

24.11.2020

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Одной проблемой меньше. Учет коммунальных ресурсов будет возложен на РСО

На рассмотрении Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы находится Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ».

Кого коснется изменение?

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

Что поменяется?

Проектом предполагается с 01.01.2021 возложить на ресурсоснабжающие организации (далее — РСО) обязанности по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов на объектах, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют.

Почему это важно?

Сейчас обязанности по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов возложены на специалистов по эксплуатации зданий (ст. 543 [ГК РФ](#), п. 74 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от [18.11.2013 № 1034](#), ч. 5, 7 ст. 20 Федерального закона от [07.12.2011 № 416-ФЗ](#) «О водоснабжении и водоотведении»).

Исключение составляют приборы учета по электроэнергии, обязанность по контролю за их содержанием уже возложена на PCO (п. 5 ст. 1 Федерального закона от [27.12.2018 № 522-ФЗ](#)).

В случае принятия проекта выгоды предприятия будут заключаться в:

- экономии времени специалиста по эксплуатации зданий;
- исключении рисков столкновения с мошенниками;
- исключении затрат предприятия, связанных с приобретением прибора учета и дальнейшей его эксплуатацией.

Как поможет система?

Пока изменения не вступили в силу и обязанность по контролю и эксплуатации приборов учета возложена на собственников, воспользуйтесь справкой [«Приборы учета и управления энергетическими ресурсами зданий»](#).

Быть в курсе всех изменений легко с сервисом «Новости по эксплуатации зданий» в системе [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#).

Техэксперт: Эксплуатация зданий

Всего документов	новых	измененных	вступают в силу	скоро вступят в силу
483953	3446	4034	1598	756

Онлайн-услуги | Справочник по эксплуатации зданий | Гид по промышленным зданиям | Будь в курсе | К вам пришла проверка

Новости в сфере эксплуатации зданий

- 18.11.2020 Минстрой подготовил к утверждению базовый свод правил по сантехнике
- 17.11.2020 Минстрой предложил типовые формы документов на подключение ОКС к теплосетям
- 16.11.2020 Вводятся новые СанПиН, содержащие требования к организациям общественного питания
- 11.11.2020 Как согласовать демонтаж ограждающей стены МКД
- 11.11.2020 Минстрой предлагает упростить подключение к инженерным сетям
- 10.11.2020 Вводятся новые требования в отношении хранения и использования музейных предметов и музейных коллекций
- 05.11.2020 Порядок использования фасадов многоквартирных домов для благоустройства
- 02.11.2020 Планируется возложить обязанность по учету коммунальных ресурсов на PCO
- 02.11.2020 Правительство упростит техприсоединение к тепловым сетям

СЛУЖБА ПОДДЕРЖКИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

Задать вопрос

План проведения работ при обслуживании и эксплуатации зданий

Учет работ по ремонту и обслуживанию зданий

Эксплуатация промышленных зданий

Обучение работе с продуктом

Узнавайте обо всех изменениях в сфере эксплуатации зданий в удобном формате в телеграм-чате

А знаете ли вы?

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



[Список новых документов](#)

✓ Примите участие в вебинаре по обзору изменений в сфере эксплуатации зданий

Приглашаем вас принять участие в вебинаре **«Основные изменения в эксплуатации зданий и сооружений в 2020 году и практика применения. Нововведения 2021 года»**. Вебинар состоится **3 декабря 2020 года в 9.30 (МСК)**.

Вопросы, которые будут рассмотрены на вебинаре (50 мин):

- Новые требования к монтажу крыш с кровлей из металлочерепицы
- Санитарное содержание здания в связи с COVID-19
- Изменения в НТД по обеспечению безопасности
- Перемены в обращении с электроэнергией
- Новые требования к освещению и пожарной безопасности
- Новый СП для реконструкции или капитального ремонта кровель зданий (сооружений)
- Изменения в лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия
- Грядущие изменения 2021 года в рамках «регуляторной гильотины»
- Новые ГОСТы на 2020–2021 годы

Ответы на ваши вопросы (30 минут)

Посетив вебинар, вы:

- узнаете, как обезопасить предприятие от штрафов до 200 000 руб. за нарушение требований законодательства;
- сэкономите время на анализе изменений в законодательстве, меняющих сферу эксплуатации зданий.



Спикер

Сачков Виктор Павлович

Эксперт и автор справочных материалов систем

«Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Осуществляет **всероссийское экспертное консультирование**

по вопросам

обслуживания и эксплуатации зданий.

Регистрация по [ссылке](#).

Из зала суда

Распространяются ли новые требования на старые здания?

Специалисты по эксплуатации зданий, как правило, отвечают за соблюдение требований пожарной безопасности. При появлении новых требований зачастую возникает вопрос по порядку применения. А именно – распространяются ли новые требования на здания, введенные в эксплуатацию до их вступления в силу?

Такой вопрос был раскрыт в определении Верховного суда. Общество, не согласившись с предписанием отдела Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (далее — МЧС) в части возложения обязанности оборудовать здание автоматической системой пожаротушения, обратилось в арбитражный суд с заявлением, обосновывая свою позицию следующим:

- обязанность оборудовать предприятие автоматическими установками пожаротушения (далее — АУП) предусмотрена СП 5.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования» и НПБ 110-03 «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите АУП и АПС»;
- здание, в котором орган МЧС требует оборудовать АУП, спроектировано, построено и введено в эксплуатацию в семидесятых годах прошлого века, то есть до принятия и введения в действие Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о

требованиях пожарной безопасности» (далее — Техрегламент о требованиях ПБ), НПБ 110-03 и СП 5.13130.2009;

- при этом согласно ч. 4 ст. 4 Техрегламента о требованиях ПБ для зданий, которые были введены в эксплуатацию либо проектная документация на которые была направлена на экспертизу до дня вступления в силу этого Техрегламента, применяются ранее действовавшие требования пожарной безопасности. А «новые» требования могут применяться только в отношении «старых» объектов, на которых были проведены капремонт, реконструкция или техническое перевооружение, и лишь в части, соответствующей объему работ по капремонту, реконструкции или техническому перевооружению;
- спорное здание за всё время ни капремонту, ни реконструкции, ни техперевооружению не подвергалось, а значит, предписание незаконно.

Суд первой инстанции согласился с позицией надзорного органа, указав, что эксплуатация объектов защиты с нарушением требований об АУП приводит к недопустимому риску для безопасности жизни и здоровья людей. Значит, эти требования, хотя и «свежие», распространяются как на создаваемые, реконструируемые, так и на существующие и эксплуатируемые объекты. Доказать, что и без АУП риск для безопасности невелик, заявитель не смог — расчет рисков пожарной безопасности в установленном порядке выполнен не был.

Однако апелляционный суд и суд округа сочли, что предписание незаконное, и отменили его. В основу постановлений были положены обоснования Общества (заявителя), а также довод о том, что обязанность по осуществлению расчета пожарного риска не может быть возложена на собственника этого здания, — оно слишком старое.

Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ отменила постановления апелляционного суда и суда округа. Коллегия указала, что период постройки и введения в эксплуатацию спорного объекта недвижимости не освобождает собственника от соблюдения действующих (введенных после сдачи дома в эксплуатацию) норм и правил пожарной безопасности. Приведение ранее введенных в эксплуатацию зданий в соответствие с актуальными требованиями пожарной безопасности обусловлено уровнем современных рисков возникновения и распространения пожара.

Итоговое решение

Для обеспечения пожарной безопасности объекта защиты собственник обязан в полном объеме выполнить требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Техрегламентом о требованиях ПБ и нормативными документами по пожарной безопасности, в том числе СП 5.13130.2009 и НПБ 110-03.

В итоге решение суда первой инстанции оставлено в силе, предписание признано законным.

Рекомендации

На основании изложенного все здания вне зависимости от даты их ввода в эксплуатацию должны соответствовать всем современным, актуальным требованиям пожарной безопасности. В связи с этим специалистам служб эксплуатации при утверждении новых требований необходимо приводить эксплуатируемые здания в надлежащее состояние.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме: Штрафы за несоблюдение требований МЧС РФ службой эксплуатации зданий



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Сачковым Виктором Павловичем на основе анализа Определения судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ от 19.07.2019 № 302-ЭС19-1733 по делу № А33-14695/2017.

© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных