

22.02.2022

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Изменения в нормативных требованиях с 1 марта 2022 года

С 01.03.2022 специалистов в сфере эксплуатации любых типов зданий ждут изменения в нормативных документах. Давайте посмотрим, какие из них затронут повседневные задачи и как с помощью системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» быстро и просто найти информацию о том, как и что изменилось в системе.

1. Расширены виды работ, проводимых в рамках текущего ремонта

С 01.03.2022 г. вступает в силу Постановление Правительства РФ от 30.11.2021 № 2120.

Специалисты в сфере эксплуатации зданий смогут выполнять работы по замене или восстановлению элементов строительных конструкций, элементов систем и сетей инженерно-технического обеспечения зданий, указанных в приложении к Постановлению Правительства РФ от 30.11.2021 № 2120, в рамках проведения текущего ремонта.

Более подробную информацию по теме узнайте в справочном материале «Текущий ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем».

2. Новые Правила подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения

С 01.03.2022 г. вступают в силу новые Правила подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 N 2115 (далее — Правила подключения).

При заключении договоров о подключении (технологическом присоединении) специалисты, осуществляющие эксплуатацию зданий, должны руководствоваться Правилами подключения.

Правила подключения:

1. Дополняют существенные условия договора о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения.
2. Конкретизируют положения, которые необходимо включать в договор, в случае если заявитель планирует осуществить мероприятия по подключению за пределами принадлежащего ему земельного участка.
3. Наделяют исполнителя правами:

— требовать уплаты всех расходов, если происходит односторонний отказ от исполнения договора по вине заявителя;

— изменить размер платы за подключение к системе теплоснабжения при условиях, определенных Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2115.

— не выдавать акт о подключении до даты получения оплаты за такое подключение.

Риски. Применение неактуальных норм при заключении договоров подключения (технологического присоединения) к различным инженерным системам приведет к затягиванию подключения здания к соответствующим инженерным системам.

Более подробную информацию по теме узнайте в справочном материале «Договорные отношения в сфере теплоснабжения в процессе эксплуатации зданий».

3. Новые Правила подключения (технологического присоединения) к системам водоснабжения и водоотведения

С 01.03.2022 г. вступают в силу новые Правила подключения (технологического присоединения) к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 N 2130 (далее — Правила).

При заключении договоров о подключении к системам горячего или холодного водоснабжения и (или) водоотведения специалисты должны руководствоваться Правилами.

Правила:

— устанавливают возможность подачи заявки на подключение (технологическое присоединение) к системам водоснабжения и водоотведения среди прочего через портал «Госуслуги»;

— делают технические условия обязательным приложением к договору о подключении (технологическом присоединении).

Риски. Применение неактуальных норм при заключении договоров подключения (технологического присоединения) к различным инженерным системам приведет к затягиванию подключения здания к соответствующим инженерным системам.

Более подробную информацию по теме узнайте в справочном материале «Договорные отношения в сфере водоснабжения и водоотведения в процессе эксплуатации зданий».

4. Приняты Требования к применению форм проверочных листов, касающихся эксплуатации зданий

С 01.03.2022 г вступают в силу Требования к формам проверочных листов, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 27.10.2021 N 1844 «Об утверждении требований к разработке, содержанию, общественному обсуждению проектов форм проверочных листов, утверждению, применению, актуализации форм проверочных листов, а также случаев обязательного применения проверочных листов».

Требования устанавливают:

1. Порядок и сроки обсуждения проекта нормативного правового акта об утверждении проверочного листа.

2. Содержание формы проверочных листов.

3. Применение 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.

Более подробную информацию по теме узнайте в справочном материале «Надзор за надлежащей эксплуатацией зданий».

5. Изменения в Правилах выдачи разрешений на допуск в эксплуатацию энергоустановок и иных объектов электроснабжения и теплоснабжения

С 01.03.2022 г. вступает в силу Постановление Правительства РФ от 22.10.2021 N 1813 «О внесении изменений в Правила выдачи разрешений на допуск в эксплуатацию энергопринимающих установок потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, объектов электросетевого хозяйства, объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок».

Согласно изменениям в правилах:

1. Не нужно получать разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки для оборудования, работающего под избыточным давлением, ввод в эксплуатацию которого осуществляется в соответствии с законодательством в области промышленной безопасности.
2. Разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки выдается только в форме электронного документа.
3. Для получения разрешения на допуск предоставляется акт о готовности оборудования, работающего под давлением, к вводу в эксплуатацию, оформленный в соответствии с нормами и правилами промышленной безопасности, для следующих объектов:

— объекта по производству электрической энергии (в том числе по производству в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии);

— объекта электросетевого хозяйства;

— объекта теплоснабжения;

— теплопотребляющей установки.

4. Максимальный срок действия временного разрешения — 180 суток.

Риски. Нарушение правил пользования тепловой энергией, правил устройства энергопотребляющих установок влечет наложение административного штрафа (ст. 9.11 КоАП РФ):

— на должностных лиц от 2 000 руб. до 4 000 руб.;

— на юридических лиц от 20 000 руб. до 40 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Более подробную информацию по теме узнайте в справочном материале [«Эксплуатация систем электроснабжения зданий и сооружений, электроустановок»](#).

6. Новые требования к оснащению зданий противопожарными устройствами

С 01.03.2022 г. вступает в силу Постановление Правительства РФ от 01.09.2021 N 1464 «Об утверждении требований к оснащению объектов защиты автоматическими установками пожаротушения, системой пожарной сигнализации, системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре».

Постановление объединяет требования следующих документов:

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

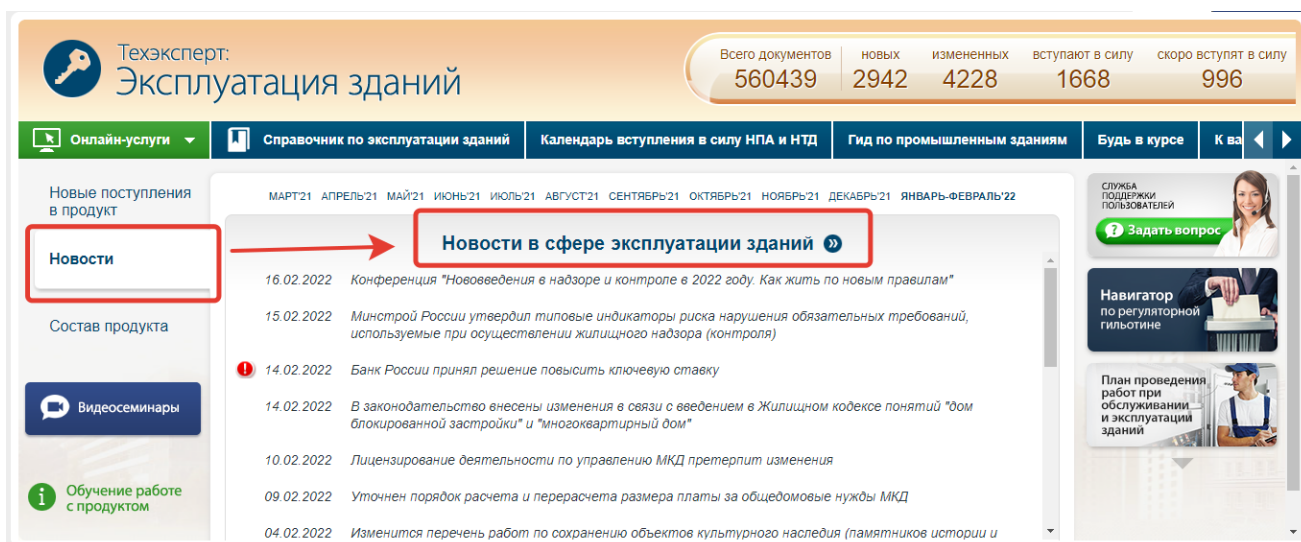
— [НПБ 104-03](#) — Нормы пожарной безопасности «Системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожарах в зданиях и сооружениях».

Риски. За нарушение требований пожарной безопасности предусматривается административное наказание в виде штрафа до 200 000 руб. (ч. 1 ст. 20.4 [КоАП РФ](#)).

Обращаем внимание! Документ 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»](#).

Более подробную информацию по теме узнайте в справочном материале [«Пожарная безопасность в здании»](#).

В системе [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#) всегда можно узнать об изменениях, связанных с новыми нормативными требованиями, из **новостной ленты.**



Раздел «Новости» — это быстрый доступ к происходящим изменениям в нормативных требованиях.

Важно быть в курсе последних изменений в законодательстве и знать все ключевые события в сфере эксплуатации зданий. Все новости разложены по датам и месяцам. Также можно получать новости на электронную почту.

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

А знаете ли вы?

В марте пройдет онлайн-конференция «Нововведения в надзоре и контроле в 2022 году. Как жить по новым правилам!»

Информационная сеть «Техэксперт» приглашает принять участие в онлайн-конференции «Нововведения в надзоре и контроле в 2022 году. Как жить по новым правилам!».

Мероприятие будет проходить с **22 по 25 марта 2022 года** при партнерстве с Торгово-промышленной палатой Санкт-Петербурга, Российским союзом промышленников и предпринимателей, РИА «Стандарты и качество», ООО «Юридический центр промышленной экологии».

Почему важно посетить онлайн-конференцию?

- В 2022 году реформа контрольно-надзорной деятельности продолжает вносить свои корректировки в сферу взаимодействия бизнеса с проверяющими органами.
- Ведущие эксперты, представители государственных органов и профессиональных организаций помогут разобраться во всех нововведениях и подготовиться к ним.
- Бесплатное участие.
- Живой диалог со спикером и возможность задать вопрос.
- Возможность получить именной онлайн — сертификат об участии.
- Дистанционный формат — возможность участия в мероприятии, где бы вы ни находились!

Что входит в программу мероприятия?

Каждый день конференции будет посвящен отдельной профессиональной тематике и охватит следующие направления:

- **22 марта:** «Новые требования к производственной безопасности: как специалисту организовать работу в 2022 году?»;
- **23 марта:** «Контрольно-надзорная деятельность по 248-ФЗ в период ключевых изменений в сфере экологии»;
- **24 марта:** «Новые правила проведения проверок в сфере аккредитации и метрологии в 2022 году»;
- **БОНУСНАЯ СЕКЦИЯ 25 марта:** «Обязательные требования при формировании информационной модели (ТИМ)».

Для вас выступят эксперты:

- **Тихомиров Сергей Григорьевич**, президент Консорциума «Кодекс»;
- **Крикун Василий Михайлович**, действующий аудитор по сертификации систем менеджмента качества. Советник генерального директора Ассоциации по сертификации «Русский регистр», кандидат технических наук;
- **Чеготова Елена Викторовна**, советник председателя Комитета по строительству (Санкт-Петербург);
- **Фалкин Дмитрий Владимирович**, директор ООО «Центр аккредитации «Стандарт». Эксперт по аккредитации ААЦ «Аналитика»;
- **Бирюкова Надежда Валерьевна**, начальник отдела нормирования воздействия на окружающую среду ООО «ЭКОТИМ»;

- **Леонова Надежда Валерьевна**, эксперт проекта «Техэксперт» в области охраны окружающей среды и природопользования;
- **Соколова Наталья Романовна**, руководитель секции «Экология и охрана окружающей среды» экспертного совета Комитета Совета Федерации по АПК и природопользованию;
- **Ничипоренко Максим Викторович**, заместитель директора Renga Software;
- **Бондарь Любовь Алексеевна**, президент Ассоциации по техническому регулированию «АССТР»;
- **Лоцманов Андрей Николаевич**, заместитель Сопредседателя Комитета РСПП по промышленной политике и техническому регулированию.

Список экспертов пополняется.

РЕГИСТРАЦИЯ →

Важно! При регистрации укажите промокод — ОНЛАЙН.

Участие в мероприятии **БЕСПЛАТНОЕ!**

Не упустите возможность получить важную информацию об изменениях в вашей профессиональной сфере деятельности!

Вопрос-ответ



*Сачков Виктор
Павлович*

Вопрос:

Имеется нежилое общественное здание (бизнес-центр) с плоской неэксплуатируемой крышей (мягкая кровля), парапетом и внутренним водостоком.

Существуют ли нормы (правила) или иные документы для подобных объектов, устанавливающие:

— сроки периодического контроля за уровнем снега на плоской крыше;

— максимальный допустимый уровень снега;

— уровень снега, при котором необходимо осуществлять его уборку.

Ответ:

Нормы, устанавливающие требования к очистке снега с плоской крыши общественного здания, приведены в обосновании.

Обоснование:

Для предохранения строительных конструкций зданий от воздействия атмосферных осадков следует обеспечивать своевременную очистку и удаление наледей и сосулек с карнизов и уборку, при необходимости, снега с кровли (п. 11.3 СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (далее — СП 255.1325800.2016)).

Контроль за уровнем снега на крыше необходимо осуществлять после сильных снегопадов (п. 8.2 СП 255.1325800.2016).

Для кровель всех типов зданий законодательством установлены следующие требования к их очистке от снега, а именно (п. 11.4 СП 255.1325800.2016):

1. Очистку кровли от снега следует проводить в случае, если фактическая нагрузка от снега равна или превышает нормативную, принятую при проектировании, а также в случае необходимости срочного ремонта кровли (п. 11.4 СП 255.1325800.2016).
2. При очистке кровель из рулонных или мастичных материалов следует оставлять слой снега толщиной около 10 см, а на стальных — около 5 см.
3. Очистка поверхности кровли от наледей не допускается. Наледи следует удалять только с карнизов, желобов, воронок и водосточных труб (п. 11.4 СП 255.1325800.2016).

Для общественных зданий законодательство не предусматривает требования к очистке снега с их кровли. В связи с этим в целях недопущения механических воздействий на конструкции таких зданий и их перегрузок, вызванных накоплением избыточного количества снега на их кровлях, рекомендуем руководствоваться требованиями, установленными для других типов зданий, а именно жилого фонда и промышленных зданий.

Так, для зданий жилого фонда установлены следующие требования к очистке снега с их кровель (п. 4.6.1.23 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее — Правила, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170):

1. Мягкие кровли от снега не очищают, за исключением:

— желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;

— снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков.

2. Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

Также обращаем внимание, что снег с плоских кровель промышленных зданий, как правило, не убирается, кроме аварийных случаев и при необходимости выполнения срочного ремонта кровли (п. 8.6.22 ПОТ Р О-14000-004-98 Положение. Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений (далее — ПОТ Р О-14000-004-98)).

При наличии внутренних водостоков удаление снега при температуре наружного воздуха не ниже минус 5 °С должно производиться методом размывания снега струей холодной воды, выпускаемой из пожарных рукавов под давлением (п. 8.6.21 ПОТ Р О-14000-004-98).

Таким образом, суммируя вышесказанное, можно прийти к следующему выводу.

Крыши общественных зданий из мягкой кровли с внутренним водостоком рекомендуется очищать от снега в случае, если фактическая нагрузка от снега равна или превышает нормативную, принятую при проектировании, а также в случае необходимости срочного ремонта кровли. При такой очистке следует оставлять слой снега толщиной около 10 см.

Внутренний водосток рекомендуется очищать от снега при температуре наружного воздуха не ниже минус 5 °С методом размывания снега струей холодной воды.

В остальных случаях снег с таких крыш не очищают, за исключением снежных навесов.

Вышеизложенное подтверждается анализом следующих документов:

— правил, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170;

— СП 255.1325800.2016;

— ПОТ Р О-14000-004-98.

Более подробную информацию вы можете получить в справочном материале:

— «Эксплуатация конструкций зданий и сооружений»;

— «Мероприятия по эксплуатации зданий и сооружений в осенне-зимний и весенне-летний периоды»..

© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных