

30.11.2021

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Утвержден план проверок надлежащей эксплуатации зданий на 2022 год

Оценка соответствия зданий и сооружений, а также процессов их эксплуатации обязательным требованиям законодательства проходит в форме государственного контроля (надзора). Его осуществляют уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов РФ (ч.3 ст.40 Федерального закона [от 30.12.2009 N 384-ФЗ](#) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Надзор за деятельностью, связанной с эксплуатацией зданий, осуществляют такие государственные органы, как:

- МЧС России;
- Ростехнадзор;
- Роспотребнадзор.

Кому это важно?

Изменение затрагивает деятельность специалистов по эксплуатации любых типов зданий.

Почему это важно?

Законодательством выделяются два вида контрольных (надзорных) мероприятий (ст.ст.61, 66 Федерального закона от 31.07.2020 N 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон от 31.07.2020 N 248-ФЗ)):

— плановые;

— внеплановые.

Следует отметить, что плановые проверки проводятся на основании плана проведения плановых проверок на очередной календарный год, подлежащего согласованию с органами прокуратуры (ч.1 ст.61 Федерального закона от 31.07.2020 N 248-ФЗ).

Обращаем внимание, что в отношении объектов низкой категории риска плановые контрольно-надзорные мероприятия не проводятся (ч.5 ст.25 Федерального закона от 31.07.2020 N 248-ФЗ).

Правилами формирования плана проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на очередной календарный год, его согласования с органами прокуратуры, включения в него и исключения из него контрольных (надзорных) мероприятий в течение года, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 N 2428 (далее — Правила) устанавливаются требования по:

— формированию ежегодного плана проверок;

— согласованию плана проверок с органами прокуратуры;

— включению в план проверок и исключению из него контрольных (надзорных) мероприятий в течение года.

Ежегодные планы проверок публикуются на официальных сайтах надзорных органов (п.13 Правил).

В целях исполнения требований действующего законодательства уже сформирован и опубликован план проверок на 2022 год.

Напоминаем, что основания для включения организаций, эксплуатирующих здания или сооружения, в план проведения проверок указаны в ч.1 ст.57 Федерального закона от 31.07.2020 N 248-ФЗ, п.7 Правил, а также содержатся в положении о конкретном виде контроля (надзора).

Важно подчеркнуть, что проведение плановой проверки, не указанной в плане проведения проверок, неправомерно, является основанием для обжалования ее результатов (ч.1, п.5 ч.2 ст.91 Федерального закона от 31.07.2020 N 248-ФЗ).

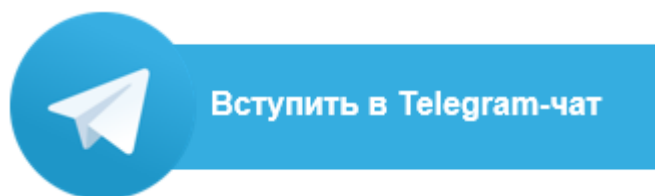
Чтобы определить, включена ли ваша организация в план проверок на 2022 год и своевременно подготовиться к предстоящей проверке, рекомендуем ознакомиться с представленными данными на сайте: <https://proverki.gov.ru/>.

Как поможет система?

С «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы всегда будете в курсе ключевых изменений в законодательстве.

Раздел «Надзор за надлежащей эксплуатацией зданий» позволит подготовиться к прохождению проверки любым надзорным органом с учетом актуальных требований.

Своевременно отслеживать все изменения в процессах прохождения проверок вам помогут сервис «Новости в сфере эксплуатации зданий» и телеграм-чат для специалистов по эксплуатации зданий.



А знаете ли вы?

Примите участие в вебинаре по обзору изменений в сфере эксплуатации зданий

Приглашаем вас принять участие в вебинаре «Ключевые изменения 2021 года в сфере эксплуатации зданий. Чего ждать в 2022?».

Вебинар состоится 9 декабря 2021 года в 9.30 (МСК).

Вопросы, которые будут рассмотрены на вебинаре (90 мин)

- Что изменилось в процессах подключения к сетям газораспределения?
- Всё о новом законе, устанавливающем требования к проверкам
- Какие изменения произошли в санитарно-эпидемиологических требованиях к различным типам зданий?
- Что изменится в правилах допуска в эксплуатацию энергоустановок?

- Чьими силами будет производиться установка интеллектуальных приборов учёта электрической энергии в 2022 году?

Ответы на ваши вопросы (30 минут)

Посетив вебинар, вы:

- узнаете, как обезопасить предприятие от штрафов до 1 000 000 руб. за нарушение требований законодательства;
- сэкономите время на анализе изменений в законодательстве, меняющих сферу эксплуатации зданий.

Спикеры:



✓ **Сачков Виктор Павлович.** Эксперт и автор справочных материалов систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Занимал должность помощника прокурора, в том числе осуществлял надзор за соблюдением требований законодательства по эксплуатации

различных типов зданий.



✓ **Качалина Мария Александровна.** Эксперт и автор справочных материалов систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Занимала должность специалиста по взысканию задолженностей, в том числе в сфере жилищно-коммунальных услуг.

РЕГИСТРАЦИЯ →

Вопрос-ответ

Вопрос:



*Качалина Мария
Александровна*

1. С какой периодичностью производится чистка строительных конструкций промышленного предприятия? В данном вопросе под конструкциями понимается пространственный каркас здания (колонны, ригеля, балки, фермы и т.п.), которые загрязняются внутри цеха (пыль, грязь и т.п.). Состоят из сборного железобетона и металла.

2. С какой периодичностью производится чистка инженерных коммуникаций, проложенных внутри здания промышленного предприятия? Металлические трубопроводы (водопровод, тех.вода, электрические кабели в лотках, пожарный трубопровод), которые проложены внутри цехов. Воздуховоды приточной и вытяжной вентиляции, выполненные из оцинкованной стали.

3. Какие допуски обязана иметь подрядная организация для выполнения данных работ? Интересует, необходимо ли компании иметь членство в саморегулируемой организации для данных видов работ.

Ответ:

1. Периодичность чистки интересующих Вас строительных конструкций устанавливается руководителем организации и должна производиться не реже 1 раза в год.

2. Периодичность чистки интересующих Вас инженерных систем также устанавливается руководителем организации и также должна быть не реже 1 раза в год.

3. Для проведения данных видов работ членство в саморегулируемой организации не требуется.

Обоснование:

1, 2. Поверхности элементов систем инженерного оборудования и строительных конструкций промышленного здания необходимо периодически очищать от мусора, пыли и других загрязнений. Для каждого элемента системы инженерного оборудования (водопровода, лотка для электрического кабеля, пожарного трубопровода, вентиляции) и строительной конструкции (колонн, ригелей, балок, ферм и т.п) должны быть установлены календарные сроки и способы очистки. Во всех случаях периодичность очистки должна быть не реже 1 раза в год (п. 43 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 N 1479 (далее — Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 N 1479), п. 3.61 Руководства по эксплуатации строительных конструкций производственных зданий промышленных предприятий (4-е издание, стереотипное)).

Необходимо отметить, что периодичность и конкретные сроки очистки строительных конструкций и инженерных систем устанавливаются руководителем организации или иным лицом, им уполномоченным (п. 43, 132 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 N 1479).

Таким образом, периодичность очистки строительных конструкций (колонн, ригелей, балок, ферм и т.п) и инженерных систем (в том числе конкретных трубопроводов, воздуховодов приточной и вытяжной вентиляции) промышленных зданий:

- устанавливается руководителем организации или иным уполномоченным лицом;
- при этом должна быть не реже 1 раза в год.

3. По вопросу необходимости наличия членства в саморегулируемой организации (далее — СРО) для выполнения работ по очистке строительных конструкций и инженерных систем промышленных зданий сообщаем следующее.

В случаях, предусмотренных законом, юридическое лицо может заниматься отдельными видами деятельности только на основании лицензии, членства в СРО или выданного ей свидетельства о допуске к определенному виду работ (п. 1 ст. 49 Гражданского кодекса РФ).

Действующим градостроительным законодательством предусмотрено, что членство в СРО требуется для выполнения:

- инженерных изысканий (ч. 2 ст. 47 Градостроительного кодекса РФ (далее — ГрК РФ));
- работ по разработке проектной документации (ч. 4 ст. 48 ГрК РФ);
- работ в рамках строительства, реконструкции, капитального ремонта (ч. 2 ст. 52 ГрК РФ).

Работы по очистке строительных конструкций и инженерных сооружений зданий относятся к работам по содержанию промышленных зданий, то есть не относятся к вышеперечисленным работам.

Таким образом, действующее законодательство не содержит требования о необходимости наличия членства в СРО для проведения работ по очистке строительных конструкций и инженерных сооружений промышленных зданий.

С дополнительной информацией по вопросу Вы можете ознакомиться в справочном материале «Эксплуатация зданий промышленных предприятий».

Ответы на другие вопросы вы найдете в разделе «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах» системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных