 1.2); 4;		
План проведения работ при обслуживании и эксплуатации зданий					5 (за исключением пунктов 5.1, 5.2); 6;		
▶ Техническая эксплуатационная документация здания							
▶ Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений							
▶ Эксплуатация конструкций зданий и сооружений							
▶ Эксплуатация инженерных систем зданий и сооружений							

Вопрос-ответ

Вопрос:



Чем руководствоваться при проведении текущего ремонта помещений служебно-бытового здания? Текущий ремонт включает отделку стен, полов, потолка, замену электропроводки, сантехнического оборудования, освещения.

Ответ:

При организации и проведении текущего ремонта служебно-бытового здания необходимо руководствоваться следующими нормативными документами:

- СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения;
- ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения;
- Правила устройства электроустановок (ПУЭ). Глава 7.1. Электрооборудование жилых, общественных, административных и бытовых зданий;
- ГОСТ Р 50571.5.52-2011/МЭК 60364-5-52:2009 Электроустановки низковольтные. Часть 5-52. Выбор и монтаж электрооборудования. Электропроводки;
- СП 76.13330.2016 Электротехнические устройства. Актуализированная редакция СНиП 3.05.06-85;
- СП 73.13330.2016 Внутренние санитарно-технические системы зданий. СНиП 3.05.01-85;
- СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*;
- ГОСТ Р 55710-2013 Освещение рабочих мест внутри зданий. Нормы и методы измерений;
- СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87.

Документы доступны в системе [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#).

Из зала суда

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.

[ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния](#)

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

© АО «Кодекс», 2022

Изключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных