

07.11.2024

# Гид по эксплуатации зданий



**Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений**

---

## Содержание прилегающих территорий в осенне-зимний период

Содержание прилегающих территорий — это одна из важных обязанностей службы эксплуатации зданий, требующая особого внимания, особенно в осенне-зимний период.

В это время года объем работ по уходу за территориями существенно увеличивается, что обуславливается как природными факторами, так и требованиями санитарных норм.

### Почему важно

Любое здание, строение, сооружение неразрывно связано с прилегающим к ним территориям ([ст. 273 Гражданского кодекса РФ](#)). Более того, нормальная эксплуатация здания без использования прилегающей территории зачастую затруднительна.

Поддержание чистоты прилегающих территорий важно по нескольким причинам:

1. **Безопасность:** Убирая снег и наледь, мы снижаем риск травматизма среди сотрудников и посетителей.
2. **Санитария:** Регулярная уборка позволяет избежать накопления мусора, что способствует улучшению общего санитарного состояния территории.
3. **Соблюдение норм:** Необходимо учитывать требования законодательства, чтобы избежать штрафов и правовых проблем.

4. Эстетика: Чистые и ухоженные территории формируют положительное первое впечатление о здании, что может положительно сказаться на имидже организации.

Несмотря на очевидную важность санитарного содержания прилегающих территорий, у специалистов службы эксплуатации зданий возникают определенные сложности, связанные с отсутствием чётких норм и правил в федеральном законодательстве. К основным проблемам можно отнести:

**1. Разрозненность норм:** Требования по санитарному содержанию могут различаться для производственных, общественных и торговых зданий. Многим специалистам приходится искать информацию о соответствующих требованиях в муниципальных нормативно-правовых актах, что требует дополнительного времени и ресурсов.

**2. Определение оптимального периода между уборками:** Частота уборок должна зависеть от типа деятельности, проводимой в здании. Это создает трудности в планировании работ. Например, объекты с высокой проходимостью требуют более частого ухода по сравнению с менее загруженными территориями.

## Риски

За нарушение требований в области охраны окружающей среды при сборе, накоплении ТКО предусмотрена административная ответственность в виде штрафа (ч.1 ст.8.2 КоАП РФ):

- на должностных лиц от 10 000 руб. до 30 000 руб.;
- на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица от 30 000 руб. до 50 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток;
- на юридических лиц от 100 000 руб. до 250 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Рекомендуем воспользоваться материалами системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» для эффективного выполнения работ по содержанию прилегающих территорий. Мы подготовили для вас чек-лист, который включает все основные виды работ, актуальные в осенне-зимний период.

## Периодичность работ по уборке прилегающих к зданию территорий в осенне-зимний период:

Вид работ	Периодичность	Нормативный акт
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда	При толщине слоя снега и льда свыше 5 см	<u>п.24 Минимального перечня</u>

<p>Сдвигание свежеснежного покрова и очистка твердых покрытий от снега и льда</p>	<p>При наличии слоя снега свыше 5 см (свежеснежного неуплотненного снега) и колеиности свыше 5 см</p>	<p><u>п.24 Минимального перечня</u></p>
<p>Очистка тротуаров на территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)</p>	<p>Периодичность очистки зависит от класса тротуара и температурного режима, в соответствии с <u>таблицей 3.2 п.3.6.14 Правил, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170.</u></p>	<p><u>п.3.6.14 Правил, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170</u></p>
<p>Очистка территорий от наледи и льда</p>	<p>По мере образования</p>	<p><u>п.3.6.21 Правил, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170</u></p>
<p>Посыпка территории пескосоляной смесью или смесью песка с хлоридами</p>	<p>Время проведения обработки покрытий пескосоляной смесью первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ — 3 ч.</p>	<p><u>п.3.6.23, 3.6.24 Правил, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170</u></p>
<p>Организация отвода талых вод и общая очистка территории после окончания таяния снега.</p>	<p>Регулярно в период таяния снега (с наступлением весны)</p>	<p><u>п.3.6.27 Правил, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170</u></p>

Очистка урн	1 раз в сутки	п.3.7.18 <u>Правил, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, Приложение 1 к МДК 2-02.01, п. 29 СанПиН 2.1.3684-21.</u>
-------------	---------------	--

## Как поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Ознакомьтесь со справочным материалом «Санитарное содержание прилегающей к зданию территории (уборка и сбор ТКО)».

### В справке вы найдете:

- список нормативных правовых актов, которыми следует руководствоваться для надлежащего санитарного содержания прилегающих территорий зданий производственного, общественного и торгового назначения.
- информацию о частоте уборки территорий в зависимости от времени года.

### Как перейти к справочному материалу?

Доступ к справке осуществляется через «Справочник по эксплуатации зданий» → «Обслуживание и благоустройство прилегающих к зданию территорий» → «**Санитарное содержание прилегающей к зданию территории (уборка и сбор ТКО)**».

The screenshot shows the 'Справочник по эксплуатации зданий' (Reference book for building operation) interface. The left sidebar contains a tree view with the following items:

- Эксплуатация инженерных систем зданий и сооружений
- Эксплуатация подъемного оборудования зданий и сооружений
- Обслуживание и благоустройство прилегающих к зданию территорий** (highlighted with an orange box)
- Обеспечение доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения
- Обеспечение безопасности зданий и сооружений
- Индивидуальные требования к ряду зданий и сооружений
- Эксплуатация зданий промышленных предприятий
- Взаимодействие с ресурсоснабжающими

The main content area displays the document: **Санитарное содержание прилегающей к зданию территории (уборка и сбор ТКО)**. The document includes the following sections:

- Уборка территории
- Контейнерная площадка для сбора ТКО
- Требования к мусоросборникам
- Административная ответственность за нарушение требований к контейнерным площадкам и мусоросборникам

The text states: 'Служба эксплуатации здания обязана поддерживать прилегающую к зданию территорию в надлежащем санитарном состоянии путем проведения уборки и сбора ТКО. Однако у службы эксплуатации производственных, общественных и торговых зданий возникают неоднозначные вопросы, в частности:'

- отсутствия нормативно-правовых актов, которыми необходимо руководствоваться для надлежащего санитарного содержания прилегающих территорий;
- определения периодичности уборки прилегающих территорий.

**В справке вы найдете:**

- список нормативных правовых актов, которыми следует руководствоваться для надлежащего санитарного содержания прилегающих территорий зданий производственного, общественного и торгового назначения.
- информацию о частоте уборки территорий в зависимости от времени года.

**Полученная информация поможет вам** избежать штрафов до 250 000 или административного приостановления деятельности организации на срок до 90 суток (ч.1 ст.8.2 КоАП РФ).

Использование подробной информации о санитарном содержании прилегающей к зданию территории в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» поможет вам точно определить сроки и приоритеты мероприятий по ее обслуживанию.

Такой подход позволит значительно снизить риск наложения штрафов в размере до 250 000 руб. или административного приостановления деятельности организации на срок до 90 суток (ч. 1 ст. 8.2 КоАП РФ).

**Ссылки ведут на документы в системе «Техэксперт».**

**Если ссылки не активны или при переходе возникает ошибка, вероятно, вы не являетесь пользователем «Техэксперт» или у вас не настроена утилита «КАссист».**

**Обратитесь к представителю «Техэксперт» в вашем регионе.**

## Из зала суда

### **Как снизить размер санкции по ст. 20.35 КоАП РФ за нарушение требований антитеррористической защищенности зданий**

На сегодняшний день основная норма привлечения к ответственности юридических лиц за нарушение требований антитеррористической защищенности зданий — ст. 20.35 КоАП РФ. Но часто бывает так, что правонарушение не столь значительное, организация готова исправить допущенные нарушения, а размер штрафа назначают крупный. Как можно снизить размер санкции и на что нужно обратить внимание суда?

#### **Рассмотрим случай из судебной практики.**

Организация была привлечена к административной ответственности по ч.1 ст. 20.35 КоАП РФ и мировым судом ей было назначено наказание в виде штрафа в размере 100 000 рублей.

Районный суд полностью согласился с решением нижестоящей инстанции и подтвердил правомерность наложения административного штрафа на организацию.

Однако организация не согласилась с наложенным штрафом и обжаловала данное решение в кассационный суд общей юрисдикции в связи с неприменением нижестоящими судами смягчающих обстоятельств.

Вышестоящий суд обратил внимание на тот факт, что нижестоящие инстанции не исследовали факт нахождения виновного лица в реестре организаций малого и среднего предпринимательства, что, по сути, могло являться смягчающим обстоятельством и уменьшить размер штрафа на 50%.

#### **Итоговое решение:**

Дело было возвращено на повторное рассмотрение в суд первой инстанции — мировому судье.

#### **Рекомендации:**

Всегда необходимо обращать внимание на смягчающие вину обстоятельства, в частности на нахождение организации в реестре малого и среднего предпринимательства. На этом основании размер санкции может быть существенно снижен и дело подлежит пересмотру.

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

- «Антитеррористическая защищенность в сфере безопасности зданий (сооружений) и прилегающих территорий».



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Шухман Никитой Владимировичем на основе анализа Постановления второго кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г. по делу N 16-6789/2024.

© АО «Кодекс», 2024

*Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».*

*Политика конфиденциальности персональных данных*