

08.02.2022

# Гид по эксплуатации зданий



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

---

## **Замена или восстановление несущих конструкций зданий объектов капитального строительства**

Опубликован Проект постановления Правительства РФ № 124153 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений» (далее — Проект).

Принятие Проекта закрывает пробел градостроительного законодательства, который существует сейчас. В случаях, определенных Правительством РФ, при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений могут осуществляться замена и восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства.

### **Почему это важно?**

В случае принятия Проекта специалисты в сфере эксплуатации зданий смогут выполнять работы, указанные в Проекте, в рамках капитального ремонта.

### **Кому это важно?**

Специалистам, осуществляющим эксплуатацию любых типов зданий.

Однако положения Проекта не будут применяться:

— при проведении капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

— при осуществлении закупок для государственных и муниципальных нужд, возникших до дня вступления в силу положений Проекта.

### Как сейчас?

В настоящее время в законодательстве не указаны конкретные случаи и виды работ, когда такая замена или восстановление несущих строительных конструкции зданий в рамках капитального ремонта возможны при проведении капитального ремонта.

С 06.12.2021 стало возможным заменить или восстановить несущие строительные конструкции зданий в рамках капитального ремонта (ч. 11 ст. 52 ГрК РФ, п. 5 ст. 3 Федерального закона от 06.12.2021 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

### Что может быть изменено?

Проектом определяются:

— случаи, в которых возможны замена или восстановление несущих строительных конструкций зданий при проведении капитального ремонта;

— перечень работ по замене или восстановлению несущих строительных конструкций, выполнение которых может осуществляться в таких случаях в рамках капитального ремонта.

### Как поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?

The screenshot displays the website interface for 'Техэксперт: Эксплуатация зданий'. At the top, there is a header with the logo and a statistics bar showing document counts: 556959 total, 2186 new, 3024 changed, 1320 in force, and 923 soon in force. Below the header is a navigation menu with options like 'Онлайн-услуги', 'Справочник по эксплуатации зданий', and 'Календарь вступления в силу НПА и НТД'. The main content area features a 'Новости в сфере эксплуатации зданий' section with a list of news items. A red box highlights the 'Новости' link in the left sidebar, and a red arrow points to a specific news item dated 20.01.2022: 'Планируется установить возможность замены несущих конструкций зданий в рамках капитального ремонта'. Other news items include dates from 01.02.2022 to 01.01.2022, covering topics like sanitary-epidemiological control, payment calculations, and identification requirements.

При помощи [сервиса «Новости»](#) в системе [«Техэксперт: Эксплуатации зданий»](#) вы сможете оперативно отследить информацию о сроках проведения работ.

При помощи [новостей](#) вы сможете ознакомиться с наиболее важными изменениями законодательства в области эксплуатации зданий: какие проекты документов рассматриваются, какие изменения уже вступили в силу и что с ними делать. Это позволит ежедневно быть уверенными, что ничего не упущено.

*Направьте нам отзыв о работе с продуктом и свои предложения в профессиональном канале [Telegram](#) в сфере эксплуатации зданий.*

*В рамках чата вы также сможете узнавать самые горячие новости отрасли, обмениваться профессиональным опытом с коллегами, решать спорные вопросы и отслеживать актуальную информацию о мероприятиях для специалистов.*

Узнавайте одними из первых обо всех изменениях в сфере эксплуатации зданий на специализированном [телеграм-канале](#) разработчиков системы [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#).

А знаете ли вы?

## Видеосеминар «Ключевые изменения 2021 года в сфере эксплуатации зданий. Чего ждать в 2022 году?»

Для просмотра в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступен [видеосеминар «Ключевые изменения 2021 года в сфере эксплуатации зданий. Чего ждать в 2022 году?»](#)

Ознакомьтесь с ним и узнаете о том, как поменяется ваш функционал в связи с изменениями в законодательстве.

Публикуем фрагмент вебинара для главных инженеров, который прошел 9 декабря 2021 года.

## Вебинар «Ключевые изменения 2021 года в сфере экс...



Полная версия доступна только пользователям систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Видеосеминар позволит вам:

— узнать, как обезопасить предприятие от штрафов за нарушение требований законодательства до 1 000 000 руб.;

— сэкономить время на анализе изменений в законодательстве, меняющих сферу эксплуатации зданий.

Больше видеосеминаров смотрите в сервисе «Видеосеминары» на главной странице продукта.

**Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?**

**Получите бесплатный доступ на неделю!**

## Из зала суда

### **Возмещение арендатору убытков, причиненных обрушением здания**

По общему правилу ответственность за надлежащее техническое состояние здания лежит на собственнике.

На практике собственники зданий (арендодатели) при сдаче своих помещений в аренду зачастую не обращают внимания на техническое состояние здания.

Последствия такого ненадлежащего отношения могут привести к обрушению объекта недвижимости.

Рассмотрим один из примеров судебной практики, где арендатор в результате такой аварии взыскивал причиненный ему ущерб с собственника здания (арендатора).

## **Материалы дела**

Между ООО «Э» (арендодателем) и ООО «В» (арендатором) был заключен договор аренды (далее — договор). По его условиям арендодатель предоставляет, а арендатор принимает во временное пользование за плату торговые площади на 1-м этаже здания.

В момент аренды указанных помещений произошло обрушение здания. В зоне обрушения оказалась торговая площадь, арендованная ООО «В».

Директор ООО «Э» категорически отказался от участия своих работников в составлении и подписании документов, подтверждающих размер ущерба имуществу арендаторов помещений в здании ООО «Э». Также он отказался оказать помощь в сохранении оставшегося имущества арендаторов. Причина в том, что он не считает себя виновным в произошедшем обрушении конструкций, поскольку этот обвал обусловлен форс-мажорными обстоятельствами. Однако он обещал выделить других работников для освобождения места обрушения от электрических проводов и других коммуникаций.

В связи с частичным повреждением (уничтожением) имущества истцу (ООО «В») причинен ущерб в размере 2 011 298,94 руб. (в том числе 1 830 298,94 руб. — стоимость уничтоженного и утраченного товара, 181 000 руб. — стоимость утраченного торгового оборудования).

Ссылаясь на отказ ООО «Э» в удовлетворении претензионных требований, ООО «В» обратилось в арбитражный суд с иском о возмещении причиненного ему ущерба.

Судом также установлено, что причиной обрушения части здания является разрушение кирпичной колонны. Это повлекло обрушение опиравшихся на нее железобетонных ригелей и опиравшихся на эти ригели плит перекрытия 1-го и 2-го этажей. Указанное обрушение явилось следствием нарушения правил эксплуатации здания собственником этого здания, ООО «Э».

Кроме того, заключение криминалистической экспертизы материалов, веществ и изделий не содержит выводов, свидетельствующих об отсутствии вины ООО «Э» в обрушении здания.

Также при принятии решения были учтены:

- совокупность представленных ООО «В» документов, подтверждающих размер убытков;
- доказанность факта неисполнения ООО «Э» как собственником здания обязательства по обеспечению эксплуатационного контроля за его техническим состоянием;
- наличие причинно-следственной связи между ущербом в результате обрушения здания и действиями (бездействием) ООО «Э».

Суд сделал вывод, руководствуясь:

- ст. 15, 210, 1064, 1082 Гражданского кодекса РФ;
- ст. 55.24, 55.25 Градостроительного кодекса РФ;
- ст. 7 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- разъяснениями, изложенными в п. 5 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».

### **Итоговое решение**

Требование ООО «В» о взыскании с ООО «Э» возмещения ущерба, причиненного обрушением здания, в размере 2 011 298,94 руб. удовлетворено.

### **Рекомендации**

На основании изложенного рекомендуем проводить регулярные осмотры своего здания, чтобы вовремя обнаружить различные отклонения от надлежащего технического состояния и своевременно выполнить необходимые ремонтные работы.

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

Эксплуатация и содержание арендованного здания, помещения;

Система планово-предупредительных ремонтов зданий и сооружений.

Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Сачковым Виктором Павловичем на основе анализа Постановления Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.05.2019 № Ф04-899/2019 по делу № А27-27010/2017.



© АО «Кодекс», 2022

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

*Политика конфиденциальности персональных данных*