

15.06.2021

# Гид по эксплуатации зданий



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

---

## 01.09.2021 вступает в силу новый перечень обязательных документов

31.05.2021 опубликовано Постановление Правительства РФ [от 28.05.2021 № 815](#) «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона „Технический регламент о безопасности зданий и сооружений“, и о признании утратившим силу Постановления Правительства Российской Федерации [от 4 июля 2020 г. № 985](#)» (далее — Постановление Правительства РФ [от 28.05.2021 № 815](#)).

### Кому это важно?

Постановление Правительства РФ [от 28.05.2021 № 815](#) затрагивает деятельность специалистов, осуществляющих эксплуатацию зданий любого назначения.

### Почему это важно?

Постановление Правительства РФ [от 28.05.2021 № 815](#):

— вводит в действие Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее — Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ [от 28.05.2021 № 815](#));

— с 01.09.2021 признаёт утратившим силу Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ [от 04.07.2020 № 985](#) (далее — Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ [от 04.07.2020 № 985](#)).

Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ [от 28.05.2021 № 815](#), вступает в силу с 01.09.2021 и действует до 01.09.2027.

### Что изменится?

Список документов, включенных в Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ [от 28.05.2021 № 815](#), отличается от списка документов, включенных в Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ [от 04.07.2020 № 985](#), по количеству и составу.

В новом перечне:

- исключены 11 документов;
- добавлены 2 документа;
- представлены в новой редакции 8 документов.

Общее количество нормативно-технических документов в новом перечне составляет 69.

Проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий, которые представлены на первичную или повторную государственную или негосударственную экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, по выбору проверяются на соответствие следующим национальным стандартам и сводам правил, включенным в:

- Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ [от 04.07.2020 № 985](#), или новый перечень документов, если разработка начата в период с **01.08.2020 по 01.09.2021**;
- Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический

регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521, или новый перечень документов, если разработка начата до 01.08.2020.

За нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий предусмотрено наказание в виде штрафа до 300 000 руб. (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ).

### Что нужно знать уже сейчас?

С 01.09.2021 специалистам по эксплуатации зданий необходимо:

- руководствоваться нормативными документами, представленными в Перечне, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815;
- провести проверку технической документации на предмет соответствия данной документации нормативным документам, установленным в Перечне, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815.

### 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 июнь 2021 года



[Список новых документов](#)

## Изменения в сфере эксплуатации зданий в 2021 году

Процесс эксплуатации зданий и сооружений — это работа в режиме постоянных кардинальных изменений.

Так, только за первое полугодие 2021 года произошли следующие события:

- изменились требования к санитарному содержанию и микроклимату зданий и сооружений;
- в части пожарной безопасности появились новые нормативные требования и впервые введена ответственность за повторные нарушения;
- ряд изменений в нормативном регулировании процессов осмотров и ремонтных работ и др.

Второе полугодие 2021 года также принесет много изменений:

- новые требования к организации и проведению дератизации, дезинсекции и дезинфекции;
- изменения в нормативном регулировании доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения;
- вступит в силу новый закон, регулирующий деятельность проверяющих органов и др.

Разберитесь в практическом применении всех изменений при помощи записи видеосеминара «Анализ ключевых изменений в эксплуатации зданий (сооружений) за первое полугодие 2021 года».

Запись видеосеминара «Анализ ключевых изменений в эксплуатации зданий (сооружений) за первое полугодие 2021 года» позволит вам:

- узнать, как обезопасить предприятие от штрафов за нарушение требований к эксплуатации зданий до 200 000 руб. (ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ);

— сэкономить время на анализе изменений в законодательстве, меняющих сферу эксплуатации зданий.

**Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?**

**Получите бесплатный доступ на неделю!**



**ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО**

## Из зала суда

### **Ответственность предприятия за эксплуатацию зданий до ввода их в эксплуатацию**

На практике нередко встречаются ситуации, когда предприятия, в силу определенных обстоятельств, начинают фактическую эксплуатацию зданий до ввода их в эксплуатацию.

Такие ситуации встречаются не только при строительстве, но и зачастую при реконструкции.

В связи с этим по результатам проверок со стороны контрольных (надзорных) органов такие организации подвергаются административному наказанию в виде штрафа. Несмотря на попытки обжалования таких решений (постановлений) контрольных (надзорных) органов, зачастую суды оставляют их без изменений.

Рассмотрим один из примеров такой судебной практики.

Инспекция государственного строительного надзора (далее — Инспекция) провела внеплановую выездную проверку объекта капитального строительства предприятия «А».

Согласно ч. 1 ст. 55 [ГрК РФ](#) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет:

— выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство;

— соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Эксплуатация построенного, реконструированного здания, сооружения допускается после получения застройщиком:

— разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением случаев, указанных в ч. 3 ст. 55.24 ГрК РФ);

— акта, разрешающего эксплуатацию здания, сооружения, в случаях, предусмотренных федеральными законами (ч. 2 ст. 55.24 ГрК РФ).

На основании материалов дела суд установил, что строительство объекта начато в 2003 году на основании разрешения на строительство, срок действия которого в настоящее время истек.

На момент проверки объект эксплуатировался по назначению:

- осуществлялся въезд/выезд автомашин;
- организована пропускная система;
- имеются иные признаки эксплуатации объекта.

Следовательно, в действиях лица, эксплуатирующего спорный объект, имеется состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ.

Инспекцией по результатам проверки в отношении предприятия «А» составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ.

Постановлением предприятие «А» привлечено к административной ответственности в виде штрафа в размере 250 000 руб. (с применением ч. 3.2, 3.3 ст. 4.1 КоАП РФ).

### **Итоговое решение**

Суд признал обоснованными выводы Инспекции о наличии в действиях предприятия «А» состава административного правонарушения, предусмотренного ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ.

### **Рекомендации**

На основании изложенного, во избежание штрафных санкций, при реконструкции здания рекомендуем их собственникам, специалистам по эксплуатации не эксплуатировать такой объект недвижимости до непосредственного ввода их в эксплуатацию.

Напоминаем, что максимальный штраф за эксплуатацию объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию составляет 1 000 000 руб. (ч. 5 ст. 9.5 КоАП РФ)

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 Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16.03.2021 № А82-4336/2020 по делу № Ф01-16163/2020.

© АО «Кодекс», 2021

*Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».*

*Положение по обработке и защите персональных данных*