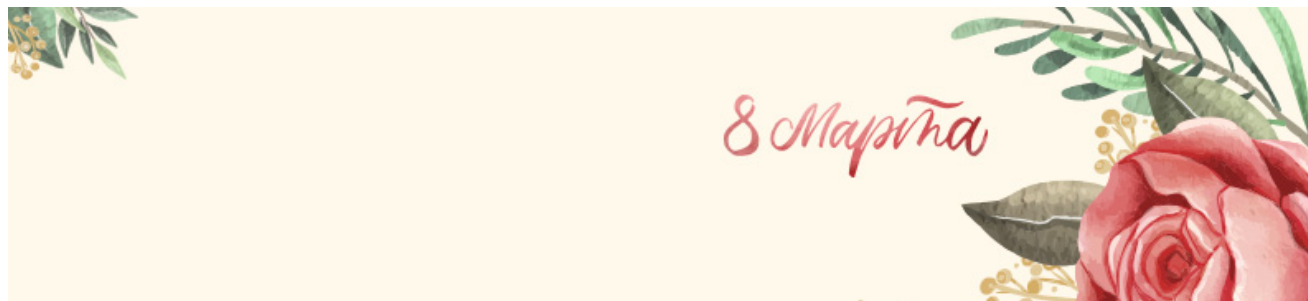


06.03.2023

# Гид по эксплуатации зданий



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

---

## С 1 марта Ростехнадзор осуществляет надзор за лифтами

Ростехнадзор получил полномочия по проведению контрольно-надзорных мероприятий в области безопасного использования и содержания лифтов.

Опубликовано Положение о федеральном государственном контроле (надзоре) в области безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 16.02.2023 № 241 (далее — Положение).

### Кому это важно

Положение затрагивает деятельность служб, эксплуатирующих лифты, подъемные платформы для инвалидов, пассажирские конвейеры, эскалаторы (далее — опасные технические устройства) в зданиях и сооружениях.

### Что изменилось

Положение:

- возлагает контрольную и надзорную функцию за безопасным использованием опасных технических устройств на Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору (далее — Ростехнадзор) и ее территориальные органы;
- утверждает порядок расчета ключевых показателей (соотношение количества аварий, произошедших на опасных технических устройствах, со среднегодовым количеством аварий на таких устройствах) для снижения аварийности и проведения профилактических мероприятий;
- устанавливает порядок осуществления контроля и надзора за всеми опасными техническими устройствами любых зданий и сооружений за исключением подобных устройств, находящихся в ведомственных зданиях и сооружениях (объектах Министерства обороны, Федеральной службы исполнения наказаний и пр.).

На Ростехнадзор возложена обязанность по проведению следующих мероприятий:

- проверочные мероприятия (выездная проверка и документарная проверка, а также проведение определенных действий в рамках проверок (осмотр, опрос, испытание и пр.));
- профилактические мероприятия (информирование, объявление предостережений и пр.);
- досудебное рассмотрение жалоб на действия (бездействие) должностных лиц контрольного органа и его территориальных подразделений.

### **Почему важно?**

Содержание лифтов в исправном состоянии, обеспечение бесперебойного функционирования лифтового хозяйства является одной из важнейших задач специалиста по эксплуатации зданий.

Результатом ненадлежащего исполнения требований к техническому состоянию лифтов могут стать крупные убытки в виде возмещения вреда жизни, здоровью и имуществу граждан, причиненного в результате аварии на лифтах. Также организация может понести расходы на восстановление и ремонт лифтов и лифтового оборудования. Именно поэтому лифты требуют повышенного внимания к обеспечению их безопасной эксплуатации и надежной работы.

### **Штраф!**

Нарушение требований к организации безопасного использования и содержания лифтов влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 9.1.1 КоАП РФ):

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

Нарушение указанных выше требований, создающее угрозу причинения вреда жизни или здоровью граждан либо возникновения аварии, влечет наложение административного штрафа (ч. 2 ст. 9.1.1 КоАП РФ):

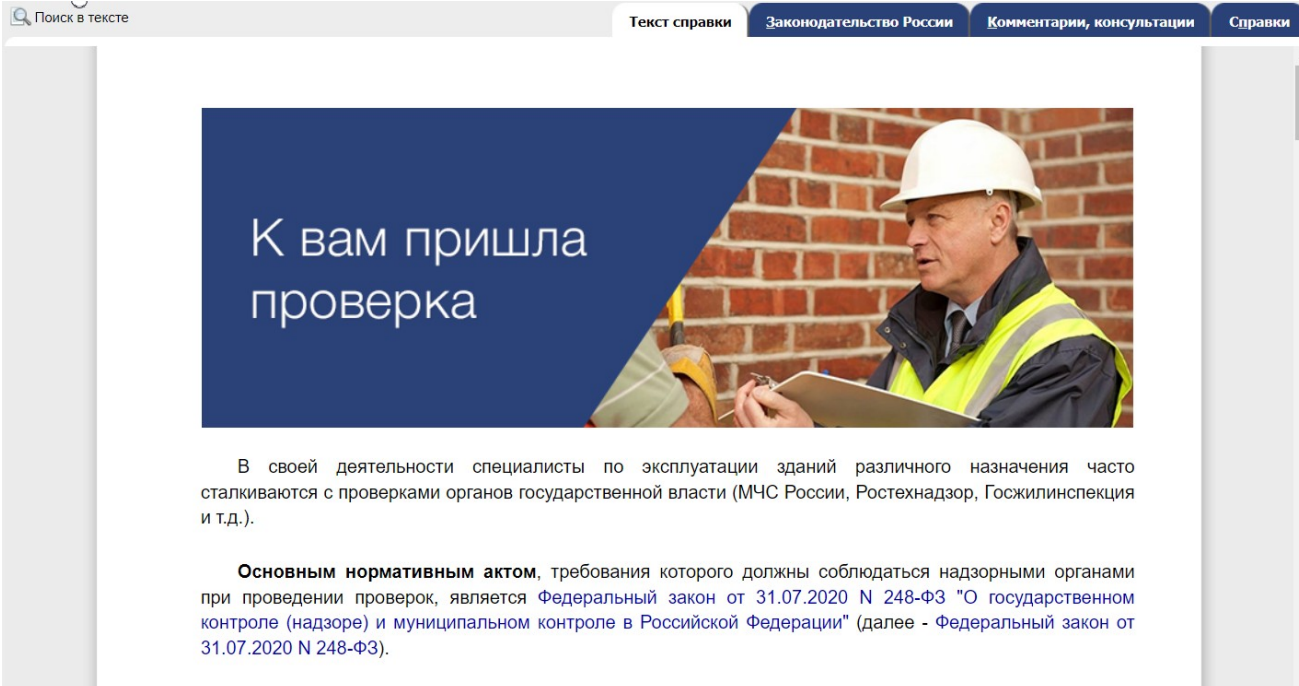
- на должностных лиц — от 20 000 до 30 000 руб. или дисквалификацию на срок от 1 до 1,5 года;
- на юридических лиц — от 300 000 до 350 000 руб. или приостановление деятельности на срок до 90 суток.

### Как было раньше?

Ранее законодательством РФ не был утвержден порядок контроля и надзора в области использования опасных технических устройств, а также не был определен орган, который должен был осуществлять такой контроль и надзор.

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

При помощи сервиса [«К вам пришла проверка»](#) в системе [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#) вы сможете сэкономить время на анализе массива информации по работе с госорганами.



**Узнавайте информацию об утверждении новых документов в области эксплуатации зданий первыми с новостной лентой на главной странице системы [«Техэксперт: Эксплуатация зданий»](#)**



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

А знаете ли вы?

## Сократите время на бумажную рутину с помощью «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Важной составляющей обязанностей специалиста по эксплуатации зданий является работа с внутренней документацией, основанной на НТД и НПА. На каждом предприятии существует своя специфика и требования к формам.

Встречаются ситуации, когда специалисту необходимо составить документацию с нуля:

- новое место работы;
- нет наработанной базы документов;
- новая задача;
- изменения в законодательстве.

Вы тратите время на проверку нормативов и создание документации, вместо того чтобы заниматься целевыми задачами, связанными с проведением осмотров, взаимодействием с подрядчиками и пр.

Для удобства в системе **«Техэксперт: Эксплуатация зданий»** доступна подборка форм документов для конкретной задачи.

Давайте разберем сервис на примере задачи подготовки к весеннему осмотру.

### Как пользоваться

**Шаг 1.** Откройте раздел [«Справочник по эксплуатации зданий»](#)

Разделы О системе

Техэксперт: Эксплуатация зданий

Всего документов 607868 новых 3466 измененных 5297 вступают в силу 2247 скоро вступят в силу 815

Онлайн-услуги Справочник по эксплуатации зданий Календарь вступления в силу НПА и НТД Гид по промышленным зданиям Будь в курсе К вам пришла проверка

Новые поступления в продукт

Новости

Состав продукта

Видеосеминары

Обучение работе с продуктом

АПРЕЛЬ'22 МАЙ'22 ИЮНЬ'22 ИЮЛЬ'22 АВГУСТ'22 СЕНТЯБРЬ'22 ОКТЯБРЬ'22 НОЯБРЬ'22 ДЕКАБРЬ'22 ЯНВАРЬ'23 ФЕВРАЛЬ-МАРТ'23

Обратите **ВНИМАНИЕ!** подробнее

- 1 Команда "Техэксперт: Эксплуатация зданий" поздравляет пользователей с Международным женским днем!
- 2 Календарь вступления в силу НПА и НТД
- 3 Ростехнадзор будет осуществлять контроль и надзор за лифтами
- 4 Обновленная информация по эксплуатации систем электроснабжения зданий и сооружений, электроустановок
- 5 Весна - пора осмотров. Оценка технического состояния здания и сооружения
- 6 Вступите в бесплатное профессиональное сообщество руководителей и специалистов по эксплуатации зданий
- 7 Обзор мероприятий с марта 2023 г.
- 8 Оформите подписку на профессиональное издание

ЗАДАТЬ ВОПРОС в службу поддержки пользователей

Навигатор по регуляторной гильдине

План проведения работ при обслуживании и эксплуатации зданий

**Шаг 2.** Найдите раздел «Техническое обслуживание зданий и сооружений» &rArr; справка «Мероприятия по эксплуатации зданий и сооружений в осенне-зимний и весенне-летний периоды».

Поиск в тексте

Текст справки Нормы, правила, стандарты Законодательство России Комментарии, консультации Образцы и формы Справки

Справочник по эксплуатации зданий

Материал актуален на 27.02.2023

Служба эксплуатации зданий: планирование, правила функционирования, структура, ресурсы

Техническая эксплуатационная документация здания

Техническое обслуживание зданий и сооружений

Оценка технического состояния здания и сооружения (осмотр, обследование)

Система планово-предупредительных ремонтов зданий и сооружений

Требования к санитарному содержанию зданий и микроклимату помещений

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

Энергосбережение при эксплуатации зданий и сооружений

поиск

**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.

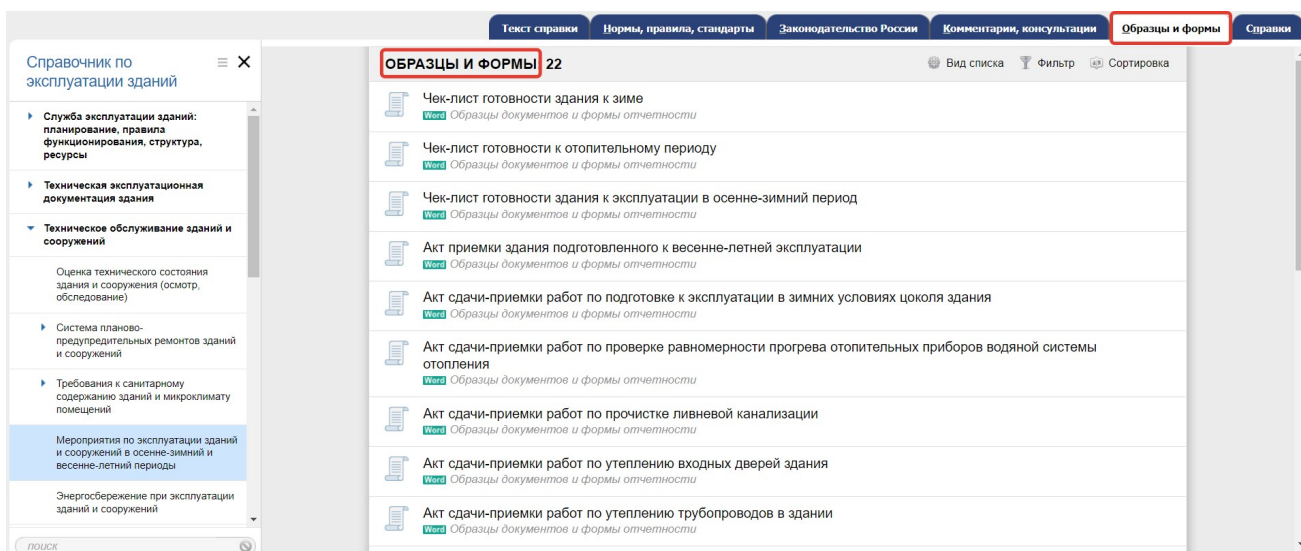
**В справке вы найдете:**

- 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.

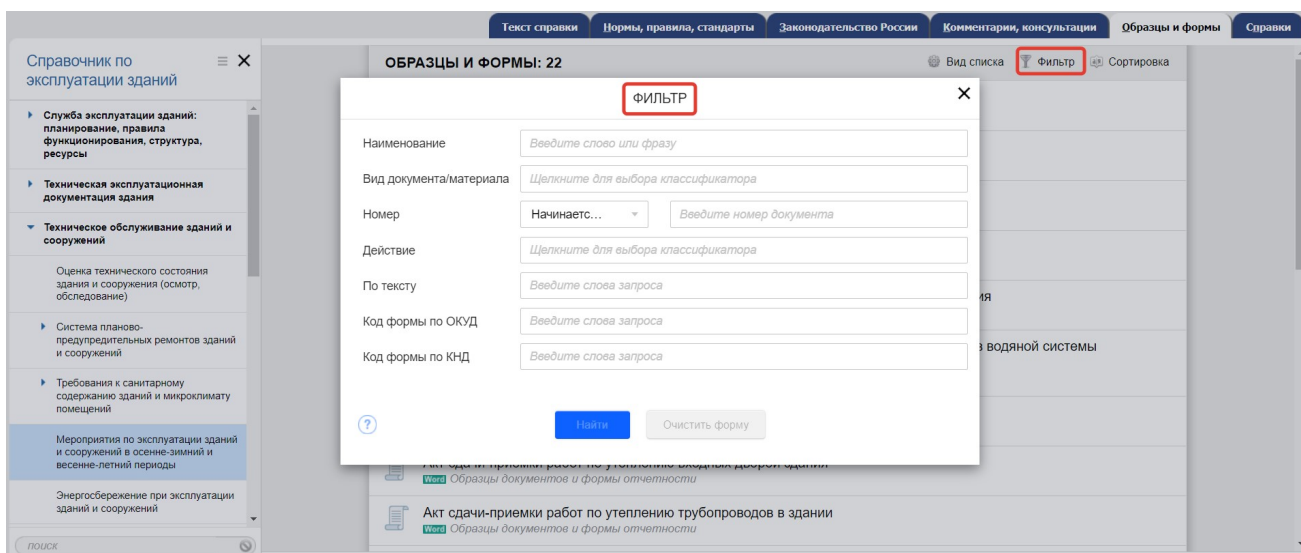
**Справка поможет вам:**

- сэкономить денежные средства на проведение работ по эксплуатации зданий путем составления

**Шаг 3.** Нажмите на вкладку «Образцы и формы».



#### Шаг 4. Воспользуйтесь фильтром.



Во вкладке «Образцы и формы» вы найдете документы для выполнения конкретных задач по эксплуатации зданий:

- договоры;
- акты;
- паспорта зданий;
- журналы;
- должностные инструкции;
- приказы.

Перенесите документы в формат MS Word с сохранением форматирования для дальнейшего заполнения. Вам останется только указать данные и распечатать документ.

Таким образом, используя готовые образцы и формы в системе **«Техэксперт: Эксплуатация зданий»**, вы сэкономите время на поиске необходимой документации на форумах или у коллег, а также обезопасите себя от недостоверных документов, не соответствующих нормам.

**Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?**

**Попробуйте бесплатный доступ!**

**[Форма регистрации](#) →**

## Из зала суда

### Правила противопожарного режима в Российской Федерации

Процесс эксплуатации зданий предполагает проведение мероприятий, обеспечивающих соблюдение требований пожарной безопасности. С 01.03.2023 изменены Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479.

В связи с этим у ответственного за эксплуатацию зданий может возникнуть вопрос о применении новых противопожарных требований к зданиям, введенным в эксплуатацию до момента вступления изменений в силу.

Данный вопрос рассматривался с позиции Верховного суда РФ неоднократно, и разъяснялось, что период постройки и введения в эксплуатацию здания не освобождает от соблюдения действующих норм и правил пожарной безопасности.

Рассмотрим случай из судебной практики.

Главное управление Министерства РФ по чрезвычайным ситуациям (далее — ГУ МЧС РФ) выдало организации предписание об устранении нарушений требований противопожарной безопасности. Нарушения выразились в отсутствии автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения.

Организация оспорила предписание в суде, указав, что здания были введены в эксплуатацию до 1966 года, то есть задолго до момента вступления в силу спорных требований. С момента ввода в эксплуатацию в зданиях не проводилась реконструкция или капитальный ремонт. На основании этого организация считала, что новые требования правил противопожарной безопасности к ним не применимы.

Суды второй и третьей инстанций согласились с позицией истца, указав, что требования об оборудовании пожарной сигнализации и системы оповещения установлены сводом правил, вступившим в силу после ввода в эксплуатацию здания.

В обоснование суды сослались на ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее — Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ).

Данная норма устанавливает запрет обратной силы противопожарных требований в отношении объектов защиты, которые были введены в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ.

Верховный суд РФ не согласился с формальным подходом нижестоящих судов и отправил дело на новое рассмотрение на основании следующего:

- период постройки и введения объекта недвижимости в эксплуатацию не освобождает собственника здания от соблюдения действующих норм и правил;
- суды должны были исследовать обстоятельства, свидетельствующие о наличии угрозы жизни и здоровью людей вследствие возможного возникновения пожара;
- не произведена оценка возможности устранения нарушения противопожарных требований без проведения реконструкции или капитального ремонта здания.

Таким образом, исходя из позиции Верховного суда РФ, само по себе отсутствие доказательств проведения реконструкции или капитального ремонта после ввода здания в эксплуатацию не является основанием для неприменения противопожарных требований.

### **Итоговое решение**

Решения судов второй и третьей инстанций, а также предписание ГУ МЧС в данной части отменено.

Кроме того, аналогичная позиция была позднее подтверждена в схожем деле (Определение Верховного суда от 29.05.2019 № 302-ЭС19-1733 по делу № А33-14695/2017).

### **Рекомендации**

Рекомендуем собственникам зданий и их специалистам служб эксплуатации надлежащим образом относиться к техническому состоянию своих зданий, в том числе к требованиям пожарной безопасности. Помимо требований к принудительным действиям со стороны надзорных органов (капитальному, текущему ремонтам), ненадлежащая эксплуатация (содержание) данных зданий может:

- повлечь повреждение или гибель имущества, находящего в таком здании;
- подвергнуть риску здоровье и жизнь неопределенного круга людей.

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



- «Пожарная безопасность в здании».
- «Обеспечение безопасности зданий и сооружений промышленных предприятий».



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Логиновой Евгенией Александровной на основе анализа Определения Верховного суда РФ от 16.04.2019 № 306-КГ18-21677

© АО «Кодекс», 2023

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

*Политика конфиденциальности персональных данных*