

26.01.2021

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Реализация реформы «регуляторной гильотины» на практике

Какие обязательные документы не подпадают под реформу «регуляторной гильотины»?

В связи с реализацией реформы «регуляторной гильотины» возникает ряд спорных ситуаций по тому, какими нормативными документами с 01.01.2021 руководствоваться при эксплуатации зданий.

Есть документы, которые с 01.01.2021 не обязательны к применению. И соблюдение их требований надзорный орган не будет оценивать при проведении проверки. Постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 № 2467 утвержден перечень документов, на которые не распространяется реформа «регуляторной гильотины».

На какие документы распространяется исключение?

Реформа «регуляторной гильотины» заключается в том, что требования нормативных документов, принятых до 01.01.2020, не могут являться основанием для привлечения к административной ответственности (ст. 15 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ

«Об обязательных требованиях в Российской Федерации»). Следовательно, требования документов, подпадающих под реформу «регуляторной гильотины», устанавливающие требования для эксплуатации зданий, носят не обязательный характер.

Вместе с тем Постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 № 2467 определяется перечень документов, на которые не распространяется данное требование реформы «регуляторной гильотины». Несмотря на вступление в силу до 01.01.2020 нижеуказанных документов, при осуществлении эксплуатации зданий ими по-прежнему необходимо руководствоваться.

Перечень нормативных документов, которые исключены из-за реформы «регуляторной гильотины» и по-прежнему обязательны к применению при эксплуатации зданий:

— Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 № 642 «Об утверждении Правил горячего водоснабжения и внесении изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83;

— Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

— Постановление Правительства РФ от 12.11.2016 № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. № 641»;

— Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

— СанПиН 2.2.4.548-96 «Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений»;

— СН 2.2.4/2.1.8.566-96 «Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий»;

— СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях;

— СП 3.5.3.3223-14 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации и проведению дератизационных мероприятий».

Почему это важно?

Для того чтобы избежать предписаний и штрафов со стороны надзорных органов при осуществлении проверки, следует обращать внимание на ее нормативное обоснование. А именно — на основании какого нормативного документа осуществляется проверка вашей

организации.

Обратите внимание!

Если надзорный орган проверяет вашу организацию на предмет соблюдения требований нормативного документа, который вступил в силу до 01.01.2020, и данный документ:

— входит в перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 № 2467, то его требования обязательны к исполнению;

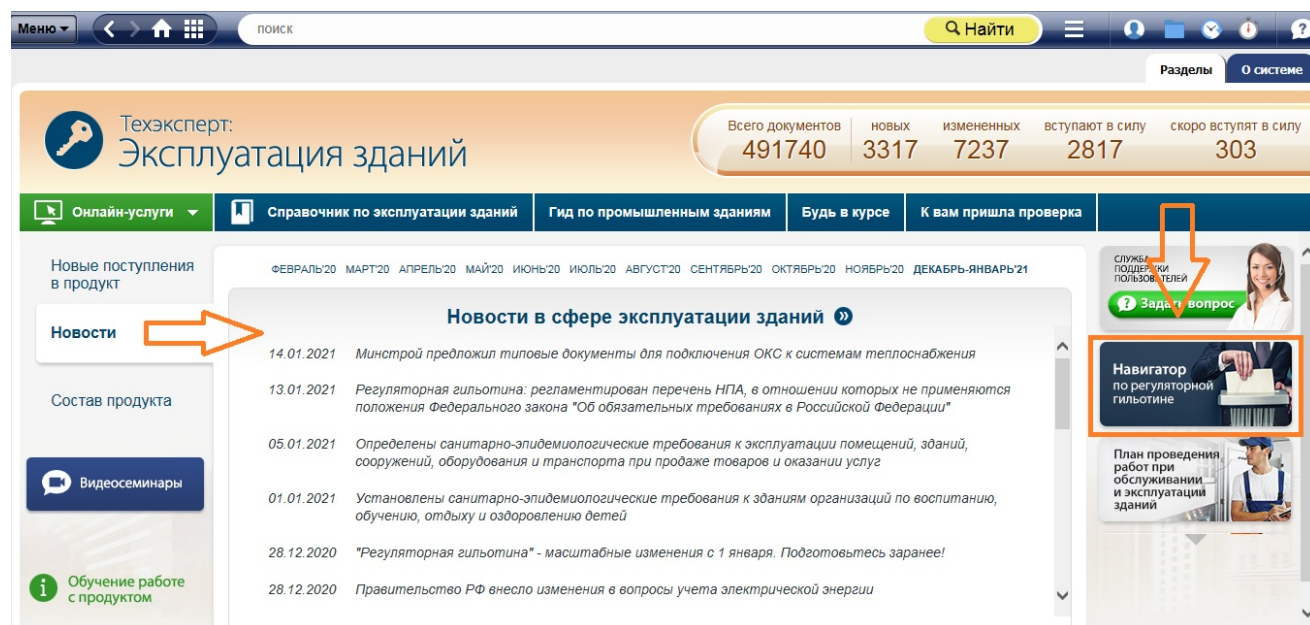
— не входит в перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 № 2467, то его требования не обязательны к исполнению.

Таким образом, при подготовке к проверке обращайтесь внимание на соблюдение требований нормативных документов, на предмет которых осуществляется государственный контроль.

Как поможет система?

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

Отслеживайте актуальные требования с помощью новостной ленты и сервиса «Навигатор по регуляторной гильотине».



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 декабрь – январь 2020–2021 года



[Список новых документов](#)

«Регуляторная гильотина» — масштабные изменения с 1 января. Вы готовы к финальному этапу реформы?

Наступил новый, 2021 год, и вместе с ним пришло время завершающего этапа масштабной реформы «Регуляторная гильотина». С 1 января заработала новая система контрольно-надзорного законодательства.

Формат реформы непривычен: замена происходит на уровне не одного документа, а вида надзора, а сами изменения затрагивают работу большинства специалистов.

Проверьте, учли ли вы в своей работе все нововведения «регуляторной гильотины», при помощи уникального сервиса — [«Навигатор по регуляторной гильотине»](#).

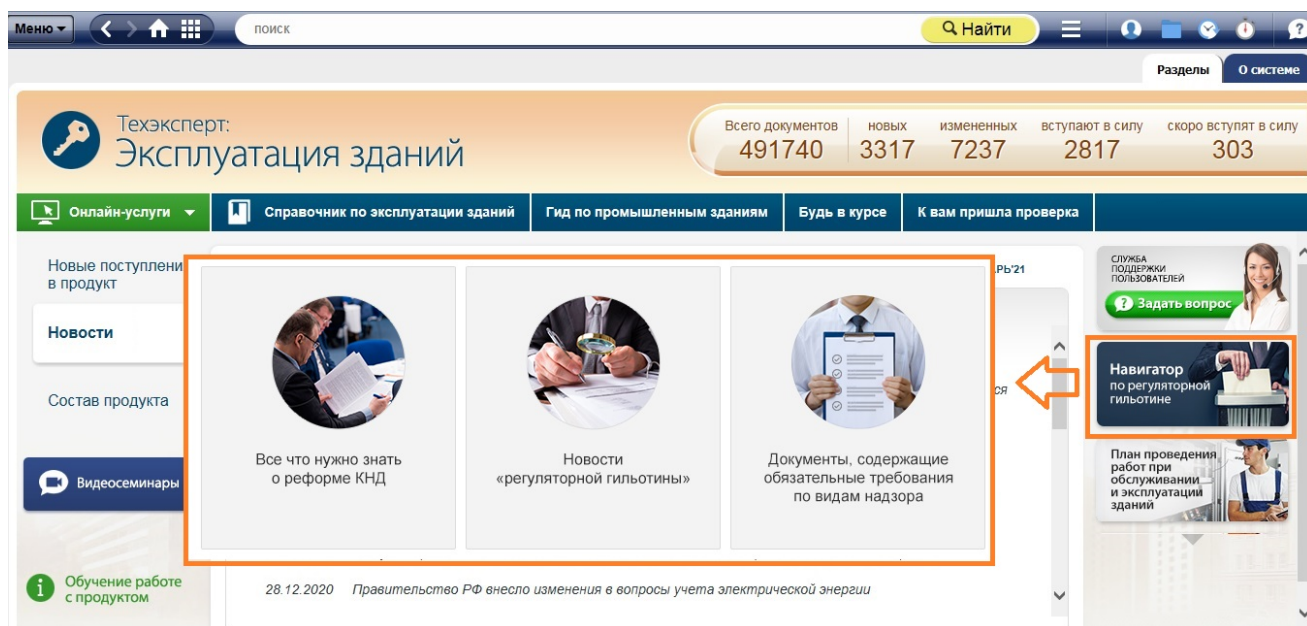
Сэкономьте время на самостоятельном анализе изменений!



Сервис включает в себя основную информацию:

- что такое реформа «Регуляторная гильотина»;
- все важные новости и события реформы;
- справочные материалы по основным отраслям: в них содержится информация, которую необходимо знать по видам надзора для каждой отрасли;
- документы, содержащие требования по видам надзора.

[Сервис](#) доступен на главных страницах систем «Кодекс» и «Техэксперт»!



Ознакомьтесь с особенностями работы с сервисом в удобном для вас формате: посмотрите [видеогид по сервису «Навигатор по регуляторной гильотине»!](#)

Сервис поможет вам определить, какими нормативными документами руководствоваться в своей работе с 1 января, какие документы были отменены или заменены. Воспользуйтесь готовыми подборками, чтобы проверить бизнес-процессы организации. Это позволит избежать ошибок и подготовиться к грядущим проверкам.

«Навигатор по регуляторной гильотине» — для эффективной работы в новом году!

Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?

Получите бесплатный доступ на неделю!

Из зала суда

Границы ответственности за пожарную безопасность при арендных отношениях

Зачастую специалистами служб эксплуатации зданий и, как следствие, собственниками таких зданий допускаются нарушения требований пожарной безопасности.

Рассмотрим один из примеров судебной практики, где на собственника здания (Арендодателя) и на его Арендатора возлагается обязанность по устранению допущенных нарушений пожарной безопасности.

Прокурор обратился в суд с исковым требованием о возложении обязанности устранить нарушения требований пожарной безопасности на Арендатора и Арендодателя.

Истец (прокурор) указал, что прокуратурой совместно с МЧС РФ проведена проверка соблюдения требований пожарной безопасности в общественном здании, где осуществляет деятельность Арендатор.

В ходе проверки выявлены многочисленные нарушения требований правил пожарной безопасности, в числе которых:

— перепланировка, изменение классов функциональной пожарной опасности помещений произведены без разработки проекта (нарушение ч. 4 ст. 4, п. 2 ч. 1 ст. 6, ч. 1 ст. 78, ч. 3 ст. 80 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее — Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ);

— руководителем организации не обеспечивается наличие планов эвакуации людей при пожаре (нарушение п. 5 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 (далее — Правила противопожарного режима));

— руководителем организации не обеспечивается наличие на дверях помещений производственного и складского назначения (складские помещения, кладовые) их категорий по взрывопожарной и пожарной опасности, а также класса зоны в соответствии с главами 5, 7 и 8 Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (нарушение п. 12 Правил противопожарного режима);

— двери эвакуационных выходов открываются не по направлению выхода из здания (нарушение п. 23 Правил противопожарного режима; ч. 4 ст. 4, п. 2 ч. 1 ст. 6, ст. 89 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ);

— запоры на дверях эвакуационных выходов (запасной выход, ведущий непосредственно на улицу; основной выход из помещения кафетерия непосредственно на улицу) не обеспечивают возможность их свободного открывания изнутри без ключа (на момент проверки двери были закрыты на замки ключами, свободно не открывались) (нарушение п. 26 Правил противопожарного режима);

— в дверном проеме тамбура запасного выхода из здания установлена раздвижная решетчатая металлическая дверь, препятствующая свободной эвакуации людей (нарушение пп. «а» п. 27 Правил противопожарного режима);

— двери эвакуационных выходов заблокированы (на момент проверки двери запенены монтажной пеной, свободно не открывались) (нарушение пп. «б» п. 27 Правил противопожарного режима);

— в здании отсутствует автоматическая пожарная сигнализация (нарушения ч. 4 ст. 4, п. 2 ч. 1 ст. 6, ст. 54, 83, 91 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ; п. 10.1.2 табл. А.1 СП 5.13130.2009 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования»).

На основании изложенного прокурор просит обязать Арендатора в срок до 31.12.2020 устранить нарушения требований пожарной безопасности.

В рамках рассмотрения дела было установлено, что согласно договору аренды нежилого помещения, заключенному между Арендодателем с одной стороны и Арендатором с другой стороны, нежилое помещение передано во временное пользование Арендатору.

Положениями данного договора обязанность по содержанию помещения в полной исправности и образцовом санитарном состоянии, а также по обеспечению пожарной и электрической безопасности возложена на Арендатора.

Обращаем ваше внимание, что в оригинале текста судебного Решения идут ссылки на недействующие нормы Правил противопожарного режима, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390, которые утратили силу 01.01.2021 в связи с принятием новых Правил противопожарного режима. Вместе с тем все вышеприведенные нарушения аналогично отражены в Правилах противопожарного режима, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479.

Итоговое решение

Таким образом, обязанность по устранению нарушений в части наличия табличек с номерами телефонов вызова пожарной охраны, наличия планов эвакуации, обозначения категорий взрывопожарной и пожарной опасности, свободного открывания дверей подлежит возложению на Арендатора.

Нарушения в части изменения конструктивных особенностей помещения, изменения направления открытия дверей, отсутствия аварийного освещения, отсутствия автоматической пожарной сигнализации невозможно устранить без участия собственника помещения. Устранение данных нарушений требует капитальной реконструкции помещения, в связи с чем обязанность по устранению данных нарушений необходимо возложить на собственника помещения — Арендодателя.

Исковые требования прокурора к Арендатору и Арендодателю о возложении обязанности устранить нарушения требований пожарной безопасности удовлетворены судом в полном объеме.

Рекомендации

На основании приведенной судебной практики в случае сдачи в аренду здания рекомендуем в договоре аренды предусматривать положения:

— об обязанности лиц по содержанию помещений в полной исправности и образцовом санитарном состоянии;

— об обеспечении пожарной и электрической безопасности.

Таким образом, вы разграничите зоны ответственности при арендных отношениях. Это позволит вам защитить себя от рисков при нарушении другой стороной договора требований к эксплуатации зданий, в том числе к пожарной безопасности.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительными материалами по теме:

Взаимодействие с подрядными и сторонними организациями

Пожарная безопасность в здании

Обеспечение безопасности зданий и сооружений промышленных предприятий



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