

27.07.2021

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Изменения в порядке технологического присоединения к инженерным сетям

01.09.2021 вступит в силу Федеральный закон [от 01.07.2021 № 276-ФЗ](#) «О внесении изменений в [Градостроительный кодекс Российской Федерации](#) и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон [от 01.07.2021 № 276-ФЗ](#)).

Кому это важно?

Федеральный закон [от 01.07.2021 № 276-ФЗ](#) затрагивает деятельность специалистов, осуществляющих эксплуатацию любых видов зданий, при процедуре подключения объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения.

Что изменится?

Требованиями Федерального закона [от 01.07.2021 № 276-ФЗ](#) с 01.07.2021 будет исключена необходимость получения технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, как самостоятельного документа.

Указанные технические условия будут:

— являться обязательным приложением к договорам о подключении объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

— выдаваться ресурсоснабжающей организацией (далее — РСО) в течение 7 дней без взимания платы.

Как сейчас?

Для подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и получения технических условий специалисты обращаются в соответствующую РСО.

Почему это важно?

С 01.09.2021 у специалистов служб эксплуатации (собственников объектов недвижимости) будет исключена обязанность по получению и согласованию технических условий подключения (технологического присоединения).

Как поможет система?

Информация об актуальных требованиях в процедуре технологического присоединения доступна в справочных материалах:

Договорные отношения в сфере электроснабжения в процессе эксплуатации зданий,
Договорные отношения в сфере теплоснабжения в процессе эксплуатации зданий,

Договорные отношения в сфере водоснабжения и водоотведения в процессе эксплуатации зданий,
Договорные отношения в сфере газоснабжения в процессе эксплуатации зданий.

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 июль 2021 года



[Список новых документов](#)

Проверьте готовность здания к зиме

Одними из самых важных этапов в техническом обслуживании зданий являются сезонные мероприятия. Сейчас в разгаре подготовка зданий к осенне-зимнему периоду. Несвоевременное выполнение требований к техническому обслуживанию и содержанию конструкций зданий часто является одной из причин возникновения аварий.

Проверьте качество подготовки с помощью справочного материала [«Мероприятия по эксплуатации зданий и сооружений в осенне-зимний и весенне-летний периоды»](#) в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

Особое внимание обратите на наличие форм документов, которые помогут вам в организации сезонных работ по эксплуатации зданий:

[Чек-лист готовности к отопительному периоду.](#)

[Чек-лист готовности здания к зиме](#)

[Акт проверки готовности к отопительному периоду.](#)

[Паспорт готовности к отопительному периоду.](#)

The image shows a screenshot of a website with a search bar and a navigation menu. The main content area displays a document titled "Эксплуатационные мероприятия осенне-зимнего периода". The document text includes instructions for preparing buildings for winter, such as conducting an autumn inspection and checking the technical condition of various elements. A red warning icon and text "Внимание! В открытых системах горячего водоснабжения до их ввода в эксплуатацию..." is visible. To the right, a table titled "Чек-лист готовности здания к зиме" is shown, listing 23 items to be checked, such as window repairs, boiler maintenance, and insulation checks. The table has two columns: "Вид работ" and "Результат (выполнено/не выполнено, либо +/-)".

Вид работ	Результат (выполнено/не выполнено, либо +/-)
1. Заменены разбитые стекла окон, стеклоблоков, балконных дверей	
2. Отремонтированы и утеплены чердачные перекрытия, трубопроводы в чердачных помещениях	
3. Остеклены и закрыты чердачные служебные окна	
4. Отремонтированы и утеплены трубопроводы в подвальных помещениях	
5. Отремонтированы либо изготовлены новые ходовые доски (переходные мостики) на чердаках и в подвалах	
6. Укреплены и отремонтированы параллельные ограждения	
7. Утеплены и отремонтированы бойлеры	
8. Утеплены, прочищены, отремонтированы дымовентиляционные каналы	
9. Укреплены флагодержатели, номерные знаки здания	
10. Заделаны продухи в цоколе здания	
11. Входные двери укреплены, оборудованы пружинами, отремонтированы	
12. Оборудование и коммуникации системы отопления промыты	
13. Испытана на прочность и плотность система отопления	
14. Приборы учета тепловой энергии имеются в наличии и работоспособны	
15. Автоматические регуляторы работоспособны (при их наличии)	
16. Защита системы теплоснабжения работоспособна	
17. На расчетных шайбах и солах элеваторов есть пломбы	
18. Имеются паспорта теплопотребляющих установок	
19. Имеются принципиальные схемы и инструкции для персонала, обслуживающего систему отопления	
20. Эксплуатационные режимы системы теплоснабжения, мероприятия по их введению разработаны	
21. План ремонтных работ по системе отопления выполнен	
22. Прямые соединения оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией отсутствуют	
23. Задолженность за тепловую энергию, теплоноситель отсутствует	

Информация в [справке](#) позволит вам сэкономить время при составлении плана проведения работ при сезонной эксплуатации зданий и определить, как исключить штрафы до 600 000 руб. (ст. 9.4 [КоАП РФ](#)).

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.

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

Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?

Получите бесплатный доступ на неделю!



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Из зала суда

Убытки при некачественных работах по капитальному ремонту здания

На практике часто встречаются случаи некачественного выполнения работ в рамках капитального ремонта здания. Последствия выполнения таких работ раскрываются в том числе уже в процессе самой эксплуатации здания. В связи с чем у специалистов служб эксплуатации возникают спорные вопросы с исполнителем ремонтных работ на предмет устранения недостатков. Рассмотрим данную ситуацию на основе судебной практики.

Собственник здания «Б» обратился с исковым заявлением в суд к организации «П» о взыскании 28 598 руб. убытков в результате некачественно выполненных работ по договору о проведении капитального ремонта (далее — Договор).

Как следует из материалов дела, в рамках Договора «П» были выполнены работы по капитальному ремонту здания.

Согласно положениям Договора:

— сторонами согласован гарантийный срок выполненных работ, который составляет 3 года с даты подписания акта приемки выполненных работ;

— при выявлении недостатков в процессе эксплуатации здания «П» обязана их устранить не позднее 10 календарных дней с момента получения письменного уведомления.

«Б» было обнаружено, что в фойе первого этажа здания произошло обрушение подвесного потолка с подвесной системой, который был монтирован «П».

После данного происшествия «Б» обратился в адрес «П» с требованием об устранении выявленных недостатков в соответствии с положениями Договора.

«П» заявила отказ в устранении выявленных недостатков, указав, что обрушение потолка произошло по вине третьих лиц, осуществлявших монтаж и замену электропроводки с демонтажем и последующим восстановлением потолка.

В целях установления причин обрушения потолка «Б» обратился в экспертную организацию для выполнения строительно-технической экспертизы, стоимость которой составила 10 000 руб.

Экспертным заключением было установлено, что причиной частичного обрушения подвесного потолка в фойе первого этажа здания «Б» послужило:

— некачественное выполнение работ по его монтажу;

— несоблюдение «П» рекомендаций производителя.

Поскольку «П» отказалась от исполнения гарантийных обязательств по устранению выявленных недостатков, «Б» заключил договор со сторонней организацией на выполнение работ по восстановлению обрушившегося потолка в здании, стоимость которых составила 18 598 руб.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения «Б» в суд.

Согласно п. 1 ст. 722 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ) в случае, когда для результата работы предусмотрен гарантийный срок, результат работы должен в течение всего гарантийного срока соответствовать условиям договора о качестве.

В случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлением от договора подряда, ухудшившим результат работы, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного в договоре использования, либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика (п. 1 ст. 723 ГК РФ):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда.

Также законодательством установлено, что заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока (п. 3 ст. 724 ГК РФ).

Согласно Договору гарантийный срок выполненных на объекте работ составляет 3 года.

На основании п. 2 ст. 755 ГК РФ подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они явились следствием:

- нормального износа объекта или его частей;
- неправильной эксплуатации объекта или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами;
- ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

Таким образом, в пределах гарантийного срока действует презумпция вины подрядчика за недостатки (дефекты) выполненных работ.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о том, что «П» обязана компенсировать «Б» фактически понесенные расходы по устранению недостатков, обнаруженных в период гарантийного срока.

Итоговое решение

Исковые требования «Б» удовлетворены в полном объеме. Суд обязал «П» возместить убытки в результате некачественно выполненных работ в размере 28 598 руб.

Рекомендации

Исходя из решения суда, в случае если у эксплуатирующей организации возникли сомнения в качестве выполненных подрядчиком (исполнителем) ремонтных работ, рекомендуем вам обратиться к специализированным организациям для проведения процедуры обследования качества выполненных работ. По результатам обследования будет составлено экспертное заключение. Данное заключение будет являться документом для решения спорных вопросов между сторонами договора о выполнении работ, в том числе определения ответственных за устранение выявленных недостатков лиц.

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



№ А35-7342/2020.

Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Сачковым Виктором Павловичем на основе анализа Постановления Арбитражного суда Центрального округа от 18.06.2021 по делу

© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных