

12.12.2022

# Гид по эксплуатации зданий



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

---

## **01.01.2023 вступит в силу ГОСТ Р 55964-2022, устанавливающий требования к эксплуатации лифтов**

Приказом Росстандарта от 10.10.2022 № 1114-ст утвержден ГОСТ Р 55964–2022 «Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации» (далее — ГОСТ Р 55964–2022).

### **Для кого**

ГОСТ Р 55964–2022 распространяется на специалистов, осуществляющих эксплуатацию лифтов.

### **Как сейчас**

В настоящее время *общие требования безопасности при эксплуатации лифтов* содержит ГОСТ Р 55964–2014 «Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации» (далее — ГОСТ Р 55964–2014). С 01.01.2023 он утратит силу.

### **Почему это важно**

Важно знать! ГОСТ Р 55964–2022 устанавливает общие требования безопасности при эксплуатации лифтов в течение назначенного срока службы, например:

- меры по организации безопасной эксплуатации лифтов;
- виды работ, выполняемых при эксплуатации лифтов;
- требования к специализированной организации, выполняющей работы по техническому обслуживанию и ремонту лифтов.

## Что будет изменено

### Нововведения в ГОСТ Р 55964–2022

В настоящем стандарте добавлены новые термины, которых ранее в ГОСТ Р 55964–2014 не было:

**Владелец лифта** — юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, владеющие лифтом на праве собственности либо ином законном основании и осуществляющие использование и содержание лифта.

**Осмотр лифта** — периодическая проверка функционирования лифта, проводимая в соответствии с руководством (инструкцией) по эксплуатации изготовителя.

**Модернизация лифта** — мероприятия по повышению безопасности и технического уровня находящегося в эксплуатации лифта до уровня, установленного настоящим техническим регламентом.

**Применение по назначению** — использование лифта в соответствии с его назначением, указанным изготовителем лифтов в эксплуатационных документах.

1. Определены требования к специализированной организации, выполняющей работы по техническому обслуживанию и ремонту лифтов.
2. Для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов владельцем лифтов обеспечивается разработка системы планово-предупредительных ремонтов в соответствии с требованиями руководства по эксплуатации лифта(-ов).
3. При смене владельца лифта предыдущий владелец передает документы новому владельцу лифта и в течение 10 рабочих дней со дня перехода к нему права владения направляет в уполномоченный орган уведомление о смене владельца лифта по утвержденной форме.
4. Информация о выполнении осмотров лифта, об обслуживании и ремонте лифта заносится квалифицированным персоналом, выполнившим соответствующие работы, в журнал периодического осмотра лифта и журнал технического обслуживания и ремонта лифта соответственно.

5. Добавлены рекомендуемые формы журналов, необходимые при надлежащем обслуживании лифтов, а именно:

- журнал учета выдачи ключей от машинных помещений лифтов, контролируемых ОДС;
- журнал регистрации неисправностей лифтов;
- журнал регистрации неисправностей двусторонней переговорной связи и оборудования системы диспетчерского контроля;
- журнал технического обслуживания и ремонта лифта.

Формы указанных журналов приведены в Приложении Б ГОСТ Р 55964–2022.

## **Риски**

Обращаем ваше внимание, что нарушение требований к организации безопасного использования и содержания лифтов влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 9.1.1 КоАП РФ):

- на должностных лиц в размере от 2 000 до 5 000 руб.;
- на юридических лиц — от 20 000 до 40 000 руб.

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

Сервис «Документы на контроле» производит автоматическую проверку изменений в важных для вас документах. Для начала работы с этим сервисом достаточно поставить ГОСТ Р 55964–2022 на контроль, выбрав в меню соответствующий пункт. Теперь изменения в документе не останутся незамеченными. При запуске система уведомит вас об этом, выделив красным цветом кнопку «Документы на контроле».

ГОСТ Р 55964-2022

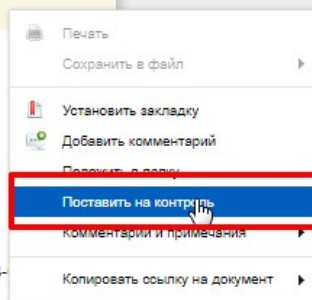
НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЛИФТЫ

Общие требования безопасности при эксплуатации  
Lifts. General safety requirements in service

ОКС 91.140.90

Дата введения 2023-



Предисловие

- 1 РАЗРАБОТАН Ассоциацией "Российское лифтовое объединение" (Ассоциация "РЛО"), Ассоциацией делового сотрудничества "Саморегулируемая организация "Лифтсервис" (АДС "СО "Лифтсервис")
- 2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 209 "Лифты, эскалаторы, пассажирские конвейеры и подъемные платформы для инвалидов"
- 3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 октября 2022 г. N 1114-ст

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



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

А знаете ли вы?

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



[Список новых документов](#)

Из зала суда

## Ответственный за очистку снега с крыши здания: собственник или арендатор?

Тема разграничения ответственности по эксплуатации здания между его собственником и арендатором здания всегда актуальна. Именно поэтому так важно подробно фиксировать все ключевые детали по содержанию здания в договоре аренды. Особенно это поможет, если в результате ненадлежащего содержания здания будет причинен вред третьим лицам. Убедимся в этом, рассмотрев случай из практики.

«Ж» обратилась в суд с иском к ИП «А» о возмещении ущерба. Требования мотивированы тем, что на принадлежащий «Ж» автомобиль, припаркованный у здания, произошло падение снега с крыши этого здания, в результате чего автомобиль получил повреждения. Установлено, что собственником этого здания является ИП «А».

«Ж» считает, что причинение ущерба произошло по вине ИП «А», поскольку им не приняты все необходимые меры по очистке крыши от снега. Однако ИП «А» с таким выводом не согласен, поскольку:

- пострадавший автомобиль был запаркован с нарушением (парковка автомобилей около здания запрещена);
- к стенам здания были прикреплены информационные таблички с предупреждением о возможном сходе снега с козырьков здания;
- ИП «А» было передано по договору аренды все принадлежащее ему здание;
- сход снега с крыши мог произойти ввиду установления арендатором ненадлежащим образом возведенной рекламной конструкции;
- обязанность поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, в том числе проводить очистку снега, возложена на арендатора (п. 2 ст. 616 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ));
- «Ж» не представлено доказательств, что до схода снега автомобиль не имел повреждения.

Изучив представленные материалы, суд пришел к следующим выводам.

Около здания, собственником которого является ИП «А», был запаркован автомобиль, принадлежащий «Ж». На этот автомобиль произошел сход снега с крыши здания, в результате чего транспортному средству причинен ущерб на сумму 136 998,48 руб.

На дату схода снега часть упомянутого здания находилась в аренде у ООО «АТ» на основании соответствующего договора.

Также часть здания находилась в аренде у ООО «АС» на основании договора.

Таким образом, на дату схода снега здание находилось в аренде у ООО «АТ» и ООО «АС».

Вместе с тем собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 210 ГК РФ).

Из этого следует, что, если иное не предусмотрено законом или договором, ответственность за надлежащее и безопасное содержание имущества несет собственник. А ущерб, причиненный вследствие ненадлежащего содержания имущества, подлежит возмещению собственником, если он не докажет, что вред причинен не по его вине.

Градостроительным законодательством также конкретизировано, что лицом, ответственным за эксплуатацию здания, является его собственник либо привлекаемое собственником на основании договора физическое или юридическое лицо (ч. 1 ст. 55.25 Градостроительного кодекса РФ).

Договорами аренды между ИП «А» и ООО «АТ» и между ИП «А» и ООО «АС» не предусмотрено, что арендаторы несут бремя содержания всего принадлежащего ИП «А» имущества, в том числе отвечают за всю крышу здания или ее часть, а также обязуются производить очистку крыши здания или ее части от снега и наледи.

При указанных обстоятельствах договорами аренды на ООО «АТ» и ООО «АС» не были возложены обязанности по очистке крыши здания или ее части от снега и наледи и по содержанию данных частей здания. Из этого следует, что повреждение автомобиля «Ж» произошло из-за невыполнения ИП «А» обязательств по содержанию и обслуживанию крыши здания и обязанности по удалению снега и наледи.

Ссылка на то, что сход снега с крыши здания мог произойти из-за ненадлежащего устройства арендаторами рекламной конструкции, является безосновательной, не подтверждена какими-либо доказательствами.

Вина самого водителя в нарушении правил парковки также не находит подтверждения.

Более того, доказательств, что на момент происшествия на стенах здания были размещены информационные таблички с предупреждением о возможном сходе снега с крыши или козырьков здания, ИП «А» не представлено.

### **Итоговое решение**

Ответственность за повреждение автомобиля в результате схода снега с крыши здания лежит на собственнике такого здания — на ИП «А».

С ИП «А» взысканы:

- ущерб автомобилю в размере 136 998,48 руб.,
- расходы по составлению оценки ущерба в размере 3 400 руб.,

- расходы по уплате государственной пошлины в размере 3 940 руб.

## Рекомендации

При передаче здания в аренду рекомендуем:

- обеим сторонам договора: в договоре аренды четко прописать границы ответственности по содержанию здания. Например, не просто «проводить текущий ремонт», а «удаление снега и наледи с кровли (всей кровли либо указать конкретную площадь в квадратных метрах с описанием расположения участка) арендуемого здания»;
- собственнику здания или специалисту его службы эксплуатации: осуществлять периодический контроль за исполнением арендатором своих обязанностей по надлежащему содержанию переданного в аренду здания, в том числе с письменной фиксацией замечаний по содержанию здания;
- арендатору здания: своевременно проводить работы по текущему ремонту в арендованном здании, если договором аренды не указана обязанность проводить конкретные работы. Если в договоре аренды имеется конкретный перечень работ по содержанию здания — ориентироваться на него при обслуживании арендуемого здания.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительными материалами по теме:

- [Эксплуатация и содержание арендованного здания, помещения.](#)
- [Мероприятия по эксплуатации зданий и сооружений в осенне-зимний и весенне-летний периоды.](#)



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" **Качалиной Марией Александровной** на основе анализа Определения Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21.09.2022 № 8Г-17559/2022 № 88-17552/2022.

© АО «Кодекс», 2022

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

*Политика конфиденциальности персональных данных*