

16.05.2023

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Как проверить антитеррористическую защищенность здания?

Сегодня террористические акты могут происходить в любом месте, и защита от них становится все более важным вопросом для любой организации.

Почему это важно

В связи с увеличением вероятности совершения террористических актов в отношении граждан, Правительством РФ принят ряд требований к обеспечению антитеррористической защищенности зданий (сооружений) и прилегающих к ним территорий.

Наличие требований по обеспечению безопасности объектов ставит перед руководством организации и специалистами службы эксплуатации зданий задачу по обеспечению их защиты от посягательств криминально настроенных лиц.

В связи с этим у ответственных сотрудников возникает ряд сложностей и вопросов:

1. Специалисты по эксплуатации зданий должны анализировать нормативные документы и быстро адаптировать свою работу под новые требования, чтобы предотвратить возможные угрозы.

Например, для обеспечения антитеррористической защищенности объекта специалистам необходимо следить за техническим состоянием:

- камер видеонаблюдения;
- устройств контроля доступа;
- извещателей пожарной и охранной сигнализации;
- систем эвакуации (наличие планов эвакуации, информационных и световых табло с указанием путей эвакуации);
- аварийного и эвакуационного освещения.

Кроме выполнения требований из ряда основополагающих документов, таких как федеральные законы, постановления Правительства, есть перечень дополнительных нормативно-технических документов в зависимости от рода деятельности организации.

2. Как организовать контроль выполнения каждой из задач, которая влияет на безопасность здания?

Необходимо учесть сроки действия паспорта безопасности для разных типов объектов, ежедневно проверять каждое помещение в здании, а также прилегающую территорию. Ответственные работники должны проверять не только рабочие помещения, но и стоянки, подвалы, подсобки, склады и т. д.

Также важным моментом является проверка того, чтобы эти процессы были включены в должностные инструкции и графики дежурств персонала.

Кроме того, необходимо обновлять паспорт безопасности при изменении габаритов, предназначения, ремонте, реконструкции и изменении средств защиты объекта.

Задач много, и каждая из них должна выполняться качественно.

Риски

Нарушение требований к антитеррористической защищенности зданий и территорий либо воспрепятствование деятельности по осуществлению требований антитеррористической защищенности влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 20.35 КоАП РФ):

- на должностных лиц — **от 30 000 до 50 000 руб.** или **дисквалификацию** на срок **от 6 месяцев до 3 лет**;
- на юридических лиц — **от 100 000 до 500 000 руб.**

Нарушение требований антитеррористической защищенности объектов топливно-энергетического комплекса, а равно воспрепятствование соблюдению указанных требований должностными лицами, в том числе руководителями, влечет наложение административного штрафа (ч. 1, 2 ст. 20.30 КоАП РФ):

1. Для объектов, отнесенных к низкой категории опасности (ч. 1 ст. 20.30 КоАП РФ):

- на должностных лиц — **от 30 000 до 50 000 руб.** или дисквалификацию на срок **от 6 месяцев до 1 года**;
- на юридических лиц — **от 50 000 до 100 000 руб.**;

2. Для объектов, отнесенных к высокой или средней категории опасности (ч. 2 ст. 20.30 КоАП РФ):

- на должностных лиц — **от 50 000 до 70 000 руб.** или дисквалификацию на срок **от 1 года до 3 лет**;
- на юридических лиц — **от 100 000 до 300 000 руб.**

Чем поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Мы предоставляем вам **подарок** в виде **перечня документов по антитеррористической безопасности!** Скачайте его бесплатно прямо сейчас и будьте всегда в курсе требований.

[Получить подарок](#)

Понимая, как проводить мероприятия по антитеррористической защищенности объектов, вы можете снизить:

- риск совершения террористического акта на объекте;
- сумму причиненного ущерба в результате противоправных действий третьих лиц;
- вероятность привлечения организации к административной ответственности в виде штрафа до 500 000 руб. (ч. 1 ст. 20.35 КоАП РФ).

Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?

Попробуйте бесплатный доступ!

[Форма регистрации](#) →

А знаете ли вы?

Автоматизация контроля и учета по ремонту и обслуживанию зданий

Лето — это период работ по ремонту и обслуживанию зданий. В этот сезон особенно важно следить за техническим состоянием зданий и выполнять необходимые работы своевременно.

Легко запомнить и проконтролировать выполнение ежедневных задач, например, беглый визуальный осмотр всех конструкций здания или мытье полов.

А как своевременно вспомнить и проконтролировать сроки выполнения редких задач?

Например:

- обследование кровли (1 раз в месяц летом);
- обследование деревянных конструкций (1 раз в год);
- капитальный ремонт пола с линолеумным покрытием (1 раз в 5—6 лет) и др.

Спланировать работу и проконтролировать результат достаточно трудоемко, поэтому возникает потребность каждую из таких задач учитывать документально, фиксировать дефекты при выполнении работы и рассчитывать новый срок выполнения задачи.

Единых норм по учету работ нет, поэтому каждому специалисту нужно самостоятельно придумать способ учета и контроля выполненных на его объекте работ.

Несвоевременно запланированный ремонт на объекте может грозить авариями, например, обрушением конструкций здания, и потерями до 3 000 000 руб. на возмещение причиненного вреда (ст. 60 Градостроительного кодекса РФ).

Решение: Сервис «Учет работ по ремонту и обслуживанию зданий» помогает контролировать и вести учет при ремонте и обслуживании зданий производственных предприятий проще и быстрее.

В сервисе учтены требования ПОТ Р О-14000-004-98, которые так важны при эксплуатации промышленных зданий.

Автоматизируйте контроль и учет следующих работ уже сегодня:

- технические осмотры,
- ремонты,
- санитарное содержание,

- задачи после изменения погодных условий,
- задачи после обнаружения неполадок.

Как ввести свои данные и контролировать задачи, подскажет [«Инструкция к сервису „Учет работ по ремонту и обслуживанию зданий“»](#).

Учесть сроки задач, которые нужно выполнять на вашем объекте, поможет справка [«Сроки задач для заполнения сервиса „Учет работ по ремонту и обслуживанию зданий“»](#)

Сроки задач для заполнения сервиса "Учет работ по ремонту и обслуживанию зданий"

- ▶ Технические осмотры зданий промышленных предприятий
- ▶ Обследование технического состояния зданий и конструктивных элементов зданий промышленных предприятий
- ▶ Капитальный ремонт строительных конструкций зданий промышленных предприятий
- ▶ Капитальный ремонт инженерных систем зданий промышленных предприятий
- ▶ Текущий ремонт и содержание зданий промышленных предприятий

▼ Свернуть

Санитарное содержание зданий промышленных предприятий

Вид работ	Нормативный акт	Периодичность
Заливка охлаждаемой кровли водой	п. 8.6.16 ПОТ Р О-14000-004-98	с наступлением теплых дней
Очистка кровли от снега	п. 8.6.20 ПОТ Р О-14000-004-98	по мере необходимости
Очистка фонарного остекления от пыли, копоти и других загрязнений	п. 8.10.12 ПОТ Р О-14000-004-98	2 раза в год
Очистка остекления световых фонарей от снега	п. 8.10.13 ПОТ Р О-14000-004-98	немедленно после сильного снегопада

Таким образом, вы сможете быстрее и проще контролировать и вести учет работ при ремонте, а также не упустите из виду какой-либо вид работ. Тем самым вы минимизируете риск аварий и получения штрафных санкций.

Найти сервис можно через баннер на главной странице системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий», а также через интеллектуальный поиск, введя запрос «учет работ по ремонту и обслуживанию зданий».

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



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Из зала суда

Можно ли отходить от проектной документации во время реконструкции?

Перед реконструкцией объекта капитального строительства всегда выполняется архитектурно-строительное проектирование в виде подготовки проектной документации. На практике у специалистов, отвечающих за реконструкцию объекта, часто возникает вопрос: можно ли все-таки отойти от состава проектной документации?

Ответ однозначный: нет, нельзя.

Согласно п. 2 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ (далее — ГрК РФ) проектная документация представляет собой совокупность материалов и определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства и реконструкции объектов различного назначения.

При вводе в эксплуатацию объект оценивается на предмет соответствия проектной документации (п. 1 ст. 55 ГрК РФ).

Эксплуатация здания осуществляется в соответствии с его разрешенным использованием, требованиями технических регламентов и проектной документацией (ст. 55.24 ГрК РФ).

Хотя вроде бы что страшного в том, что фасад здания будет выложен не черной плиткой, как изначально заявлено проектом, а светло-серой.

Рассмотрим пример из судебной практики: даже цвет плитки на фасаде должен соответствовать проекту.

На основании решения Управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору проведена выездная проверка в рамках федерального государственного строительного надзора на объект капитального строительства, принадлежащий ответчику.

В ходе проверки произведен осмотр объекта на соответствие требованиям Градостроительного кодекса РФ, требованиям промышленной безопасности при осуществлении деятельности по реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства с рассмотрением разрешительной, проектной и исполнительной документации.

В ходе проверки выявлены следующие нарушения требований проекта:

1. Нарушены требования проектной документации о цвете облицовки цокольной части наружных стен и типе монтажа профильного листа.
2. Фасад холодного блока окрашен не в соответствии с цветовой гаммой, прописанной в проектной документации, что является нарушением требований.
3. Пожарная лестница окрашена в светло-серый цвет вместо красного, как предусмотрено в проектной документации, что является нарушением требований.
4. Исполнительная документация представлена не в полном объеме.

А также выявлены иные нарушения.

В совокупности всех нарушений вынесено постановление о назначении административного наказания по ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ в виде административного штрафа в размере 100 000 руб.

Ответчик со всеми нарушениями согласился, устранил, но все же обратился в суд с целью признания смягчающего административную ответственность обстоятельства в виде принятия ответчиком мер, направленных на устранение нарушений требований в области строительства.

Суд принял во внимание доводы ответчика, но при этом четко указал, что, в силу ч. 10 ст. 15 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», проектная документация здания должна использоваться в качестве основного документа при принятии решения об обеспечении безопасности здания или сооружения на всех последующих этапах жизненного цикла здания или сооружения.

Итоговое решение

Суд признал незаконным и отменил постановление Управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору о назначении административного наказания по ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ в части, превышающей размер штрафа 50 000 руб.

Рекомендации

Напоминаем, что нарушение требований Градостроительного кодекса РФ, других нормативных актов в сфере строительства, а также проектной документации является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 9.4 КоАП РФ.

В связи с этим при строительстве либо реконструкции объекта рекомендуем не отходить от норм, прописанных в проектной документации.

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

- Реконструкция (модернизация) зданий (сооружений).
- Система планово-предупредительных ремонтов зданий и сооружений.



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Логиновой Евгенией Александровной на основе анализа Решения Арбитражного суда Свердловской области от 15 февраля 2023 года (Дело № А60-72104/2022)

© АО «Кодекс», 2023

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных