

19.04.2022

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Утверждены сроки хранения документов по эксплуатации зданий

Организации и предприниматели обязаны хранить документы в течение установленных сроков. За досрочное уничтожение и утерю придется заплатить крупные штрафы.

Опубликован Приказ Росархива [от 28.12.2021 № 142 «Об утверждении Перечня типовых архивных документов, образующихся в научно-технической и производственной деятельности организаций, с указанием сроков хранения»](#) (далее — [Приказ Росархива от 28.12.2021 № 142](#)).

Кому важно?

Специалистам, осуществляющим эксплуатацию любых типов зданий.

Как сейчас?

В настоящее время по вопросу хранения документов, необходимых при эксплуатации зданий, действуют:

— [Приказ Росархива от 28.12.2021 № 142](#);

— СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (далее — СП 255.1325800.2016).

Наряду с ними по документам, касающимся жизненного цикла отдельных конструкций и инженерных систем здания, могут быть свои сроки хранения, установленные соответствующими нормативными документами.

Перечень типовых архивных документов, образующихся в научно-технической и производственной деятельности организаций, с указанием сроков хранения, утвержденный Приказом Минкультуры России от 31.07.2007 № 1182 (далее — Перечень, утвержденный Приказом Минкультуры России от 31.07.2007 № 1182), стал недействующим.

Почему это важно?

Приказ Росархива от 28.12.2021 № 142 устанавливает Перечень типовых архивных документов, образующихся в научно-технической и производственной деятельности организаций, с указанием сроков хранения (далее — Перечень, утвержденный Приказом Росархива от 28.12.2021 № 142).

Важно! Если разные нормативные акты устанавливают различные сроки для одного документа, ориентируйтесь на наибольший срок.

Специалистам, осуществляющим эксплуатацию зданий, в целях определения срока хранения документов, необходимых при эксплуатации зданий, следует руководствоваться:

— Перечнем, утвержденным Приказом Росархива от 28.12.2021 № 142 (а именно разделом 6);

— СП 255.1325800.2016;

— специализированными документами для отдельных конструкций и систем.

Риски

За нарушение правил хранения или использования архивных документов (включая техническую эксплуатационную документацию) предусмотрено наказание в виде штрафа (ст. 13.20 КоАП РФ):

— на должностных лиц от 3000 до 5000 руб.;

— на юридических лиц от 5000 до 10 000 руб.

Как поможет система?

Рекомендуем ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» с материалами:

— Техническая эксплуатационная документация здания;

— Порядок ведения и заполнения технического журнала по эксплуатации здания и эксплуатационного паспорта здания.

Поиск в тексте

Текст справки | Нормы, правила, стандарты | Законодательство России | Комментарии, консультации | Образцы и формы | Справки

Справочник по эксплуатации зданий

Материал актуален на 04.04.2022

Техническая эксплуатационная документация здания

Перечень технической эксплуатационной документации

- Технический паспорт на здание (сооружение)
- Эксплуатационный паспорт
- Технический журнал по эксплуатации здания (сооружения)
- Энергетический паспорт зданий
- Паспорт безопасности (антитеррористической защищенности)
- Паспорта систем инженерно-технического обеспечения здания (сооружения)

Деятельность каждой организации связана с подготовкой большого количества различного вида документов. По тому, насколько верно и грамотно они оформлены, можно судить об эффективности работы сотрудников организации.

Так, техническая эксплуатационная документация здания (сооружения) позволяет службе эксплуатации здания сделать выводы об истории эксплуатации недвижимого имущества, т.е. восстановить процесс жизненного цикла здания с момента ввода в эксплуатацию до его сноса.


Таким образом, данная документация аккумулирует информацию о техническом состоянии здания (сооружения).

Важно! Полный Перечень типовых архивных документов с указанием сроков хранения представлен в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

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

А знаете ли вы?

Новые документы в «Техэксперт: Эксплуатация зданий» за апрель 2022 года

 [Список новых документов](#)

Что такое KAssist?

Цифровая платформа «Техэксперт» предоставляет разнообразные средства для обмена данными и интеграции прикладных решений. Одно из них — решение KAssist версии 3.5.0.

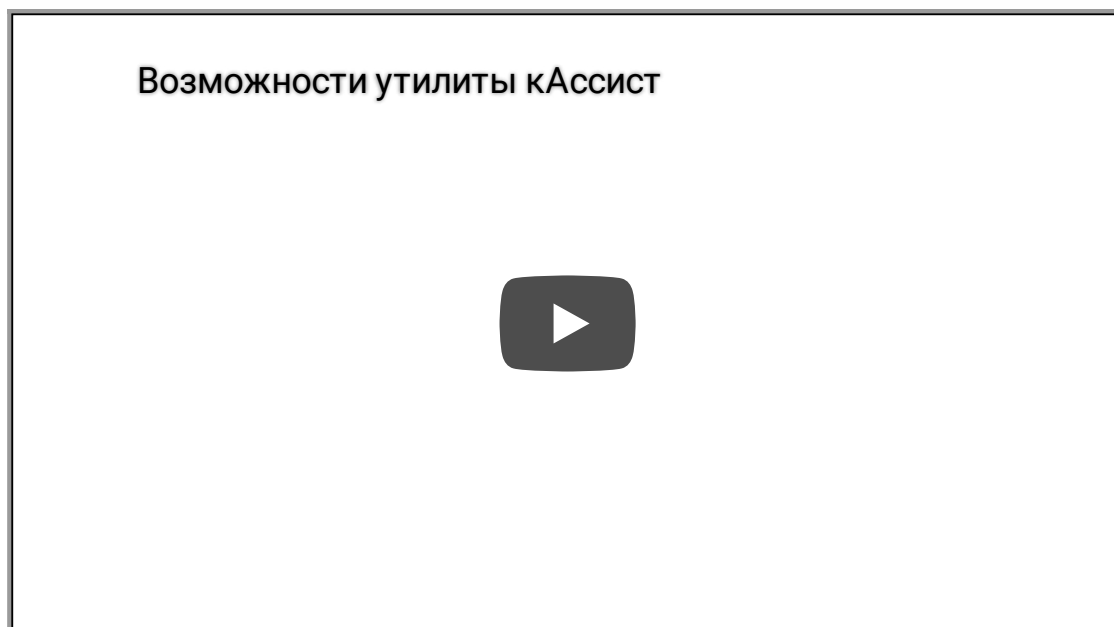
Оно позволяет:

- расставить гиперссылки на нормативные документы в системах «Техэксперт»;
- предоставить информацию о статусах используемых документов;
- выявить отмененные документы и подобрать замену;
- провести анализ документации, выгрузить отчет о состоянии гиперссылок для отслеживания истории изменений документации и др.

KAssist — уникальный интеллектуальный помощник, незаменимый в работе специалистов любой отрасли. Утилита имеет большой арсенал программных продуктов, доступных для интеграции, сокращает число ошибок при ее создании и помогает в отслеживании изменений в нормативных материалах.

Если вы занимаетесь разработкой документации или регулярно обращаетесь к нормативно-правовым и техническим материалам, то наверняка задавались вопросами:

- Как создать документ с актуальными данными в кратчайшие сроки?
- Как в процессе работы над ним оперативно найти информацию по нужной теме и всем связанным направлениям?
- Как своевременно внести все уточнения, дополнения и поправки?
- Как понять, что ваш документ стал неактуальным и требует доработки?



Выгоды:

— вы сэкономите время на подготовку документов. Благодаря цветовой гамме вам не придется искать по реестру, что уже отменилось, и вы не пропустите ни одного изменения, так как увидите документы, которые необходимо обновить;

— вы ознакомитесь с новыми требованиями к работам и запланируете их внедрение за счет информации о сроке вступления в силу новшеств и быстрого доступа к справочной информации по теме.

KAssist интегрируется с большим арсеналом программных продуктов, сокращает число ошибок при создании документации и помогает в отслеживании изменений в нормативных документах.

Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»? Получите бесплатный доступ на неделю!



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Из зала суда

Замена старых оконных блоков на новые относится к работам в рамках текущего ремонта

Согласно сложившейся судебной практике, полная замена оконных блоков в зданиях относится к работам в рамках капитального ремонта.

Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2120 утвержден Перечень элементов строительных конструкций зданий, сооружений (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения, замена и (или) восстановление которых может осуществляться при проведении текущего ремонта зданий, сооружений в случае ухудшения или утраты технических характеристик, эстетических и (или) эксплуатационных свойств (далее — Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2120).

Данный документ определяет работы, которые могут выполняться в рамках текущего ремонта.

В противовес судебной практике в настоящее время, в том числе с учетом вступления в силу Перечня, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2120, сформировался новый взгляд на выполнение работ по замене оконных блоков в рамках капитального ремонта.

Рассмотрим один из примеров нового подхода.

В УФАС России обратилось ООО «А» с жалобой на действия заказчика — «О» при проведении электронного аукциона на выполнение работ по замене оконных блоков из профилей ПВХ.

Суть жалобы ООО «А» заключается в следующем.

Объектом закупки по данному электронному аукциону является выполнение работ по замене оконных блоков из алюминиевых и ПВХ-профилей в общественных зданиях.

Инициатор жалобы считает, что замена изношенных оконных блоков на более долговечные, экономичные и улучшающие показатели (теплотехника, светопроницаемость) ремонтируемых зданий относится к капитальному ремонту.

Таким образом, по мнению ООО «А», указанные в описании объекта закупки работы относятся к капитальному ремонту объекта капитального строительства. В свою очередь, «О» считает, что замена оконных блоков не относится к работам по капитальному ремонту.

Изучив представленные материалы и доводы сторон по жалобе ООО «А», Комиссия УФАС России пришла к следующим выводам.

Объектом закупки по данному электронному аукциону является выполнение работ по замене оконных блоков из алюминиевых и ПВХ-профилей в общественных зданиях.

Помимо определений, закрепленных в Градостроительном кодексе РФ, для разграничения понятий реконструкции, капитального и текущего ремонта рекомендуется руководствоваться ВСН 58-88(р) / Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения Госкомархитектуры.

Так, к текущему ремонту здания, как правило, относится устранение мелких неисправностей, которые выявляются при повседневной эксплуатации здания, работы по систематическому и своевременному предохранению здания от преждевременного износа. При этом здание практически не выбывает из эксплуатации, а его технические характеристики не меняются.

Кроме того, Перечнем, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2120, определены случаи, в которых может осуществляться замена и (или) восстановление отдельных элементов строительных конструкций зданий, сооружений (за исключением элементов несущих строительных конструкций), элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения при проведении текущего ремонта таких зданий, сооружений.

Согласно данному документу, замена оконных блоков (в том числе ПВХ), если это не влечет изменение характеристик здания, предусмотренных утвержденной проектной документацией, может осуществляться в рамках текущего ремонта (п. 16 Перечня, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2120).

Итоговое решение

На основании изложенного Комиссия УФАС России считает, что работы, предусмотренные данной закупкой, — замена оконных блоков — относятся к текущему ремонту.

Рекомендация

В настоящее время работы по замене оконных блоков в здании можно проводить в рамках текущего ремонта, если эти работы не повлекут за собой изменение характеристик такого здания. Для обоснования проведения таких работ именно в рамках текущего ремонта рекомендуем ссылаться на требования Перечня, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2120.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительными материалами по теме: Текущий ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем.

Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Сачковым Виктором Павловичем на основе анализа Решения Новосибирского УФАС от 28.02.2022 № 054/06/31-310/2022.



© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Положение по обработке и защите персональных данных