

27.10.2020

# Гид по эксплуатации зданий



**Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений**

---

## **В 10 раз увеличены штрафы за нарушение правил хранения архивных документов по зданию**

Федеральный закон [от 15.10.2020 № 341-ФЗ](#) вносит изменения в ст. 13.20 [КоАП РФ](#). Согласно данным изменениям увеличиваются штрафные санкции, которые предусмотрены за нарушение правил хранения или использования архивных документов (включая проектную и рабочую документацию на здание).

Также за указанные нарушения впервые вводится административная ответственность для организаций (юридических лиц).

### **Кого коснется изменение?**

Владельцев всех видов зданий (сооружений), а также специалистов служб эксплуатации.

### **Что поменялось?**

До 26.10.2020 за нарушение правил хранения архивных документов сумма административного штрафа составляла (ст. 13.20 [КоАП РФ](#)):

- для должностных лиц от 300 до 500 руб.;
- для юридических лиц штрафные санкции не предусматривались.

С 26.10.2020 за аналогичное нарушение сумма штрафа увеличена в 10 раз и составляет:

- для должностных лиц от 3000 до 5000 руб.;
- для юридических лиц от 5000 до 10 000 руб.

### Как избежать штрафов?

Специалистам служб эксплуатации зданий, а также собственникам зданий необходимо более тщательно подходить к вопросу хранения проектной и рабочей документации своего здания.

Особенно рекомендуем обратить внимание на вопрос хранения документации юридическим организациям, по отношению к которым ранее ответственность не предусматривалась.

### Как поможет система?

С «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы всегда будете в курсе действующих требований контролирующих органов.

Проведите уже сейчас анализ на соблюдение правил хранения технической документации при помощи справки «Техническая эксплуатационная документация здания».

А знаете ли вы?

## Новые документы в «Техэксперт: Эксплуатация зданий» за октябрь 2020 года



[Список новых документов](#)

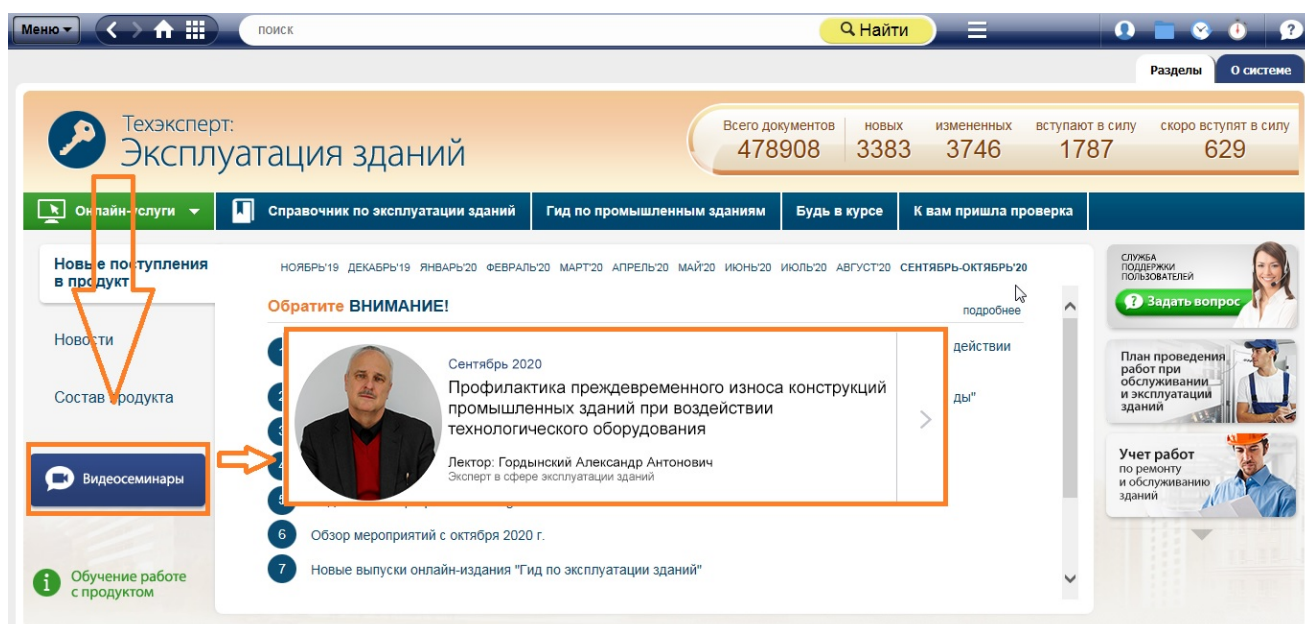
### Предотвращение технических аварий. Миф или реальность?

У вас есть технологическое оборудование в здании? Посмотрите видеосеминар по теме «Профилактика преждевременного износа конструкций промышленных зданий при воздействии технологического оборудования».

Проходите обучение без отрыва от работы. Это позволит вам профессионально расти с минимальными затратами.

Благодаря видеосеминару, вы сможете:

- разобраться в алгоритме действий по профилактике износа зданий при воздействии технологического оборудования;
- сэкономить время на анализе мероприятий по профилактике преждевременного износа здания, которые позволят исключить технические аварии;
- определить, как обезопасить организацию от убытков до 3 000 000 руб. (ст. 60 ГК РФ), а ответственных за эксплуатацию зданий — от уголовной ответственности в виде лишения свободы сроком до 4 лет (ч. 2 ст. 118 УК РФ).



Сервис «Видеосеминары» доступен на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Идите в ногу со временем! Профессиональный рост без отрыва от работы — решение для таких занятых специалистов, как вы.

Начните повышать свою экспертность прямо сейчас.

Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?  
Получите бесплатный доступ на неделю!

## Из зала суда

**Халатное отношение к очистке снега с крыши может стоить 500 000 руб.**

Закончился летний сезон, и уже скоро наступят холода и обильные снегопады. В связи с этим хочется еще раз напомнить о важной обязанности специалиста по эксплуатации зданий (сооружений) по очистке снега с кровель зданий.

Важно помнить, что скопившийся снег на кровле здания может:

- привести к превышению нагрузки на здание (его конструктивов), порче самого покрытия кровли в результате образовавшейся наледи;
- внезапно сойти вниз и причинить ущерб находящемуся внизу имуществу;

- упасть на человека, что приведет к трагедии.

Рассмотрим судебную практику, где в результате халатного отношения к обязанности по очистке снега с крыши здания был причинен ущерб имуществу постороннего лица.

Собственник транспортной компании (Истец) обратился в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к собственнику складского здания (Ответчик) о взыскании с него 449 910 руб. убытков. Из материалов дела было установлено, что при разгрузке товара у складского здания произошел сход снега с крыши указанного здания на полуприцеп грузового автомобиля.

Событие зафиксировано сотрудником полиции, который составил протокол осмотра места происшествия, установив при этом, что с крыши здания сошел снег на полуприцеп, повредив его. Экспертным заключением ущерб оценен в сумме 441 910 руб. За услуги оценщика истцом заплачено 8000 руб.

Согласно требованиям нормативно-технического законодательства, в задачи специалиста службы эксплуатации здания входят:

- текущее обслуживание зданий и сооружений;
- система ремонтного обслуживания, включающая в себя текущие и капитальные ремонты (п. 9.1 СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации.

Основные положения (далее — СП 255.1325800.2016)).

В состав работ по текущему обслуживанию входят (п. 9.2 СП 255.1325800.2016):

- проведение работ по подготовке здания (сооружения) к сезонной эксплуатации;
- санитарное содержание помещений здания (сооружения) и прилегающей территории;
- уборка снега.

Для предохранения строительных конструкций и оснований зданий (сооружений) от воздействия атмосферных осадков и грунтовых вод необходимо в том числе (п. 11.3 СП 255.1325800.2016):

1. Содержать в исправном состоянии наружные ограждающие конструкции:

- теплоизолирующие и другие наружные слои конструкций;
- элементы и устройства для отвода дождевых и талых вод (разжелобки, фартуки, сливы, наружные и внутренние водостоки, сети ливневой канализации, системы дренажа);
- теплоизолирующие слои фундаментов.

2. Обеспечивать своевременную очистку и удаление наледей и сосулек с карнизов и уборку, при необходимости, снега с кровли.
3. Организовывать уборку снега от стен здания (сооружения) на расстоянии не менее двух метров при наступлении оттепелей.

## **Решение суда**

В данном случае специалист по эксплуатации зданий халатно подошел к обязанности по очистке кровли от снега. Это привело к тому, что снег упал на автотранспортное средство Истца. Так как вина ответчика была доказана, суд удовлетворил иск истца о возмещении ему убытков ответчиком в виде 449 910 руб.

## **Рекомендации**

Исходя из решения суда, рекомендуем службам эксплуатации зданий своевременно осуществлять подготовку здания, его элементов и систем к сезонной эксплуатации, а также контролировать вопрос предохранения строительных конструкций и оснований зданий от воздействия атмосферных осадков и грунтовых вод.

В противном случае собственник помещения может нести незапланированные убытки как на возмещение ущерба сторонним организациям, так и на восстановление собственного имущества.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме:

Эксплуатация покрытий зданий и сооружений. Крыши. Кровли



*Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Сачковым Виктором Павловичем на основе анализа Постановления Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.07.2020 № А45-24963/2019 № Ф04-1616/2020.*