

21.02.2023

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Весенний осмотр зданий

Грядет плановый сезонный весенний осмотр зданий и сооружений. Благодаря межсезонному контролю состояния конструкций и инженерных систем обеспечивается их беспроблемная круглогодичная работа. О необходимости проведения весеннего обязательного осмотра осведомлены многие. А вот какие нормативные документы призывают специалиста проводить их и являются ли они обязательными, знают далеко не все.

В этой статье мы разберёмся, какие НПА и НТД их регламентируют, а также какие мероприятия необходимо провести.

Почему важно?

При длительной эксплуатации здания или сооружения важна оценка их технического состояния. Невыполнение службой эксплуатации зданий мероприятий по оценке приведет к деформации и разрушению отдельных конструкций и всего здания или сооружения. Весенний эксплуатационный контроль состояния зданий, сооружений и их систем инженерно-технического обеспечения производится, в первую очередь, для подготовки объекта к особенностям сезонной работы.

Риски для собственника здания в случае ненадлежащей подготовки велики.

Нарушение требований технических регламентов, повлекших за собой причинение вреда жизни и здоровья людей, влечет наложение штрафа (ч. 2 ст. 9.4 КоАП РФ):

- на должностных лиц — от 30 000 до 35 000 руб.;
- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, — от 35 000 до 40 000 руб. либо административное приостановление деятельности на срок до 60 суток;
- на юридических лиц — от 300 000 до 600 000 руб. либо административное приостановление деятельности на срок до 60 суток.

На что обратить внимание при весеннем осмотре

При проведении весеннего осмотра работникам службы эксплуатации следует актуализировать необходимость проведения и объемы текущих ремонтно-восстановительных работ, запланированных ранее, а также тщательно проверить все элементы, конструкции и системы, особо необходимые в летний период (раздел 8 СП 255.1325800.2016), такие как:

- система ливневой канализации;
- оборудование, связанное с вентиляцией и кондиционированием воздуха;
- элементы благоустройства окружающей территории, асфальтовое покрытие, разнообразное покрытие дорожек, брусчатка, настилы, отмостки зданий и сооружений и т. д.;
- покрытие кровли, дождеприёмные воронки, зенитные фонари;
- системы автополива, наружного водопровода;
- электроустановка в целом, включая визуальный контроль кабельных трасс и электропроводки, состояния трансформаторов, коммутационного и защитного оборудования.

Результаты весенних осмотров работники службы эксплуатации оформляют актами, в которых отмечают обнаруженные дефекты, а также необходимые меры для их устранения с указанием сроков выполнения работ.

Важно! Для проведения сезонных осмотров обязательно формируется комиссия из технических специалистов в разных областях.

После проведения весенних осмотров технического состояния зданий служба эксплуатации приступает к ремонту выявленных дефектов.

На какие НПА и НТД опираться при проведении весеннего осмотра

Организация работы по оценке и контролю технического состояния зданий и сооружений регламентируется:

- Градостроительным кодексом РФ;
- СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения;
- ВСН 58-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения;
- ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения правила обследования и мониторинга технического состояния;
- СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений;
- ПОТ Р О-14000-004-98 Положение. Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений.

Как поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

При помощи справочного материала «Мероприятия по эксплуатации зданий и сооружений в осенне-зимний и весенне-летний периоды» вы сможете изучить инструкции по проведению необходимых мероприятий во время весеннего осмотра. Для оптимизации процесса выявления дефектов зданий после зимней эксплуатации советуем специалистам службы эксплуатации зданий составлять чек-лист. Вы можете ознакомиться с ним в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Мероприятия по эксплуатации зданий и сооружений в осенне-зимний и весенне-летний периоды

Организация сезонных эксплуатационных мероприятий зданий и сооружений
Эксплуатационные мероприятия весенне-летнего периода
Эксплуатационные мероприятия осенне-зимнего периода

При выполнении работ по техническому обслуживанию зданий специалисты службы эксплуатации зданий сталкиваются с проблемами, связанными с мероприятиями по подготовке к эксплуатации и непосредственно с эксплуатацией объектов недвижимости в осенне-зимние и весенне-летние периоды.

На практике несвоевременное выполнение требований к техническому обслуживанию и содержанию конструкций зданий часто является одной из причин возникновения аварийных ситуаций.

В справке вы найдете:

- инструкции по проведению необходимых мероприятий по эксплуатации зданий в соответствии с годовыми периодами;
- рекомендуемые формы документов, которые помогут вам в осуществлении работ по эксплуатации зданий в различные периоды года.

Справка поможет вам:

- сэкономить денежные средства на проведение работ по эксплуатации зданий путем составления четкого плана проведения работ по их обслуживанию и ремонту;
- избежать наложения штрафов за нарушение требований технических регламентов, повлекших за собой причинение вреда жизни и здоровью людей, до 600 000 рублей (ч.2 ст.9.4 КоАП РФ).

Будьте в курсе новостей с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»,
подпишитесь на [телеграм-канал](#)

А знаете ли вы?

Новые документы в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» за февраль 2023 г.



[Список новых документов](#)

Как эффективно проанализировать новые изменения

С 1 марта 2023 года вступает в силу целый ряд правовых актов, затрагивающих профессиональную деятельность специалистов разных областей, в том числе и эксплуатацию зданий.

Изменения коснутся:

- [Правил поставки газа в Российской Федерации.](#)
- [Правил противопожарного режима в Российской Федерации.](#)
- [Правил организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров \(движущихся пешеходных дорожек\) и эскалаторов.](#)
- Федерального закона в части передачи полномочий органам по государственному контролю в области безопасного содержания лифтов.
- [Правил подключения \(технологического присоединения\) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения.](#)

Система **[«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#)** поможет:

- проанализировать основные изменения, которые произошли в тексте документа;
- сравнить отдельные главы/части/статьи документа для последующей работы.

Для этого воспользуемся сервисом «Сравнение редакций».

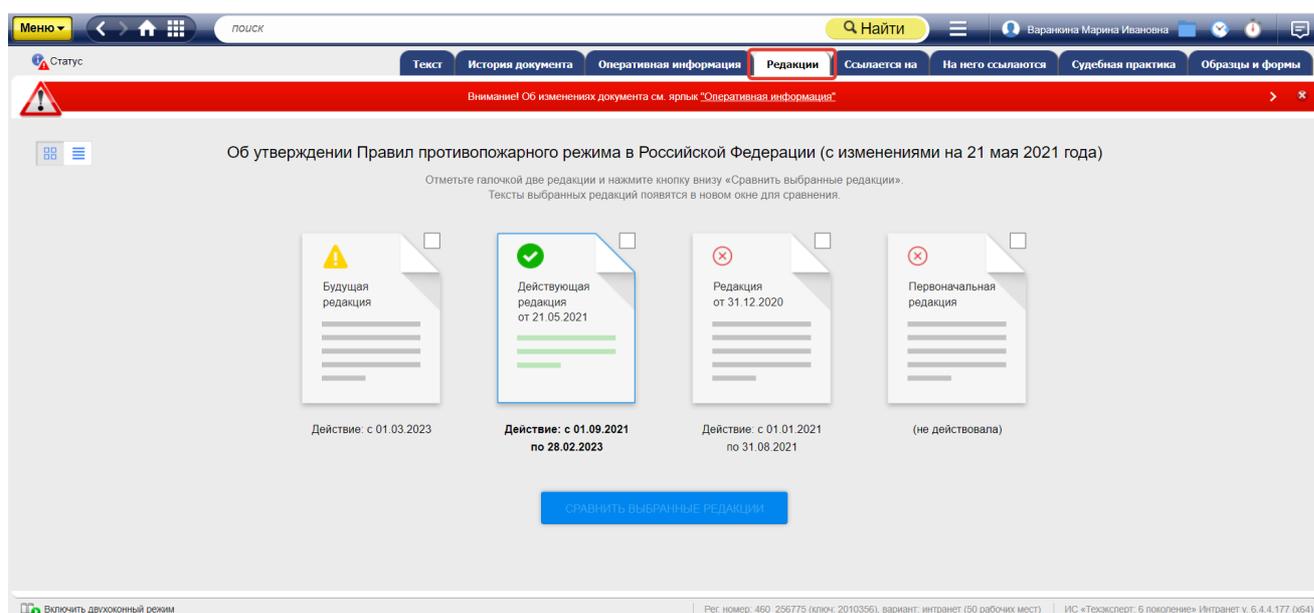
Давайте разберем сервис на примере [Правил противопожарного режима в Российской Федерации](#), утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479, и сравним редакцию, вступающую в силу 01.03.2023, с редакцией, действующей до 28.02.2023.

Обращаем ваше внимание, что за нарушение требований пожарной безопасности предусмотрено административное наказание в виде предупреждения или штрафа (ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ):

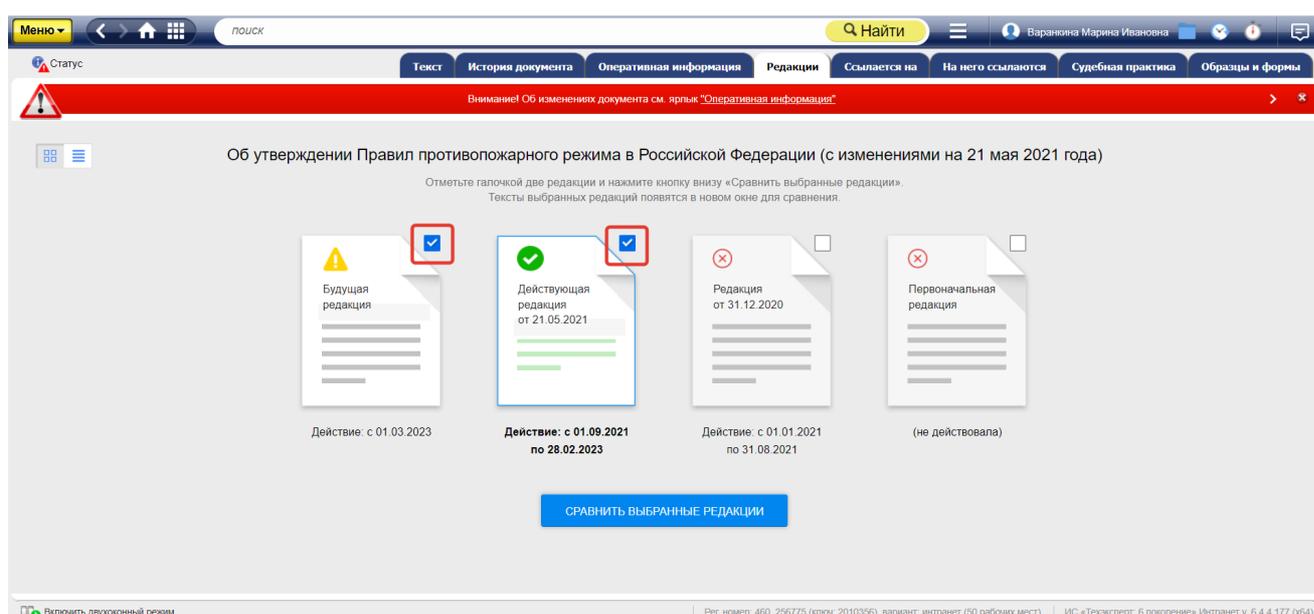
- для должностных лиц — от 20 000 до 30 000 руб.;
- для юридических лиц — от 300 000 до 400 000 руб.

Как пользоваться

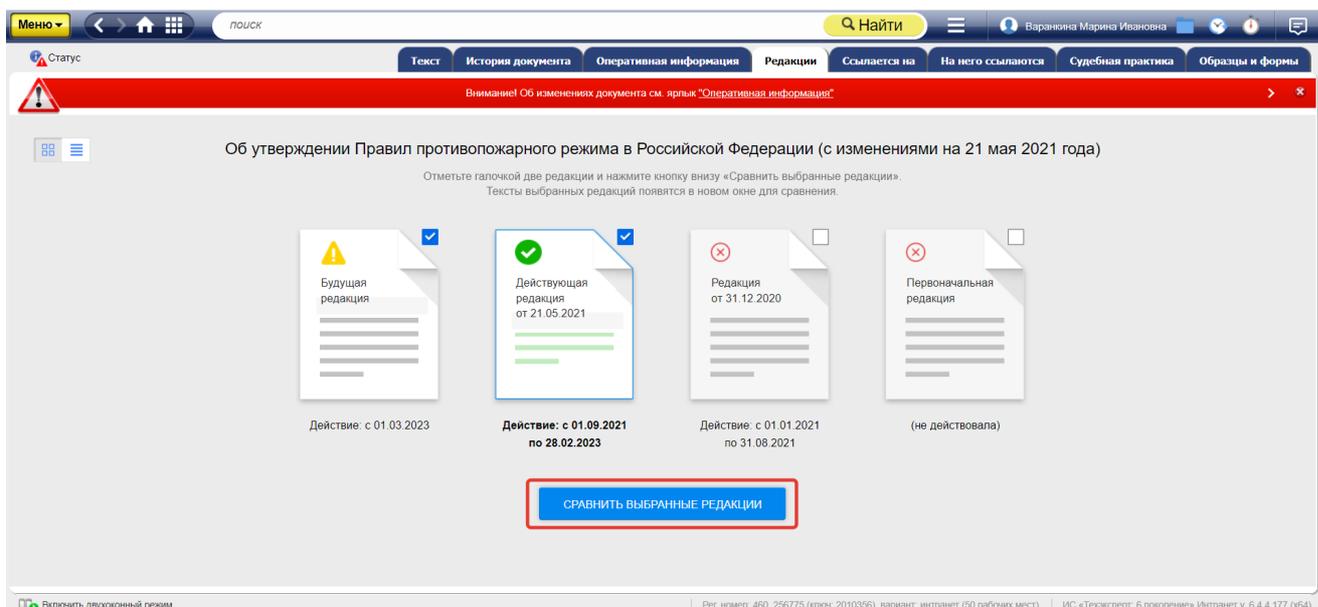
Шаг 1. Откройте документ и перейдите во вкладку «Редакции».



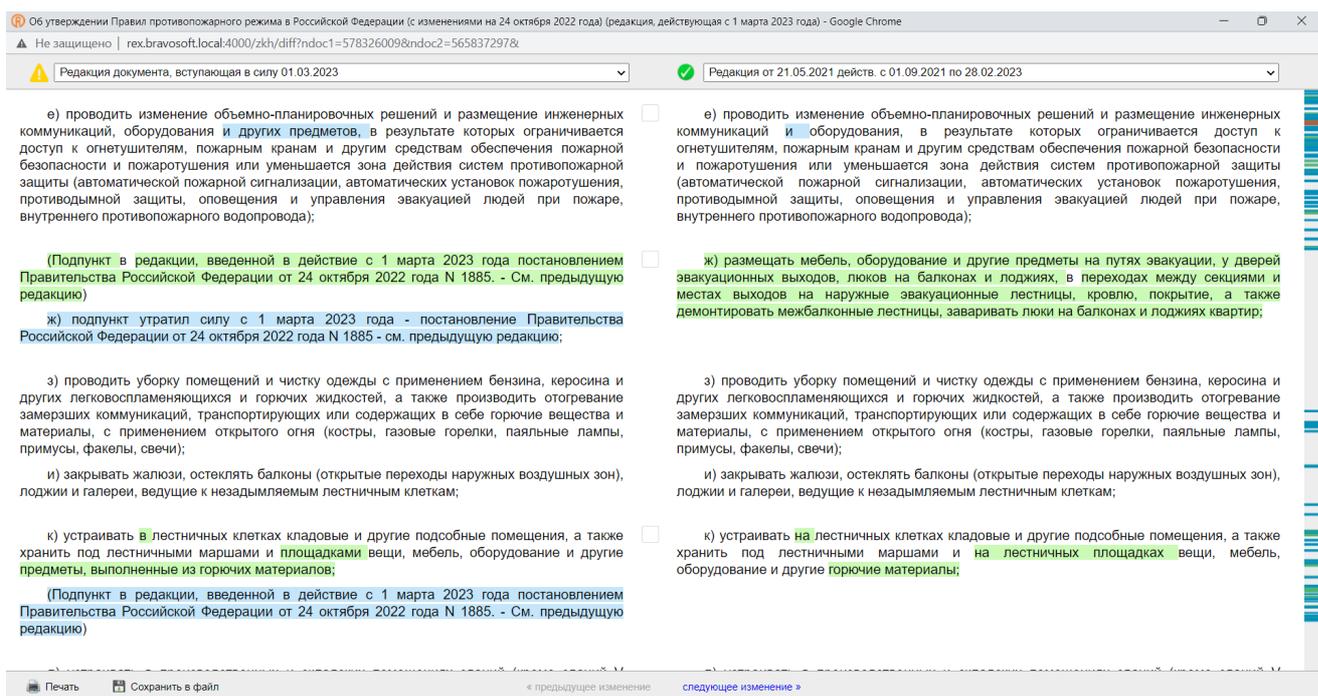
Шаг 2. Выберите редакции, которые хотите сравнить.



Шаг 3. Нажмите кнопку «Сравнить выбранные редакции».



Сравнение откроется в отдельном окне, где **зеленым цветом** будут отмечены отличающиеся фрагменты, **синим цветом** — фрагменты, присутствующие только в одной из редакций.



Вы можете сравнить определенные фрагменты редакции или сравнить редакции целиком.

Таким образом, вы можете сопоставить документы в простой и удобной для анализа форме, оперативно отреагировать на изменения и тем самым минимизировать риск получения штрафных санкций.

Обратите внимание! С полным перечнем изменений в законодательстве можно ознакомиться в сервисе [«Календарь вступления в силу НПА и НТД»](#).

У вас еще нет системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Вопрос-ответ



*Качалина Мария
Александровна*

Вопрос:

Кто должен вести надзор за неэксплуатируемыми зданиями и сооружениями, за консервируемыми зданиями и сооружениями (следить за состоянием строительных конструкций и прочее) на промышленных предприятиях? Какими при этом нормативными документами руководствоваться?

Ответ:

Следить за техническим состоянием здания может как сам собственник, так и привлеченные третьи лица.

Основными мерами после прекращения эксплуатации здания являются:

- эксплуатационный контроль;
- предупреждение причинения вреда населению и окружающей среде;
- запрет на несанкционированный доступ людей в здание;
- утилизация строительного мусора.

При этом рекомендуем руководствоваться:

- ст. 37 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- ст. 55.24, 25, 55.26 ГрК РФ.

Подробнее в Обосновании.

Обоснование:

По общему правилу, при прекращении эксплуатации действующего здания или сооружения должны приниматься следующие меры (ст. 37 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее — Федеральный

закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ):

- предупреждение причинения вреда населению и окружающей среде;
- запрет несанкционированного доступа людей в здание или сооружение;
- эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений;
- утилизация строительного мусора.

Обязанность применения мер при прекращении эксплуатации здания или сооружения возлагается на собственника (ст. 37 Федерального закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ).

При этом эксплуатация зданий прекращается после их вывода из эксплуатации, если это предусмотрено федеральными законами, а также в случае случайной гибели, сноса зданий, сооружений. (п. 2 ст. 55.26 Градостроительного кодекса РФ (далее — ГрК РФ)).

Таким образом, хоть здание фактически выведено из эксплуатации, это не значит, что на него не распространяются нормы эксплуатационного контроля, предусмотренные ст. 55.24, 55.25 ГрК РФ.

Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится путем проведения периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения (п. 7 ст. 55.24 ГрК РФ).

Эксплуатационный контроль осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения (п. 9 ст. 55.24 ГрК РФ).

Лицом, ответственным за эксплуатацию здания, является собственник здания либо привлекаемое собственником на основании договора физическое или юридическое лицо (п. 1 ст. 55.25 ГрК РФ).

Анализируя указанные нормы, можно сделать вывод, что здание полностью выходит из эксплуатации лишь тогда, когда перестает существовать как объект недвижимости.

В остальных случаях собственник здания вправе следить за технически исправным состоянием здания как самостоятельно, так и привлекать третьих лиц для осуществления данных мер.

С дополнительной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в справочном материале «Оценка технического состояния здания и сооружения (осмотр, обследование)».

Политика конфиденциальности персональных данных