

23.08.2022

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Какие изменения ждут специалистов по эксплуатации зданий?

Коллеги, как вы знаете, с 1 сентября 2022 года вступают в силу изменения в разных профессиональных областях.

Специалистов в области эксплуатации зданий они также не обошли стороной.

Сегодня речь пойдет о переменах в нормативных требованиях.

Итак, рассмотрим подробнее.

1. Расширен перечень видов работ, проводимых в рамках капитального ремонта

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».

Почему это важно?

В рамках проведения капитального ремонта не нужно будет получать разрешительные документы при проведении работ, вошедших в Перечень работ, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 16.05.2022 № 881.

Отдельные виды работ по замене или восстановлению несущих конструкций теперь можно будет проводить при капитальном ремонте зданий и сооружений.

Риски

Нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий при капитальном ремонте зданий (сооружений), в том числе при применении строительных материалов, влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ):

- на должностных лиц — от 20 000 до 30 000 руб.;
- на юридических лиц — от 100 000 до 300 000 руб.

2. Изменения в обязательных требованиях к процессам эксплуатации зданий

Постановление Правительства РФ от 20.05.2022 № 914 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 г. № 815».

Почему это важно?

Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815, регулирует обязательные требования к таким процессам, как:

- мониторинг технического состояния зданий и сооружений;
- обслуживание внутренних систем отопления, вентиляции и кондиционирования;
- проведение ремонтных работ зданий и сооружений.

С 01.09.2022 специалистам по эксплуатации зданий при решении таких задач необходимо:

- руководствоваться нормативными документами, представленными в Перечне от 28.05.2021 № 815, с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства РФ от 20.05.2022 № 914;
- провести проверку технической документации на предмет соответствия данной документации нормативным документам, установленным в Перечне от 28.05.2021 № 815, с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства РФ от 20.05.2022 № 914.

Риски

Нарушение требований обязательных нормативно-технических документов влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ) на юридических лиц до 300 000 руб.

3. Изменения в перечне работ по сохранению объектов культурного наследия народов РФ

Постановление Правительства РФ от 28.01.2022 № 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Почему это важно?

Расширяется перечень работ, составляющих деятельность по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в части:

- ремонта объекта культурного наследия и приспособления его инженерных систем и оборудования для современного использования;
- возможности проведения иных работ по приспособлению объектов культурного наследия для их современного использования, не затрагивающих ценные элементы данного объекта.

При осуществлении работ по сохранению объектов культурного наследия специалисты должны будут руководствоваться приложением № 1 к Положению, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 № 67.

ВАЖНО! Обратите внимание, что с 01.09.2024 при осуществлении ремонтных работ в здании объектов культурного наследия специалисты должны учитывать, что такой ремонт будет выполняться в рамках работ по сохранению объектов культурного наследия.

Риски

Организация или проведение работ без разрешения государственного органа охраны объектов культурного наследия в случаях, если такое разрешение обязательно, влечет наложение штрафа (ст. 7.14 КоАП РФ):

- на должностных лиц — от 20 000 до 300 000 руб.;
- на юридических лиц — от 100 000 до 1 000 000 руб.

4. Установлены новые Правила поставки газа в Российской Федерации

Постановление Правительства РФ от 01.11.2021 № 1901 «Об утверждении Правил поставки газа в Российской Федерации, а также о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений актов Правительства Российской Федерации».

Почему это важно?

Впервые установлены следующие правила поставки газа:

1. При заключении долгосрочного договора на крупную поставку газа (500 млн. куб. м и более в год) поставщик газа будет вправе с согласия покупателя включить в договор следующее условие: при невыборке газа покупатель гарантирует поставщику оплату стоимости газа в объеме фактической поставки, но не менее стоимости, определенной в соответствии с долгосрочным договором.
2. При наличии у покупателя нескольких договоров поставки газа, действующих одновременно, объемы невыборки или перерасхода газа будут определяться по каждому договору.
3. Поставщик газа будет вправе провести проверку работоспособности средств измерений потребителя. При возникновении спорных ситуаций, связанных с выявлением несоответствия объемов передаваемого газа с объемами, зафиксированными приборами учета потребителя.

Риски

За нарушение потребителем установленного порядка предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате газа, сопряженное с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязательств по их оплате, предусмотрено наложение штрафа (ст. 14.61 КоАП РФ) на юридических лиц до 300 000 руб.

Как поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Все нормативно-правовые акты, приведенные в данной статье, доступны в линейке систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Ознакомившись с ними, вы будете своевременно проинформированы об основных изменениях.

Кроме того, экспертами системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» разработан аналитический справочный материал «Календарь вступления в силу НПА и НТД», где вы сможете в простой и удобной форме получить информацию о грядущих изменениях законодательства.

Сентябрь 2022 г.

Наименование документа	Требования документа	Дата вступления в силу требований документа
Постановление Правительства РФ от 01.11.2021 N 1901 "Об утверждении Правил поставки газа в Российской Федерации, а также о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений актов Правительства Российской Федерации"	Установлены новые Правила поставки газа в Российской Федерации. Признаются утратившими силу Правила поставки газа в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 05.02.1998 N 162.	01.09.2022
Рекомендуем также ознакомиться с материалами: Договорные отношения в сфере газоснабжения в процессе эксплуатации зданий		
Постановление Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 "О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации"	Установлено новое Положение о лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Признается утратившим силу Положение о лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 19.04.2012 N 349.	01.09.2022

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



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

А знаете ли вы?

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



[Список новых документов](#)

Из зала суда

Ответственность за неисполнение обязательств по подключению к системе теплоснабжения

Теплоснабжение здания невозможно без его подключения к инженерным сетям теплоснабжающей организации.

Однако не всегда собственники зданий, а также специалисты по их эксплуатации относятся к исполнению договора подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения с должным вниманием. Они полагают, что обязанность подключить здание к соответствующим инженерным системам лежит только на ресурсоснабжающей организации (далее — РСО).

В качестве примера разберем один случай судебной практики, связанный с бездействием организации при реализации подключения здания к сетям теплоснабжения.

РСО обратилась в суд для расторжения Договора о подключении к системам теплоснабжения (далее — Договор) и взыскания с организации «Д» убытков в размере 372 722 руб. 50 коп.

Как следует из материалов дела, между РСО и организацией «Д» был заключен Договор.

Согласно условиям этого Договора:

- РСО обязана осуществить подключение объекта капитального строительства к системам теплоснабжения в определенной точке подключения;
- организация «Д» обязана предоставить РСО утвержденную в установленном порядке проектную документацию.

Установлен конкретный срок фактического подключения по Договору. Из этого следует, что организация «Д» была обязана выполнить все свои обязательства не позднее определенной даты.

Как указано в иске, организация «Д» не предоставила проектную документацию, не выполнила условия подготовки внутриплощадочных и внутридомовых сетей и оборудования объекта к подключению, не обеспечила доступ РСО для проверки выполнения условий подключения и опломбирования приборов (узлов) учета, кранов и задвижек на их обводах.

Фактическое подключение упомянутого объекта к системе теплоснабжения РСО может быть осуществлено только при выполнении сторонами своих обязательств по Договору.

Однако организацией «Д» не проведены пусконаладочные работы тепловой энергоустановки / тепловых сетей, которые являются обязательным условием для надлежащего подключения объекта к системе теплоснабжения. Также она не выполнила другие требования законодательства, установленные для введения тепловой сети в эксплуатацию.

Например, не выполнены работы по гидравлическому испытанию на прочность и плотность тепловой сети и гидропневматической проверки тепловой сети, предусмотренные разделом 6.2 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных приказом Минэнерго России от 24.03.2003 № 115. Также не представлены доказательства строительства тепловой сети, ее принятия службами технического надзора и выполнения мероприятий в рамках технологического присоединения объекта.

В частности, в органе Ростехнадзора не получено ни временное разрешение для проведения пусконаладочных работ, ни постоянный допуск энергоустановки в эксплуатацию.

Из-за невыполнения мероприятий по созданию, испытанию, допуску в эксплуатацию необходимого теплоэнергетического оборудования исключительно по вине организации «Д» подключение к системе теплоснабжения ее объекта не представляется возможным.

Таким образом, организация «Д» существенно нарушила обязательства по Договору:

- не представила проектную документацию в адрес РСО для проектирования подключения;
- не произвела необходимые со своей стороны действия для подключения здания к системе теплоснабжения.

Также подтверждается факт несения расходов, возникших у РСО из-за бездействия организации «Д», а именно оплата работ проектной организации, которые не имеют потребительской ценности из-за отсутствия необходимых данных, экспертиз, согласований.

Итоговое решение

Требование РСО удовлетворено:

- Договор расторгнут,
- расходы в размере 372 722 руб. 50 коп. взысканы с организации «Д».

Рекомендации

Анализируя решение суда, рекомендуем собственникам зданий и их специалистам служб эксплуатации внимательнее подходить к заключению и дальнейшему исполнению договора подключения (технологического присоединения) к сетям теплоснабжения. Бездействие в части его исполнения (например, непредоставление РСО проектной документации, если

такое условие было включено в договор, игнорирование необходимости получения разрешений от Ростехнадзора, а также пуска и наладки систем отопления) может повлечь для организации убытки, а также отсутствие теплоснабжения здания в необходимый срок.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительными материалами по теме: «Договорные отношения в сфере теплоснабжения в процессе эксплуатации зданий».



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" **Качалиной Марией Александровной** на основе анализа Постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.06.2022 № А40-241106/2021.

© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных