

31.10.2022

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Установлены особенности проведения проверок зданий в 2023 году

Опубликовано [Постановление Правительства РФ от 01.10.2022 № 1743](#) «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 г. N 336» (далее — [Постановление Правительства РФ от 01.10.2022 № 1743](#)).

Кому важно

Специалистам, осуществляющим эксплуатацию любых типов зданий.

Как сейчас

В настоящее время проверки регламентируются [Постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336](#) без учета изменений, вносимых [Постановлением Правительства РФ от 01.10.2022 № 1743](#).

Что планируется

В 2023 году надзорные органы планово будут проверять только следующие виды объектов:

- объекты чрезвычайно высокого и высокого риска (за исключением государственных и муниципальных учреждений дошкольного и начального общего образования, основного общего и среднего общего образования);
- опасные производственные объекты II класса опасности;
- гидротехнические сооружения II класса опасности.

В отношении образовательных учреждений будет проводиться профилактический визит проверяющими органами без возможности отказа от его проведения.

Иными словами, организации, объекты которых отнесены к иным категориям риска (умеренного, среднего или значительного), освобождены от плановых проверок в следующем году.

Почему важно

В своей деятельности специалисты по эксплуатации зданий различного назначения часто сталкиваются с проверками органов государственной власти (МЧС России, Ростехнадзор, Госжилинспекция и т. д.).

Постановление Правительства РФ от 01.10.2022 № 1743 даёт возможность представителям бизнеса, в отношении которых планируется проверка, обратиться в контрольный орган с просьбой о проведении профилактического визита.

Отличие этого мероприятия нет штрафов и наказания. Эта практика активно применяется в текущем году в условиях моратория на плановые и внеплановые проверки, который действует до конца 2022 года.

С начала года их доля в общем количестве контрольных мероприятий составила 80 %, в то время как в аналогичном периоде прошлого года этот показатель приближался к 5 %.

Риски

Если при проверке найдут нарушение, это повлечёт:

- штрафы до 2 000 000 рублей (ч. 6.1 ст. 20.4 КоАП РФ);
- уголовную ответственность в виде лишения свободы на срок до 3 лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до 3 лет (ч. 2 ст. 109 УК РФ);
- приостановление деятельности предприятия или организации на срок до 90 суток (ст. 6.4 КоАП РФ).





Как поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

При помощи сервиса «К вам пришла проверка» в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы сможете оперативно отследить изменения в нормативных требованиях при подготовке к проверкам, а также найти актуальные алгоритмы по подготовке к ним.

Сервис "К вам пришла проверка" позволит вам:

- исключить штрафы до 2000000 рублей (ч.6.1 ст. 20.4 КоАП РФ);
- избежать уголовной ответственности в виде лишения свободы на срок до 3 лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до 3 лет (ч.2 ст.109 УК РФ);
- предотвратить приостановление деятельности предприятия или организации на срок до 90 суток (ст. 6.4 КоАП РФ);
- сэкономить время на анализе массива информации по работе с госорганами;
- обезопасить организацию от неправомерных действий сотрудников надзорных органов.

Инструкции по работе с госорганами

Надзор за надлежащей эксплуатацией зданий	
 МЧС России	 Ростехнадзор
 Роспотребнадзор	 Госжилинспекция*

**Еще не работаете с системой «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?
Закажите бесплатный доступ!**

А знаете ли вы?

17 ноября состоится бесплатный вебинар для специалистов в области эксплуатации зданий!

Информационная сеть «Техэксперт» приглашает вас принять участие в вебинаре **«Усиление и восстановление конструкций производственных зданий»**. Вебинар состоится 17 ноября 2022 года с 09:30 до 12:00 мск.

Вебинар «Усиление и восстано...



В программе вебинара:

- Определение необходимости усиления или восстановления конструкций и порядок выполнения работ.
- Основные принципы восстановления и усиления каменных конструкций.
- Основные принципы восстановления и усиления железобетонных конструкций.
- Основные принципы восстановления и усиления металлических 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 16 ноября по [ссылке](#);
- после регистрации вы получите письмо с подтверждением участия в вебинаре и ссылку для подключения.

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

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

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

Вопрос-ответ



*Качалина Мария
Александровна*

Вопрос:

Какие внутренние документы должны быть разработаны в организации для установления срока службы здания в соответствии с п. 5.7 СП255.1325800.2016?

Ответ:

Срок службы здания отражается в паспорте на здание на основании данных проектной документации.

Однако, в случае отсутствия проектной документации, в паспорте на здание может быть указан срок службы, который установлен расчетным способом. Документом, в котором содержатся сведения о сроке службы здания, является паспорт на здание.

Подробнее смотрите в обосновании.

Обоснование:

По общему правилу срок эксплуатации здания отражается в проектной документации. В случае, если срок эксплуатации в проектной документации не установлен либо проектная документация отсутствует, установление срока эксплуатации возможно путем проведения обследования специализированной организацией либо расчетным способом на основании нормативной документации.

Документом, в котором указывается категория технического состояния объекта, в том числе срок его эксплуатации, является паспорт на здание (сооружение). Согласно подп. 1 п. 18.1 СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (далее — 255.1325800.2016) паспорт на здание (сооружение) оформляют в соответствии с ГОСТ 31937–2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (далее — ГОСТ 31937–2011).

Таким образом, срок эксплуатации здания (сооружения), в случае если он определялся расчетным способом, без привлечения специализированной организации, отражается в паспорте на здание (сооружение).

Ведение технической эксплуатационной документации относится к обязанностям службы эксплуатации согласно п. 7 СП 255.1325800.2016.

Форма паспорта на здание содержится в Приложении Г ГОСТ 31937–2011. Отразить срок службы здания можно в графе № 31 паспорта на здание: «Категория технического состояния».

Таким образом, срок службы здания, установленный расчетным способом, необходимо указать в графе № 31 паспорта на здание: «Категория технического состояния». В случае отсутствия паспорта на здание, его необходимо подготовить в соответствии с требованиями ГОСТ 31937–2011 по форме Приложения Г.

Дополнительно обращаем ваше внимание на то, что самостоятельная подготовка паспорта на здание и отражение в нем необходимой информации не снимает со службы эксплуатации обязанности по проведению обследований с привлечением специализированной организации, в установленных п. 4 ГОСТ 31937–2011 случаях:

- первое обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не позднее чем через два года после ввода зданий и сооружений в эксплуатацию;
- в дальнейшем обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не реже одного раза в 10 лет;
- обследование проводится по истечении нормативных сроков эксплуатации зданий и сооружений;
- при обнаружении значительных дефектов, повреждений и деформаций в процессе технического обслуживания, осуществляемого собственником здания (сооружения);
- по результатам последствий пожаров, стихийных бедствий, аварий, связанных с разрушением здания (сооружения);
- по инициативе собственника объекта;
- при изменении технологического назначения здания (сооружения);
- по предписанию органов, уполномоченных на ведение государственного строительного надзора.

С дополнительной информацией по вопросу Вы можете ознакомиться в справочном материале «Техническая эксплуатационная документация здания».

© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных