

13.06.2023

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Молниезащита зданий: эффективные решения для безопасности и сохранности вашего имущества

В летний период особую опасность представляют молнии и грозы, которые могут оказать существенное влияние на функционирование предприятия и в принципе на сохранность зданий и сооружений.

Сегодня подробно разберем молниезащиту зданий.

О том, что молниезащита здания необходима, известно практически всем. А тех, кто не принимает во внимание такие мероприятия, рано или поздно ожидает серьезный материальный ущерб и травматизм от электрического тока.

Почему важно

Удары молний могут привести к следующим последствиям:

- разрушение здания, инженерных сетей, коммуникаций;
- выход из строя оборудования;

- травматизм работников.

Это может стать причиной простоя производства и значительных финансовых затрат на ремонт и замену оборудования.

Специалисты, ответственные за эксплуатацию зданий и сооружений, должны обеспечивать молниезащиту. Они отмечают определенные сложности в процессе выполнения своих обязанностей, перечислим некоторые из них:

- В связи с тем, что проверка молниезащиты сезонная задача, у специалиста есть риск забыть или упустить что-то важное при проведении работ;
- Не всегда ясно, как и когда необходимо проводить проверки, какие правила следует соблюдать и какие сроки установлены для выполнения этой задачи.
- Требуется учитывать различные варианты проверки для разных категорий зданий и сооружений.

В зданиях, введенных в эксплуатацию, меры по молниезащите выбирают с учетом особенностей здания, в том числе в зависимости от его конструктивных элементов и силового и информационного оборудования п. 4.7 Инструкции по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций СО 153-34.21.122-2003, утвержденной Приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 30.06.2003 № 280.

Для обеспечения постоянной надежности работы устройств молниезащиты специалисту необходимо проводить своевременные проверки и осмотры.

Риски для собственника здания в случае ненадлежащей подготовки велики.

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.

Если в результате нарушений требований пожарной безопасности возник пожар, произошло уничтожение или повреждение имущества либо был причинен вред здоровью человека легкой или средней тяжести, то предусматривается административный штраф (ч. 6 ст. 20.4 КоАП РФ):

- для должностных лиц — от 80 000 до 100 000 руб.;
- для юридических лиц — от 700 000 до 800 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 30 суток.

Если в результате нарушений требований пожарной безопасности возник пожар и был причинен тяжкий вред здоровью человека или наступила его смерть, то предусматривается (ч. 6.1 ст. 20.4 КоАП РФ):

- административное приостановление деятельности юридического лица на срок до 90 суток;
или
- штраф от 1 000 000 до 2 000 000 руб.

На что обратить внимание при молниезащите зданий

Во время осмотра и проведения проверки рекомендуется (раздел 3 Справочного дополнения Инструкции, утвержденной Приказом Минэнерго РФ от 30.06.2003 № 280):

- визуально (с помощью бинокля) проверить целостность молниеприемников и токоотводов, надежность их соединения и крепления к мачтам;
- выявить элементы устройств молниезащиты, требующие замены или ремонта вследствие нарушения их механической прочности;
- определить степень разрушения коррозией отдельных элементов устройств молниезащиты, принять меры по антикоррозионной защите и усилению элементов, поврежденных коррозией;
- проверить надежность электрических соединений между токоведущими частями всех элементов устройств молниезащиты;
- проверить соответствие устройств молниезащиты назначению объектов и, в случае наличия строительных или технологических изменений за предшествующий период, наметить мероприятия по модернизации и реконструкции молниезащиты.

Чем поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Рекомендуем обратиться к разделу «Молниезащита зданий» в справке «Пожарная безопасность в здании».

В этом разделе вы найдете полезную информацию, включая:

- Алгоритм проведения работ по молниезащите зданий;
- Точные сроки проведения проверок и осмотров систем молниезащиты;
- Разъяснение категорий зданий и требований к ним.

Как перейти к справочному материалу

Вариант 1

Доступ к справке осуществляется через «Справочник по эксплуатации зданий»
→ «Обеспечение безопасности зданий и сооружений» → «Пожарная безопасность в здании».

Материал актуален на 22.05.2023

Пожарная безопасность в здании

Общие требования пожарной безопасности к эксплуатации зданий
Противопожарные требования к эксплуатации электрических приборов
Противопожарные требования к эксплуатации систем вентиляции
Противопожарные требования к водоснабжению и водоотведению
Противопожарные требования к эвакуационным путям и планам эвакуации

Молниезащита зданий

Применение действующего законодательства в области пожарной безопасности к зданиям, введенным в эксплуатацию до его вступления в силу

Внимание!
01.03.2023 вступили в силу изменения, внесенные в Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 N 1479, на основании Постановления Правительства РФ от 24.10.2022 N 1885 "О внесении изменений в Правила противопожарного режима в Российской Федерации".

Процесс эксплуатации зданий предполагает проведение мероприятий, обеспечивающих соблюдение требований пожарной безопасности. У специалиста в сфере эксплуатации зданий возникает проблема разграничения зоны своей ответственности и сферы деятельности лица, ответственного за противопожарное состояние здания в целом.

Вариант 2

Воспользуйтесь мини-гидом, который расположен на главной странице системы в разделе «Обратите внимание».

В мини-гиде для вашего удобства собрана краткая информация об актуальности темы с добавлением ссылок на справки, консультации, образцы и формы.

Молниезащита зданий и сооружений

Одним из наиболее опасных природных явлений считается разряд молнии. О том, что необходима молниезащита здания, известно практически всем. А те, кто не принимают во внимание такие мероприятия, рано или поздно ожидает серьезный материальный ущерб и травматизм от электрического тока.

Удары молний могут привести к следующим последствиям:

- разрушение здания, инженерных сетей, коммуникаций;
- выход из строя оборудования;
- травматизм работников.

Тип, состав, конструктивное исполнение и размещение устройства молниезащиты здания выбираются проектной организацией в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Предлагаем ознакомиться с актуализированной справкой ["Пожарная безопасность в здании"](#).

В справке вы найдете:

- категории устройств молниезащиты зданий;
- периодичность проведения проверок и осмотров устройств молниезащиты;
- в каких случаях следует проводить внеочередные осмотры устройств молниезащиты;
- как организуется проверка состояния молниезащиты;
- рекомендации по проведению проверки молниезащиты;
- документы, которые необходимо оформить по результатам проверок молниезащиты.

Также для вас доступен образец документа, связанный с молниезащитой здания:

- [Протокол проверки системы молниезащиты](#);

При принятии решений, связанных с данным вопросом, рекомендуем обратить внимание на консультации экспертов "Техэксперт: Эксплуатация зданий", которые помогут принять взвешенное решение:

- [Молниезащита мачты связи](#);
- [Молниезащита склада хранения](#);
- [Устройство отмостки и молниезащита водонапорных башен](#).

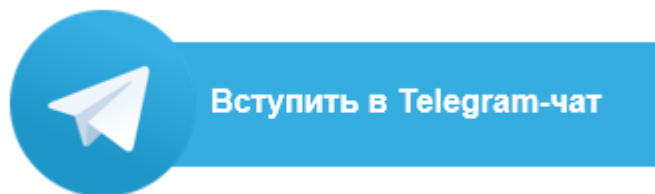
Таким образом, в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы найдете перечень работ и рекомендации по проведению проверок молниезащиты, тем самым сэкономите время на поиск информации, а также минимизируете риск наложения штрафа **до 2 000 000 руб.** или административного приостановления деятельности на срок **до 90 суток** по ч. 6.1 ст. 20.4 КоАП РФ.

Еще не работаете с "Техэксперт: Эксплуатация зданий"?

Попробуйте бесплатный доступ!

[Форма регистрации](#) →

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



А знаете ли вы?

Бесплатный вебинар для специалистов по эксплуатации зданий. Успейте зарегистрироваться!

Уважаемые коллеги!

Информационная сеть «Техэксперт» приглашает вас принять участие в бесплатном вебинаре **«Взаимодействие с подрядчиками. Риски и ответственность при ведении договорной работы»**.

Вебинар состоится **20 июня в 10:00 мск.**



8-800-505-78-25 | spp@kodeks.ru | Вход | Регистрация

[О компании](#) | [Направления деятельности](#) | [Онлайн-сервисы](#) | [Новости](#)

[Мероприятие](#) | [Программа](#) | [Спикеры](#) | [Условия участия и регистрация](#) | [Контакты](#)

Взаимодействие с подрядчиками. Риски и ответственность при ведении договорной работы

20 июня 2023 года, 10:00 (мск)

Онлайн

[Принять участие](#)

A photo of a smiling man with glasses, wearing a plaid shirt, identified as the speaker for the webinar.

До начала мероприятия осталось:

Успеете зарегистрироваться **по ссылке**, чтобы принять участие.

Любой организации в летний период необходимо проводить ремонтные работы зданий и сооружений. Однако не каждое предприятие обладает необходимыми техническими и людскими ресурсами и зачастую вынуждено обращаться к услугам подрядчиков.

Ответственность за выбор, заключение договора и приемку работ, как правило, возлагается на специалиста по эксплуатации здания. Поэтому важно понимать:

- как правильно выбрать подрядчика, который способен качественно и в срок выполнить необходимые работы;
- какие нюансы учесть при заключении или расторжении договора, а также при приемке работ.

Нарушение технологии работ со стороны подрядчика может привести к авариям, которые, в свою очередь, могут нанести вред здоровью и жизни человека.

Помимо этого, некачественное выполнение работ подрядчиком может привести к необходимости выделять денежные средства на устранение недостатков, а также к судебным тяжбам по взысканию убытков с недобросовестного исполнителя.

В прямом эфире эксперт ответит на вопросы участников и поделится опытом из судебной практики для исключения вышеуказанных рисков.

Вебинар будет полезен:

- руководителям и специалистам, осуществляющим эксплуатацию любых типов зданий;
- главным инженерам;
- техническим директорам.

Посетив вебинар, вы:

- узнаете, как обезопасить себя и организацию от убытков, простоя и упущенной выгоды;
- сможете сэкономить денежные средства на исправлении некачественной работы подрядчика;
- получите четкий алгоритм взаимодействия с подрядчиками.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ! Вопросы по теме вебинара можно направлять заранее: на странице регистрации под кнопкой «Задать вопрос ведущему».

Есть вопрос по теме мероприятия? 

Нажмите на кнопку справа, напишите вопрос, спикер, по возможности, даст ответ на мероприятии

Задать свой вопрос

Спикер — Шухман Никита Владимирович:

- Эксперт линейки систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».
- Судебная практика по делам в сфере эксплуатации зданий и по договорным отношениям.
- Судебные споры с государственными органами.
- Более 15 лет юридического стажа.

Как принять участие в вебинаре:

Пройдите регистрацию [по ссылке](#) **до 19 июня включительно**.

После регистрации вы получите письмо с подтверждением участия в вебинаре и ссылку для подключения.

Организатор вебинара — информационная сеть «Техэксперт».

По итогам вебинара вы получите электронный сертификат участника.

РЕГИСТРАЦИЯ →

Количество мест ограничено! Регистрация может быть прекращена досрочно в случае достижения максимального количества участников.

Из зала суда

Договор подряда. На что специалист должен обратить особое внимание?

Практически каждый специалист по эксплуатации зданий за свою деятельность сталкивается с договорами подряда. Условия таких договоров, естественно, могут различаться. Но при этом существуют основные пункты, на которые стоит обратить особое внимание.

Одним из таких пунктов является предмет договора. При заключении договора необходимо конкретизировать и детально описать, что будет входить в работу. Иначе специалист по эксплуатации зданий и сооружений рискует получить вовсе не тот итог, на который рассчитывал.

Обратимся к судебной практике и рассмотрим один из таких примеров.

Суть спора

Заказчик получил от подрядчика проектно-сметную документацию, предусмотренную договором подряда, на выполнение соответствующих работ, но выяснилось, что ее сделали с ошибками. Обратившись в суд, заказчик получил отказ в удовлетворении требований о возврате денежных средств за некачественную работу. А позднее подрядчик обанкротился.

Заказчик обратился в Верховный суд РФ и нашел поддержку со стороны суда.

Так, материалами дела установлено, что между заказчиком и подрядчиком заключен договор на выполнение работ по корректировке проектно-сметной документации в отношении ангара для технического обслуживания. По условиям сделки работы включали в себя три этапа.

После каждого этапа Заказчик подписывал акты выполненных работ и не имел претензий к подрядчику даже после получения отрицательных результатов Главгосэкспертизы.

В связи с этим, отказывая в удовлетворении заявления, суды первой и второй инстанции исходили из того, что работы приняты компанией по актам приема-передачи без замечаний.

Верховный суд РФ не согласился с этим и указал, что:

- заключенный договор является договором подряда на выполнение проектно-изыскательских работ (ст. 758 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ));
- сделка заключена не в целях выполнения проектных и изыскательских работ как таковых, она направлена на достижение результата этих работ, пригодного для использования по назначению, включающего, наряду с собственно проектной и сметной документацией, положительные заключения государственной экспертизы;
- на проектную и сметную документацию, подготовленную подрядчиком, Главгосэкспертиза дала отрицательные заключения;
- согласно п. 1 ст. 716 ГК РФ, подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении, в частности, непригодности предоставленной заказчиком технической документации, которая грозит результатам выполняемой работы;
- сам по себе факт подписания компанией актов о приемке проектной и сметной документации без замечаний не свидетельствует о возникновении на ее стороне обязательства по оплате.

Итоговое решение

Верховный суд РФ отменил решения нижестоящих судов и указал, что суды неверно распределили бремя доказывания: подрядчик должен был доказать, что отрицательное заключение было выдано по обстоятельствам, за которые отвечает заказчик, и само по себе подписание актов о приемке документации без замечаний не свидетельствует о возникновении обязательства по оплате.

Рекомендации

При заключении договора подряда рекомендуем уделить пристальное внимание следующим условиям:

- предмет договора;
- результат работ;
- срок выполнения работ;
- стоимость выполненных работ;
- качество работ и порядок приемки;
- ответственность сторон;
- гарантийные обязательства.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме «Контроль работ по договорам подряда в процессе эксплуатации зданий».

Справка поможет вам:

- сэкономить денежные средства на исправлении некачественной работы подрядчика;
- сэкономить время на исправлении некачественной работы подрядчика.



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Евгенией Александровной Логиновой на основе анализа Определения Верховного суда РФ от 06.10.2022 по делу № А56-48029/2020.

