

11.07.2023

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Изменения в реконструкции зданий с 01.09.2023

Лето — оптимальное время для проведения строительных работ, включая реконструкцию зданий. Многие здания нуждаются в обновлении и изменениях, чтобы оставаться функциональными и соответствовать современным требованиям.

При планировании таких работ рекомендуем учитывать изменения, вступающие в силу с 1 сентября 2023 года.

Согласно новому Приказу Минстроя РФ от 16.05.2023 № 344/пр, специалисты, занимающиеся эксплуатацией зданий и сооружений, должны руководствоваться изменениями при проведении реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

Для кого

Для различных отраслей. Для главных инженеров, технических директоров, руководителей и специалистов по обслуживанию и эксплуатации зданий.

Почему важно

Потребность в реконструкции возникает достаточно часто, когда требуются масштабные изменения зданий, такие как:

- надстройка, перестройка, расширение здания;
- полная замена или восстановление несущих строительных конструкций здания.

Процесс реконструкции регламентируется Градостроительным кодексом РФ, который определяет, что относится к реконструкции зданий и сооружений, а также устанавливает требования к ее выполнению.

Целью реконструкции является повышение эффективности использования здания. Для этого все планируемые работы должны быть включены в проектную документацию, которая проходит процедуру согласования для получения разрешения на строительство.

Обратите внимание, что с 01.09.2023 года вступает в силу Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16.05.2023 № 344/пр «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», основной концепцией которого является утверждение на законодательном уровне состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства.

Исполнительная документация включает в себя:

- акт освидетельствования геодезической разбивочной основы объекта;
- акт разбивки объекта на местности;
- акт освидетельствования строительных конструкций;
- акт освидетельствования скрытых работ;
- акт освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- замечания лица, ответственного за эксплуатацию зданий;
- рабочие чертежи;
- геодезические схемы;
- исполнительные схемы;
- акты испытания технических устройств;
- результаты экспертиз;
- документы, подтверждающие проведение контроля качества и входного контроля;

- журналы учета работ.

Кроме того, отменяется Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.11.2022 № 1015/пр «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства».

Исходя из этого при выполнении работ по реконструкции зданий часто возникает ряд сложностей, таких как:

1. **Соблюдение законодательства и нормативов.** Реконструкция зданий подразумевает соблюдение стандартов и требований, установленных законодательством и нормативными документами.

Ответственному специалисту необходимо следить за изменяющимся законодательством и быстро реагировать на изменения.

2. **Работа с документацией.** Специалист тратит много времени на подготовку технической документации, и не всегда есть четкое понимание, что нужно вписывать в журналы и какие акты готовить.

Также ваши коллеги отмечают, что еще одной сложностью может стать:

3. **Процедура получения разрешения** на реконструкцию или строительство здания. В некоторых случаях такое разрешение не обязательно, тогда как в других — необходимо. Поэтому важно иметь четкое представление о различиях.

Процедура получения разрешения на реконструкцию включает в себя заполнение множества документов, подачу заявления, согласование с различными государственными и муниципальными инстанциями, выполнение определенных требований и нормативов.

Все это требует значительного количества времени и ресурсов.

Важно! Спешим сообщить о том, что был размещен Проект Ростехнадзора «О внесении изменений в Положение о федеральном государственном строительном надзоре».

Основной идеей является сокращение времени выполнения процедуры выдачи органом федерального государственного строительного надзора заключения о соответствии реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, а также сокращение объема печатных документов.

В настоящее время заключение о соответствии или решение об отказе в выдаче такого заключения происходит не позднее 10 рабочих дней.

Предложено сократить данный срок до 2 рабочих дней и выдавать документацию в автоматическом режиме посредством государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг».

В случае принятия Проекта, при процедуре строительства или реконструкции, необходимо учитывать данные изменения.

Риски

Проведение реконструкции здания (сооружения) без получения разрешения на строительство влечет за собой наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ):

- на должностных лиц — от 20 000 руб. до 50 000 руб.;
- на юридических лиц — от 500 000 руб. до 1 000 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Кроме того, реконструированное здание (сооружение) без получения разрешения на строительство в порядке установленном ст. 222 ГК РФ может быть признано самовольной постройкой и может подлежать сносу.

Решение в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

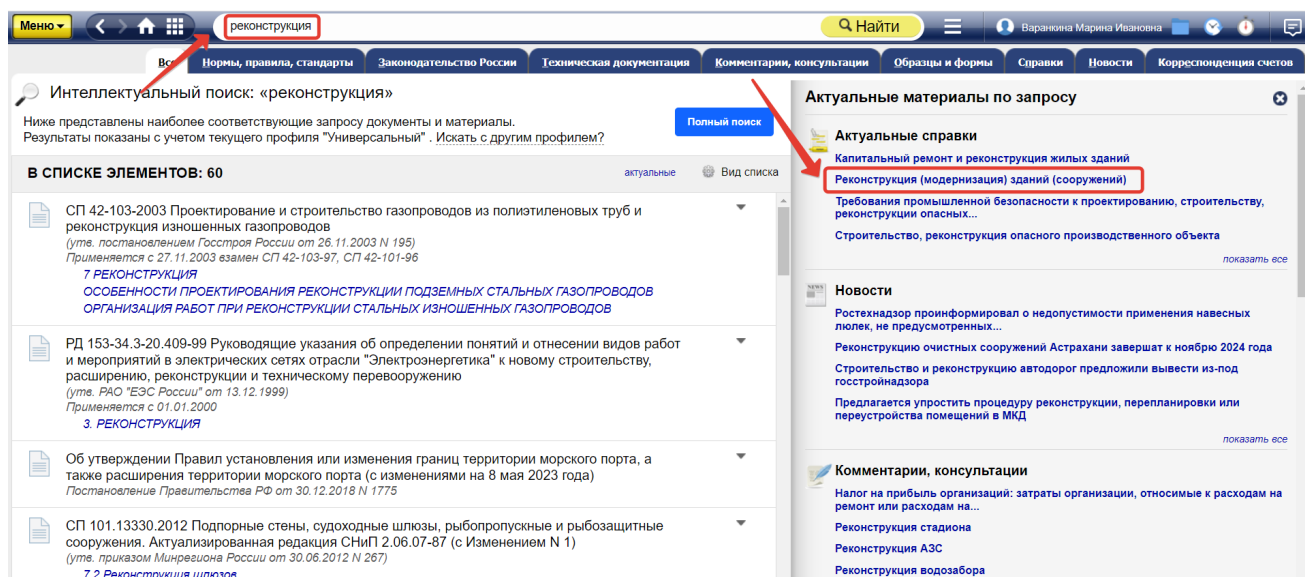
Для проведения работ по реконструкции зданий воспользуйтесь справочной информацией **«Реконструкция (модернизация) зданий (сооружений)»**.

Справка поможет:

- избежать таких негативных последствий, таких как снос здания или его части, связанных с признанием объекта самовольной постройкой;
- исключить возможность привлечения организации и ее должностных лиц к административной ответственности в виде наложения штрафа до 300 000 руб. (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ).

Как перейти к справочному материалу

Воспользуйтесь функцией системы «Интеллектуальный поиск», введя в строку поиска запрос «реконструкция».



Таким образом, в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы получаете доступ к легитимной нормативно-технической базе и рекомендациям по реконструкции зданий, тем самым сможете сэкономить время, которое обычно тратится на поиск необходимой информации, а также всегда будете в курсе последних изменений в сфере эксплуатации зданий.

Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

А знаете ли вы?

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



[Список новых документов](#)

Из зала суда

Кто отвечает за безопасную эксплуатацию лифтового оборудования?

Главная составляющая бесперебойной работы и безопасности лифта — грамотная эксплуатация и своевременное техническое обслуживание. Зачастую организации, обслуживающие лифты, снимают с себя ответственность за неисправность оборудования и полагают, что лишь собственник объекта несет ответственность. Естественно, это не так.

Рассмотрим случай из судебной практики.

Общество обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и об отмене предписания Ростехнадзора. В этом предписании обществу был выписан штраф в размере 20 000 рублей (ч. 1 ст. 9.1.1 КоАП РФ).

В кассационной жалобе общество просит отменить постановление суда апелляционной инстанции, при этом настаивая на том, что общество не является субъектом вмененного административного правонарушения, за организацию безопасного использования и содержания лифтов ответственность несет иная компания, а нормы Правил организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743 (далее — Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743), распространяются только на владельцев лифта.

Ростехнадзор и прокуратура просят оставить кассационную жалобу без удовлетворения, ссылаясь на несостоятельность доводов жалобы.

Судом установлено, что в ходе проверки исполнения законодательства в сфере безопасности эксплуатации лифтового оборудования выявлен ряд нарушений, а именно:

- не представлены документы, подтверждающие проведение технического обслуживания, ремонта, осмотра лифтов, а именно — не предъявлены журналы технического обслуживания и ремонта;
- не предъявлены свидетельства о квалификации электромехаников;
- численность квалифицированного персонала общества не соответствует выполняемым квалифицированным персоналом трудовых функций;
- техническое обслуживание и ремонт лифтов осуществляется персоналом при отсутствии удостоверений о группе по электробезопасности;
- не предъявлен распорядительный акт о назначении из числа квалифицированного персонала электромехаников по лифтам, ответственных за содержание в исправном состоянии лифтов, а также диспетчеров по контролю за работой лифтов;
- ключи от машинных, блочных, чердачных и других помещений, используемых для размещения оборудования лифтов, выдаются посторонним лицам, не числящимся в штате организации и не имеющим свидетельства о квалификации;

- эвакуация лиц, находящихся внутри лифта в случае его аварийной остановки, осуществляется посторонними лицами, не числящимися в штате организации;
- не предусмотрен порядок функционирования аварийной службы, в том числе в ночное время, выходные и праздничные дни.

Суд, не согласившись с доводами общества, указал:

- требования к организации безопасного использования и содержания лифтов установлены Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743;
- организация безопасного использования и содержания объекта обеспечивается владельцем объекта, который осуществляет один или несколько видов работ по монтажу, демонтажу, эксплуатации, в том числе обслуживанию и ремонту объекта, самостоятельно либо на основании соответствующего договора со специализированной организацией;
- договор между владельцем и обществом представлен в судебное заседание. Из него усматривается, что в состав работ по обслуживанию и ремонту лифтов входят работы по аварийно-техническому обслуживанию лифтов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, диспетчерский контроль за состоянием оборудования лифтов, обслуживание и ремонт оборудования систем диспетчерского контроля.

Итоговое решение

Суд пришел к выводу, что общество является специализированной организацией и должно обеспечивать ряд требований. В связи с неисполнением требований, в действиях общества усмотрен состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 9.1.1 КоАП РФ.

Рекомендации

Напоминаем, 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 — 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.

Кроме того, напоминаем, что с 01.03.2023 контрольная и надзорная функция за безопасным использованием опасных технических устройств возложена на органы Ростехнадзора.

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

- «Эксплуатация подъемного оборудования зданий и сооружений»;
- «Эксплуатация лифтов».



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Евгенией Александровной Логиновой на основе анализа Постановления Арбитражного суда Центрального округа от 13.06.2023 № А23-4688/2022.

© АО «Кодекс», 2023

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных