

24.08.2021

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Какие нормативные требования вступают в силу 1 сентября 2021 года?

Новые санитарно-эпидемиологические требования

Вступают в силу новые [СанПиН 3.3686-21](#) Санитарно-эпидемиологические требования по профилактике инфекционных болезней.

Ранее специалисты по эксплуатации зданий могли проводить мероприятия по дезинсекции и дератизации:

- своими силами, при наличии специально обученных сотрудников;
- силами сторонних организаций.

С 01.09.2021 санитарно-гигиенические мероприятия можно будет осуществлять только персоналу организаций с видом экономической деятельности «осуществление дератизационной и дезинфекционной деятельности».

В случае если санитарно-гигиенические мероприятия будут проведены не уполномоченными на такой вид деятельности лицами, предприятие может быть привлечено к административной ответственности в виде штрафа до 20 000 руб. (ст. 6.3

КоАП РФ).

Новые требования к эксплуатации сетей газопотребления, транспортирующих природный газ

Вступает в силу новый ГОСТ Р 58095.4-2021 Системы газораспределительные. Требования к сетям газопотребления. Часть 4. Эксплуатация (далее — ГОСТ Р 58095.4-2021).

В новом ГОСТ Р 58095.4-2021:

— установлены иные сроки проведения технического обслуживания наружных и внутренних газопроводов и газоиспользующего оборудования;

— конкретизированы виды работ по обслуживанию.

Специалисту в связи с этим необходимо:

— проанализировать требования нового нормативного документа;

— при необходимости внести изменения в заключенный договор по техническому обслуживанию газового оборудования с соответствующей организацией.

За нарушение правил пользования газовым оборудованием предусмотрен административный штраф (ст. 9.11 КоАП РФ) до 40 000 руб.

Изменения в обязательных требованиях к процессам эксплуатации зданий

Вступает в силу новый обязательный Перечень национальных стандартов и сводов правил, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 (далее — Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815).

Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815, регулирует обязательные требования к таким процессам, как:

— мониторинг технического состояния зданий и сооружений;

— обслуживание внутренних систем отопления, вентиляции и кондиционирования;

— проведение ремонтных работ зданий и сооружений.

С 01.09.2021 специалистам по эксплуатации зданий при решении подобных задач необходимо:

— руководствоваться нормативными документами, представленными в Перечне, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815;

— провести проверку технической документации на предмет ее соответствия нормативным документам, установленным в Перечне, утвержденном Постановлением Правительства РФ от [28.05.2021 № 815](#).

За нарушение требований обязательных нормативно-технических документов предусмотрен штраф до 300 000 руб. (ч. 1 ст. 9.4 [КоАП РФ](#)).

Как поможет система?

Информация об изменениях в процессах эксплуатации зданий и сооружений в связи с новыми нормативными требованиями доступна в справочных материалах: [Санитарно-гигиенические мероприятия: дератизация, дезинсекция, дезинфекция](#), [Эксплуатация сетей газопроводов и газоиспользующего оборудования зданий, сооружений](#), [Обязательные стандарты и правила при 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 август 2021 года



[Список новых документов](#)

Почему можно больше не заниматься приборами учета электроэнергии?

Каждое здание должно быть оборудовано приборами учета коммунальных ресурсов. Обязанность по установке приборов учета по электроснабжению (далее — счетчик) лежит на ресурсоснабжающей организации (далее — РСО).

Задача специалиста по эксплуатации зданий — проконтролировать работу РСО по установке и содержанию счетчиков в здании.

Установка счетчиков выполняется РСО на основании нормативных требований Федерального закона от [26.03.2003 № 35-ФЗ](#) «Об электроэнергетике».

Федеральным законом от 27.12.2018 № 522-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике».

С 01.01.2022 внесенные изменения начинают действовать.

Что изменится

С 01.01.2022 РСО обязаны подсоединить счетчики к интеллектуальной системе учета и полностью нести ответственность за их работу.

Интеллектуальная система учета:

- организывает бесперебойную передачу показаний счетчиков;
- организывает своевременное оповещение о нарушениях в работе самого счетчика (в том числе несанкционированное вмешательство);
- выявляет нарушение параметров качества электроснабжения.

Как сейчас

До 01.01.2022 РСО несут ответственность только за установку и содержание счетчика, не подключенного к интеллектуальным системам учета.

Специалист по эксплуатации зданий отвечает за:

- передачу показаний счетчиков;
- взаимодействие с РСО.

Почему это важно

С 01.01.2022 по 01.01.2023 специалисту по эксплуатации зданий необходимо проконтролировать РСО на предмет подключения счетчиков в здании к интеллектуальной системе учета электрической энергии.

В случае неисполнения РСО данной обязанности собственник с 01.01.2023 вправе потребовать с нее уплаты штрафа.

Узнайте о своих правах и обязанностях РСО по обслуживанию приборов учета электроэнергии при помощи справки [«Приборы учета и управления энергетическими ресурсами зданий»](#).

Материал актуален на 16.08.2021

Приборы учета и управления энергетическими ресурсами зданий

Требования к оснащенности зданий приборами учета
Техническое обслуживание и ремонт приборов учета
Контроль установки приборов учета энергоресурсов
Автоматизированные системы учета ресурсов и управления инженерным оборудованием здания

Внимание!
С 01.01.2022 гарантирующие поставщики и сетевые организации будут обязаны обеспечить безвозмездное предоставление потребителям электроэнергии минимальный набор функций интеллектуальных систем учета электроэнергии (п.5 ст.37 Федерального закона от 26.03.2003 N 35-ФЗ "Об электроэнергетике").
С 01.01.2023 за непредоставление доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электроэнергии потребитель будет вправе потребовать с гарантирующего поставщика или сетевой организации уплаты штрафа (п.5 ст.37 Федерального закона от 26.03.2003 N 35-ФЗ "Об электроэнергетике").
С 24.09.2020 сведения о поверке приборов учета можно узнать в реестр ФГИС "Аршин" (Федеральный закон от 27.12.2019 N 496-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об обеспечении единства измерений").

Все без исключения энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета энергетических ресурсов. Данные требования распространяются на объекты, подключенные к энергетическим сетям централизованного электро-, тепло-, водо-, газоснабжения и иным системам

Справка поможет вам:

— разобраться в новых требованиях к приборам учета потребления электроэнергии;

— четко понимать сроки и ответственность PCO по установке и обслуживанию приборов учета электроэнергии.

Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?

Получите бесплатный доступ на неделю!



Из зала суда

Ответственность за несвоевременный капитальный ремонт крыши (кровли) здания, сданного в аренду

При арендных отношениях важно должным образом выстроить взаимодействие арендатора и арендодателя.

На практике зачастую возникают спорные моменты по границам ответственности за содержание и ремонт арендованного здания.

По общим правилам капитальный ремонт здания лежит в зоне ответственности собственника, то есть арендодателя.

Одним из самых распространенных конструктивных элементов здания, которым требуется капитальный ремонт, является крыша.

На практике собственники зданий при сдаче их в аренду зачастую не обращают должного внимания на техническое состояние крыши (кровли).

В результате такого халатного отношения (несвоевременного проведения капитального ремонта) возрастает вероятность причинения вреда собственности арендаторов, например, в результате заливов после дождя.

Рассмотрим один из примеров судебной практики, где арендатор в результате такого залива взыскивал причиненный ему ущерб с собственника здания.

Арендатор «И» обратился в суд с заявлением о взыскании с собственника «А» ущерба в размере 341 621 руб. и расходов на проведенную экспертизу в размере 20 000 руб.

В обоснование требований истец «И» указал, что ответчик является собственником трехэтажного здания, в котором «И» по договору аренды предоставлен третий этаж под гостиницу. В результате дождей через крышу здания, которая имеет повреждения:

- произошел залив третьего этажа;
- имуществу истца был причинен ущерб.

Так как ответчик является собственником здания, он ответственный за несвоевременный ремонт крыши, в связи с чем истец обратился с иском о возмещении ущерба (п. 1 ст. 616 ГК РФ).

Судом было установлено следующее.

До обращения в суд «И» письменно обращался к «А» с требованием произвести капитальный ремонт крыши указанного помещения, мотивируя обращение неоднократными протечками потолка помещения из-за неудовлетворительного состояния крыши.

На требование о ремонте кровли ответ от собственника «А» не последовал.

С целью определения размера ущерба, причиненного помещению «И», истцом проведена оценка. Согласно отчету об оценке, рыночная стоимость работ по восстановительному ремонту составляет 341 621 руб.

Согласно требованиям законодательства, по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату (ст. 606 ГК РФ):

- во временное владение и пользование;

или

— во временное пользование.

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК РФ).

В силу ст. 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

О ненадлежащем состоянии спорного здания свидетельствует экспертное заключение, согласно которому в кровле присутствуют следующие дефекты:

- сколы и незначительные трещины на листах;
- неплотности в местах соединения листов;
- плохое крепление листов к обрешетке;
- растрескивание и сколы покрытия (шифера) в местах установки антенн;
- протечки листов;
- поражение гнилью стропильных ног и обрешетки.

Согласно выводам эксперта, конструкции крыши и покрытие кровли объекта нуждаются в капитальном ремонте. Кровля подлежит 100%-й замене.

Доказательства того, что арендодателями принимались меры по ремонту крыши, кровли здания, не представлены.

Таким образом, материалами дела подтверждено наличие причинно-следственной связи между бездействием арендодателя в части неисполнения обязанности по содержанию здания, а равно о его вине в произошедшем затоплении спорного помещения истца «И».

Итоговое решение

Требования истца «И» о взыскания с «А» стоимости восстановительного ремонта в размере 341 621 руб. подлежат удовлетворению.

Также суд взыскал с «А» в пользу «И» возмещение понесенных расходов на оплату услуг эксперта в размере 20 000 руб.

Рекомендации

На основании изложенного рекомендуем собственникам зданий и их специалистам служб эксплуатации надлежащим образом относиться к техническому состоянию сдаваемого в аренду здания и своевременно производить работы по капитальному ремонту. В дальнейшем в результате ненадлежащего технического состояния здания могут возникнуть дополнительные финансовые затраты в виде возможного причинения ущерба имуществу арендатора, находящемуся в таком здании.

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

Эксплуатация и содержание арендованного здания, помещения;

Капитальный ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Сачковым Виктором Павловичем на основе анализа Решения Арбитражного суда Амурской области от 18.01.2021 по делу № А04-6129/2020.

© АО «Кодекс», 2021

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Положение по обработке и защите персональных данных