

16.11.2021

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Приняты Требования к применению форм проверочных листов

01.03.2022 вступают в силу Требования к разработке, содержанию, общественному обсуждению проектов форм проверочных листов, утверждению, применению, актуализации форм проверочных листов, а также случаи обязательного применения проверочных листов, утвержденные постановлением Правительства РФ [от 27.10.2021 N 1844](#) (далее — Требования, утвержденные постановлением Правительства РФ [от 27.10.2021 N 1844](#)).

Кому это важно?

Требования, утвержденные постановлением Правительства РФ [от 27.10.2021 N 1844](#), затрагивают проверки надлежащей эксплуатации любых типов зданий.

Почему это важно?

Вышеуказанный документ содержит среди прочего требования к:

1. Порядку и срокам обсуждения проекта нормативного правового акта об утверждении проверочного листа.
2. Содержанию формы проверочных листов.

3. Применению проверочных листов, которое:

а) обязательно при плановых контрольных (надзорных) мероприятиях, а именно: при рейдовом осмотре, выездной проверке. При этом проверочное мероприятие ограничивается списком вопросов из проверочного листа, если иное не указано в документе об утверждении формы конкретного проверочного листа;

б) осуществляется по усмотрению контрольного (надзорного) органа при:

— иных плановых мероприятиях,

— внеплановых мероприятиях (исключение: внеплановое мероприятие по факту устранения выявленного нарушения обязательных требований),

— мероприятиях на основании программы проверок.

Как сейчас?

В настоящее время установлены общие положения применения проверочных листов контрольными (надзорными) органами (ст.53 Федерального закона от 31.07.2020 N 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»).

Однако ни в одном из положений о государственном контроле (надзоре), касающемся проверки надлежащей эксплуатации зданий, не было упомянуто возможности применения проверочных листов в рамках контрольных (надзорных) мероприятий.

Обращаем внимание, что действующие проверочные листы МЧС России, Роспотребнадзора, затрагивающие эксплуатацию зданий и принятые в соответствии с ч.11.3 ст.9 Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее — Федеральный закон от 26.12.2008 N 294-ФЗ), не могут быть применимы в рамках проведения проверок.

Это связано с тем, что Федеральный закон от 26.12.2008 N 294-ФЗ не распространяет свое действие на проверки надлежащей эксплуатации зданий, проводимые в настоящее время (ч.3 ст.85 Федерального закона от 11.06.2021 N 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»).

Требования, утвержденные постановлением Правительства РФ от 27.10.2021 N 1844, устранили этот пробел в законодательстве.

Что изменится?

По нашему мнению, положения о государственном контроле (надзоре), касающиеся проверки надлежащей эксплуатации зданий, и соответствующие проверочные листы будут актуализированы с учетом Требований, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27.10.2021 N 1844.

Таким образом, с 01.03.2022 специалистам в сфере эксплуатации зданий при подготовке к проверочным мероприятиям необходимо учитывать Требования, утвержденные постановлением Правительства РФ от 27.10.2021 N 1844.

Как поможет система?

Оперативно отследить изменения в нормативных требованиях при подготовке к проверкам и найти актуальные алгоритмы вы сможете при помощи сервиса [«К вам пришла проверка»](#), размещенного на главной странице системы [«Техэксперт: Эксплуатация 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 ноябрь 2021 года



[Список новых документов](#)

Бесплатная консультация экспертов по эксплуатации зданий

В системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» возможно получить бесплатную консультацию ведущих экспертов в сфере эксплуатации зданий. Благодаря услуге вы сэкономите время на поиск решения нестандартной ситуации, связанной с эксплуатацией зданий.

Вы сможете получить консультацию по таким вопросам, как:

— к какому виду ремонта относится восстановление сети связи?

— какие требования предъявляются к эксплуатации цеховых ворот в промышленных зданиях?

— как лучше при очередном капитальном ремонте организовать систему защиты от воды в подвале?

Команда экспертов проанализирует вашу ситуацию и предоставит:

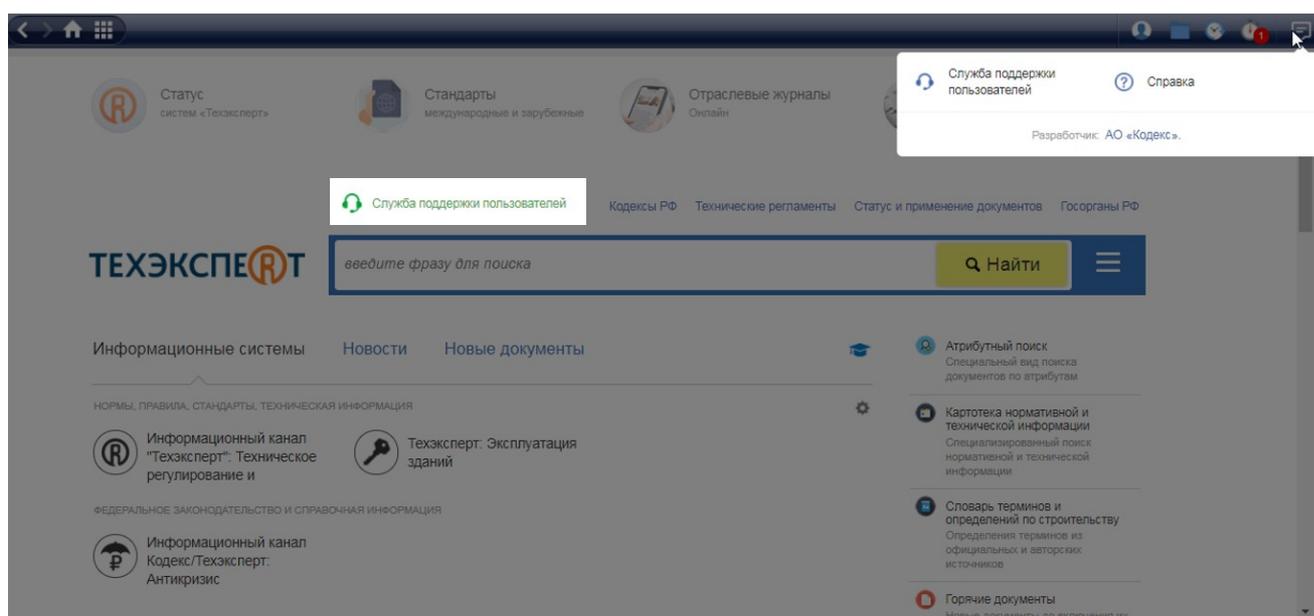
— ответ на поставленный вопрос (краткий ответ + развернутое обоснование);

— ссылки на нормативные акты, на основании которых дан ответ;

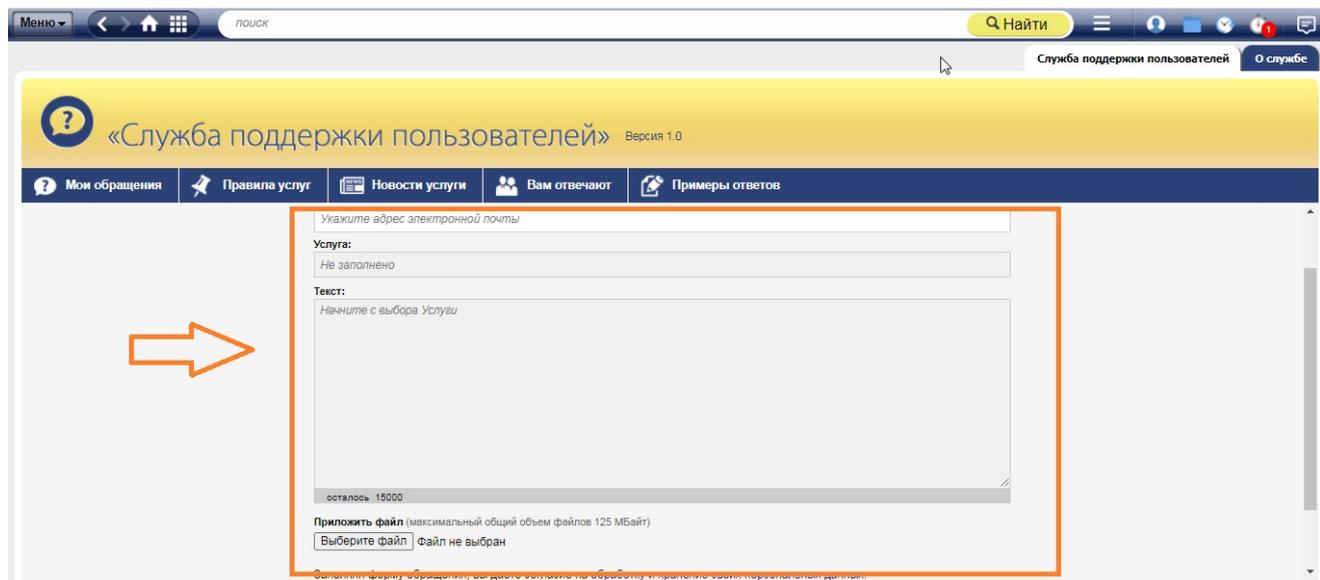
— дополнительные разъяснения, если они необходимы.

Для того чтобы получить консультацию:

- С любой страницы системы перейдите в раздел «Служба поддержки пользователей».



- Напишите вопрос и/или приложите файл с подробным описанием ситуации. Нажмите «Отправить»



Коллеги, ждем ваши вопросы! Мы всегда рады вам помочь!

Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?

Получите бесплатный доступ на неделю!

Из зала суда

Ответственность за нарушения требований в сфере теплоснабжения

Согласно требованиям законодательства при эксплуатации производственных зданий и сооружений котельных надлежит (п. 3.3.1, 3.3.14, 5.3.7 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго России от 24.03.2003 N 115 (далее — Правила)):

— содержать их в исправном состоянии;

— обеспечивать им длительное, надежное использование по назначению с учетом требований санитарных норм и правил, правил безопасности труда.

При этом за последнее время увеличились случаи нарушения требований по технической эксплуатации тепловых энергоустановок в таких зданиях и сооружениях.

В результате данных нарушений, предприятия эксплуатирующие данные энергоустановки, могут быть привлечены к административной ответственности в виде штрафа до 40 000 руб. или к административному приостановлению деятельности на срок до 90 суток (ст. 9.11 [КоАП РФ](#)).

В связи с чем рассмотрим один пример судебной практики.

В результате проведенной плановой проверки у предприятия «Ц», эксплуатирующего системы теплоснабжения на опасном производственном объекте, выявлены нарушения, в числе которых:

1. По допущенной в работу системе теплоснабжения (паровые и водогрейные котлы) не проведены режимно-наладочные испытания (п.5.3.7 Правил).
2. Система теплоснабжения (теплообменные аппараты) не подвергалась испытаниям на тепловую производительность (п.10.1.12 Правил).
3. У системы теплоснабжения отсутствуют акты приемки скрытых работ, испытаний и наладки тепловых энергоустановок и тепловых сетей, акты приемки тепловых энергоустановок и тепловых сетей в эксплуатацию (п. 2.8.1 Правил).
4. Не проводилась проверка вертикальности металлических дымовых труб геодезическими методами (п. 3.3.14 Правил).

Выявленные нарушения послужили основанием для составления протокола об административном правонарушении по ст.9.11 [КоАП РФ](#).

Итоговое решение

По результатам рассмотрения материалов дела об административном правонарушении предприятие «Ц» привлечено к административной ответственности по ст. 9.11 [КоАП РФ](#) с наложением штрафа в размере 20 000 руб.

Рекомендации

Таким образом, рекомендуем собственникам зданий и сооружений котельных, а также их специалистам служб эксплуатации во избежание возможных негативных последствий руководствоваться установленными в Правилах требованиями. Несоблюдение данных требований может привести к ненадлежащему техническому состоянию зданий и сооружений котельных и, как следствие, к дополнительным финансовым издержкам в виде возможных административных санкций.

В системах [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#) ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме — [Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений](#).



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Сачковым Виктором Павловичем на основе анализа Постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2021 N 15АП-14197/2021 по делу N А53-11464/2021.

© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных