

15.11.2022

# Гид по эксплуатации зданий



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

---

## Планируется установить Правила проведения обследования несущих строительных конструкций зданий

*Опубликован проект Приказа Минстроя России «Об утверждении Правил проведения обследования несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений» N 02/08/10-22/00132719 (далее — Проект).*

### **Для кого**

Проект затрагивает деятельность специалистов, осуществляющих эксплуатацию любых типов зданий, кроме многоквартирных домов (далее — специалисты).

### **Как сейчас**

В настоящее время отсутствует нормативно-правовой акт (обязательный к применению документ), устанавливающий правила проведения обследования несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений.

## Почему это важно

Специалисту важно знать, по каким Правилам проводить обследования несущих строительных конструкций зданий при капитальном ремонте. Одной из главных задач, стоящей перед главным инженером, это исправное и работоспособное состояние здания.

## Что планируется

Проект:

— предлагает утвердить Правила проведения обследования несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений;

— разработан в соответствии с п. 1 Постановления Правительства РФ от 16.05.2022 N 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений»;

— позволит оптимизировать и ускорить процесс проведения обследования при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений.

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

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).

Поиск в тексте

Текст справки

Нормы, правила, стандарты

Законодательство России

Комментарии, консультации

Образцы и формы

Судебная практика

Справки

Справочник по эксплуатации зданий

Материал актуален на 07.11.2022

### Капитальный ремонт зданий (сооружений) и инженерных систем

Капитальный ремонт зданий (сооружений): понятие, отличие текущего ремонта  
 Организация капитального ремонта зданий (сооружений) и инженерных систем. Контроль проведения работ

**Внимание!**  
 01.09.2022 вступило в силу Постановление Правительства РФ от 16.05.2022 N 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 N 881). Этот документ расширил виды работ, проводимых при капитальном ремонте.

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).

При помощи сервиса «Новости» в системе «Техэксперт: Эксплуатации зданий» вы сможете ознакомиться с наиболее важными изменениями законодательства в области эксплуатации зданий: какие проекты документов рассматриваются, какие изменения уже вступили в силу и что с ними делать. Это позволит ежедневно быть уверенными, что ничего не упущено.

Техэксперт: Эксплуатация зданий для бюджетных организаций

Всего документов	новых	измененных	вступают в силу	скоро вступят в силу
590976	2369	3242	1270	782

Онлайн-услуги

Справочники

Календарь вступления в силу НПА и НТД

Будь в курсе

К вам пришла проверка

Новые поступления в продукт

Новости

Состав продукта

Видеосеминары

Обучение работе с продуктом

ДЕКАБРЬ'21 ЯНВАРЬ'22 ФЕВРАЛЬ'22 МАРТ'22 АПРЕЛЬ'22 МАЙ'22 ИЮНЬ'22 ИЮЛЬ'22 АВГУСТ'22 СЕНТЯБРЬ'22 ОКТЯБРЬ-НОЯБРЬ'22

#### Новости в сфере эксплуатации зданий

- 07.11.2022 Новый документ по стандартизации в системах "Техэксперт" для специалистов в области строительства
- 02.11.2022 Планируется упростить порядок проведения работ по содержанию объекта культурного наследия
- 01.11.2022 Уточнен порядок направления в орган государственного жилищного надзора подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД
- 01.11.2022 Планируется установить Правила проведения обследования несущих строительных конструкций зданий при осуществлении капитального ремонта
- 01.11.2022 Внесены изменения в Правила противопожарного режима в Российской Федерации, затрагивающие эксплуатацию зданий
- 27.10.2022 Планируется дополнить перечень документов, необходимых для подтверждения готовности МКД к отопительному периоду
- 21.10.2022 Утвержден новый национальный стандарт для специалистов в области строительства

**ЗАДАТЬ ВОПРОС**  
 в службу поддержки пользователей

Навигатор по регуляторной гильотине

План проведения работ при обслуживании и эксплуатации зданий

Все о строительных материалах

Присоединяйтесь к команде «Техэксперт: Эксплуатация зданий»



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

А знаете ли вы?

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



[Список новых документов](#)

---

## Приглашаем вас и ваших коллег на вебинар-практикум!

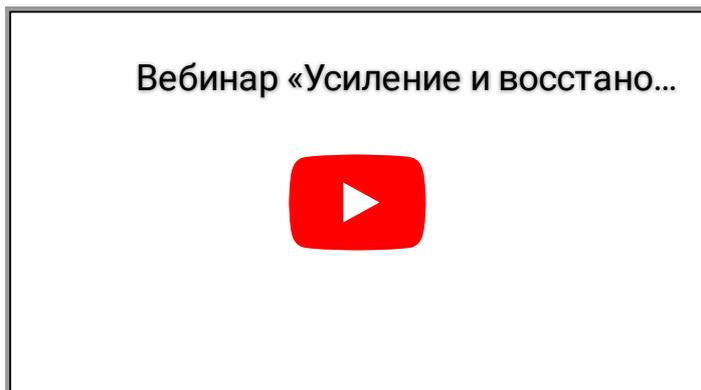
Разработчики системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» приглашают вас принять участие в вебинаре **«Усиление и восстановление конструкций производственных зданий»**. Мероприятие пройдет 17 ноября 2022 года с 09:30 до 12:00 мск.

**К участию приглашаются:** главные инженеры, руководители и специалисты в области эксплуатации зданий.

На вебинаре будут разобраны реальные кейсы, с которыми встречался наш эксперт.

**Уверены, что знания, полученные в ходе вебинара, помогут вам предотвратить немало неприятных ситуаций в будущем.**

**Смотрите приглашение на мероприятие.**



**Регистрируйтесь и делитесь ссылкой с коллегами!**

**Лектор: эксперт-практик Рощупкин Артур, генеральный директор ООО «Генсей».** Имеет 12 лет опыта работы в области эксплуатации зданий и сооружений; является сертифицированным судебным экспертом в области строительно-технической экспертизы и аттестованным специалистом по ВИК и УЗК сварных соединений.

Участие в вебинаре бесплатное. Мы ждем вас 17 ноября в 9:30!

Все участники вебинара получают электронный сертификат.

Коллеги! У вас есть возможность задать вопрос лектору заранее и получить ответ в первую очередь. Для этого до 16 ноября на странице регистрации на мероприятие задайте вопрос, **воспользовавшись кнопкой «Задать свой вопрос»**

РЕГИСТРАЦИЯ →

## Из зала суда

### **Замена отдельных элементов инженерных систем в рамках текущего ремонта**

Замена элементов систем отопления, водоснабжения, водоотведения подпадает под работы, относимые к капитальному ремонту, на основании дословного прочтения определения капитального ремонта, закрепленного в п. 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее — ГрК РФ).

Из этого следует, что замену элементов таких инженерных систем необходимо проводить в рамках капитального ремонта здания.

Однако в настоящее время работы по замене отдельных элементов систем отопления, отдельных элементов систем водоснабжения, водоотведения можно провести в рамках текущего ремонта.

Убедимся в этом, рассмотрев случай из практики.

Комиссия УФАС России рассмотрела жалобу «М.» на положения извещения о проведении электронного аукциона, проводимого «У.», на выполнение работ по текущему ремонту инженерных сетей с последующими общестроительными работами.

Суть жалобы «М.» заключалась в следующем:

Согласно локальным сметным расчетам в число работ, выполняемых в рамках данной закупки, включены следующие виды работ: разборка и прокладка трубопроводов отопления с установкой радиаторов; разборка и прокладка трубопроводов водоснабжения; разборка и прокладка трубопроводов канализации.

Исходя из положений ГрК РФ, Перечня видов работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержденного Приказом Минрегиона России от 30.12.2009 N 624, указанные работы относятся к работам капитального характера.

Как итог, по мнению «М.», работы в рамках данной закупки однозначно относятся к капитальному ремонту и должны выполняться членами саморегулируемой организации (далее — СРО).

Однако «У.» считает, что имеет право проводить работы по разборке и прокладке трубопроводов отопления с заменой радиаторов, трубопроводов водоснабжения, трубопроводов канализации в рамках текущего ремонта на основании п. 1, 3 Перечня 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, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 N 2120 (далее — Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 N 2120).

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

Согласно извещению о проведении электронного аукциона объектом закупки является выполнение работ по текущему ремонту инженерных сетей с последующими общестроительными работами.

Согласно положениям Постановления Правительства РФ от 30.11.2021 г. N 2120 при проведении текущего ремонта зданий может осуществляться замена или восстановление отдельных элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения таких зданий согласно Приложению (Перечню, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 N 2120), в том числе отдельных элементов систем отопления (п. 1 Перечня, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 N 2120), отдельных элементов систем водоснабжения, водоотведения (п. 3 Перечня, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 N 2120).

### **Итоговое решение**

На основании изложенного Комиссия УФАС России считает, что работы, предусмотренные данной закупкой, — разборка и прокладка трубопроводов отопления с установкой радиаторов; разборка и прокладка трубопроводов водоснабжения; разборка и прокладка трубопроводов канализации — относятся к текущему ремонту, а значит для выполнения таких работ не требуется членство в СРО.

## **Рекомендации**

В настоящее время работы по замене отдельных элементов систем отопления, отдельных элементов систем водоснабжения, водоотведения можно проводить в рамках текущего ремонта в случае ухудшения или утраты технических характеристик, эстетических или эксплуатационных свойств таких элементов. Для обоснования проведения таких работ именно в рамках текущего ремонта рекомендуем ссылаться на положения п. 1, 3 Перечня, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 N 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" Качалиной Марией Александровной на основе анализа Решения Новосибирского УФАС России от 28.03.2022 N 054/06/33-469/2022.

© АО «Кодекс», 2022

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

*Политика конфиденциальности персональных данных*