

18.05.2021

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Эксплуатация МФУ здания на основе Жилищного кодекса

На рассмотрении Государственной Думы Федерального Собрания РФ находится Проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» № 1162929-7 (далее — Проект).

Кому это важно?

Проект затрагивает деятельность специалистов, осуществляющих эксплуатацию многофункциональных зданий (далее — МФУ здание).

Почему это важно?

В настоящее время увеличивается количество зданий с нежилыми помещениями, конструктивно адаптированными к бытовым потребностям граждан и приспособленными для пребывания (проживания) в них. Однако на практике возникает проблема с возможностью применения жилищного законодательства к МФУ зданиям.

Что изменится?

Проектом, адаптированным под современные тенденции, предлагается, среди прочего:

- 1) внести детализированное понятие «МФУ здание» в Градостроительный кодекс РФ;
- 2) распространить действие Жилищного кодекса РФ на отношения, связанные с МФУ зданиями;
- 3) предусмотреть право субъектов РФ устанавливать региональные нормативы градостроительного проектирования в отношении МФУ зданий (обеспечение объектами социальной и иной инфраструктуры);
- 4) установить особенности:
 - переустройства и перепланировки помещения в МФУ здании;
 - перевода нежилого помещения в жилое помещение в МФУ здании;
 - общей долевой собственности собственников помещений в МФУ здании;
 - проведения общего собрания собственников помещений в МФУ здании и принятия им решений.

В случае принятия Проекта специалистам, осуществляющим эксплуатацию МФУ зданий, следует учитывать изменения, указанные в Проекте, в своей деятельности.

Как сейчас?

Сейчас жизненный цикл МФУ зданий регулирует СП 160.1325800.2014 «Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования», однако изменения, которые предлагаются Проектом, в них отсутствуют

Как поможет система?

Узнавайте одними из первых обо всех изменениях в сфере эксплуатации зданий на специализированном телеграм-канале разработчиков системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

А знаете ли вы?

Новые документы в «Техэксперт: Эксплуатация зданий» за май 2021 года

Как учесть все обязательные требования?

Эксплуатация здания — это процесс, основанный на нормативных требованиях, установленных Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее — ТР).

Чтобы соблюдать требования ТР, специалистам по эксплуатации зданий необходимо пользоваться документами, содержащимися в обязательном и добровольном перечнях.

Только в обязательном перечне содержится более 20 нормативных документов для сферы эксплуатации зданий, каждый из которых объемом свыше 100 страниц. При этом за нарушение требований обязательных нормативно-технических документов предусмотрены штрафы до 300 000 руб. (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ).

Разберитесь в обязательных требованиях к процессам эксплуатации зданий при помощи справки «Обязательные стандарты и правила при эксплуатации зданий».

Меню

введите фразу для поиска

Найти

Текст справки

Нормы, правила, стандарты

Законодательство России

Комментарии, консультации

Образцы и формы

Судебная практика

Справочник по эксплуатации зданий

Служба эксплуатации зданий: планирование, правила функционирования, структура, ресурсы

Обязательные стандарты и правила при эксплуатации зданий

Служба технической эксплуатации зданий

Планирование процесса эксплуатации зданий (сооружений) и разработка планов-графиков

Обучение, аттестация, квалификация, должностные инструкции персонала службы эксплуатации зданий

Ресурсы службы эксплуатации зданий

План проведения работ при

поиск

Включить двухколонный режим

Рег. ном

Обязательными к применению нормативно-техническими документами установлены требования к:

- строительным конструкциям;
- мониторингу технического состояния зданий и сооружений;
- наружной рекламе и знакам;
- проектированию фундамента;
- порядку проектирования, реконструкции зданий;
- реконструкции и капитальным работам;

Свернуть

- мониторингу технического состояния зданий и сооружений;

Дата начала обязательного применения	Наименование ГОСТов (частей), обязательных к применению
01.07.2015 г.	ГОСТ 31937-2011 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния". Разделы: 1; 6 (пункты 6.2.6, 6.3.2, 6.3.3, 6.4.18 - 6.4.20). Исключены из обязательных к применению: - 6.2.5; - приложения Б, В, К, Л

Справочные материалы в справке «Обязательные стандарты и правила при эксплуатации зданий» позволят вам:

- сэкономить время на поиске необходимых требований;

— исключить возможность назначения штрафов за нарушение требований обязательных нормативно-технических документов до 300 000 руб. (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ).

Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?

Получите бесплатный доступ на неделю!



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Из зала суда

Здания на смежных земельных участках. Что нужно знать собственникам?

Зачастую на промышленных территориях соседствуют разные организации, здания которых не всегда находятся в надлежащем техническом состоянии. Это может создавать угрозу причинения вреда не только вблизи расположенным зданиям, но находящимся рядом с ним людям.

В связи с этим собственники соседних зданий (организации) опасаются возможного причинения такого вреда.

Рассмотрим один из примеров судебной практики, где собственник здания «К» обратился в суд с исковым заявлением в отношении собственника соседнего здания «С», которое находится в ненадлежащем состоянии, с требованием провести в нём ремонтные работы.

Исковые требования «К» основаны на необходимости принятия в отношении здания «С» срочных мер по устранению угрозы разрушения аварийного здания, представляющего угрозу жизни и здоровью сотрудников предприятия «К».

В рамках проведенной по делу судебной экспертизы установлено аварийное техническое состояние строительных конструкций здания, а именно:

- участков кирпичных стен;
- железобетонных колонн;
- железобетонной фермы;
- монолитных, железобетонных участков стыков плит покрытий;
- железобетонного перекрытия встроенного помещения.

У остальных строительных конструкций категории их технического состояния учитываются как ограниченно работоспособные.

Причиной аварийного и недопустимого состояния элементов строительных конструкций здания является отсутствие эксплуатационного технического обслуживания здания. Одной из причин аварийного состояния элементов строительных конструкций производственного корпуса явились проникновение в них влаги атмосферных осадков и последующее их разрушение в холодный период года за счет сил морозного пучения. Кроме того, крыша здания не выполняет свое функциональное назначение по защите его строительных конструкций. По результатам осмотра выявлено, что на всей площади крыши имеют место массовые разрушения водоизоляционного слоя кровли. Система внутреннего водоотвода также находится в неработоспособном состоянии.

Экспертизой сделан вывод об имеющихся в здании «С» нарушениях строительных норм и правил и иных нормативных требований. Отсутствие эксплуатационного, технического обслуживания здания, предусмотренного ч. 1 ст. 36 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ, ч. 8 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ, п. 9.1, 10.1 СП 255.1325800.2016, в том числе непроведение плановых текущих и капитальных ремонтов, привело к ненадлежащему техническому состоянию (аварийному, недопустимому) части строительных конструкций производственного здания. Неудовлетворительное состояние строительных конструкций данного производственного здания создает угрозу жизни и здоровью для граждан, находящихся как внутри, так и вблизи него.

Участок стены производственного здания, расположенный в непосредственной близости с кабельной эстакадой:

— имеет аварийное состояние;

— представляет реальную угрозу обрушения данного участка кирпичной кладки наружной стены.

Строительные конструкции с аварийным техническим состоянием представляют угрозу жизни и здоровья граждан, а также имуществу «К».

Для предотвращения обрушения частей строительных конструкций здания производственного корпуса, имеющих аварийное и недопустимое техническое состояние, следует проводить неотложные работы в рамках непланового ремонта, который по СП 255.1325800.2016 «Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» классифицируется как аварийный ремонт. Для предотвращения последующего разрушения строительных конструкций из-за воздействия влаги атмосферных осадков необходимо провести капитальный ремонт кровли на всей площади крыши производственного корпуса. Конкретный перечень работ следует определять по утвержденным проектам и сметам.

Суд также обратил внимание на то, что факт постройки здания в 1966 году сам по себе не свидетельствует о необходимости применения технических норм и правил, действующих на тот период. Это связано с тем, что обстоятельства наличия угрозы жизни и здоровью подлежат оценке на текущий момент.

Отсутствие доказательств причинения физического вреда людям и имущественного ущерба предприятию истца не является основанием для отказа в иске. Это связано с тем, что жизнь и здоровье человека имеют первостепенную ценность, а материалами дела доказан факт наличия угрозы причинения такого вреда.

Итоговое решение

На основании изложенного были выявлены нарушения требований к содержанию и техническому обслуживанию промышленного здания «С».

В связи с этим исковые требования «К» о возложении обязанности по проведению ремонтных работ «С» судом удовлетворены в полном объеме.

Рекомендации

Исходя из решения суда, рекомендуем службам эксплуатации учитывать состояние соседних зданий. В случае ненадлежащего состояния соседнего здания рекомендуем обратиться к его собственнику с обоснованием необходимости проведения восстановительных работ. В противном случае могут иметь место необратимые последствия в виде:

- порчи вашего имущества;
- угрозы жизни сотрудников;
- судебных разбирательств.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме: Планово-предупредительный ремонт зданий предприятий промышленного назначения.



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Сачковым Виктором Павловичем на основе анализа Постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.02.2021 № А34-132/2020 № 18АП-694/2021.

© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных