

25.04.2025

# Гид по эксплуатации зданий



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

---

## Нужно ли проверять состояние ливнёвок весной?

Весна на дворе, а значит, специалисты по эксплуатации зданий озадачены проведением плановых весенних осмотров зданий и прилегающих территорий. Особое внимание сейчас стоит уделить осмотру ливневой канализации.

### Почему это важно

Проверка ливневой канализации после схода и таяния снега очень важна. В случае ненадлежащей эксплуатации ливневой канализации может произойти ее засорение, что может привести к затоплению цокольных этажей, подвальных помещений зданий, а также дорожного полотна и тем самым причинить материальный ущерб как самому собственнику здания, так и третьим лицам.

В дальнейшем данные происшествия могут повлечь за собой проведение проверок со стороны контролирующих органов (Роспотребнадзора, прокуратуры, Росприроднадзора) на предмет надлежащей эксплуатации ливневой канализации и, как следствие, выдачу эксплуатирующей организации предписаний об устранении выявленных нарушений.

Работы по проверке ливневой канализации могут осуществляться как специалистами службы эксплуатации здания, так и специализированными организациями.

Специалисты по эксплуатации зданий сталкиваются с рядом сложностей при эксплуатации систем водоотвода ливневой канализации:

- Несвоевременное обслуживание и ремонт системы водоотведения может стать причиной аварии и привести к дополнительным затратам для предприятия на исправление последствий.
- Неправильное использование химических реагентов для очистки системы водоотведения может повредить трубопровод, что приведет к дополнительным расходам на восстановление, а также оказать отрицательное влияние на окружающую среду.

- Нарушение правил безопасности при работе с системой водоотведения может привести к травмам и несчастным случаям на производстве.

Федеральным законодательством не установлено специальных требований, регламентирующих периодичность очистки (промывки) ливневой канализации.

В связи с этим рекомендуем осуществлять очистку ливневой канализации 2 раза в год, а именно:

— весной — после полного схода снега;

— осенью — до начала обильных дождей.

### **Какие могут быть последствия для организации при проверке контролирующими органами (Роспотребнадзором, прокуратурой, Росприроднадзором)?**

1. Если ливневая канализация спроектирована с соблюдением всех требований СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85, правильно рассчитаны ее пропускная способность и уклон труб, не позволяющие создаваться застоям воды, установлены все рубежи фильтрации и улавливания мусора, то сама конструкция подразумевает способность системы к самоочищению.

Однако мельчайшие взвешенные в воде частицы грунта (ила) все же могут постепенно осаждаться на стенках труб, снижая эффективность водоотвода.

Федеральным законодательством не установлено специальных требований, регламентирующих периодичность очистки (промывки) ливневой канализации.

Однако следует отметить, что организация водоотведения относится к полномочиям органов местного самоуправления (п. 4 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»). Таким образом, требования, регламентирующие периодичность очистки (промывки) ливневой канализации, могут устанавливаться органами местного самоуправления (например, в правилах благоустройства территориального органа местного самоуправления).

Вместе с тем, исходя из смысла п. 3.2.29 МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации, не реже одного раза в год необходимо производить профилактическую чистку (промывку) сети ливневой канализации. Исходя из практики, рекомендуется производить чистку (промывку) ливневой канализации дважды в год — весной, после полного схода снежных масс, и осенью, в преддверии периода затяжных дождей.

2. В случае если ливневая канализация расположена на территории здания, а также входит в состав его имущества (как инженерная коммуникация), обслуживать ее (очищать, промывать) обязаны собственник здания, специалисты службы эксплуатации здания (ст. 210 Гражданского кодекса РФ, ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»). Однако, так как для очистки (промывки) ливневой канализации потребуются специальное оборудование, для этого целесообразнее привлечь специализированные организации. Таким образом, очистка (промывка) ливневой канализации может осуществляться как непосредственно службой эксплуатации здания, так и подрядной организацией, с которой заключен договор на проведение данных работ.

### **Риски**

Несоблюдение экологических требований при эксплуатации зданий, строений, сооружений и иных объектов капитального строительства влечет наложение штрафа в размере (ст. 8.1 КоАП РФ):

— на должностных лиц — от 2000 до 5000 руб.;

— на юридических лиц — от 20 000 до 100 000 руб.

**Организацию эксплуатации систем водоотведения зданий и сооружений регулируют следующие документы:**

- [МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации](#)
- [СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85;](#)
- [СП 40-107-2003 Проектирование, монтаж и эксплуатация систем внутренней канализации из полипропиленовых труб;](#)
- [ГОСТ 6942-98 Трубы чугунные канализационные и фасонные части к ним. Технические условия;](#)
- [ГОСТ 9583-75 Трубы чугунные напорные, изготовленные методами центробежного и полунепрерывного литья. Технические условия.](#)

**Чем поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»**

Перейдите в справку [«Эксплуатация систем водоснабжения и водоотведения зданий и сооружений»](#).

**Как перейти к справочному материалу?**

**Вариант 1**

Воспользуйтесь функцией системы «Интеллектуальный поиск», введя в строку поиска «эксплуатация водоотведения».

The screenshot shows the search interface of the 'Техэксперт: Эксплуатация зданий' system. The search bar at the top contains the text 'эксплуатация водоотведения'. Below the search bar, there is a list of search results under the heading 'В СПИСКЕ ЭЛЕМЕНТОВ: 50'. The first result is 'СП 517.1325800.2022 Эксплуатация централизованных систем, сооружений водоснабжения и водоотведения'. The second result is 'О водоснабжении и водоотведении (с изменениями на 8 августа 2024 года) (редакция, действующая с 1 января 2025 года)'. The third result is 'ГОСТ Р 58785-2019 Качество воды. Оценка стоимости жизненного цикла для эффективной работы систем и сооружений водоснабжения и водоотведения (с Изменением N 1)'. The fourth result is 'Об утверждении Правил по охране труда в жилищно-коммунальном хозяйстве'. The fifth result is 'Об утверждении профессионального стандарта "Специалист по эксплуатации очистных сооружений водоотведения"'. The sixth result is 'Об утверждении профессионального стандарта "Машинист по эксплуатации и обслуживанию устройств железнодорожного водоснабжения и водоотведения"'. The seventh result is 'Об утверждении профессионального стандарта "Специалист по водным технологиям водоснабжения и водоотведения (автотроник)".' On the right side of the screen, there is a sidebar titled 'Актуальные материалы по запросу'. Under this title, there is a section 'Актуальные справки' with a highlighted link to 'Эксплуатация систем водоснабжения и водоотведения зданий и сооружений'. Below this, there are sections for 'Комментарии, консультации', 'Образцы и формы', and 'Термины'.

**Вариант 2**

Откройте главную страницу системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ⇒ «Справочник по эксплуатации зданий» ⇒ «Эксплуатация инженерных систем зданий и сооружений» ⇒ [«Эксплуатация систем водоснабжения и водоотведения зданий и сооружений»](#).

Справочник по эксплуатации зданий

Материал актуален на 21.04.2025

**Эксплуатация систем водоснабжения и водоотведения зданий и сооружений**

Эксплуатация систем горячего и холодного водоснабжения  
Требования к горячему водоснабжению  
Требования к холодному водоснабжению  
Эксплуатация систем водоотведения зданий и сооружений  
Периодичность работ по техническому обслуживанию систем водоснабжения и водоотведения  
Памятка по эксплуатации систем горячего и холодного водоснабжения

Практически каждое здание должно быть оснащено хозяйственно-питьевым, противопожарным и горячим водоснабжением, системами водоотведения, без которых порой невозможно организовать надлежащую эксплуатацию и функционирование данных зданий.

Одной из задач гарантирования безопасной эксплуатации зданий для жизни и здоровья людей является соблюдение санитарно-эпидемиологических требований к питьевому и хозяйственно-бытовому водоснабжению зданий.

В практике обслуживания зданий по причине нарушения требований к техническому состоянию трубопроводов внутренних систем водоснабжения качество питьевой воды может не соответствовать санитарно-эпидемиологическим нормам.

**В справке вы найдете информацию** о требованиях к эксплуатации систем водоснабжения и водоотведения зданий.

**Справка поможет вам** исключить нарушения требований к организации безопасного использования и содержания систем водоснабжения и водоотведения, обеспечить соблюдение установленных санитарно-эпидемиологических требований к питьевому и хозяйственно-бытовому водоснабжению и за счет этого

Поиск в тексте по фразе  **Найти** X

Таким образом, вы получаете полный перечень работ по обслуживанию трубопроводов водоснабжения и водоотведения, тем самым экономите время на поиск необходимой информации, а также сможете избежать наложения штрафов на сумму до 100 000 руб. (ст. 8.1 КоАП РФ).

## Из зала суда

### Регулярное проведение осмотров зданий не освобождает от обязанности своевременно проводить обследование зданий

При длительной эксплуатации здания или сооружения важна оценка их технического состояния. Невыполнение службой эксплуатации мероприятий по оценке может привести к деформации и разрушению как отдельных конструкций, так и всего здания или сооружения в целом. При этом регулярное проведение осмотров зданий не освобождает от обязанности своевременно проводить обследование зданий.

#### Рассмотрим случай из судебной практики.

Прокурор обратился в суд с иском о возложении обязанности провести обследование технического состояния здания.

Решением суда исковые требования удовлетворены, на ответчика возложена обязанность обеспечить обследование технического состояния здания, с использованием современных средств технической диагностики в течение 1 года со дня вступления решения суда в законную силу.

Однако ответчик, в свою очередь, не согласился с решением и обжаловал его в апелляционном, а затем и в кассационном порядке. В жалобе просил решение суда отменить, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обосновании своей жалобы ответчик указал, что на постоянной основе осуществляется проведение систематических плановых и внеплановых осмотров, контролируется техническое состояние объекта в целом, отдельных конструкций помещений, внешнего благоустройства его элементов, а также ведется журнал учета технического состояния объекта.

Кассационный суд указал, что обстоятельства, рассматриваемые в настоящем деле, вопреки позиции кассатора, с очевидностью свидетельствуют о нарушении требований Федерального закона от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», в связи с чем,

выводы суда первой инстанции, с которыми согласился суд апелляционной инстанции, о наличии оснований для удовлетворения иска, являются правомерными, установленным по делу обстоятельствам не противоречат.

При этом суд кассационной инстанции отметил, что отсутствие реальной необходимости в комплексном техническом обследовании, ссылка ответчиков на то, что учреждение регулярно проводит весенний и осенний осмотры здания, а также то, что ГОСТ 31937-2011 носит рекомендательный характер, не освобождает ответчика от обязанности по соблюдению требований технических регламентов о безопасности здания и проведения в установленном законом порядке обследований технического состояния здания с использованием современных средств технической диагностики.

#### **Итоговое решение:**

Решение суда первой инстанции оставлено без изменения, апелляционная и кассационная жалоба ответчика без удовлетворения.

#### **Рекомендации:**

При длительной эксплуатации здания или сооружения важна оценка их технического состояния. Службе эксплуатации необходимо своевременно проводить мероприятия по оценке технического состояния здания для поддержания его в исправном состоянии.

В процессе эксплуатации здания необходимо уделять должное внимание обследованию зданий. Специалистам по эксплуатации зданий следует контролировать сроки проведения обследования зданий и проводить их своевременно в соответствии с ГОСТ 31937-2024 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

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

- [«Оценка технического состояния здания. Осмотры»](#)

Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Звонаревой Юлией Борисовной на основе анализа Определения Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 июня 2023 г. по делу N88-15903/2023.

