

15.02.2024

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Весенний осмотр зданий — от А до Я

По мере приближения конца зимы стоит задуматься о проведении планового весеннего технического осмотра зданий и сооружений. Этот вид осмотра играет важную роль в поддержании безопасности и исправности зданий, обеспечивая их бесперебойную работу в течение всего года.

Сезонные осмотры зданий позволяют контролировать их состояние, своевременно обнаруживать и устранять дефекты, а также минимизировать вероятность появления аварийных ситуаций и исключить дополнительные финансовые расходы, связанные с их ликвидацией.

Почему важно

Плановый технический осмотр здания — важный инструмент для поддержания объекта в безопасном и исправном состоянии. Регулярная экспертиза направлена на решение сразу нескольких задач:

- своевременное выявление и устранение дефектов и деформаций строительных конструкций и частей здания;
- обеспечение высокого уровня надежности строительных конструкций;
- подготовку объекта к летней эксплуатации;

- обеспечение высокой энергоэффективности здания;
- разработку плана необходимых ремонтных мероприятий на ближайшее время;
- оценку состояния строительных конструкций и всего здания: определение прочностных характеристик, степени износа, параметров дефектов, прогибов и отклонений;
- анализ общего технического состояния сооружения, анализ возможности дальнейшей безопасной эксплуатации объекта.

Рекомендуем проводить весенний осмотр здания сразу, как растает весь снег. Не следует затягивать мероприятие до мая. Лучше обследовать строительные конструкции в марте или апреле.

На что обратить внимание при проведении весеннего осмотра

Основные мероприятия по весеннему осмотру здания:

- контроль состояния инженерных сетей и оборудования;
- проверка функционирования элементов и конструкций, которые необходимы в летний сезон: ливневой канализации, системы кондиционирования и вентиляции, наружного водопровода.

Для сезонного осмотра производственного предприятия характерен более объемный перечень работ из-за наличия большого числа сложных систем, технологического оборудования, дополнительных факторов, разрушающих строительные конструкции.

Рекомендуем тщательно проверить следующие элементы здания:

- систему ливневой канализации;
- оборудование, связанное с вентиляцией и кондиционированием воздуха;
- элементы благоустройства окружающей территории;
- покрытие кровли;
- системы наружного водопровода;
- электроустановки.

Какие документы оформляют по итогам сезонных осмотров

По результатам сезонных осмотров оформляют три документа или делают записи в них:

1. В журнале осмотров фиксируют выявленные повреждения или дефекты.

2. В паспортах готовности объектов отражают оценку готовности зданий к эксплуатации в летнее время года.

3. В актах сезонных осмотров зданий и сооружений фиксируют результаты обследования объектов.

Важно! Для проведения сезонных осмотров обязательно формируется комиссия из технических специалистов в разных областях.

После проведения весенних осмотров технического состояния зданий служба эксплуатации приступает к устранению выявленных дефектов.

Риски

Нарушение требований технических регламентов, повлекших за собой причинение вреда жизни и здоровью людей, влечет наложение штрафа (ч. 2 ст. 9.4 КоАП РФ):

- на должностных лиц — от 30 000 до 35 000 руб.;
- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, — от 35 000 до 40 000 руб. либо административное приостановление деятельности на срок до 60 суток;
- на юридических лиц — от 300 000 до 600 000 руб. либо административное приостановление деятельности на срок до 60 суток.

Решение в «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Для удобства пользователей в системе представлено несколько инструментов:




1. Справочные материалы «Оценка технического состояния здания и сооружения (осмотр, обследование)» и «Мероприятия по эксплуатации зданий и сооружений в осенне-зимний и весенне-летний периоды», которые содержат инструкции по проведению необходимых мероприятий во время весеннего осмотра.

2. Чек-лист готовности здания к эксплуатации в весенне-летний период для оптимизации процесса обнаружения дефектов зданий после зимней эксплуатации.

3. В справочном материале представлен образец Акта общего осмотра, который можно распечатать из системы и заполнить при осмотре зданий.

4. Памятки по осмотрам, оформленные в виде инфографики, которую удобно распечатать и повесить на видном месте. Доступ через справку «Оценка технического состояния здания и сооружения (осмотр, обследование)».

ОСМОТРЫ

Вид осмотра	Цель	Периодичность	Кто проводит
Текущий 	Общий контроль технического состояния здания и его систем	- Ежедневно: для зданий и сооружений повышенного уровня ответственности - Ежедневно: для зданий и сооружений иного уровня ответственности	Специалист по эксплуатации зданий или служба эксплуатации здания
Сезонный 	- Выявление появившихся за зимний период повреждений элементов здания (сооружения), систем инженерно-технического обеспечения, состояния несущих строительных конструкций и элементов благоустройства территории. При этом уточняют объем работ по текущему ремонту на летний период и по капитальному ремонту на будущий год - проверка готовности здания (сооружения) к эксплуатации в зимних условиях	- весенний общий осмотр (проводят после таяния снега) - осенний общий осмотр (проводят по окончании летних работ по текущему ремонту)	В зависимости от назначения здания проводится в составе комиссии
Внеочередной 	Контроль технического состояния здания или сооружения после стихийных бедствий и аварий техногенного характера	Не позднее двух дней после аварий природного и техногенного характера	Специалист по эксплуатации зданий или служба эксплуатации здания

А знаете ли вы?

Подарки участникам конференции «Изменения в законодательстве — 2024»

С 5 по 9 февраля 2024 года прошла практическая онлайн-конференция под названием «Изменения в законодательстве — 2024». Мероприятие было приурочено к ежегодной Неделе «Техэксперт» и направлено на создание партнерской среды для общения широкого круга специалистов по самым насущным вопросам нормативного регулирования.

В рамках секции «Безопасность XXI века: цифровизация в сфере ГО и ЧС, эксплуатации зданий, пожарной и промышленной безопасности» эксперты не только поделились знаниями и реальными кейсами из практики, но также **подготовили для вас подарки.**

Профессиональные подарки «Техэксперт» для специалистов по безопасности доступны для скачивания до 5 марта 2024 года.

Среди подарков:

- [Чек-лист по проверке антитеррористической защищенности зданий.](#)
- [План мероприятий ГО и ЧС.](#)
- [Чек-лист по проведению проверки правил пожарной безопасности.](#)

- Инфографика «Производственный контроль на ОПО».

Не упустите возможность загрузить полезные материалы по безопасности и применить их в своей профессиональной деятельности.

Из зала суда

Можно ли эксплуатировать здание без получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию?

Недавно произошло возгорание на складе одного из крупных предприятий страны. СМИ утверждают, что здание функционировало без разрешения на эксплуатацию. Площадь склада — 112 тыс. кв. м. Пожару присвоили наивысший, пятый, ранг сложности. Ущерб от пожара оценивается в 10 млрд руб.

В этой статье рассмотрим, можно ли эксплуатировать здание без соответствующих документов.

Рассмотрим случай из судебной практики.

Истец обратился в арбитражный суд с иском о запрете ответчику осуществлять эксплуатацию объекта капитального строительства до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Решением арбитражного суда исковые требования удовлетворены. Суд запретил ответчику эксплуатировать здание без надлежаще оформленных документов.

Но ответчик, в свою очередь, не согласился с решением и обжаловал в апелляционном порядке. В жалобе просил решение суда отменить, ссылаясь на то, что отсутствие разрешения на строительство, а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не является самостоятельным основанием для запрета эксплуатации здания до их получения.

В спорном здании расположились несколько магазинов, установлены стеллажи, витрины, столики, столы, микроволновка. В витринах и на стеллажах размещены хлебобулочные изделия, напитки, мясные и молочные продукты. Установлено кассовое оборудование, производится продажа товаров населению. То есть фактически здание функционирует в полном объеме.

При исследовании результатов осмотра, анализе документов судом установлено, что выполнена реконструкция четырех зданий нежилого назначения путем объединения их в один объект с устройством переходов между зданиями, в связи с чем изменилась общая площадь и объем здания.

Согласно письму Администрации, разрешение на строительство/реконструкцию объекта, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не выдавались, проектная документация и технический план объекта отсутствуют.

Но ответчик все равно уверял, что здание вполне может функционировать и без этих документов.

Суд не согласился с ответчиком и пояснил:

- Опасность причинения вреда в будущем может явиться основанием для иска о запрещении деятельности, создающей такую опасность.
- Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляются на основании разрешения на строительство.
- Строительство, реконструкция, капитальный и текущий ремонт здания или сооружения, консервация объекта, строительство которого не завершено, должны осуществляться таким образом, чтобы негативное воздействие на окружающую среду было минимальным и не возникала угроза для жизни и здоровья граждан.

Единственным документом, подтверждающим соответствие построенного объекта капитального строительства разрешению на строительство, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное органом местного самоуправления.

Следовательно, в связи с отсутствием разрешительного документа на реконструкцию объекта, на ввод объекта в эксплуатацию, эксплуатация объекта создает угрозу безопасности, жизни и здоровью неопределенного круга лиц и эксплуатация объекта без получения указанного разрешения невозможна.

Итоговое решение:

Решение суда первой инстанции оставлено без изменения, жалоба ответчика — без удовлетворения.

Кроме того, на ответчика составлен протокол об административном правонарушении по части 5 статьи 9.5 КоАП РФ, максимальное наказание по которой — штраф 1 000 000 руб.

Рекомендации:

Напоминаем, что без получения разрешительных документов (разрешение на строительство, разрешение на ввод здания в эксплуатацию) эксплуатировать здание нельзя. Эксплуатация объекта в отсутствие разрешающих документов является прямой угрозой жизни и здоровью людей.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме:

- [«Ввод здания в эксплуатацию»](#)



Обзор подготовлен экспертом службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Логиновой Евгенией Александровной на основе анализа Постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 января 2021 г. по делу № А60-33382/2020.

© АО «Кодекс», 2024

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных