

26.07.2022

# Гид по эксплуатации зданий



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

---

## В эксплуатации зданий изменился добровольный перечень документов

Обновлен Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых обеспечивается соблюдение технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

Принят Приказ Росстандарта от 06.07.2022 № 1653 «О внесении изменения в приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 2 апреля 2020 г. № 687» (далее — Приказ Росстандарта от 06.07.2022 № 1653).

### Кому важно?

Распространяется на специалистов, осуществляющих эксплуатацию любых типов зданий.

### Почему это важно?

Применение документов на добровольной основе обеспечивается соблюдением требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Приказом Росстандарта от 02.04.2020 № 687 (далее — Перечень).

## **Как сейчас?**

До настоящего времени Перечень содержал 673 добровольных к применению нормативно-технических документа.

## **Что произошло?**

Приказ Росстандарта сократил Перечень до 648 документов.

Перечень включает новые и актуализированные национальные стандарты и своды правил. Они были утверждены с апреля 2020 г. по настоящее время. Также исключены документы, утратившие силу.

Специалистам при обеспечении безопасности зданий и сооружений необходимо руководствоваться Перечнем в редакции Приказа Росстандарта от 06.07.2022 № 1653.

Напоминаем, что добровольность применения стандартов и сводов правил, включенных в Перечень, предоставляет возможность использования вместо них других документов, не противоречащих требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Приказ не внес в Перечень существенных изменений, касающихся надлежащей эксплуатации зданий.

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

Используйте профессиональную справочную систему «Техэксперт: Эксплуатация зданий», чтобы изучить обязательные требования к обеспечению безопасной эксплуатации зданий.

В системе содержится справочный материал «Обязательные стандарты и правила при эксплуатации зданий», который позволит вам:

- сэкономить денежные средства на проведении ремонтов и реконструкции зданий за счет соблюдения стандартов и правил и тем самым продлить срок службы их конструктивных элементов;
- избежать наложения штрафов надзорными и контролирующими органами.

Поиск в тексте

Текст справки **Нормы, правила, стандарты** Законодательство России Комментарии, консультации

Справочник по эксплуатации зданий

Материал актуален на 04.07.2022

### Обязательные стандарты и правила при эксплуатации зданий

**Внимание!**  
С 15.01.2022 СП 24.13330.2021 "СНиП 2.02.03-85 Свайные фундаменты" (далее - СП 24.13330.2021) заменил в части СП 24.13330.2011 Свайные фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 2.02.03-85 (далее - СП 24.13330.2011).

С 28.01.2022 СП 56.13330.2021 Производственные здания СНиП 31-03-2001 (далее - СП 56.13330.2021) заменил в части СП 56.13330.2011 Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001 (далее - СП 56.13330.2011).

Обращаем внимание, что СП 24.13330.2011 и СП 56.13330.2011 отменены, за исключением пунктов, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815 (далее - Перечень), до внесения соответствующих изменений в Перечень (п. 15, 36 Перечня).

С 01.09.2022 изменится Перечень на основании Постановления Правительства РФ от 20.05.2022 N 914 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 N 815".

Присоединяйтесь к команде **«Техэксперт: Эксплуатация зданий»**



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

А знаете ли вы?

## Новые документы в «Техэксперт: Эксплуатация зданий» за июль 2022 г.



[Список новых документов](#)

## Из зала суда

### Ответственность за ненадлежащую эксплуатацию здания — объекта культурного наследия

Эксплуатации зданий — объектов культурного наследия (далее — ОКН) необходимо уделять достаточно внимания, поскольку такие здания особенно остро чувствуют разрушающую силу времени.

Поэтому собственникам ОКН и специалистам служб эксплуатации необходимо регулярно обслуживать такие здания и контролировать их технические состояния.

В качестве примера разберем один случай из судебной практики, связанный с ненадлежащей эксплуатацией ОКН.

В ходе проведения мероприятий по наблюдению за соблюдением требований в отношении ОКН Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее — Комитет) проведен осмотр ОКН.

При проверке установлено, что ООО «Х» нарушены требования в области сохранения ОКН и порядка его пользования, в числе которых следующие:

- на фасаде здания обнаружены рисунки и граффити в нижней части поля стены, пищевые и сажистые загрязнения;
- наблюдается деструкция и биопоражения известнякового цоколя, многочисленные сколы, растрескивания, утраты штукатурных и красочных слоев на фасадах и дымоходе, утраты и вывалы кирпичной кладки, многочисленные отверстия в местах бывших креплений;
- работы по переустройству и перепланировке проведены без разрешения Комитета, без согласованной с ним проектной документации и без задания на проведение работ, а также иные нарушения.

Тем самым ООО «Х» нарушены требования:

- ст. 47.2, 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- ст. 309, 310 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ).

Более того, ООО «Х» нарушены требования охранного обязательства в отношении конкретного ОКН (далее — Охранное обязательство), в котором ООО «Х» обязуется не причинять ущерба ОКН и участвовать в обеспечении его сохранности.

Также Охранное обязательство предусматривает конкретные суммы штрафов в отношении ООО «Х» за неисполнение указанных обязанностей.

Комитет, ссылаясь на нарушение ООО «Х» установленного законом порядка использования ОКН и неисполнение обязанности по его сохранению, обратился в суд с иском и потребовал:

- взыскать с ООО «Х» штрафы в размере 3 750 000 руб. за нарушение условий Охранного обязательства;

- обязать ООО «Х» в течение 12 месяцев со дня вступления решения суда в силу в установленном законом порядке выполнить работы по сохранению ОКН;
- установить размер денежных средств, подлежащих взысканию с ООО «Х» в случае неисполнения решения в установленный судом срок, — 100 000 руб., а в случае дальнейшего неисполнения — 150 000 руб. в месяц до фактического исполнения решения суда.

Суд посчитал требования Комитета обоснованными и удовлетворил их.

В части требований о взыскании штрафов суд пришел к выводу о возможности снижения размера штрафных санкций за допущенные нарушения, ссылаясь на ст. 333 ГК РФ.

Также, проверив выполненный Комитетом расчет штрафных санкций, суд пришел к выводу, что Комитетом по отдельным нарушениям дважды начислены санкции, поэтому правомерно исключил из таковых начислений сумму в размере 1 200 000 руб.

### **Итоговое решение**

Взыскать с ООО «Х» штрафы в размере 1 850 000 руб. за нарушение условий Охранного обязательства.

Обязать ООО «Х» в течение 12 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу в установленном законом порядке выполнить работы по сохранению ОКН.

Установить размер денежных средств, подлежащих взысканию с ООО «Х» в случае неисполнения решения в установленный судом срок, — 100 000 руб. в месяц до фактического исполнения решения суда.

Таким образом, суд привлек ООО «Х» к ответственности за неисполнение обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и Охранным обязательством.

### **Рекомендации**

Рекомендуем собственникам ОКН и их специалистам служб эксплуатации обратить внимание на следующие моменты при обслуживании таких зданий: своевременно планировать ремонтные работы, а также согласовывать их проведение с территориальным органом Минкультуры России (Комитетом). Это поможет поддерживать надлежащее состояние ОКН, предотвращать их обрушения, а также исключить возможность наложения штрафов за ненадлежащее содержание этих зданий.

В системах [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#) ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме [«Эксплуатация зданий — объектов культурного наследия»](#).

Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" **Качалиной Марией Александровной** на основе анализа Постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.06.2022 № А56-106796/2020.



© АО «Кодекс», 2022

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

*Политика конфиденциальности персональных данных*