



Эксплуатация зданий

№ 10 октябрь '18

специальное издание
для пользователей
систем «Техэксперт»

Актуальная
тема

Это важно!

Новости
законодательства

Смотри
в системе

Из зала суда

Опыт экспертов

» 1

» 2

» 3

» 7

» 12

» 13

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Перед вами очередной выпуск газеты «Эксплуатация зданий». Важность и сложность работ по обслуживанию и ремонту зданий невозможно переоценить. С помощью этого номера мы постараемся сделать решение ежедневных задач проще и интереснее. В выпуске вас ждет обзор актуальных событий в сфере эксплуатации зданий, который позволит быть уверенными, что все важные нюансы в работе учтены.



Все вопросы
по работе с системами
«Техэксперт»
вы можете задать
вашему специалисту
по обслуживанию:

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА



Свод правил по эксплуатации зданий животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий. С какого момента и как применять?

В течение 2018 года для промышленных зданий утверждаются специализированные своды правил (СП).

Например, 01.03.2018 вступил в законную силу СП 303.1325800.2017 Одноэтажные здания промышленных предприятий. Правила эксплуатации.

С 15.05.2018 применяется СП 324.1325800.2017 Здания многоэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации. И совсем скоро, 26 ноября 2018, вступит в силу СП 374.1325800.2018 Здания и помещения животноводческие, птицеводческие и звероводческие. Правила эксплуатации (далее – СП 374.1325800.2018).

Для кого предназначен СП 374.1325800.2018?

Утвержденный свод правил предназначен для применения службами, осуществляющими ремонт и содержание животноводческих, птицеводческих и звероводческих зданий (далее – здания для содержания животных и птиц).

Что было до СП 374.1325800.2018?

Ранее отсутствовали нормативные документы, регулирующие вопросы эксплуатации зданий и помещений, предназначенных для разведения и содержания животных и птиц.

Специалистам службы эксплуатации зданий приходилось руководствоваться стандартами и правилами по эксплуатации промышленных зданий.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Что регулирует СП 374.1325800.2018?

СП 374.1325800.2018 определены специальные условия эксплуатации зданий и помещений для содержания сельскохозяйственных животных, птицы и разводимых в клетках зверей.

Также СП 374.1325800.2018 утверждены следующие формы документов:

- паспорта животноводческого, птицеводческого и звероводческого здания;
- технического журнала по эксплуатации здания, предназначенного для содержания сельскохозяйственных животных, птицы и разводимых в клетках зверей.

Согласно своду правил установлены следующие зоны ответственности:

- руководитель структурного подразделения предприятия, в ведении которого находится здание, несет ответственность за техническое состояние и условия эксплуатации зданий для содержания животных и птиц;
- руководитель службы эксплуатации зданий отвечает за правильную эксплуатацию зданий для содержания животных и птиц. СП 374.1325800.2018 установлена классификация зданий для содержания животных и птиц по видам содержащихся в них животных.

Кроме того, приведены эксплуатационные требования к зданиям и помещениям для содержания конкретных групп животных и птиц.

Например, в помещениях для содержания птицы необходимо обеспечить следующий температурный режим:

- не более 34 °С – для цыплят;
- не более 31 °С – для птиц яичной группы;
- не более 29 °С – для мясной группы.

Также СП 374.1325800.2018 определяет комплекс работ по эксплуатации зданий для содержания животных и птиц. В него входят:

- ведение технической документации по эксплуатации;
- взаимодействие с подрядными организациями;
- периодический плановый эксплуатационный контроль состояния систем инженерно-технического обеспечения;
- периодическое наблюдение за состоянием конструктивных элементов зданий;
- организация и контроль за уборкой территории технологических площадок и территории в целом;
- плановые и аварийные ремонты несущих конструкций и систем инженерно-технического обеспечения и оборудования.

СП 374.1325800.2018 установлены правила проведения эксплуатационного контроля, технического обслуживания и ремонта:

- систем инженерно-технического обеспечения и обслуживания зданий для содержания животных и птиц;
- строительных конструкций зданий для содержания животных и птиц.

Кроме того, установлены:

- требования к пожарной безопасности;
- правила проведения ремонтно-восстановительных работ.

Также СП 374.1325800.2018 содержит перечень возможных работ по текущему и капитальному ремонту зданий для содержания животных и птиц.

В состав возможных работ по текущему ремонту входят:

- восстановление планировки по периметру здания, в том числе ликвидация просадок, выбоин и трещин в тротуарах и дорожных покрытиях;
- восстановление отделочного слоя вокруг основных и фахверковых колонн;
- заделка мест сопряжения перегородок в местах приямка их к стенам и т. д.

В состав возможных работ по капитальному ремонту входят:

- частичное усиление оснований при появлении просадок фундаментов, которые могут привести к трещинам и разрушению стен и перегородок;
- замена отдельных фрагментов стен при разрушении их стыков из-за значительной коррозии вследствие попадания атмосферных осадков и отсутствия утеплителя;
- замена участков перегородок при их повреждении с использованием элементов существующих перегородок и т. д.

С введением в действие СП 374.1325800.2018 26.11.2018 руководителям структурных подразделений животноводческих и птицеводческих предприятий, отвечающих за содержание зданий, а также специалистам службы эксплуатации зданий необходимо:

- руководствоваться в своей работе новыми правилами;
- привести паспорта и технические журналы зданий для содержания животных и птиц в соответствие с утвержденными формами. Это позволит руководству животноводческих предприятий сэкономить денежные средства на проведении работ по реконструкции и ремонту зданий для содержания животных и птиц, а также их инженерных систем и прилегающей территории.

Также ознакомьтесь с материалами системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

- Эксплуатация зданий пищевой промышленности

ЭТО ВАЖНО!

ИНСТРУКЦИЯ ПО УВЕДОМЛЕНИЮ ОРГАНОВ РОСТЕХНАДЗОРА ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭСКАЛАТОРОВ, ПОДЪЕМНЫХ ПЛАТФОРМ И ПАССАЖИРСКИХ КОНВЕЙЕРОВ

Что произошло?

01.09.2018 вступил в силу Федеральный закон от 23.04.2018 № 94-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон от 23.04.2018 № 94-ФЗ).

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Почему это важно?

С 01.09.2018 по 01.03.2019 установлена обязанность организаций, осуществляющих эксплуатацию эскалаторов, пассажирских конвейеров и подъемных платформ для инвалидов уведомить орган Ростехнадзора об осуществлении деятельности по эксплуатации соответствующего оборудования (ст. 2 Федеральный закон от 23.04.2018 № 94-ФЗ).

В случае если Ростехнадзор не будет своевременно уведомлен организацией об осуществлении деятельности по эксплуатации оборудования, ей грозит административная ответственность по ч. 1 ст. 19.7_5-1 КоАП РФ в виде штрафа:

- на должностных лиц – от 3000 до 5000 руб.;
- на юридических лиц – от 10 000 до 20 000 руб.

Как найти в системе?

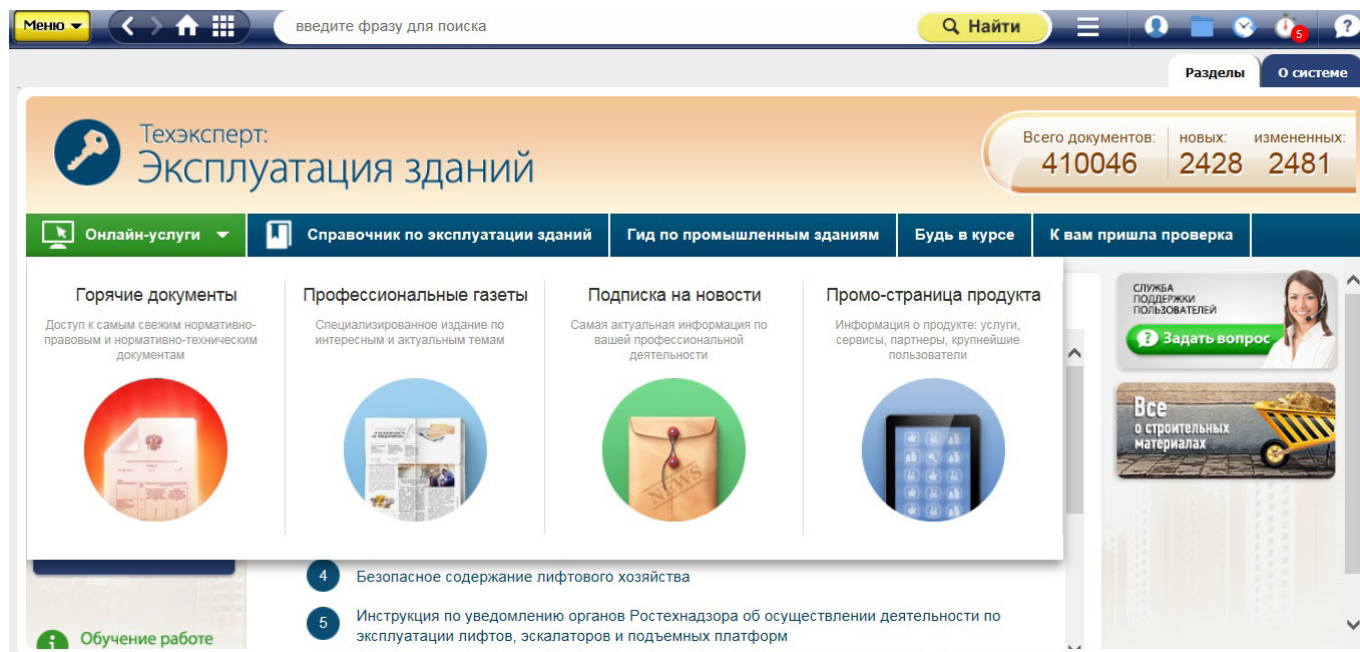
Обратите внимание, что соблюсти все необходимые требования при эксплуатации подъемных платформ, пассажирских конвейеров и эскалаторов, а также сэкономить денежные средства на возмещении вреда, причиненного неисправным оборудованием, и выплате штрафов вам помогут справочные материалы, находящиеся в «Справочнике по эксплуатации зданий»:

- Эксплуатация платформ подъемных для инвалидов;
- Эксплуатация эскалаторов в зданиях;
- Эксплуатация пассажирских конвейеров в здании.

В справочных материалах вы найдете информацию о том:

- какие общие требования к эксплуатации платформ, конвейеров и эскалаторов существуют в настоящее время;
- какие требования предъявляются к работникам, допускаемым к эксплуатации платформ, конвейеров и эскалаторов;
- какие документы необходимо иметь эксплуатирующей организации.

Отследить утверждение новых документов вам позволят «Новостная лента» и сервис «Подписка на новости» при выборе «Онлайн-услуг».



НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

МИНСТРОЕМ РОССИИ УТВЕРЖДЕН СВОД ПРАВИЛ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЗДАНИЙ

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18.01.2018 № 27/пр «Об утверждении свода правил «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации» утвержден СП 372.1325800.2018 Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации (далее – СП 372.1325800.2018). Он введен в действие 19.07.2018.

СП 372.1325800.2018 объединил в себе нормы и правила эксплуатации МКД, которые ранее содержались в

нескольких нормативных актах. Таким образом, у специалистов управляющих организаций появился единый документ, регламентирующий проведение работ по ремонту и содержанию МКД.

В частности, СП 372.1325800.2018 устанавливает, что комплекс работ по эксплуатационному контролю и техническому обслуживанию МКД осуществляет служба эксплуатации МКД. На практике это зачастую специалисты управляющих организаций.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



Работы по эксплуатации МКД могут осуществляться управляющей организацией как самостоятельно, так и с привлечением профильных организаций.

Ответственность за выполнение работ по эксплуатации МКД, в соответствии с СП 372.1325800.2018, возлагается на руководителя службы эксплуатации МКД.

Кроме того, определен состав службы эксплуатации МКД:

- инженерный состав;
- дежурная служба;
- ремонтная бригада.

Определен комплекс работ по эксплуатации МКД. В него входят:

- организация круглосуточного диспетчерского обслуживания систем инженерно-технического обеспечения и лифтов;
- ведение технической и оперативной документации по эксплуатации;
- взаимодействие с подрядными организациями;
- периодический плановый эксплуатационный контроль состояния систем инженерно-технического обеспечения;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- организация и контроль уборки придомовой территории;
- плановые и аварийные ремонты несущих конструкций и систем инженерно-технического обеспечения и оборудования.

ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ДОЛЖНА БЫТЬ ЧЛЕНОМ СРО

Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 12.07.2018 № 30605-АЧ/02 «По вопросам проведения капитального ремонта в многоквартирном доме» (далее – Письмо Минстроя РФ от 12.07.2018 № 30605-АЧ/02) разъяснены положения закона, касающиеся наделения управляющей организации, владеющей специальным счетом для проведения капитального ремонта, функциями технического заказчика.

Так, разъяснено, что для выполнения управляющей организацией, владеющей специальным счетом, работ по капитальному ремонту многоквартирного дома и осуществления функций технического заказчика, в соответствии с п. 22 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, ей необходимо быть членом саморегулируемой

Также СП 372.1325800.2018 устанавливает, что при эксплуатации нежилых помещений, встроенных в жилые здания, следует применять нормативные акты, регламентирующие эксплуатацию таких помещений в соответствии с их назначением.

СП 372.1325800.2018 установлены правила проведения эксплуатационного контроля, технического обслуживания и ремонта:

- систем инженерно-технического обеспечения и оборудования МКД;
- строительных конструкций.

Кроме того, установлены:

- правила обеспечения безопасных условий проживания в МКД;
- требования к пожарной безопасности;
- требования к содержанию придомовой территории, общедомовых помещений и оборудования;
- требования по обеспечению энергоэффективности МКД;
- требования к обеспечению доступности МКД для лиц с ограниченными возможностями.

Также СП 372.1325800.2018 утверждена форма технического журнала по эксплуатации многоквартирного жилого здания.

С принятием и введением в действие СП 372.1325800.2018 руководителям и специалистам управляющих организаций, а также служб эксплуатации зданий, осуществляющим содержание и ремонт МКД, следует руководствоваться установленными правилами при проведении соответствующих работ.

Кроме того, специалистам управляющей организации следует привести журнал технической эксплуатации МКД в соответствии с утвержденной формой.

Также напомним, что за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов, правил содержания и ремонта жилых домов установлена административная ответственность в виде штрафа (ст. 7.22 КоАП РФ):

- для должностных лиц – в размере от 4000 до 5000 руб.;
- для юридических лиц – от 40 000 до 50 000 руб.

организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного планирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов строительства (далее – СРО).

В случае если управляющая организация является только владельцем специального счёта и не занимается организацией капитального ремонта, ее членство в СРО необязательно.

Обращаем ваше внимание, что Письмо Минстроя РФ от 12.07.2018 № 30605-АЧ/02 носит рекомендательный характер и официально опубликовано не было.

Также ознакомьтесь с материалами системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

- Проведение капитального ремонта МКД

УТОЧНЕН ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УВЕДОМЛЕНИЙ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛИФТОВ, ПОДЪЕМНЫХ ПЛАТФОРМ И ЭСКАЛАТОРОВ



Постановлением Правительства РФ от 29.08.2018 № 1023 «О внесении изменений в Правила представления уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и учета указанных уведомлений» (далее – Постановление Правительства РФ от 29.08.2018 № 1023) уточнен порядок предоставления уведомлений об осуществлении деятельности по монтажу, демонтажу, эксплуатации, обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов и эскалаторов (далее – деятельность по эксплуатации объектов).

Перечень работ и услуг в составе отдельных видов предпринимательской деятельности, о начале осуществления которых юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем представляется уведомление, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 584 (далее – Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 584), дополнен деятельностью по эксплуатации объектов.

Уточнено, что уведомление должно предоставляться по форме, утвержденной Приложением № 2 к Постановлению Правительства РФ от 16.07.2009 № 584.

Уведомление о начале осуществления деятельности по эксплуатации объектов предоставляется по общему правилу в Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору (далее – Ростехнадзор) (пп. «б», «в» п. 1 Постановления Правительства РФ

от 13.05.2013 № 407 «Об уполномоченных органах Российской Федерации по обеспечению государственного контроля (надзора) за соблюдением требований технических регламентов Таможенного союза»).

Однако уведомление предоставляется в соответствующий орган подведомственности в отношении объектов, находящихся в зданиях, подведомственных:

- Министерству обороны РФ;
- Федеральной службе исполнения наказаний;
- Федеральной службе безопасности РФ;
- Федеральной службе охраны РФ;
- Службе внешней разведки РФ;
- Главному управлению специальных программ Президента РФ.

Напоминаем о том, что с 01.09.2018 по 01.03.2019 лица, осуществляющие монтаж, демонтаж, эксплуатацию, в том числе обслуживание и ремонт объектов, обязаны направить уведомление в уполномоченный орган (ст. 2 Федерального закона от 23.04.2018 № 94-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»).

Таким образом, специалистам службы эксплуатации зданий, осуществляющим эксплуатацию, ремонт и обслуживание объектов, необходимо подготовить и направить в Ростехнадзор уведомление во избежание административной ответственности.

За нарушение правил уведомления о начале предпринимательской деятельности предусмотрен административный штраф в размере (ч. 1 ст. 19.7_5-1 КоАП РФ):

- на должностных лиц – от 3000 до 5000 руб.;
- на юридических лиц – от 10 000 до 20 000 руб.

Постановление Правительства РФ от 29.08.2018 № 1023 вступает в силу 01.09.2018.

Также ознакомьтесь с материалами системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

- Требования к эксплуатации лифтов
- Эксплуатация эскалаторов в зданиях
- Эксплуатация платформ подъемных для инвалидов

ПЕРЕВОД ПОМЕЩЕНИЯ В МКД ИЗ ЖИЛОГО В НЕЖИЛОЕ ПРЕДЛАГАЕТСЯ СОГЛАСОВЫВАТЬ С ОБЩИМ СОБРАНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ

03.09.2018 на рассмотрение Государственной Думы внесен Проект федерального закона от 03.09.2018 № 542922-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Проект).

Предлагается ввести обязательное согласование перевода жилого помещения в нежилое в многоквартирном доме (далее – МКД) с общим собранием собственников помещений.

Проектом предусматривается, что для проведения общего собрания по переводу помещения из жилого в нежилое необходимо участие собственников:

- обладающих более 50% голосов от общего числа собственников помещений в МКД;

– обладающих более 2/3 голосов от общего числа собственников помещений в подъезде, в котором расположено переводимое помещение.

Кроме того, в голосовании должны принять участие не менее половины собственников помещений, примыкающих к переводимому из жилого в нежилое.

Если МКД состоит из одного подъезда, то голосование будет признано состоявшимся, когда в нём примут участие:

- собственники, обладающие 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД;
- не менее половины собственников примыкающих помещений. Решения по переводу помещения из жилого в нежилое предполагается принимать большинством голосов от общего числа собственников, принявших участие в собрании.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Кроме того, для перевода помещения из жилого в нежилое необходимо будет получить письменное согласие на перевод всех собственников помещений, примыкающих к переводимому.

Согласие собственников и протокол общего собрания необходимо будет предоставлять в орган местного самоуправления, осуществляющий перевод.

Напомним, что в настоящее время для перевода жилого помещения в нежилое согласие всех собственников помещений в МКД, а также собственников смежных помещений не требуется.

В случае принятия Проекта для перевода помещения в МКД из жилого в нежилое потребуется проведение общего собрания собственников.

Организация рассмотрения общим собранием собственников вопросов, связанных с управлением МКД, является одним из стандартов, которые должна соблюдать

управляющая организация (пп. «г» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416). В связи с этим ее специалистам необходимо будет принять меры к организации общего собрания с соблюдением норм закона.

Напомним, что нарушение управляющими организациями правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ):

- на должностных лиц – в размере от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификацию на срок до 3 лет;
- на юридических лиц – от 150 000 до 250 000 руб.

Также ознакомьтесь с материалами системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

- Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое

МИНСТРОЙ РФ ПРЕДЛАГАЕТ СМЯГЧИТЬ ТРЕБОВАНИЯ К ОТКРЫТИЮ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЁТА МКД

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ разработан Проект постановления Правительства РФ от 27.08.2018 № 01/01/08-18/00083421 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2018 г. № 497 «Об установлении требований к российским кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет, и внесении изменений в Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором»» (далее – Проект).

Проектом предлагается предусмотреть возможность открытия специального счёта в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации, если это будет предусмотрено законами субъектов Российской Федерации. Такое нововведение поможет избежать рисков, связанных с банкротством кредитных организаций.

Проектом также предложено смягчить требования к кредитным организациям для открытия в них специального счёта капитального ремонта многоквартирного дома (далее – МКД) на территориях субъектов Российской Федерации – Республики Крым и города федерального значения Севастополя.

В соответствии с Проектом в указанных регионах специальный счет сможет быть открыт в кредитных организациях, которые имеют:

- 1) кредитный рейтинг:
 - не ниже уровня А (RU) по национальной рейтинговой шкале для РФ кредитного рейтингового агентства Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество) (далее – АКРА);
 - и (или) не ниже уровня ruA по национальной рейтинговой шкале для РФ кредитного рейтингового агентства Акционерное общество «Рейтинговое агентство «Эксперт РА» (далее – Эксперт РА);
- 2) собственные средства (капитал) в размере не менее 25 млрд руб. по имеющейся в Центральном банке Российской Федерации (далее – ЦБ РФ) отчетности на день открытия специального счёта.

Напомним, что в настоящее время требования к кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет МКД, установлены едиными для всех регионов (п. 1 Постановления Правительства РФ от 24.04.2018 № 497 «Об установлении требований к российским кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет, и внесении изменений в Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором», п. 7 Постановления Правительства РФ от 23.05.2016 № 454 «Об утверждении Положения о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором»):

- 1) кредитный рейтинг не ниже:
 - уровня А + (RU) по национальной рейтинговой шкале для РФ кредитного рейтингового АКРА;
 - и (или) не ниже уровня ruA+ по национальной рейтинговой шкале для РФ кредитного рейтингового агентства Эксперт РА;
- 2) размер собственных средств (капитала) не менее 250 млрд руб. по имеющейся в ЦБ РФ отчетности на день открытия специального счёта.

Возможности открытия специального счёта в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации действующим законодательством не предусмотрено.

Таким образом, в случае принятия Проекта управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам, которые назначены владельцами специальных счетов МКД на территориях Республики Крым и города Севастополя, необходимо будет учитывать изменившиеся требования.

С текстом Проекта можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации: <http://regulation.gov.ru>.

Также ознакомьтесь с материалами системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий»:

- Порядок финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД

ПРАВИЛА ЗАКЛЮЧЕНИЯ ВЫГОДНЫХ ДОГОВОРОВ РЕСУРСОСНАБЖЕНИЯ

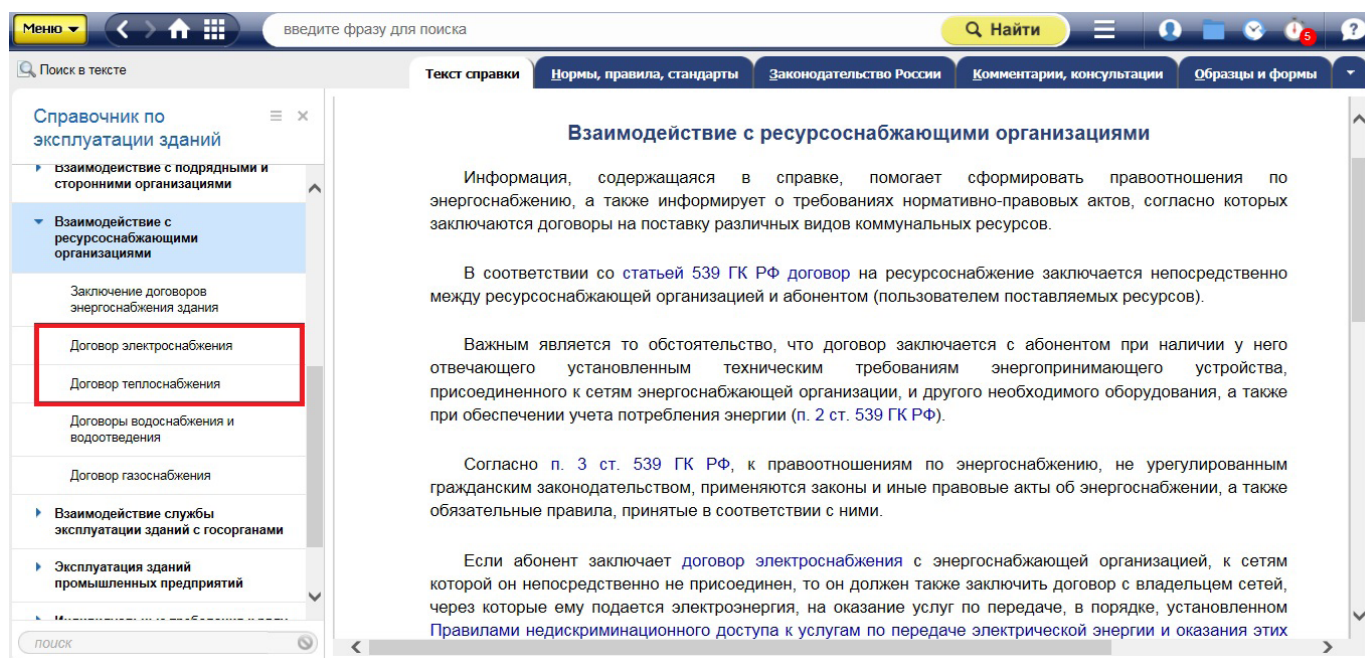
Обеспечение зданий электроэнергией и теплом играет определяющую роль в осуществлении многих производственных процессов. Договоры на поставку электроэнергии и теплоснабжение зданий порой являются краеугольным камнем функционирования предприятия или организации.

Справочные материалы «Договор электроснабжения», «Договор теплоснабжения», находящиеся в главе «Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями» «Справочника по эксплуатации зданий», помогут вам:

- заключить договоры в целях снабжения потребителя электрической энергией и теплом;
- осуществить технологическое присоединение электропотребляющих и тепловых установок потребителя к сетям ресурсоснабжающих организаций;
- переоформить (либо подтвердить) объем потребляемой энергии;
- грамотно организовать учет электроэнергии и тепла при помощи автоматизированных систем контроля и учета энергоресурсов.

Справочная информация поможет:

- сэкономить время, избежав задержек в заключении договоров по причине неверно оформленных документов;
- сократить риски выставления платы за электроэнергию и теплоноситель по максимальной мощности ваших энергопринимающих устройств;
- сэкономить денежные средства на уплате штрафов по ст. 6.4 КоАП РФ в сумме до 20 000 руб.



ПРОВЕДЕНИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ЗДАНИЙ СТАНЕТ ПОЛНОСТЬЮ ДОБРОВОЛЬНЫМ

С 16.01.2019 вступает в силу Федеральный закон от 19.07.2018 № 221-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и статью 9.16 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях».

Согласно внесенным изменениям отменены требования по проведению обязательного энергетического обследования зданий.

Вместо проведения обязательного энергетического обследования предусмотрено ежегодное представление в Министерство энергетики РФ декларации о потреблении энергетических ресурсов.

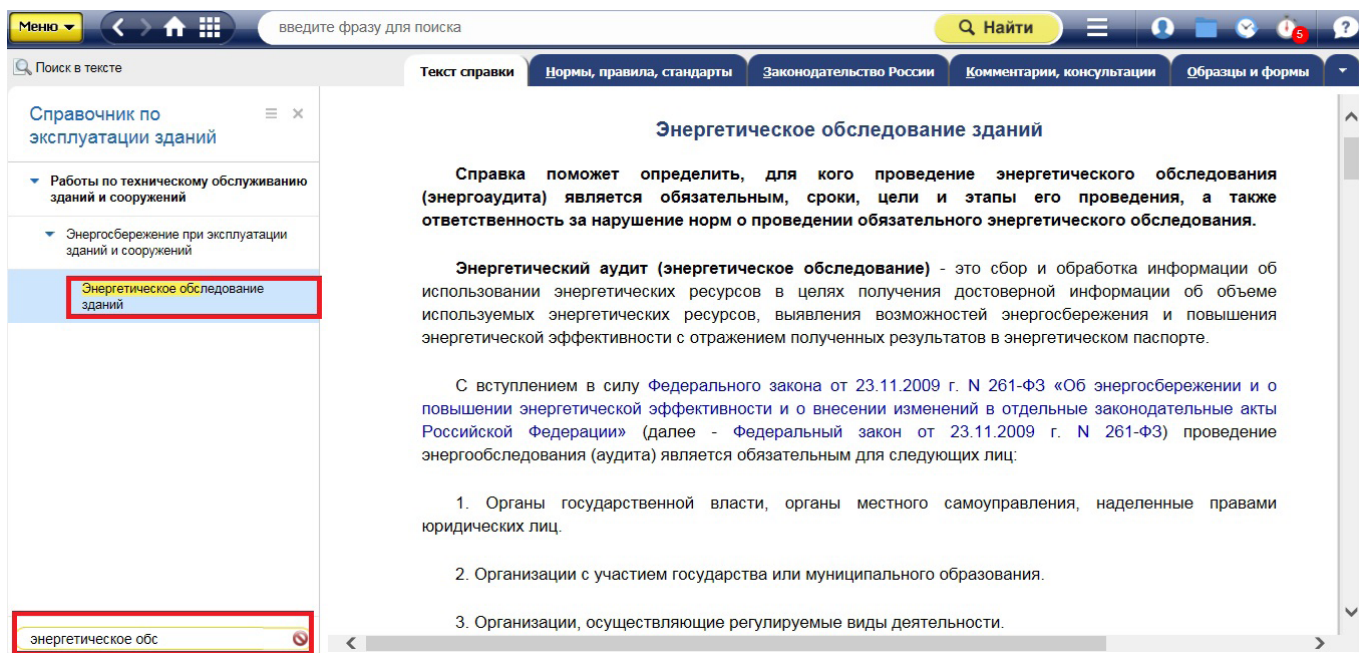
Декларации обязаны представлять:

- органы государственной власти;
- органы местного самоуправления;
- государственные и муниципальные учреждения.

Определить, для кого проведение энергетического обследования (энергоаудита) является обязательным, вам поможет справочный материал «Энергетическое обследование зданий» в главе «Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений» раздела «Справочник по эксплуатации зданий». Справочный материал поможет вам сэкономить денежные средства на штрафах за нарушение сроков проведения энергетического обследования и представления отчетности по ч. 8, 9 ст. 9.16 КоАП РФ до 250 000 руб.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



Энергетическое обследование зданий

Справка поможет определить, для кого проведение энергетического обследования (энергоаудита) является обязательным, сроки, цели и этапы его проведения, а также ответственность за нарушение норм о проведении обязательного энергетического обследования.

Энергетический аудит (энергетическое обследование) - это сбор и обработка информации об использовании энергетических ресурсов в целях получения достоверной информации об объеме используемых энергетических ресурсов, выявления возможностей энергосбережения и повышения энергетической эффективности с отражением полученных результатов в энергетическом паспорте.

С вступлением в силу Федерального закона от 23.11.2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 23.11.2009 г. N 261-ФЗ) проведение энергообследования (аудита) является обязательным для следующих лиц:

1. Органы государственной власти, органы местного самоуправления, наделенные правами юридических лиц.
2. Организации с участием государства или муниципального образования.
3. Организации, осуществляющие регулируемые виды деятельности.

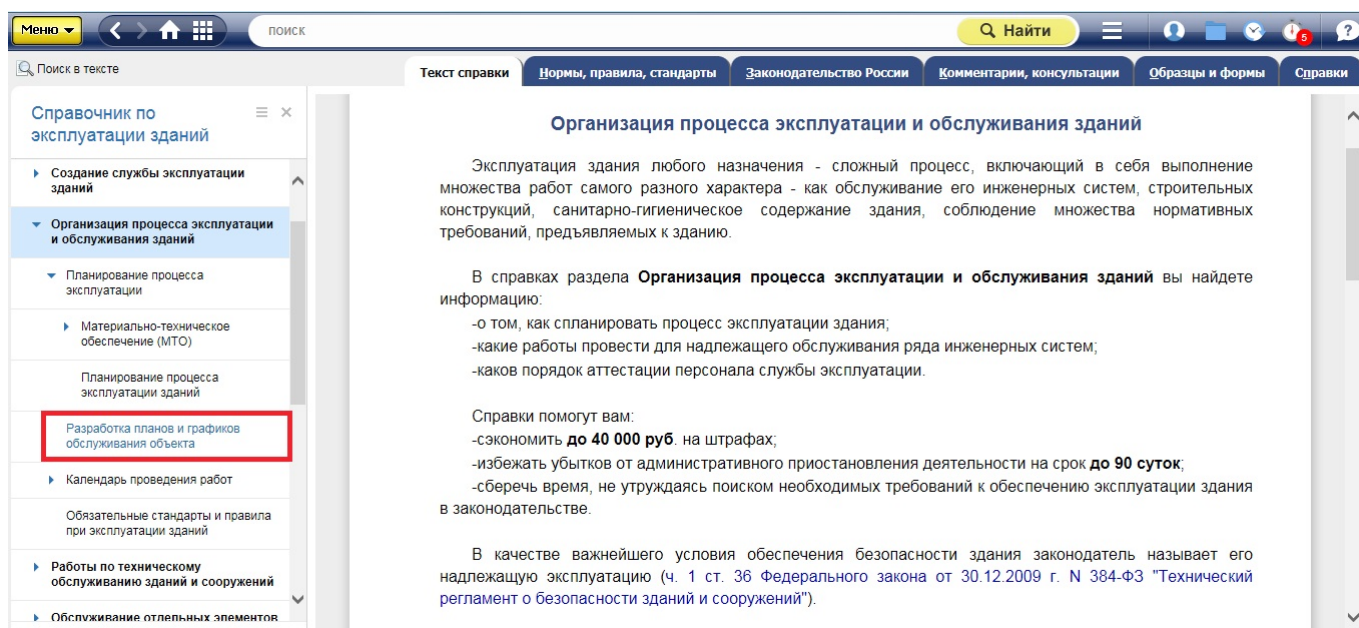
ПЛАНЫ-ГРАФИКИ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Для эффективной организации работ по эксплуатации и содержанию здания специалистам службы эксплуатации зданий необходимо спланировать их проведение в соответствии с установленными нормами и правилами.

Разработка планов-графиков проведения работ на основе обследования зданий и инженерных систем, а также с учетом их технического состояния позволит:

- предупредить преждевременный износ несущих конструкций и инженерных систем здания;
- сэкономить денежные средства на капитальном ремонте здания;
- исключить возникновение претензий со стороны контролирующих органов и сэкономить на штрафах до 20 000 руб. (ст. 6.4 КоАП РФ).

Информацию о видах планов-графиков обслуживания зданий и сооружений и порядке их разработки вы сможете узнать из справочного материала «Разработка планов-графиков обслуживания зданий и сооружений», находящегося в главе «Организация процесса эксплуатации и обслуживания зданий» Справочника по эксплуатации зданий.



Организация процесса эксплуатации и обслуживания зданий

Эксплуатация здания любого назначения - сложный процесс, включающий в себя выполнение множества работ самого разного характера - как обслуживание его инженерных систем, строительных конструкций, санитарно-гигиеническое содержание здания, соблюдение множества нормативных требований, предъявляемых к зданию.

В справках раздела **Организация процесса эксплуатации и обслуживания зданий** вы найдете информацию:

- о том, как спланировать процесс эксплуатации здания;
- какие работы провести для надлежащего обслуживания ряда инженерных систем;
- каков порядок аттестации персонала службы эксплуатации.

Справки помогут вам:

- сэкономить **до 40 000 руб.** на штрафах;
- избежать убытков от административного приостановления деятельности на срок **до 90 суток**;
- сберечь время, не утруждаясь поиском необходимых требований к обеспечению эксплуатации здания в законодательстве.

В качестве важнейшего условия обеспечения безопасности здания законодатель называет его надлежащую эксплуатацию (ч. 1 ст. 36 Федерального закона от 30.12.2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ ВСТУПАЮТ В СИЛУ В НОЯБРЕ 2018 ГОДА?

Требования в сфере содержания и обслуживания зданий постоянно меняются. Вам, как специалистам службы эксплуатации зданий, важно всегда быть в курсе нового.

В справке «Календарь вступления в силу НПД в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений» раздела «Справочник по эксплуатации зданий» вы найдете информацию о сроках, в которые необходимо начать применение СП 374.1325800.2018 «Здания и помещения животноводческие, птицеводческие и звероводческие. Правила эксплуатации».

Нормативным документом устанавливаются специальные эксплуатационные требования, предъявляемые к животноводческим, птицеводческим и звероводческим зданиям и помещениям.



СКОЛЬКО СОТРУДНИКОВ ДОЛЖНО БЫТЬ В СЛУЖБЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ?

Для организации бесперебойной работы службы эксплуатации зданий ее руководителю необходимо рассчитать число специалистов, занятых выполнением тех или иных работ.

Обоснованный подход к расчету численности персонала позволит сократить время на выполнение работ по обслуживанию и эксплуатации здания и его инженерных систем. Кроме того, рациональный подход к определению необходимого числа работников позволит избежать простоев в работе и тем самым исключить возникновение аварийных ситуаций.

Произвести расчет численности сотрудников с учетом объема выполняемых работ по эксплуатации зданий вам поможет справочный материал «Расчет численности работников службы эксплуатации зданий», находящийся в главе «Создание службы эксплуатации зданий» Справочника по эксплуатации зданий.

Справочный материал поможет вам:

- оптимально распределить трудовую нагрузку персонала для исключения необоснованных расходов на выплату заработной платы;
- устранить простои в работе организации;
- исключить возможность возникновения аварийных ситуаций в связи с отсутствием необходимого персонала.

ОТМЕНА ФОРМЫ 22-ЖКХ (СВОДНАЯ) НЕ ОСВОБОЖДАЕТ УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ОТ ОБЯЗАННОСТИ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

В соответствии с действующим законодательством управляющими организациями, жилищными кооперативами (далее – ЖК), жилищно-строительными кооперативами (далее – ЖСК), товариществами собственников жилья (далее – ТСЖ) представляется форма федерального статистического наблюдения.

27.07.2018 вступил в силу Приказ Федеральной службы государственной статистики от 27.07.2018 № 462 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за строительством, инвестициями в нефинансовые активы и жилищно-коммунальным хозяйством» (далее – Приказ Росстата от 27.07.2018 № 462).

Согласно Приказу Росстата от 27.07.2018 № 462 отменена форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (сводная) «Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы», утвержденная Приказом Росстата от 15.08. 2016 № 427 (далее – Форма 22-ЖКХ).

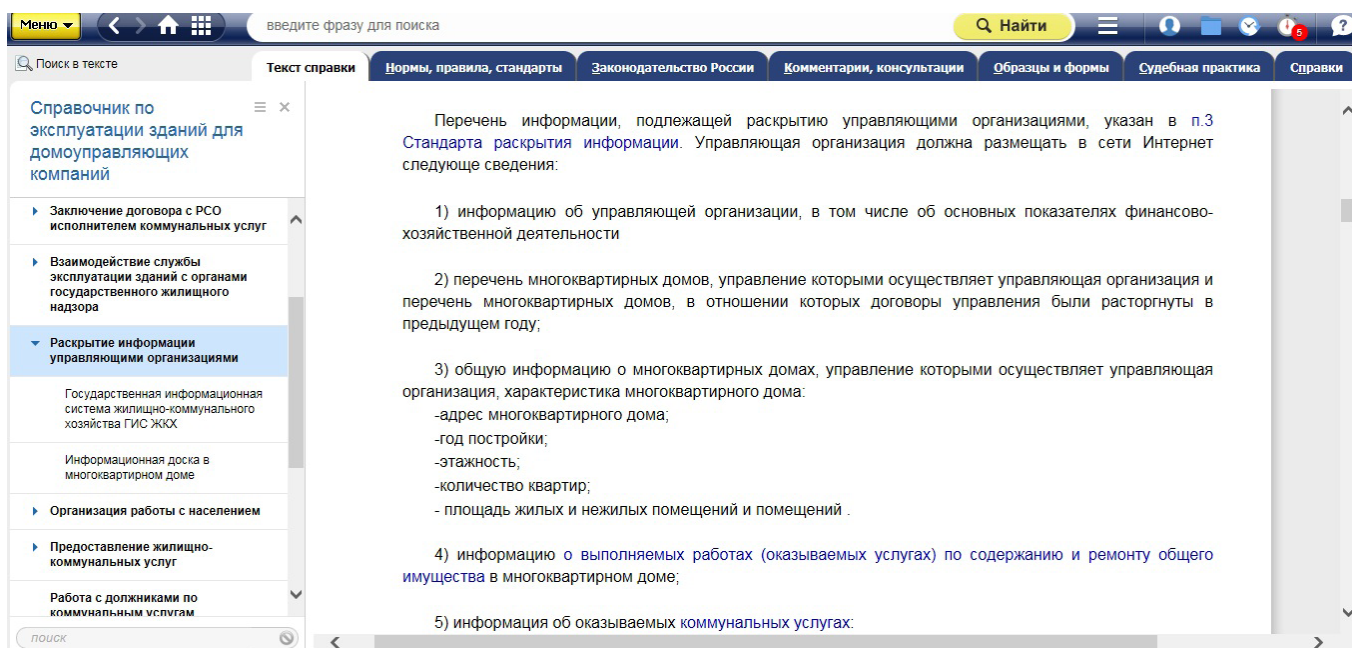
В то же время, согласно разъяснениям Росстата, в 2018 году статистическая отчетность должна быть представлена управляющими организациями, ЖК, ЖСК, ТСЖ по Форме 22-ЖКХ.

Информацию о порядке и сроках представления управляющими организациями, ЖК, ЖСК, ТСЖ статистической отчетности вы сможете найти в справочном материале «Раскрытие информации управляющими организациями», расположенном в «Справочнике по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

В справке вы найдете следующую информацию:

- в какие сроки необходимо представлять Форму 22-ЖКХ (жилище);
- рекомендации по ее заполнению;
- каков размер штрафа за непредставление статистической отчетности.

Справочный материал поможет вам сэкономить время на поиске информации о представлении управляющей организацией статистической отчетности; сэкономить до 300 000 руб. на штрафах, предусмотренных за нарушения в сфере управления многоквартирными домами (ч. 2 ст. 14.1_3 КоАП РФ).



ОБРАЗЕЦ ЖУРНАЛА КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА ВОДЫ И ПАРА В СИСТЕМЕ ОТОПЛЕНИЯ ЗДАНИЯ

При проведении работ по ремонту и обслуживанию зданий у специалистов службы эксплуатации возникает необходимость проводить проверки качества воды во внутренних системах водоснабжения здания.

На специалистов службы эксплуатации зданий возложена также обязанность вести соответствующую документацию, отражающую состояние теплоносителя в системах отопления здания.

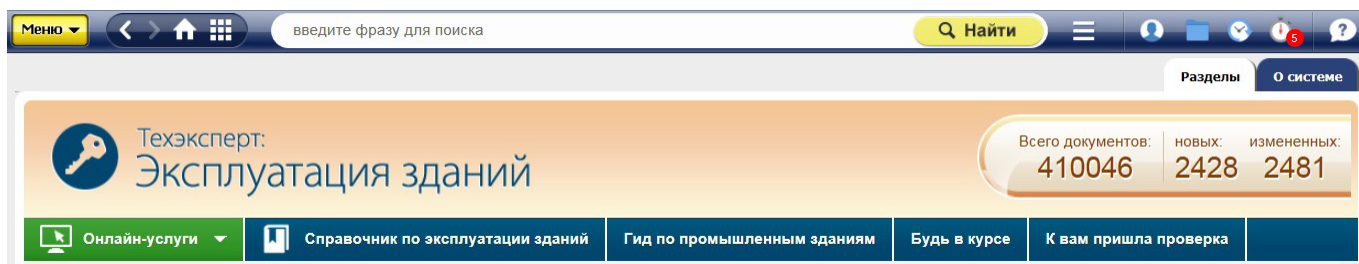
Правильно оформить документ по учету качества воды в системах водоснабжения здания, а также качества теплоносителя в системах отопления вам поможет новый образец: Журнал учета качества питательной, подпиточной, сетевой воды, пара и конденсата

Найти его можно с помощью интеллектуального поиска или в разделе «Образцы документов по эксплуатации зданий».

ОБЗОР МЕРОПРИЯТИЙ

При помощи кнопки «Обзор мероприятий» в сервисе «Будь в курсе» вы получаете быстрый доступ к информации о мероприятиях по вашей профессиональной деятельности.

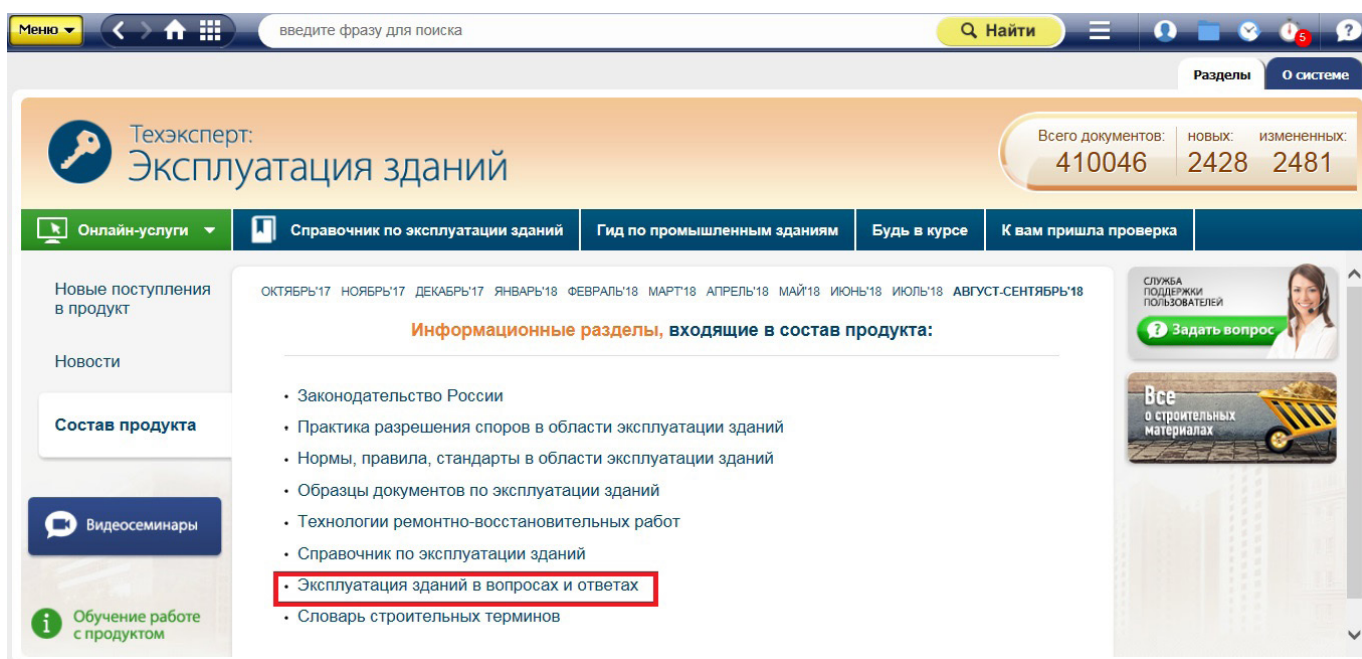
Уже сегодня вы можете запланировать посещение актуальных для вас семинаров и выставок на октябрь, ноябрь и декабрь 2018 года.



КОММЕНТАРИИ, СТАТЬИ, КОНСУЛЬТАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ

За прошедший месяц эксперты ответили на большое количество вопросов, поступивших от пользователей линейки систем «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Информация добавлена в раздел «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах». В нём вы найдете решения наиболее проблемных вопросов эксплуатации зданий, с которыми на практике столкнулись ваши коллеги.



Особое внимание обратите на:

- Проверяет ли госжилинспекция торговые центры, офисные помещения и общественные здания
- Какое обучение должен пройти главный инженер службы эксплуатации зданий
- Применение норм для снижения энгергопотерь в нежилом помещении
- Внесение изменений в исполнительную документацию
- Оплата коммунальных услуг при аренде нежилого помещения
- Уведомление должника об отключении ресурса
- Проверки в отношении торгового центра
- Единицы измерения объемов потребления горячей воды для нежилых помещений
- Температура холодной воды в системе водоснабжения
- Размещение информационных табличек и рекламы на объектах культурного наследия
- Размещение рекламы на объектах культурного наследия
- Предоставление акта технического осмотра МКД
- Внесение изменений в исполнительную документацию
- Требования к транзитной трубе водопровода в подвале МКД
- Перерасчет РСО ОДН управляющей организации
- Предоставление акта технического осмотра МКД
- Применение соцнормы на потребление электроэнергии к иностранным гражданам
- Проверки в отношении торгового центра
- Размещение в ГИС ЖКХ решений общего собрания собственников

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

- Размещение рекламы на объектах культурного наследия
- Предоставление УК документов для проведения общего собрания собственников
- Индивидуальный прибор учета тепла в квартире
- Заключение договора на аварийное обслуживание при непосредственном управлении
- Благоустройство неоформленной прилегающей к МКД территории

ИЗ ЗАЛА СУДА

СПЕЦИФИЧНА ЛИ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ? ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ



Здание в зависимости от его предназначения имеет свою специфику обслуживания и эксплуатации. В связи со вступлением в силу СП 374.1325800.2018, который касается животноводческих предприятий, рассмотрим особенности, с которыми сталкивается инженер по эксплуатации такого здания. Примеры споров, рассмотренные в сегодняшнем обзоре судебной практики, могут быть применимы и в зданиях других отраслей.

Специалисты, занимающиеся эксплуатацией зданий животноводческого комплекса, нередко сталкиваются с нюансами, связанными со спецификой таких зданий.

В частности, при эксплуатации животноводческих зданий необходимо обеспечить:

- определенный температурный режим для комфортного нахождения в них животных и птиц;
- соблюдение санитарного состояния подобных зданий. Выполнение работ по очистке помещений, в которых находятся животные, а также поддержание санитарных норм в помещениях, где находится персонал или происходит обработка продукции животноводства;
- надлежащую работу систем водоснабжения, теплоснабжения, кондиционирования воздуха.

В настоящее время руководство по эксплуатации животноводческих зданий отсутствует. СП 374.1325800.2018 Здания и помещения животноводческие, птицеводческие и звероводческие. Правила эксплуатации будет введен в действие только с 26.11.2018.

В связи с этим при проведении работ по содержанию и ремонту животноводческих зданий специалистам службы эксплуатации зданий приходится руководствоваться нормами и правилами, предусмотренными для промышленных и общественных зданий.

В приведенных судебных актах рассмотрены проблемные ситуации, с которыми на сегодняшний день сталкиваются специалисты службы эксплуатации животноводческих зданий.

Эксплуатация зданий без разрешения – штраф

Инспекция регионального строительного надзора и контроля обратилась в Арбитражный суд с заявлением о привлечении к административной ответственности Общества по ч. 6 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В ходе проведенной проверки установлено, что в здании животноводческого комплекса находятся скот, оборудование, персонал, корм для скота.

Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта в инспекцию предоставлено не было.

Инспекцией было выдано предписание об устранении нарушений, однако Общество оставило его без внимания.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу о наличии в действиях Общества признаков административного правонарушения.

За невыполнение в установленный срок предписания уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора федерального органа исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации предусмотрена административная ответственность до 100 000 руб. или административное приостановление их деятельности на срок до 90 суток (ч. 6 ст. 19.5 КоАП РФ).

Для ввода объекта в эксплуатацию владелец должен обратиться с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления (ч. 2 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ).

К предмету государственного строительного надзора отнесена проверка (ч. 2 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ):

- соответствия выполняемых в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства работ требованиям технических регламентов и проектной документации;
- наличия разрешения на строительство.

Из материалов дела следует, что основанием для выдачи обществу предписания послужили выявленные ин-

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



спекцией в ходе проверки нарушения требований, установленных ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

При этом отсутствие у Общества разрешения на ввод в эксплуатацию здания животноводческого комплекса подтверждено в ходе проверки и ответчиком не оспаривается.

Таким образом, предписание о необходимости оформления соответствующего разрешения было выдано заявителем ответчику обоснованно и подлежало обязательному исполнению в установленный срок.

Факт эксплуатации здания подтвержден представленными материалами проверки.

Суд не установил каких-либо обстоятельств, препятствовавших обществу своевременно исполнить выданное ему предписание, в том числе путем приостановления эксплуатации объекта вплоть до получения соответствующих разрешительных документов, в связи с чем суд приходит к выводу о наличии в его действиях вины.

Принимая во внимание названные обстоятельства, суд наложил на правонарушителя административное взыскание в виде штрафа в размере 55 000 руб.

Решение Арбитражного суда Приморского края от 29.03.2016 № А51-4956/2016

Противопожарная безопасность важна в любом здании!

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к административному органу о признании незаконным и отмене постановления о наложении штрафа в размере 150 000 руб. (ч. 1, 3, 4 ст. 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующие нарушения норм противопожарной безопасности:

- в противопожарных разрывах между зданиями конышен установлены металлические контейнеры, хозяйственные постройки, навесы для хранения опилок, сена;
- отсутствуют знаки «Курение табака и пользование открытым огнем запрещено»;
- территория своевременно не очищается от горючих отходов, мусора;
- в конюшнях отсутствует защита деревянных чердачных перекрытий от возгорания;
- на путях эвакуации в конюшнях расположены посторонние предметы (тюки с сеном и/или тележки);
- не обеспечено наличие табличек с номером телефона для вызова пожарной охраны;
- не производится проверка качества огнезащитной обработки деревянных конструкций чердачных перекрытий;

– нарушение в конюшнях норм оборудования печного дымохода;

– в конюшнях электропровода эксплуатируются с видимыми повреждениями изоляции и т. д.

В постановлении суд указал, что руководство организации имело возможность провести мероприятия по устранению нарушений в области пожарной безопасности, вместе с тем не предприняло достаточных действий по осуществлению контроля и выполнению требований и норм пожарной безопасности.

Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.02.2015 № Ф09-9417/14 по делу № А50-5866/2014

Какие санитарные нормы и правила соблюдать в здании?

Постановлением административного органа Кооператив привлечен к штрафу в размере 200 000 руб. (ч. 8 ст. 19.5 КоАП РФ).

Основанием для привлечения кооператива к указанной административной ответственности послужило неисполнение кооперативом в установленный срок предписания, выданного в целях устранения допущенных кооперативом нарушений санитарно-ветеринарного законодательства, которые были выявлены в ходе внеплановой выездной проверки.

В частности, кооперативом:

- не оборудован дезбарьер при въезде на территорию предприятия;
- не оборудованы дезковрики при входе в животноводческие помещения;
- не оборудован санпропускник;



– не огорожена территория фермы.

Оставляя постановление контролирующего органа в силе, суды руководствовались ст. 18 Закона РФ от 14.05.1993 № 4979-1 «О ветеринарии», согласно которой владельцы животных и производители продуктов животноводства обязаны соблюдать:

- зоогигиенические и ветеринарно-санитарные требования при размещении, строительстве, вводе в эксплуатацию объектов, связанных с содержанием животных, переработкой, хранением и реализацией продуктов животноводства;
- установленные ветеринарно-санитарные правила перевозки и уоя животных, переработки, хранения и реализации продуктов животноводства.

Постановление Верховного суда РФ от 20.10.2015 № 303-АД15-10411 по делу № А24-4894/2014

ОТДЕЛКА ЗДАНИЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

Ситуация. Организация приобрела промышленное предприятие. На территории предприятия находится здание (заводоуправление), построенное в 20-е годы в стиле конструктивизма (не относится к памятникам культурного наследия). Здание находится в аварийном состоянии, наружная отделка практически утрачена, архитектурные элементы нуждаются в ремонте, внутренняя отделка существенно повреждена. Собираемся проводить капитальный ремонт.

Вопрос. Какие есть особенности у отделки фасада производственного здания, его внутренней отделки? Как поступать с поврежденными архитектурными элементами здания, определяющими его стиль? Может быть, просто их демонтировать?

Ответ. 1. Требования к фасадам зданий производственного назначения, а также к внутренней отделке изложены в разделе 8.15 Положения. Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений ПОТ РО 14000-004-98 (далее – ПОТ РО 14000-004-98).

2. Архитектурные элементы здания, подлежащие ремонту, не следует без особой надобности уничтожать.

Разрушение архитектурных элементов без необходимости в рассматриваемом случае может привести к штрафу до 300 000 руб.

Обоснование. 1. Согласно п. 8.15.1 ПОТ РО 14000-004-98 при капитальном ремонте зданий должны быть найдены и выполнены решения по внешнему архитектурно-художественному облику здания и его интерьеру.

В соответствии с п. 8.15.12 ПОТ РО 14000-004-98 до начала работ по капитальному и текущему ремонтам фасадов и внутренних помещений зданий необходимо составлять паспорта на цветовую отделку поверхностей.

Паспорта должны составляться с учетом следующих факторов:

- особенностей технологического процесса и общего характера работ;
- условий зрительного плана;
- характера и интенсивности освещения, в том числе спектрального состава цвета, обусловленного типом светильников, ориентацией помещения;
- санитарно-гигиенических условий в помещениях;
- особенностей объемно-пространственной структуры интерьеров (абсолютных размеров и пропорций помещений, их планировочных решений, степени насыщенности оборудованием и коммуникациями, характера конструктивного решения и др.);
- требований охраны труда.

В силу п. 8.15.8 ПОТ РО 14000-004-98 при ремонте фасадов эксплуатируемых зданий должны использоваться пластмассы для создания выразительной живописной фактуры. Пластмассы применяют для глухих и прозрачных входных дверей, навесов или козырьков перед входом в здание, дверных ручек и других строительных элементов и деталей. Ограждения лестниц, подвесные потолки выполняются из оргстекла и цветного стеклопластика.

Относительно внутренней отделки здания необходимо пояснить следующее. В соответствии с п. 8.15.4 ПОТ РО 14000-004-98 при решении интерьеров производственных зданий должны быть обеспечены комфортные условия для выполнения производственных операций, высокие эстетические качества интерьера и производственной среды.

В силу п. 8.15.7 ПОТ РО 14000-004-98 для повышения качества интерьеров производственных помещений целесообразно применять новые отделочные материалы: для металла – эмалевые краски; для бетона, кирпича, штукатурки – силикатные, цементные и полимерцементные краски; для полов – полимербетонные составы.

Также при цветовом решении производственных помещений следует учитывать указания СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*» (далее – СП 52.13330.2016).

В частности, согласно Таблице 7.24 СП 52.13330.2016 цвет фасада должен учитываться при проектировании наружного освещения здания.

Кроме того, для освещения в помещениях, имеющих «холодные» цветовые оттенки поверхностей, следует применять разрядные источники света с цветовой температурой выше 4000 К. Для освещения помещений, окрашенных в «теплые» цвета, применяются источники света с цветовой температурой до 3500 К (п. 7.5.6.9 СП 52.13330.2016).

2. Относительно архитектурных элементов здания необходимо отметить, что в силу п. 8.15.3 ПОТ РО 14000-004-98 не следует без особой надобности уничтожать существующие архитектурные детали, подлежащие ремонту, если их наличие на фасаде вполне уместно. Следовательно, принимать решение об их демонтаже нужно только в том случае, если их наличие препятствует производству ремонтных работ или нормальной эксплуатации здания, поскольку здание не является памятником культурного наследия. В том случае, если наличие архитектурных элементов не препятствует ремонту и эксплуатации, демонтировать их не следует.

При этом необходимо иметь в виду, что нарушение положений ПОТ РО 14000-004-98 в рассматриваемом случае, в том числе демонтаж архитектурных элементов, если они не препятствуют ремонту и эксплуатации является нарушением ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ, и влечет наложение административного штрафа:

- на должностных лиц: от 20 000 до 30 000 руб.;
- на юридических лиц: от 100 000 до 300 000 руб.

В том случае, если архитектурные элементы подлежат восстановлению, при проведении восстановительных работ следует руководствоваться нормами Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений МДС 13-14.2000, утвержденного Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279.

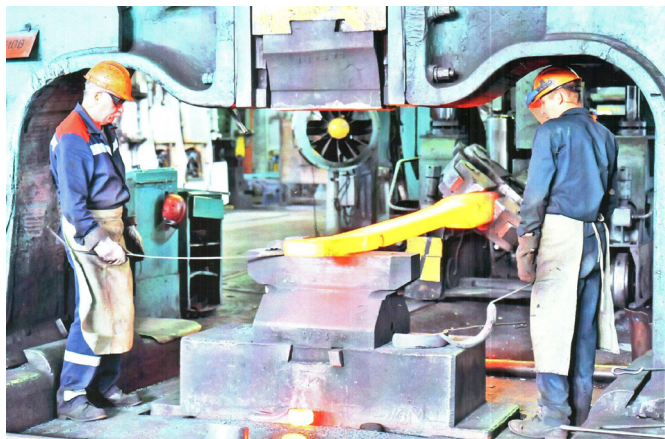
Эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Кульченков Дмитрий Иванович



ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ПОЛОВ ЗДАНИЯ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

Ситуация. В одном из зданий промышленного комплекса участок полов суммарной площадью в 73,5 кв. м требует ремонта. Общая площадь поверхности пола составляет 812,8 кв. м. Ранее на полах стояло крупногабаритное тяжеловесное оборудование.

Вопрос. К какому виду ремонта будут относиться работы по восстановлению пола площадью 73,5 кв. м (текущий или капитальный)? Какие виды работ нужно произвести по восстановлению пола при данном виде ремонта?



Ответ. В соответствии с п. 1.5.4 Приложения № 5 к ПОТ Р О-14000-004-98 «Положение. Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений» (далее – ПОТ Р О-14000-004-98) в перечень работ по капитальному ремонту промышленных зданий и сооружений входит частичная (более 10%) или сплошная смена полов (всех видов) и их оснований.

В данной ситуации, т. к. площадь требующих ремонта полов определена суммарно в 73,5 кв. м (составляет менее 10% общей площади полов), работы по частичной смене полов будут относиться к перечню работ по текущему ремонту.

Согласно разделу 5 «Перекрытия и полы» Приложения № 3 к ПОТ Р О-14000-004-98 к работам по текущему ремонту промышленных зданий и сооружений относятся:

- заделка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах;
- замена отдельных шашек в торцевых полах;

- замена поврежденных и вставка выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах;
- сплачивание дощатых полов;
- подклейка отдельных отставших мест полов из линолеума;
- мелкий ремонт паркетных полов с переключкой имеющихся на месте клепок и постановкой недостающих;
- укрепление отставших деревянных плинтусов и галтелей или их замена;
- ремонт цементных плинтусов.

Обратите внимание на то, что в силу п. 7.1.2 ПОТ Р О-14000-004-98 в целях предохранения строительных конструкций зданий от перегрузок нельзя допускать превышения предельных нагрузок на полы, междуэтажные перекрытия, антресоли, площадки. На стенах, колоннах и других хорошо видимых элементах здания должны быть сделаны надписи, указывающие величину допускаемых предельных нагрузок.

Нормативные значения равномерно распределенных временных нагрузок на плиты перекрытий, лестницы и полы на грунтах приведены в таблице 8.3 СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*».

Таким образом, после проведения текущего ремонта в целях предохранения полов от перегрузок целесообразно на стенах, колоннах и других хорошо видимых элементах здания сделать надписи, указывающие величину допускаемых предельных нагрузок на полы.

Эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Кульченков Дмитрий Иванович

ТРЕБОВАНИЯ К СИСТЕМЕ ОТОПЛЕНИЯ В ЗДАНИИ ПТИЧНИКА

Вопрос. Какие требования предъявляются к отоплению птичников и каким нормативным документом они установлены?

Ответ. Требования к системам отопления зданий птицеводов установлены СП 106.13330.2012. Требования к температурному режиму в зданиях и помещениях для содержания птицы установлены РД-АПК 1.10.05.04-13.

Подробно требования, предъявляемые к системе отопления зданий птицеводов, изложены в обосновании.

Обоснование. Теплоснабжение птицеводческих зданий следует предусматривать централизованным – от тепловых сетей ТЭЦ и котельных. При технической возможности и экономической целесообразности допускается использование других источников тепла (электронагревательных устройств, теплогенераторов, тепловых пушек и т. п.) (п. 7.3 СП 106.13330.2012 Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и помещения (далее – СП 106.13330.2012)).

В качестве теплоносителя рекомендуется использовать горячую воду температурой 150 °С (п. 7.3 СП 106.13330.2012).

Также в помещениях для содержания птицы необходимо предусматривать воздушное отопление, совмещенное с приточной вентиляцией, а в помещениях, где содержится молодняк (цыплята), дополнительно допускается применять системы отопления с местными нагревательными приборами или локальный обогрев (п. 7.7 СП 106.13330.2012).

Нагревательные приборы и трубопроводы систем отопления и вентиляции должны размещаться в недоступных для птицы местах и иметь защитные ограждения.

При этом должна обеспечиваться возможность дезинфекции и очистки нагревательных приборов и трубопроводов (п. 7.10 СП 106.13330.2012).

Кроме того, установлены следующие требования к поддержанию температурного режима в зданиях птичников (п. 17.2 РД-АПК 1.10.05.04-13 Методические рекомендации по технологическому проектированию птицеводческих предприятий):

- здания и помещения для содержания взрослой птицы – 14–22 °С;
- здания и помещения для содержания молодняка птицы 18–35 °С, в зависимости от возраста молодняка. С более подробной информацией по вопросу Вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Эксплуатация тепловых сетей».

Эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Кульченков Дмитрий Иванович

ТРЕБОВАНИЯ К ФУНДАМЕНТАМ ЗДАНИЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

Ситуация. Наша организация приобрела небольшое промышленное предприятие (комплекс зданий). Одно из них находится в неудовлетворительном техническом состоянии – разбита отмостка, после дождя вода большими лужами скапливается у здания.

Вопрос. Насколько это допустимо, какие требования существуют к отмосткам здания, к эксплуатации фундаментов зданий промышленных предприятий?

Ответ. 1. Скопление воды у фундамента здания промышленного предприятия недопустимо.

2. Отмостка здания любого назначения должна быть водонепроницаемой, содержаться в исправном состоянии. Наличие щелей между отмосткой и стеной здания не допускается.

3. Требования к эксплуатации фундамента зданий промышленных предприятий изложены в п. 8.1 Положения. Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений ПОТ РО 14000-004-98 (далее – ПОТ РО 14000-004-98).

Обоснование. 1. Согласно п. 8.1.2 ПОТ РО 14000-004-98 не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации, паропровода.

2. В силу пп. «б» п. 2.15 МДС 13-14.2000 «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» отмостка вокруг здания должна быть в исправном состоянии.

Щели между асфальтовыми или бетонными отмостками и стенами здания должны расчищаться, а затем заделываться горячим битумом, цементным раствором, смолой или мягкой глиной.

Согласно п. 9.4 СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции» необходимо предусматривать защиту стен и столбов от увлажнения со стороны фундаментов, а также со стороны примыкающих тротуаров и отмосток устройством гидроизоляционного слоя выше уровня тротуара или верха отмостки.

3. Требования к фундаментам зданий промышленных предприятий изложены в п. 8.1 ПОТ РО 14000-004-98.

В частности, запрещается приемка в эксплуатацию зданий и сооружений, если пазухи фундаментов не засыпаны грунтом (п. 8.1.1 ПОТ РО 14000-004-98).

Также в соответствии с п. 8.1.3 ПОТ РО 14000-004-98 нельзя допускать пролива агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечки этих жидкостей под полы первого этажа к фундаментам и в грунт оснований.

Кроме того, в силу п. 8.1.5 ПОТ РО 14000-004-98 при появлении трещин в фундаментах, при раскрытии швов между отдельными блоками и панелями в сборных фундаментах должно быть организовано регулярное наблюдение с установкой маяков.

При интенсивном процессе расширения трещин необходимо принятие мер к выявлению причин, к их локализации и устранению, к укреплению фундаментов.

Эксперт Службы поддержки пользователей
проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»
Кульченков Дмитрий Иванович

