

01.02.2024

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Конференция «Неделя „Техэксперт“» расширяет круг партнеров

С 5 по 9 февраля 2024 года состоится практическая **онлайн-конференция «Изменения в законодательстве — 2024: курс на цифровизацию»**, которая пройдет в рамках Недели «Техэксперт».

Модераторы конференции уже подробно рассказали об актуальности ключевых тем. Предлагаем вам посмотреть видеоприглашение.



СМОТРЕТЬ

Масштаб конференции растет: об этом говорит увеличение не только числа слушателей, но и присоединившихся к мероприятию партнёров и спикеров.

Генеральным партнёром конференции в 2024 году выступит РИА «Стандарты и качество» — лидер рынка периодических профессиональных изданий по вопросам контроля и обеспечения качества и безопасности продукции, совершенствования управления, производственных систем и бизнес-процессов: <https://ria-stk.ru>.

Кроме того, партнерами конференции станут:

- Учебный центр «МАЭБ» <https://maeb.ru/>. Елена Харитоновна, преподаватель АНО ДПО «УЦ „МАЭБ“», расскажет о сердечно-легочной реанимации в рамках оказания первой помощи и продемонстрирует четырехступенчатый метод обучения сотрудников этим навыкам.
- Ассоциация «Компетентность и качество» <https://association-cq.com/>. Дмитрий Фалкин, председатель Ассоциации, выступит с докладом, а также как модератор одной из секций.

Информационную поддержку мероприятию окажут:

- ЧОУ ДПО «Учебный центр „Содействие“»: <https://spb.ноудпосодействие.рф/>.
- Санкт-Петербургская торгово-промышленная палата: <https://spb.tpprf.ru/ru>.

- Комитет РСПП по промышленной политике и техническому регулированию: <http://www.rgtr.ru>.
- Академия стандартизации, метрологии и сертификации: <https://www.asms.ru/>.
- Агентство «Монитор»: <http://icenter.ru/i/main>.
- Информационный портал «Pro.Качество» <https://kachestvo.pro/>.

А также такие журналы, как [«Pro.Безопасность»](#), [«Техсовет Премиум»](#), [«Пищевая промышленность»](#).

Узнайте об изменениях в законодательстве от авторитетных экспертов! Участие в конференции бесплатное, но необходима предварительная регистрация.

Как зарегистрироваться на мероприятие

- Перейдите на [сайт мероприятия](#) и зарегистрируйтесь на любые дни конференции.
- Обратитесь к вашему специалисту по обслуживанию: он поможет зарегистрироваться.

РЕГИСТРАЦИЯ →

Не упустите возможность получить важную информацию об изменениях в вашей профессиональной сфере деятельности и повысить уровень знаний!

А знаете ли вы?

Материалы видеосеминара «Реконструкция и ввод здания в эксплуатацию. Основные этапы и рекомендации» уже в системе!

В декабре прошел вебинар, посвященный реконструкции и вводу здания в эксплуатацию.

В рамках вебинара обсудили ключевые этапы реконструкции зданий, поделились опытом и дали множество полезных рекомендаций.

Участники активно задавали вопросы, и мы собрали подборку ответов на самые часто задаваемые. Готовы поделиться этой информацией с вами.

1. Что делать, если отсутствует проектная документация на здание?

В силу требований части 6 статьи 52, части 5 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация является одним из документов, в соответствии с которым должно осуществляться строительство и реконструкция объекта капитального строительства, а также в соответствии с которым должна осуществляться эксплуатация зданий и сооружений. Таким образом, вам обязательно необходимо восстановить проектную документацию для дальнейшей эксплуатации здания.

2. В какой срок нужно уведомить строительный надзор после завершения работ по реконструкции здания?

В настоящее время на законодательном уровне такой срок не установлен. Главное, в обязательном порядке, уведомить орган государственного строительного надзора о завершении работ по реконструкции зданий. В обратном случае возможны негативные последствия, выраженные в привлечении к административной ответственности, в соответствии с ч. 2 ст. 9.5 КоАП РФ.

3. Постановление от 15.05.2022 № 881 изменяет определения реконструкции и капремонта или нет? Если нет, то почему?

Постановление Правительства РФ от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений» не изменяет определение реконструкции, а дополняет перечень возможных видов работ в рамках капитального ремонта в соответствии с ч. 11 ст. 52 ГрК РФ.

4. Нужно ли менять технический план здания после проведения перепланировки?

Да, технический план здания после проведенной перепланировки необходимо актуализировать.

5. Что является элементом несущих конструкций и какой процент можно заменять в рамках капитального ремонта?

Несущие стены, колонны, связи, диафрагмы жесткости, фермы, элементы перекрытий и бесчердачных покрытий (балки, ригели, плиты, настилы), если они обеспечивают общую прочность и пространственную устойчивость здания (п. 5.4.2 СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»). Процентное соотношение не предусмотрено действующим законодательством, но работы по замене или восстановлению несущих строительных конструкций могут проводиться в рамках капитального ремонта, если по результатам обследования таких конструкций будет установлено следующее:

- недостаточная несущая способность конструкций, а также несоответствие геометрических параметров конструкций нормативным требованиям с учетом

последующих условий эксплуатации здания;

- существенные дефекты, препятствующие допустимой эксплуатации конструкций;
- повреждения или деформации, изменяющие расчетную схему конструкций;
- несоответствие конструкций нормативным требованиям.

6. Планируем демонтировать часть здания. В результате таких работ площадь здания уменьшится примерно на 25 процентов. Такие работы можно проводить только как реконструкцию здания?

Демонтаж части существующего здания с уменьшением площади на 25% приводит к изменению параметров объекта недвижимости (площадь, строительный объем). Без реконструкции объекта в данном случае не обойтись (п. 14 ст. 1 ГрК РФ).

7. Планируется полная замена несущих конструкций здания, даже фундаментов. Относится ли это к реконструкции?

Указанные работы относятся к реконструкции здания (п. 14 ст. 1 ГрК РФ).

8. В больнице в двух помещениях установили кислородные станции с газопроводами в палаты по коридорам. Будет ли это считаться реконструкцией здания?

В данном случае это реконструкция, так как в ходе этого процесса меняются технические параметры вашего объекта.

9. Какая организация может провести инженерные изыскания объекта?

Инженерные изыскания могут проводиться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий (ч. 4 ст. 48 ГрК РФ).

10. В каком нормативном документе официально установленный термин «строение» и может ли здание быть строением?

Да, термин «строение» в законодательстве установлен. Строение — это отдельно построенное здание, дом, состоящие из одной или нескольких частей как одно целое, а также служебные строения. Это определение содержится в Приказе Минстроя России от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации». Соответственно, здание может являться строением.

Важно! Если вы пропустили мероприятие, но хотели бы получить алгоритм проведения реконструкции и ввода здания в эксплуатацию, — **запись и сопутствующие материалы** размещены в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» и доступны для ознакомления.

Просмотрев материалы вебинара, вы сможете:

- сэкономить время на анализе нормативно-правовой документации;
- определить действия при реконструкции зданий;
- избежать нарушений законодательства РФ и штрафов.

Как найти

Главная страница системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» → сервис «Видеосеминары».

Вопрос-ответ



Логинова Е. А.

Вопрос:

Эксплуатация электроустановок

Каков перечень работ, выполняемых в порядке текущей эксплуатации электроустановок?

Ответ:

В зависимости от объема и сложности работ по эксплуатации электроустановок, у Потребителя создается энергослужба, укомплектованная соответствующим по квалификации электротехническим персоналом.

Допускается проводить эксплуатацию электроустановок по договору со специализированной организацией.

Перечень работ, выполняемых в порядке текущей эксплуатации электроустановок, определяется путем осмотра и диагностирования оборудования электротехническим квалифицированным персоналом или специализированной организацией по договору.

Обоснование:

При определении перечня работ необходимо руководствоваться Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденными Приказом Минэнерго России от 12.08.2022 № 811. В зависимости от объема и сложности работ по эксплуатации электроустановок, у Потребителей создается энергослужба, укомплектованная соответствующим по квалификации электротехническим персоналом. Допускается проводить эксплуатацию электроустановок по договору со специализированной организацией.

Техническое обслуживание и ремонт могут проводиться и по результатам технического диагностирования при функционировании у Потребителя системы технического диагностирования — совокупности объекта диагностирования, процесса диагностирования и исполнителей, подготовленных к диагностированию и осуществляющих его по правилам, установленным соответствующей документацией.

К такой документации относятся: отраслевой стандарт, ведомственный руководящий документ (далее — ВРД), регламент, стандарт предприятия и другие документы, принятые в данной отрасли или у данного Потребителя.

В документе, составленном в соответствии с действующими правилами органов государственного надзора и государственными стандартами, описывается весь порядок проведения технического обслуживания энергоустановок. Документ составляется отдельно по видам электроустановок. Для электрооборудования рекомендуемый примерный порядок технических мероприятий по обслуживанию и ремонту электроустановок Потребителей представлен в Приложении № 7 к правилам организации технического обслуживания и ремонта объектов электроэнергетики, утвержденным приказом Минэнерго России от 25 октября 2017 года № 1013.

По истечении установленного нормативно-технической документацией срока службы все технологические системы и электрооборудование должны подвергаться техническому освидетельствованию комиссией, возглавляемой техническим руководителем Потребителя, с целью оценки состояния, установления сроков дальнейшей работы и условий эксплуатации (п. 25 Правил, утвержденных Приказом Минэнерго России от 12.08.2022 № 811).

Результаты работы комиссии должны отражаться в акте и технических паспортах технологических систем и электрооборудования с обязательным указанием срока последующего освидетельствования.

Техническое освидетельствование может также производиться специализированными организациями.

В системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» представлен дополнительный материал по теме «Эксплуатация систем электроснабжения зданий и сооружений, электроустановок».

© АО «Кодекс», 2024

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных