

21.09.2021

# Гид по эксплуатации зданий



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

---

## Новые требования к оснащению зданий противопожарными устройствами

Постановлением Правительства РФ от 01.09.2021 № 1464 утверждены Требования к оснащению объектов защиты автоматическими установками пожаротушения, системой пожарной сигнализации, системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (далее — Требования).

Данный документ:

— вступает в силу 01.03.2022;

— действует до 01.03.2027;

— распространяется на объекты, которые введены в эксплуатацию до вступления в силу Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

### Кому это важно?

Требования затрагивают деятельность специалистов, осуществляющих эксплуатацию любых типов зданий.

## Что изменится?

Требования содержат, среди прочего, критерии оснащения:

— зданий, сооружений, помещений системой пожарной сигнализации и автоматическими установками пожаротушения;

— оборудования автоматическими установками пожаротушения.

## Почему это важно?

К 01.03.2022 работникам, осуществляющим эксплуатацию зданий, необходимо проверить, оснащено ли эксплуатируемое здание противопожарными устройствами в соответствии с Требованиями.

Нарушение требований пожарной безопасности влечет наложение штрафа по ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ в размере:

— на должностных лиц — от 6000 до 15 000 руб.;

— на юридических лиц — от 150 000 до 200 000 руб.

## Как сейчас?

В настоящее время по вопросу оснащения зданий противопожарными устройствами действуют обязательные требования:

— НПБ 110-03 Нормы пожарной безопасности «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией»;

— НПБ 104-03 Нормы пожарной безопасности «Системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожарах в зданиях и сооружениях».

Требования объединили и актуализировали положения вышеуказанных документов. Нормы, касающиеся эксплуатации зданий, в целом изменений не претерпели.

Предполагается, что к моменту вступления в силу Требований вышеназванные документы будут отменены законодателем.

Также напоминаем, что схожие положения в настоящее время тоже регулирует СП 484.1311500.2020 Системы противопожарной защиты. Системы пожарной сигнализации и автоматизация систем противопожарной защиты. Нормы и правила проектирования. Однако, в отличие от Требований, данный свод правил носит рекомендательный характер.

## Как поможет система?

Информация об актуальных требованиях к пожарной безопасности доступна в справочных материалах: [Пожарная безопасность в здании](#), [Обеспечение безопасности зданий и сооружений промышленных предприятий](#).

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 сентябрь 2021 года



[Список новых документов](#)

## Бесплатный вебинар для специалистов по эксплуатации зданий!

Приглашаем вас принять участие в вебинаре **«Новый 248-ФЗ о проверках: важное для сферы эксплуатации зданий»**.

Вебинар состоится **30 сентября 2021 года в 9.30 (МСК)**.

### Программа мероприятия

9.30 — 11.00 Выступление Сачкова В. П.

1. Общие требования к проведению проверок: изменения 2021 года.
2. Особенности проведения проверок органом МЧС России.
3. Особенности проведения проверок органом Роспотребнадзора.
4. Особенности проведения проверок органом Ростехнадзора.
5. Административная ответственность как результат проверки: типичные основания для привлечения, законные способы минимизации.

11.00 — 11.15 Перерыв

11.15 — 11.45 Ответы на вопросы участников

В ходе вебинара у вас будет возможность задать вопрос спикеру.

Посетив вебинар, вы:

- сэкономите время на анализе изменений в процедурах прохождения проверок;
- сможете сократить риски неправомерных действий надзорных органов и, как следствие, минимизировать риски штрафов до 100 000 руб.



**Спикер:**

Сачков Виктор Павлович

Эксперт и автор справочных материалов систем  
«Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Осуществляет **всероссийское экспертное консультирование**  
по вопросам  
обслуживания и эксплуатации зданий.

**Видеообращение спикера с анонсом предстоящего мероприятия по ссылке:**  
<https://youtu.be/C35AShJyVXE>

РЕГИСТРАЦИЯ →

## Из зала суда

### Ответственность за невыполнение предписания Ростехнадзора

Собственники предприятий зачастую не придают должного значения своевременному исполнению предписаний об устранении нарушений. Предписания могут быть связаны в том числе с выявленными нарушениями в сфере эксплуатации зданий.

В результате несвоевременного исполнения предписания предприятие может быть привлечено к административной ответственности в виде штрафа до 700 000 руб. (ч. 11 ст. 19.5 КоАП РФ).

В качестве примера разберем случай из судебной практики.

За нарушение требований по эксплуатации промышленного здания (гидротехнического сооружения) предприятию «Б» Ростехнадзором вынесено предписание об устранении нарушений.

Предприятие «Б» добровольно устранило большую часть нарушений, выявленных в ходе проверки. Однако остальная часть нарушений в срок, установленный предписанием Ростехнадзора, не исполнена.

В результате проверки было установлено, что у предприятия «Б» имелась возможность для соблюдения всех требований по эксплуатации данного объекта недвижимости, но собственником не были приняты все зависящие от него меры по их реализации (ч. 2 ст. 2.1 КоАП РФ).

На основании изложенного предприятие «Б» привлечено к административной ответственности, предусмотренной ч. 11 ст. 19.5 КоАП РФ. Указанная норма предусматривает административное наказание в виде штрафа от 400 000 до 700 000 руб.

### **Итоговое решение**

В связи с тем, что предприятие «Б» находилось в тяжелом финансовом положении, в отношении него применены положения ч. 3.2 и 3.3 ст. 4.1 КоАП РФ. На основании указанных норм установленный ч. 11 ст. 19.5 КоАП РФ размер штрафа был снижен до 200 000 руб. (т. е. до половины минимального размера административного штрафа).

### **Рекомендации**

Таким образом, рекомендуем собственникам зданий и их специалистам служб эксплуатации надлежащим образом относиться к требованиям надзорных органов. За несвоевременное исполнение требований надзорных органов предприятие может быть привлечено к административной ответственности, и, как следствие, финансовая нагрузка на предприятие возрастет.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительными материалами по теме: Надзор за надлежащей эксплуатацией зданий, Взаимодействие службы эксплуатации зданий с Ростехнадзором.



по делу № 12-67/2020.

*Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Сачковым Виктором Павловичем на основе анализа Решения Братского городского суда Иркутской области от 13.05.2020 № 12-67/2020*

© АО «Кодекс», 2022

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

*Политика конфиденциальности персональных данных*