

31.05.2022

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Расширены виды работ, проводимых в рамках капитального ремонта

На официальном сайте правовой информации опубликовано [Постановление Правительства РФ от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и \(или\) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений»](#) (далее — [Постановление Правительства РФ от 16.05.2022 № 881](#)).

Кому важно?

Специалистам, осуществляющим эксплуатацию любых типов зданий (далее — специалисты), кроме многоквартирных домов (далее — МКД).

Как сейчас?

В настоящее время в законодательстве не указаны конкретные случаи и виды работ, когда возможна замена несущих строительных конструкции зданий в рамках капитального ремонта.

Почему это важно?

С 01.09.2022 вступит в силу Постановление Правительства РФ от 16.05.2022 № 881, которое будет действовать 6 лет.

Правительство расширило перечень работ, которые можно проводить при капитальном ремонте зданий.

Принятое решение сократит сроки некоторых работ, которые ранее выполнялись только при реконструкции зданий. В среднем это позволит сэкономить порядка трех месяцев. До сих пор такие работы можно было проводить в рамках реконструкции объектов, что требовало оформления проектной документации и получения разрешительных документов и существенно увеличивало издержки.

В расширенный перечень вошли: усиление тела фундамента, замена отдельных конструктивных элементов перекрытий, усиление балок, ферм, арок, а также перекладка ветхих участков кирпичной кладки. Кроме того, туда включены работы по усилению, замене или изменению конструктивных частей искусственных дорожных сооружений.

Постановление Правительства РФ от 16.05.2022 № 881 принято для реализации положений ч. 11 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ, которым установлена возможность замены (восстановления) несущих строительных конструкций зданий при проведении капитального ремонта.

Что будет изменено?

С 01.09.2022 специалисты смогут выполнять работы по замене или восстановлению несущих строительных конструкций, указанные в Перечне работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, выполнение которых может осуществляться при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений (далее — Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 16.05.2022 № 881), в рамках проведения капитального ремонта.

Постановление содержит:

- случаи, при которых возможна замена (восстановление) несущих строительных конструкций зданий при проведении капитального ремонта (п. 1 Постановления Правительства РФ от 16.05.2022 № 881);
- перечень работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций объекта капитального строительства.

Как поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?

Используйте профессиональную справочную систему «Техэксперт: Эксплуатация зданий», чтобы правильно документально оформить проведение работ по капитальному ремонту зданий (сооружений).

В системе содержится справочный материал «Капитальный ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем».

В материале вы найдете информацию:

- об отличиях работ по текущему ремонту зданий и сооружений от капитального ремонта;
- о периодичности проведения капитального ремонта зданий (сооружений).

Это позволит вам:

- исключить возможность привлечения организации и ее должностных лиц к административной ответственности в виде штрафа до 300 000 руб. (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ);
- сэкономить денежные средства на проведении капитального ремонта за счет выполнения первоочередных работ и недопущения возникновения аварийного состояния конструктивных элементов и инженерных систем здания (сооружения).

The screenshot shows a web application interface with a search bar at the top left containing the text 'Поиск в тексте'. Below the search bar is a navigation menu with several tabs: 'Текст справки', 'Нормы, правила, стандарты', 'Законодательство России', 'Комментарии, консультации', 'Образцы и формы', 'Судебная практика', and 'Справки'. The 'Справки' tab is active. On the left side, there is a sidebar menu with the title 'Справочник по эксплуатации зданий'. The sidebar menu items include: 'Служба эксплуатации зданий: планирование, правила функционирования, структура, ресурсы', 'Техническая эксплуатационная документация здания', 'Техническое обслуживание зданий и сооружений', 'Оценка технического состояния здания и сооружения (осмотр, обследование)', 'Система плано-предупредительных ремонтов зданий и сооружений', 'Текущий ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем', 'Капитальный ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем', and 'Реконструкция (модернизация) зданий (сооружений)'. The 'Капитальный ремонт...' item is highlighted with a blue box and an orange arrow pointing to the main content area. The main content area displays the title 'Капитальный ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем' and the text: 'Материал актуален на 16.05.2022', 'Определение капитального ремонта зданий (сооружений) и инженерных систем', 'Отличие работ по капитальному ремонту зданий (сооружений) от текущего ремонта', 'Организация капитального ремонта зданий (сооружений) и инженерных систем. Контроль проведения работ', 'В процессе эксплуатации здания любого назначения возникает необходимость в проведении капитального ремонта.', 'Капитальный ремонт нужен для поддержания надежности и безопасности зданий (сооружений), инженерных систем, их эксплуатационных характеристик, восстановления строительных конструкций зданий.', 'Отсутствие капитального ремонта здания (сооружения) и его инженерных систем приводит: - к штрафам со стороны надзорных органов; - рискам причинения вреда жизни и имуществу граждан и юридических лиц; - снижению безопасности здания (сооружения).', and 'В справке вы найдете информацию:'.

Присоединяйтесь к команде «Техэксперт: Эксплуатация зданий»



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Будьте в курсе новостей с «Техэксперт: Эксплуатация зданий», подпишитесь на телеграм-канал

А знаете ли вы?

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



[Список новых документов](#)

16 июня состоится бесплатный вебинар для специалистов в области эксплуатации зданий!

Информационная сеть «Техэксперт» приглашает вас принять участие в вебинаре «**Наиболее распространенные дефекты в результате эксплуатации зданий и сооружений**». Вебинар состоится 16 июня 2022 года с 09:30 до 12:00 по МСК.

Приглашение на вебинар «Распространенные дефект...



В программе вебинара:

- Классификация основных причин появления дефектов.
- Дефекты, характерные для металлических конструкций.
- Дефекты, характерные для каменных конструкций.
- Дефекты, характерные для железобетонных конструкций.

Для вас выступит приглашенный эксперт:

Рощупкин Артур Александрович

- Специалист по обследованию зданий и сооружений;
- Генеральный директор ООО "ГенСей";
- Сертифицированный судебный эксперт в области строительно-технической экспертизы;
- Аттестованный специалист по ВИК и УЗК сварных соединений;
- 12 лет опыта работы в области обследования зданий и сооружений.

Как принять участие в вебинаре:

- пройдите регистрацию до 15 июня по [ссылке](#);
- после регистрации вы получите письмо с подтверждением участия в вебинаре и ссылку для подключения.

Участие в вебинаре **бесплатное**. Слушатели вебинара смогут получить электронный сертификат участника.

Мы ждем вас на вебинаре. Успеете зарегистрироваться и принять участие!

Количество мест ограничено! Регистрация может быть прекращена досрочно в случае достижения максимального количества участников.

РЕГИСТРАЦИЯ →

Из зала суда

Ответственность за содержание электросетей и электрооборудования в арендованном здании

Нередки случаи, когда при сдаче здания в аренду возникает вопрос относительно установления лица, ответственного за содержание находящихся в нем электросети и электрооборудования.

Данный вопрос особенно актуален в случаях, когда в процессе эксплуатации такого здания возникает аварийная ситуация, связанная с ненадлежащим содержанием его электросети и электрооборудования ответственным за это лицом.

В качестве примера разберем один случай из судебной практики.

Истец — ООО «П» — обратился в Арбитражный суд с иском о взыскании с ответчика — АО «Эл» — 92 303 024 руб. в счет возмещения ущерба, причиненного в результате пожара.

Как установлено материалами дела, пояснениями участников процесса, между ответчиком (Арендодатель) и истцом (Арендатор) заключен Договор аренды производственных помещений (далее — Договор).

В соответствии с Договором Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество — производственные помещения.

Согласно п. 2.2.2 Договора Арендатор обязался содержать помещения и площадки в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, а также соблюдать правила внутреннего распорядка.

В соответствии с п. 2.2.4 Договора, если арендуемое помещение или площадки в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает их своими силами, за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю.

Все производственные помещения были переданы Арендатором Арендодателю по актам приема-передачи.

По мнению истца, ответственность за причиненные ему убытки должна быть возложена на ответчика, поскольку обязанность содержать инженерные сети, к которым относятся электрические сети, электроосвещение, договором аренды возложена на Арендодателя (п. 2.2.7 Договора аренды, пп. 7.3, 7.5 Соглашения о переменной части арендной платы).

Также Арендатор указывал, что у него отсутствовала обязанность и возможность ремонта инженерных сетей, такая обязанность при любых обстоятельствах лежала на Арендодателе.

Обратившись с иском в суд, истец просит взыскать с ответчика 92 303 024 руб. в счет возмещения убытков, причиненных в результате произошедшего пожара.

Арендодатель возражал против удовлетворения заявленных требований.

Исследовав и оценив материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии с п. 1 ст. 15 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ) лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В силу п. 1 ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Для удовлетворения исковых требований о возмещении убытков необходимо установить совокупность следующих обстоятельств: наличие убытков, противоправность действий (бездействия) причинителя, причинно-следственную связь между противоправными действиями (бездействием) и наступлением вредных последствий, вину причинителя вреда и размер убытков. Недоказанность одного из указанных обстоятельств является достаточным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании убытков.

В ст. 38 Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» предусмотрено, что ответственность за нарушение требований пожарной безопасности несут собственники имущества, а также лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом.

Данные лица обязаны соблюдать требования пожарной безопасности, разрабатывать и осуществлять меры по обеспечению пожарной безопасности, содержать в исправном состоянии системы и средства противопожарной защиты.

Как следует из разъяснений Верховного Суда РФ, изложенных в п. 12 постановления Пленума от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой ГК РФ», по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (п. 2 ст. 15 ГК РФ). Вина в нарушении обязательства или в причинении вреда предполагается, пока не доказано обратное.

Размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности.

Так, согласно материалам дела, причиной пожара явился аварийный режим работы электрооборудования арендуемых помещений.

Таким образом, пожар в производственном помещении произошел в результате нарушения истцом обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2 Договора, которое привело к аварийному режиму работы электрооборудования — осветительного фонаря — и, как следствие, к пожару.

Итоговое решение

Суд не усматривает наличия вины Арендодателя в данном пожаре, а следовательно, и оснований для возмещения ущерба от него.

В удовлетворении исковых требований судом отказано.

Рекомендации

Таким образом, рекомендуем Арендодателям (собственникам зданий и их специалистам служб эксплуатации) при составлении договора аренды с Арендатором определить сторону, которая несет ответственность за содержание объекта недвижимости, в том числе электросети и электрооборудования. Данная информация необходима во избежание недобросовестных действий Сторон договора в случае возникновения аварийных ситуаций.

В системе [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#) ознакомьтесь с дополнительными материалами по теме [«Эксплуатация и содержание арендованного здания, помещения»](#).

Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Сачковым Виктором Павловичем на основе анализа [Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.11.2020 № А56-50667/2020](#).



© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных