

05.09.2023

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Проверьте готовность ваших объектов к зимнему сезону

Приближается время проведения сезонных осенне-зимних осмотров зданий и сооружений. Плановый технический осмотр здания является важным инструментом поддержания его безопасности и исправности.

Проведение таких проверок необходимо для гарантирования бесперебойной работы здания в течение всего года.

Почему важно

Зимний период эксплуатации зданий является наиболее сложным и требует особого внимания к ограждающим конструкциям и инженерному оборудованию. Наледь, снег и морозы могут вызывать серьезные повреждения здания.

Несмотря на то что осенние осмотры проводятся ежегодно, у многих возникают вопросы из-за сложности и обширности этой задачи, включающей контроль и проведение множества работ. Кроме того, проведение осмотров требует учета множества нюансов и соответствия законодательству:

1. Были ли изменения в нормативных требованиях к объектам эксплуатации?

2. На что следует обратить внимание при осенне-зимнем осмотре здания?
3. Какие работы нужно выполнить в рамках сезонного осмотра?
4. Как правильно оформить результаты осмотра?

От успешного выполнения осенне-зимних осмотров зависит планирование работ и бюджетирование на следующий год, а также эффективное функционирование предприятия без аварий и дополнительных расходов.

Риски

Осенний осмотр позволяет обнаружить и устранить незамеченные повреждения, такие как трещины, протечки и износ материалов. Если эти проблемы остаются нерешенными, они могут привести к серьезным последствиям в будущем, таким как:

- повышению расходов на ремонт и восстановление зданий и сооружений;
- риску возникновения аварийных ситуаций;
- необходимости выполнения предписаний и возможным штрафам при проверках до 600 000 рублей (ч.2 ст.9.4 КоАП РФ);
- приостановлению деятельности на срок до 90 суток.

Коллеги, вы можете использовать материалы системы **«Техэксперт: Эксплуатация зданий»** для проведения осенне-зимнего осмотра. Мы делимся чек-листом, который поможет вам оценить готовность объектов к зимнему периоду и не упустить важные виды работ.

Чек-лист готовности здания к зиме

Вид работ	Результат (выполнено / не выполнено либо +/-)
1. Заменены разбитые стекла окон, стеклоблоков, балконных дверей	

2. Отремонтированы и утеплены чердачные перекрытия, трубопроводы в чердачных помещениях	
3. Остеклены и закрыты чердачные слуховые окна	
4. Отремонтированы и утеплены трубопроводы в подвальных помещениях	
5. Отремонтированы либо изготовлены новые ходовые доски (переходные мостики) на чердаках и в подвалах	
6. Укреплены и отремонтированы парапетные ограждения	
7. Утеплены и отремонтированы бойлеры	
8. Утеплены, прочищены, отремонтированы дымовентиляционные каналы	
9. Укреплены флагодержатели, номерные знаки здания	
10. Заделаны продухи в цоколе здания	

11. Входные двери укреплены, оборудованы пружинами, отремонтированы	
12. Оборудование и коммуникации системы отопления промыты	
13. Испытана на прочность и плотность система отопления	
14. Приборы учета тепловой энергии имеются в наличии и работоспособны	
15. Автоматические регуляторы работоспособны (при их наличии)	
16. Защита системы теплоснабжения работоспособна	
17. На расчетных шайбах и соплах элеваторов есть пломбы	
18. Имеются паспорта теплопотребляющих установок	
19. Имеются принципиальные схемы и инструкции для персонала, обслуживающего систему отопления	

20. Эксплуатационные режимы системы теплоснабжения, мероприятия по их внедрению разработаны	
21. План ремонтных работ по системе отопления выполнен	
22. Прямые соединения оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией отсутствуют	
23. Задолженность за тепловую энергию, теплоноситель отсутствует	

Если все пункты чек-листа готовности здания к зиме будут выполнены, тогда можно быть уверенным — здание готово к зимнему периоду эксплуатации.

Еще больше инструментов для проведения осенне-зимних осмотров доступно в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

- Обширная легитимная **база нормативных документов**, подобранных именно по тематике «Эксплуатация зданий и сооружений», в том числе относящихся к проведению осенне-зимнего осмотра.

В базе содержатся тысячи документов с пометками об актуальности. Любой необходимый документ можно легко и быстро найти за пару кликов с помощью интеллектуального поиска.

- Возможность обратиться в **службу поддержки пользователей** для получения индивидуальных консультаций от экспертов системы.

Вы можете обратиться с любым вопросом по эксплуатации зданий и сооружений, включая осенне-зимние осмотры. Эксперты системы внимательно изучат ваш запрос и подготовят персонализированный ответ, основанный на требованиях и нормах текущего законодательства.

Экспертные консультации, где вы найдете уже готовые практические кейсы по проведению осенне-зимних осмотров и сможете применить их в работе, например:

- «Комплекс мероприятий при подготовке к отопительному периоду».

- «Готовность к отопительному периоду».
- «График проверок и объектов тепловой энергии».
- «Подготовка к отопительному сезону в отсутствие бюджетных средств».
- «Контроль снеговой нагрузки на кровлю».

Образцы и формы, в том числе рекомендуемые формы документов, которые помогут вам в проведении работ по эксплуатации зданий в осенний период:

- Акт проверки готовности к отопительному периоду.
- Чек-лист готовности к отопительному периоду.
- Паспорт готовности к отопительному периоду.
- Чек-лист готовности здания к зиме.

Справочный материал «Мероприятия по эксплуатации зданий и сооружений в осенне-зимний и весенне-летний периоды» содержит информацию об осенне-зимних осмотрах, изложенную в простой и понятной форме.

В справке вы найдете пошаговые инструкции, образцы документов, рекомендации экспертов, а также подборку судебной практики, связанную с данной тематикой.

- **Дополнительные материалы по проведению осмотров:**

Информация по классификации дефектов — в справке «Техническое обслуживание зданий и сооружений», а именно:

- Блок «Этапы проведения осмотра с разделением на участки и описанием типичных дефектов» — инструмент для проведения осмотров, включающий полную информацию о разделении осматриваемых участков, типичных дефектах и основных причинах их появления.
- Графическая таблица «Основные виды дефектов, выявляемые при проведении ежегодного осмотра зданий (сооружений)» содержит характерные виды дефектов для объектов капитального строительства, созданных по разным строительным технологиям.
- Информация о порядке составления годовых планов-графиков производства ремонтных работ, которую вы можете найти в справочном материале «Планирование процесса эксплуатации зданий (сооружений) и разработка планов-графиков».

Благодаря информации, полученной в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», вы сможете:

- грамотно организовать работы по проведению необходимых мероприятий по эксплуатации зданий в соответствии с годовыми периодами;
- подготовить здания к отопительному периоду путем составления четкого плана проведения работ по их обслуживанию и ремонту;
- сэкономить время на составлении документации;
- минимизировать риск 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).

А знаете ли вы?

А вы готовы к изменениям законодательства с 1 сентября?

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

Изменения затронули:

- Правила подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения.
- Состав и порядок ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства.

Необходимо оперативно привести рабочие процессы в соответствие с новыми требованиями, поскольку невыполнение законодательства может повлечь за собой административную и уголовную ответственность.

Чтобы помочь вам освоить изменения в законодательстве с 1 сентября 2023 года, мы разработали гайд.

Гайд содержит полный перечень изменений законодательства и позволит вам:

- сэкономить время на поиске новых нормативных требований, так как он содержит в себе полный перечень изменений законодательства;
- изучить материалы и подготовиться к изменениям, если они касаются вашей деятельности.

Что ждет специалиста: Изменения в эксплуатации зданий



Изменения в области
эксплуатации зданий
с 1 сентября 2023



Изменения в области
эксплуатации зданий
с 1 марта 2023

Таким образом, вы не упустите ни одного из последних требований в сфере эксплуатации зданий и сэкономите время на их поиске, а также предотвратите нарушение новых требований законодательства.

С гайдом по изменениям в законодательстве можно ознакомиться следующими способами:

- ввести в строку интеллектуального поиска запрос «что ждет специалиста 1 сентября 2023»;
- перейти в «Календарь вступления в силу НПА и НТД», расположенный на главной странице системы.

Из зала суда

Как быть с имуществом, оставленным арендатором?

Предприятия, у которых один из видов деятельности связан со сдачей в аренду недвижимости, нередко сталкиваются с ситуацией, когда у арендатора возникают определённые сложности и он покидает помещение, не вывозя при этом свое оборудование. Тем самым у владельца возникает множество вопросов, что же делать с чужим имуществом и как дальше использовать данное помещение.

Рассмотрим случай из судебной практики.

Истец обратился в суд с требованиями о снятии запрета на демонтаж оборудования в приобретенном помещении завода, пояснив, что приобрёл завод у бывшего собственника с целью снести и построить на этом месте большой жилой комплекс.

Однако оказалось, что промышленное оборудование предприятия принадлежит ответчику, который является бывшим арендатором.

Ответчик, в свою очередь, обратился в арбитражный суд и заручился судебным решением, запрещающим демонтаж оборудования. Ответчик пытался доказать, что находящееся в помещениях завода оборудование не входило в сделку, и тем самым препятствовал сносу завода.

При этом ответчик никак не мог найти новую площадку для размещения своей техники, а истец — снести принадлежащее ему здание из-за расположенного в нем чужого имущества.

Судебный спор длился с 2018 года. Суды всячески запрещали демонтировать истцу оборудование. Но не так давно истец добился отмены обеспечительных мер, которые запрещали ему демонтировать оборудование ответчика.

Итоговое решение

Суд посчитал, что у ответчика было полтора года, чтобы вывезти свое имущество, но он не предпринимал каких-либо попыток для исполнения судебного решения, утратив к этому интерес.

Таким образом, истец вправе снести завод, даже с расположенным в нем чужим имуществом.

Ситуации, связанные с оставленным арендатором имуществом, возникают довольно часто. Данные правоотношения можно рассматривать с нескольких позиций:

- если у арендатора остались неисполненные обязательства, можно рассмотреть с точки зрения возможности удержания имущества (гл. 23 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ));
- вещи, оставленные в арендованном помещении, могут рассматриваться как брошенные (ст. 226 ГК РФ);
- действия арендодателя с имуществом арендатора можно квалифицировать как действия в чужом интересе без поручения (гл. 50 ГК РФ).

Рекомендации

В целях избежания подобных ситуаций рекомендуем:

- соблюдать обязательные требования, предусмотренные законодательством РФ;
- внимательно готовить договор аренды, включая все необходимые пункты.

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

- **«Эксплуатация и содержание арендованного здания, помещения»;**
- **«Демонтаж и консервация зданий и сооружений».**



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Логиновой Евгенией Александровной

© АО «Кодекс», 2023

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных