

13.10.2020

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Новые Правила противопожарного режима в РФ

Правила противопожарного режима в РФ, утвержденные [Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479](#) (далее — [Новые правила](#)), вступят в силу 01.01.2021. Действуют до 31.12.2026 включительно.

[Новые правила](#) устанавливают требования пожарной безопасности, определяющие:

- поведение людей;
- порядок организации производства и содержания территорий, зданий, сооружений, помещений организаций и других объектов защиты в целях обеспечения пожарной безопасности.

Для кого это важно?

Для всех организаций, осуществляющих эксплуатацию зданий и сооружений любого назначения.

Какие правила применять сейчас?

До 31.12.2020 вам необходимо руководствоваться [Правилами противопожарного режима в РФ, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390](#) (далее — действующая версия Правил).

Что поменять в работе с 1 января 2021 года?

В соответствии с Новыми правилами с 01.01.2021 при эксплуатации зданий и сооружений будет запрещено:

- устанавливать глухие решетки на окнах и в прямых у окон подвалов, являющихся аварийными выходами (пп. Г п. 16 Новых правил);
- эксплуатировать здания, сооружения, пожарные отсеки и части здания, а также помещения после изменения у данных объектов класса пожарной опасности, если они не отвечают нормативным требованиям в соответствии с новым классом функциональной пожарной опасности (пп. Н п. 16 Новых правил);
- проводить изменения, связанные с устройством систем противопожарной защиты, без разработки проектной документации (пп. О п. 16 Новых правил).

В действующей версии Правил указанные требования отсутствовали.

Новые правила содержат 458 положений. Действующая версия Правил включает 515 положений.

Почему это важно?

Нарушение требований пожарной безопасности влечет предупреждение или наложение штрафа в размере до 200 000 руб. (ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ).

Как поможет «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?

Рекомендуем ознакомиться с текстом Новых правил в «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Дополнительно вы можете ознакомиться со справочным материалом «Обеспечение безопасности зданий и сооружений промышленных предприятий». В нём вам доступна информация о действующих на сегодняшний день требованиях.

Оставайтесь в курсе самых важных новостей в сфере эксплуатации зданий с помощью систем «Техэксперт»!

А знаете ли вы?

Санитарные требования к помещениям в зданиях, в том числе при COVID-19

Надлежащее санитарное состояние эксплуатируемых зданий (сооружений), в том числе при COVID-19, гарантирует отсутствие штрафов до 20 000 руб. или приостановления деятельности организации (ст. 6.3, 6.4 КоАП РФ).

Профилактические мероприятия необходимо проводить специалистам по эксплуатации производственных и общественных помещений, зданий, сооружений с целью создания безопасных для человека условий труда, быта и отдыха.

Проверьте соответствие ваших действий санитарным требованиям и нормам с помощью справочного материала [«Требования к санитарному содержанию зданий и микроклимату помещений»](#).

Особое внимание обратите на наличие в справке рекомендаций экспертов об эксплуатации здания в период распространения COVID-19.

Справочник по эксплуатации зданий

- Календарь вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений
- Создание службы эксплуатации зданий
- Организация процесса эксплуатации и обслуживания зданий
- Техническая эксплуатационная документация здания
- Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений
 - Оценка технического состояния здания и сооружения (осмотр, обследование)
 - Система плано-предупредительных ремонтов зданий и сооружений
 - Текущий ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем
 - Капитальный ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем
 - Реконструкция (модернизация) зданий (сооружений)
 - Требования к санитарному содержанию зданий и микроклимату помещений**
 - Уборка помещений здания
 - Санитарно-гигиенические мероприятия: дератизация, дезинсекция, дезинфекция
 - Мероприятия по эксплуатации зданий и сооружений в осенне-зимний и весенне-летний периоды

Текст справки

организации (ст.6.3, 6.4 КоАП РФ).

Общие положения по санитарному содержанию зданий

Внимание!
Действия при COVID-19 (пандемия коронавирусной инфекции).
Если в субъекте РФ есть угроза распространения COVID-19, при содержании здания рекомендуем руководствоваться:
- Письмом Роспотребнадзора от 10.03.2020 N 02/3853-2020-27 "О мерах по профилактике новой коронавирусной инфекции (COVID-19)";
- Письмом Роспотребнадзора от 27.03.2020 N 02/5210-2020-24* "О проведении дезинфекционных мероприятий в офисных помещениях".
В данной ситуации также необходимо ознакомиться с законодательством субъекта РФ, в котором также могут устанавливаться специальные требования по эксплуатации зданий (сооружений) в период распространения COVID-19.
За нарушение указанных в данных документах санитарных требований предусмотрена:
- административная ответственность в виде штрафа до 1 000 000 руб. или административное приостановление деятельности организации на срок до 90 суток (ч.2, 3 ст.6.3 КоАП РФ);
- уголовная ответственность вплоть до лишения свободы сроком до 7 лет (ст.236 УК РФ).
Дополнительную информацию о мероприятиях в период распространения COVID-2019 вы сможете найти в справочном материале ["Профилактика COVID-19 в РФ. Ответственность"](#).

Собственники зданий (сооружений), а также подчиненные им специалисты служб эксплуатации обязаны выполнять требования санитарного законодательства, а также разрабатывать и проводить санитарно-противоэпидемические (профилактические) мероприятия (ст.11 Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ).

Для зданий (сооружений), в зависимости от их целевого назначения (вида деятельности), предусмотрены специальные требования к их санитарному содержанию.

Нормативные акты, содержащие требования к санитарному содержанию зданий по виду деятельности:

Кроме того, собственники зданий (сооружений) и подчиненные им специалисты служб эксплуатации обязаны разрабатывать и проводить санитарно-противоэпидемические (профилактические) мероприятия, а также осуществлять контроль над их исполнением (ст.11, ч.3 ст.29 Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ).

Начните работу с «Техэксперт» прямо сейчас!



Вопрос-ответ



Гордынский
Александр
Антонович

Вопрос:

Сколько хранится документация на строительство зданий или техперевооружение в архивах застройщика и эксплуатирующих организаций?

Ответ:

Сроки хранения проектной, рабочей, исполнительной документации, договоров подряда по строительству и счетов на оплату в архивах заказчиков (застройщиков) и эксплуатирующих организациях на строительство зданий или техперевооружение приведены в обосновании.

Обоснование:

Хранение документов, входящих в состав проектной документации объектов завершено строительства, должно осуществляться в течение следующих сроков (п. 462 Перечня типовых архивных документов, образующихся в научно-технической и производственной деятельности организаций, с указанием сроков хранения, утвержденного Приказом Минкультуры России от 31.07.2007 № 1182 (далее — Перечень, утвержденный Приказом Минкультуры России от 31.07.2007 № 1182)).

А. В архивах заказчиков (застройщиков):

- задание на проектирование — 5 лет после истечения срока договора с заказчиком;
- проект (технико-экономическое обоснование) — 10 лет после истечения срока договора с заказчиком;
- рабочий проект и рабочая документация — 5 лет после ввода объекта в эксплуатацию. Для зарубежных проектов — до ликвидации объекта проектирования.

Б. В архивах эксплуатирующих организаций:

- задание на проектирование — до ввода объекта в эксплуатацию;
- проект (технико-экономическое обоснование), рабочий проект и рабочая документация) — до сноса (разрушения) здания, сооружения, не подлежащего восстановлению

Исполнительная документация должна храниться у заказчиков (застройщиков) постоянно в силу п. 4 РД-11-02-2006.

К сожалению, в вопросе не указан список интересующих вас документов, входящих в исполнительную документацию объектов капитального строительства, находящихся в архивах **эксплуатирующих организаций**. Исполнительные документы объектов капитального строительства имеют различные сроки хранения. Сроки хранения данной документации в архивах эксплуатирующих организаций установлены в разделе 7 Перечня.

Срок хранения договоров подряда (контрактов) на работы по строительству и реконструкции составляет (п. 959 Перечня, утвержденного Приказом Минкультуры России от 31.07.2007 № 1182):

А. В архиве заказчиков (застройщиков):

- для объектов, имеющих большое значение для экономики страны/региона, постоянно;
- по второстепенным объектам — 5 лет.

Б. В архиве эксплуатирующих организаций:

- для всех объектов — до минования надобности, но не менее 5 лет (п. 3.3.3 Указаний по применению Перечня, утвержденного Приказом Минкультуры России от 31.07.2007 № 1182).

Законодательство не устанавливает сроки хранения в архивах у заказчиков (застройщиков) и эксплуатирующих организаций счетов на оплату, данные документы не содержатся в Перечне, утвержденном Приказом Минкультуры России от 31.07.2007 № 1182.

Ответы на другие вопросы вы найдете в разделе «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах» системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

© АО «Кодекс», 2020

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Положение по обработке и защите персональных данных