ТЕХЭКСПЕРТ

# Эксплуатация зданий

специальное издание для пользователей систем «Техэксперт»

№ 4 апрель'18

Актуальная тема » 1
Это важно! » 2
Новости законодательства » 4
Смотри в системе » 6
Из зала суда » 10
Опыт экспертов » 12

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

## Новые правила эксплуатации одноэтажных промышленных зданий

01.03.2018 вступил в силу СП 303.1325800.2017 «Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации», утвержденный Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.08.2017 № 1169/пр (далее – СП 303.1325800.2017).

Одно из основных нововведений СП 303.1325800.2017 касается персональной ответственности руководителя службы эксплуатации здания.

Так, с 01.03.2018 персональную ответственность за надлежащую эксплуатацию одноэтажного промышленного здания и его ремонт несет руководитель службы эксплуатации (п. 5.2 СП 303.1325800.2017).

Однако новым нормативным актом предусмотрено, что руководитель службы эксплуатации одноэтажных промышленных зданий может приказом по предприятию возложить персональную ответственность за выполнение отдельных видов работ по эксплуатации и ремонту здания на конкретных сотрудников службы эксплуатации (п. 5.5 СП 303.1325800.2017). До вступления в силу СП 303.1325800.2017 персональную ответственность за ненадлежащую эксплуатацию здания нес руководитель предприятия. Руководитель службы эксплуатации мог быть привлечен только к дисциплинарной ответственности за ненадлежащее исполнение своих должностных обязанностей в рамках трудового законодательства.

*(Продолжение на следующей странице)*

*(Окончание)*

Одноэтажные промышленные здания зимой подвержены промерзанию, а летом, наоборот, прогреваются до очень высоких температур. В связи с этим в СП 303.1325800.2017 уделено особое внимание правилам эксплуатации систем вентиляции и теплоснобжения. Система отопления одноэтажного здания промышленного предприятия должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований (п. 9.2.2 СП 303.1325800.2017):

– контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны быть в исправном состоянии;

– тепловая изоляция трубопроводов в неотапливаемых помещениях должна быть без повреждений.

Тепловые пункты одноэтажных зданий промышленных предприятий должны обеспечивать необходимые расходы горячего водоснабжения и бесперебойную работу систем отопления (п. 9.2.3 СП 303.1325800.2017).

Помещения тепловых пунктов должны иметь (п. 9.2.4 СП 303.1325800.2017):

– освещение и параметры температурно-влажностного режима согласно проектной документации;

– исправную телефонную связь с диспетчерской и городской телефон;

– приямки, закрытые сверху решетками для обеспечения безопасной эксплуатации;

– приточно-вытяжную вентиляцию в исправном техническом состоянии.

Напомним, что вследствие ненадлежащей эксплуатации одноэтажного промышленного здания может быть нарушена работа системы кондиционирования, и таким образом в организации будет нарушен температурный режим.

Нарушение температурного режима грозит нарушением санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации здания.

За нарушение санитарно-эпидемиологических требований деятельность организации могут приостановить на 90 суток, а руководителю службы эксплуатации назначить штраф в размере до 2000 руб. (ст. 6.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Таким образом, предприятия, которые эксплуатируют одноэтажные промышленные здания, уже сейчас должны ознакомиться с СП 303.1325800.2017 и перестроить свою работу в соответствии с изложенными в нём требованиями.

Это позволит избежать негативных последствий при проверке предприятия местными органами исполнительной власти и органами, уполномоченными на ведение государственного строительного надзора.

## ЭТО ВАЖНО!

### УТВЕРЖДЕН НОВЫЙ ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРОВ ЭСКАЛАТОРОВ, ПАССАЖИРСКИХ КОНВЕЙЕРОВ, ПОДЪЕМНЫХ ПЛАТФОРМ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ

**Что произошло?**

28.02.2018 вступил в законную силу Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12.10.2017 № 426 «Об утверждении порядка ведения реестра лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, государственный контроль (надзор) за соблюдением требований к организации безопасного использования и содержания которых осуществляется Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору» (далее – Порядок ведения реестра).

**Почему это важно?**

Порядок ведения реестра устанавливает новые правила формирования и ведения реестра лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов (далее – объекты).

До вступления в силу Порядка ведения реестра не было конкретного перечня документов, которые необходимо предоставить в Ростехнадзор для постановки объекта на учет.

Порядком ведения реестра определены строгие требования к документам, которые должны предоставить сотрудники службы эксплуатации здания в Ростехнадзор для постановки объекта на учет.

**Как найти в системе?**

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

Определить сроки вступления в силу и перечень новых нормативных правовых актов и вносящих изменения в действующие требования по эксплуатации и обслуживанию зданий вам позволит баннер «Календарь вступления в силу НПА по эксплуатации зданий».

Справочные материалы с актуальной информацией по теме доступны вам в главе «Обслуживание отдельных элементов зданий» раздела «Справочник по эксплуатации зданий», в следующих справках:

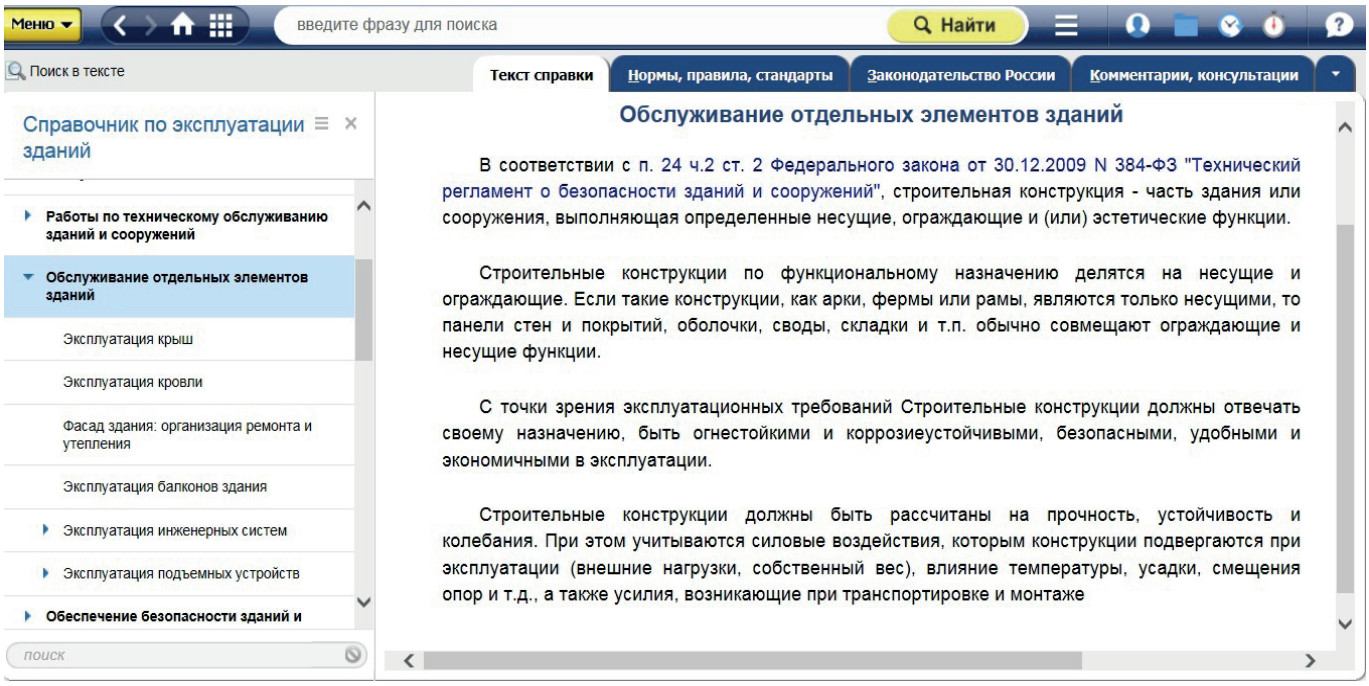
– Эксплуатация эскалаторов в зданиях;

– Эксплуатация платформ подъемных для инвалидов;

– Эксплуатация пассажирских конвейеров в здании

*(Продолжение на следующей странице)*

*(Окончание)*




## НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЭКСПЛУАТАЦИИ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

**Что произошло?**

19.03.2018 вступил в силу Свод правил СП 306.1325800.2017 Многофункциональные торговые комплексы. Правила эксплуатации (далее – СП 306.1325800.2017).

**Почему это важно?**

СП 306.1325800.2017 содержит требования к эксплуатации многофункциональных торговых комплексов различного назначения, дополняя общие эксплуатационные требования к зданиям и сооружениям требованиями, обусловленными спецификой эксплуатации многофункциональных торговых комплексов.

Актуальная инфрмация позволит вам исключить штраф до 20 000 руб. и приостановление деятельности торгового центра (ст. 6.4 КоАП РФ).

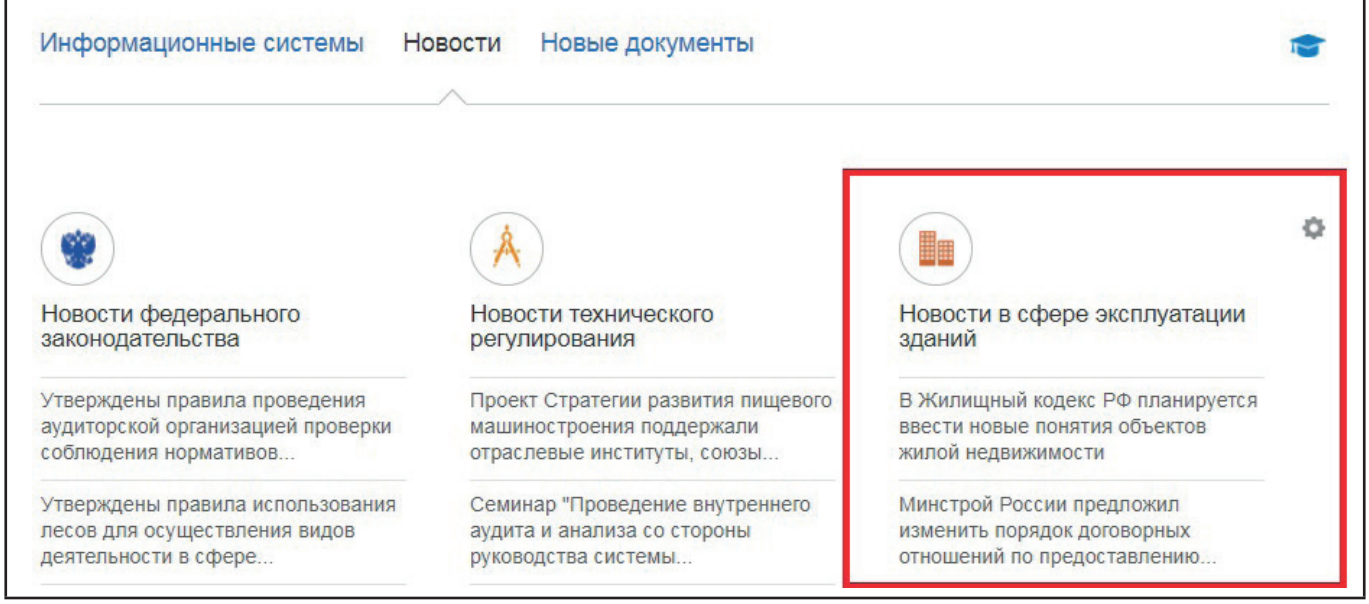
**Почему это важно?**

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

Определить сроки и перечень вступления в силу новых нормативные правовые актов и вносящих изменения в действующие требования по эксплуатации и обслуживанию зданий вам позволит баннер «Календарь вступления в силу НПА по эксплуатации зданий»

Справочные материалы с актуальной информацией по теме доступны вам в главе «Обслуживание отдельных элементов зданий» раздела «Справочник по эксплуатации зданий» в следующих справках:

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



## МИНСТРОЙ РОССИИ РАЗЪЯСНИЛ ОСНОВАНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОРГАНАМИ ЛИЦЕНЗИОННОГО КОНТРОЛЯ ВНЕПЛАНОВЫХ ПРОВЕРОК УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16.02.2018 № 6437-ОГ/06 «О предоставлении информации в органы государственного жилищного надзора» (далее – Письмо Минстроя России от 16.02.2018 № 6437-ОГ/06) дано разъяснение о порядке проведения органами государственного жилищного надзора (далее – Жилинспекция) внеплановых документарных и выездных проверок управляющих организаций.

В Письме Минстроя России от 16.02.2018 № 6437-ОГ/06 указано, что основанием проведения внеплановой проверки в отношении управляющей организации (как лицензиата, соискателя лицензии) может стать:

1) истечение срока исполнения лицензиатом ранее выданного лицензирующим органом предписания об устранении выявленного нарушения лицензионных требований;

2) поступление в лицензирующий орган (Жилинспекцию) информации о грубом нарушении управляющей организацией лицензионных требований.

Информация о нарушении лицензионных требований может поступить от:

– граждан;

– юридических лиц;

– органов местного самоуправления;

– средств массовой информации;

3) истечение срока, на который было приостановлено действие лицензии в соответствии с ч. 2, 3 ст. 20 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;

4) наличие приказа органов Жилинспекции в соответствии с поручением Президента РФ или Правительства РФ. Письмом Минстроя России от 16.02.2018 № 6437-ОГ/06 разъяснено, что к грубым нарушениям лицензионных требований в области управления многоквартирными домами могут относиться (ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»):

1) возникновение угрозы причинения вреда:

– жизни, здоровью граждан;

– животным, растениям, окружающей среде;

– объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ;

– угрозы возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера;

2) причинение в результате деятельности управляющей организации вреда:

– повлекшего человеческие жертвы;

– тяжкого и средней тяжести вреда здоровью двум гражданам и более;

– животным, растениям, окружающей среде;

– объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ;

– возникновение чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

Как указано в Письме Минстроя России от 16.02.2018 № 6437-ОГ/06, внеплановая выездная проверка может быть проведена по указанным основаниям после согласования с органом прокуратуры по месту осуществления деятельности управляющей организации. Также указано, что предварительное уведомление о проведении внеплановой проверки управляющей организации может не направляться.

Таким образом, внеплановая проверка исполнения управляющей организацией лицензионных требований по управлению многоквартирными домами может быть проведена Жилинспекцией без предупреждения.

Основанием для проведения внеплановой проверки может стать получение Жилинспекцией информации о грубом нарушении управляющей организацией лицензионных требований.

С текстом Письма Минстроя России от 16.02.2018 № 6437-ОГ/06 можно ознакомиться на сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ – http://www.minstroyrf.ru.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

– *Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами*

## МИНЭНЕРГО РОССИИ ПРЕДЛОЖИЛО УТОЧНИТЬ ТРЕБОВАНИЯ К ПРИБОРАМ И ЛАМПАМ УЛИЧНОГО ОСВЕЩЕНИЯ

Министерством энергетики Российской Федерации (далее – Минэнерго России) разработан Проект постановления Правительства РФ от 01.03.2018 № 02/07/03-18/00078762 «О внесении изменений в требования к осветительным устройствам и электрическим лампам, используемым в цепях переменного тока в целях освещения» (далее – Проект постановления от 01.03.2018 № 02/07/03-18/00078762). Проектом постановления от 01.03.2018 № 02/07/03-18/00078762 планируется внести изменения в Требования к осветительным устройствам и электрическим лампам, используемым в цепях переменного тока в целях освещения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 10.11.2017 № 1356 (далее – Требования, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 10.11.2017 № 1356).

Нововведением являются требования к осветительным приборам и лампам уличного освещения:

1. Прожекторы уличного освещения с углом излучения не более 30 градусов в одной плоскости излучения или в круглосимметричных оптических системах должны соответствовать минимальным нормированным значениям светоотдачи не менее чем на 80%.

Такие же светильники, но с углом излучения не более 20 градусов должны соответствовать минимальным нормированным значениям светоотдачи не менее чем на 70%.

*(Продолжение на следующей странице)*

*(Окончание)*

Напомним, что минимальное значение светоотдачи для уличных светильников установлено от 60 до 65 лм/Вт (п. 16 Требований, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 10.11.2017 № 1356).

2. Светильники уличного освещения со светодиодами и электронным источником питания с 2020 года должны иметь встроенную функцию регулирования светового потока светильника.

Ранее уже были установлены нормы для осветительных приборов и ламп для освещения помещений промышленных, производственных и жилых зданий (Требования, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 10.11.2017 № 1356).

Таким образом, в случае утверждения Проекта постановления от 01.03.2018 № 02/07/03-18/00078762 специалистам службы эксплуатации зданий необходимо будет привести имеющиеся на прилегающей территории осветительные приборы в соответствие с указанными требованиями.

В связи с тем что требования к осветительным приборам направлены на исполнение законодательства об энергосбережении и повышении энергоэффективности, следует отметить, что неисполнение этих требований может повлечь административную ответственность.

Несоблюдение собственниками зданий, строений, сооружений требований энергетической эффективности, оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов влечет наложение административного штрафа (ч. 7 ст. 9.16 КоАП РФ):

– на должностных лиц в размере от 10 000 до 15 000 руб.;

– на юридических лиц – от 100 000 до 150 000 руб.

С текстом Проекта постановления от 01.03.2018 № 02/07/03-18/00078762 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – http://regulation.gov.ru/.

*Рекомендуем также ознакомиться с материалом:*

*– Энергосбережение при эксплуатации зданий*

## СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ ПЛАНИРУЕТ ВЕРНУТЬСЯ К ВОПРОСУ О ЗАПРЕТЕ РЕКЛАМЫ НА КВИТАНЦИЯХ ЖКХ

Федеральное Собрание (далее – Совет Федерации) планирует вернуться к рассмотрению Проекта федерального закона от 21.05.2014 № 526719-6 «О внесении изменений в статьи 5 и 38 Федерального закона «О рекламе» (далее – Проект федерального закона от 21.05.2014 № 526719-6).

В настоящее время Проект федерального закона от 21.05.2014 № 526719-6 находится на доработке в Государственной Думе. Его повторное рассмотрение Советом Федерации намечено на 30.03.2018.

По мнению участников согласительной комиссии Государственной Думы, внесенные поправки не должны вызвать вопросов у членов Совета Федерации и законопроект будет утвержден.

Напомним, что Проект федерального закона от 21.05.2014 № 526719-6 был вынесен на рассмотрение Государственной Думы 21.05.2014.

Данным законопроектом предполагалось запретить размещение всех видов рекламы на обеих сторонах платежного документа за жилищно-коммунальные услуги.

Основанием для разработки Проекта федерального закона от 21.05.2014 № 526719-6 стало то, что информация о сумме оплаты, порядке расчетов и другие важные сведения печатаются мелким шрифтом и оказываются нечитаемыми из-за «экономии» печатного места для размещения рекламы.

23.11.2017 Государственная Дума приняла Проект федерального закона от 21.05.2014 № 526719-6 в третьем чтении. Комитет Совета Федерации по экономической политике 28.11.2017 рекомендовал его к принятию.

Однако 29.11.2017 Совет Федерации отклонил Проект федерального закона от 21.05.2014 № 526719-6 в связи с недоработкой.

В настоящее время размещать рекламу на платежных документах за жилищно-коммунальные услуги управляющая организация может только после принятия такого решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Такое положение вытекает из содержания следующих нормативных актов:

– ст. 44, 46, 161 Жилищного кодекса РФ;

– ч. 3 ст. 10 Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»;

– ч. 11 ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».

Напомним, что в случае утверждения Проекта федерального закона от 21.05.2014 № 526719-6 управляющим организациям будет запрещено размещать рекламную информацию на обеих сторонах платежного документа за жилищно-коммунальные услуги.

Следует также отметить, что нарушение рекламодателем, рекламопроизводителем или рекламораспространителем законодательства о рекламе влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 14.3 КоАП РФ):

– на должностных лиц – от 4000 до 20 000 руб.;

– на юридических лиц – от 100 000 до 500 000 руб.

*С текстом Проекта федерального закона от 21.05.2014 № 526719-6 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации – http://sozd.parlament.gov.ru.*

## НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПЛАНИРУЮТ ОСВОБОДИТЬ ОТ ПЛАТЫ ЗА НАЕМ

Правительством Российской Федерации подготовлен Проект Федерального закона N 395679-7 от 21.02.2018 «О внесении изменения в статью 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации» (далее - Проект Федерального закона N 395679-7 от 21.02.2018).

Проектом Федерального закона N 395679-7 от 21.02.2018 планируется дополнить ч.3 ст.155 Жилищного Кодекса РФ новым абзацем.

По замыслу нового абзаца наниматели жилых помещений будут освобождены от платы за наем в случае признания такого помещения не пригодным для проживания и не подлежащим ремонту.

Таким образом, в случае принятия Проекта Федерального закона N 395679-7 от 21.02.2018 организация, управляющая многоквартирным домом, не вправе будет выставлять счета по договору социального найма нанимателям жилых помещений, признанных не пригодными для проживания.

С Проектом Федерального закона N 395679-7 от 21.02.2018 можно ознакомиться на официальном сайте правовой информации - http://sozd.parlament.gov.ru.

# СМОТРИ В СИСТЕМЕ

## ПРИГЛАШАЕМ НА ВЕБИНАР 12.04.2018 В 9:30 (ПО МСК) «НОВЫЕ ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОДНОЭТАЖНЫХ ЗДАНИЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ. ИЗМЕНЕНИЯ В РАБОТЕ С МАРТА 2018 ГОДА»

Вебинар состоится 12 апреля 2018 года в 09:30 (МСК).

**Ведущий вебинара**

Эксперт и автор справочных материалов системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» Кузнецов Денис Александрович.

Осуществляет всероссийское экспертное консультирование по вопросам эксплуатации зданий.

**Актуальность темы**

01.03.2018 вступил в законную силу СП 303.1325800.2017 «Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации». Ранее отдельных требований к одноэтажным зданиям не было.

В связи с этим руководители и специалисты служб эксплуатации одноэтажных зданий промышленных предприятий уже сегодня должны выстроить свою работу с учетом новых требований.

Ключевым отличием нового СП 303.1325800.2017 является персональная ответственность руководителей и специалистов служб эксплуатации зданий за качество содержания зданий.

Работа по новому СП 303.1325800.2017 рождает большое количество вопросов:

– Чем новые требования отличаются от требований к иным промышленным зданиям?

– Кто несет персональную ответственность за надлежащую эксплуатацию и обслуживание, своевременный ремонт здания?

– Как организовать работу службы эксплуатации зданий, если предприятие обслуживает одноэтажные здания?

– Каковы новые требования к работе службы эксплуатации здания с подрядчиками?

Риск нарушения требований СП 303.1325800.2017 при эксплуатации одноэтажного здания промышленного предприятия – это штраф до 20 000 руб. (ст. 6.4 КоАП РФ), аварии и, как следствие, потеря прибыли предприятием.

**Вебинар поможет вам:**

– обезопасить организацию от штрафов до 20 000 руб. или приостановления деятельности на срок до 90 суток (ст. 6.4 КоАП РФ);

– обезопасить себя от персональной ответственности, которую накладывает СП 303.1325800.2017 на руководителей и специалистов службы эксплуатации одноэтажных зданий;

– сэкономить время на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта во время вебинара.

Программа вебинара:

– Сравнительный анализ эксплуатации одноэтажных и иных зданий промышленных предприятий. Специфика обслуживания одноэтажных промышленных зданий.

– Изменения в работе службы эксплуатации зданий с 01.03.2018 (новая ответственность и обязанности руководителя службы).

– Риски в работе сотрудников службы эксплуатации зданий.

– Ответы на вопросы.

Как принять участие:

1. Перейти по ссылке

https://room.etutorium.com/register/c84e44b152cf5b93dd99289352cf5b93dd99f277 в разделе «Обратите внимание».

2. Заполнить все обязательные поля регистрационной формы.

3. Нажать «Хочу участвовать».

**Ждем вас на вебинаре!**

# ВИДЕОСЕМИНАР «МОНИТОРИНГ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДИКИ. ВИДЫ. РИСКИ»

Вам доступен видеосеминар «Мониторинг технического состояния промышленных зданий и сооружений. Современные методики. Виды. Риски».

Перейти к его просмотру вы можете в кнопке «Видеосеминары».

**Почему тема актуальна?**

Ответственность специалиста по обслуживанию и эксплуатации промышленных зданий и сооружений – провести мониторинг технического состояния зданий и сооружений.

Только на основе качественного мониторинга специалист по эксплуатации и обслуживанию здания сможет:

– составить перечень ремонтных и профилактических работ на объекте;

– запланировать финансы на поддержание здания в надлежащем виде;

– исключить аварии и обрушение конструкций объекта для стабильной работы производства.

Организация мониторинга обязательна и обусловлена действием Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Мониторинг состояния здания необходимо проводить специалистам по эксплуатации зданий как новых промышленных предприятий, так и действующих.

**Риски несвоевременной подготовки к новым требованиям:**

**Поиск практических решений** организации мониторинга для определения изменения технического состояния здания (дефекты строительных конструкций и инженерного оборудования) вызывает большие трудности. Важно, чтобы новые методы максимально точно и оперативно показывали направление дальнейших работ в здании и сооружении.

Риск несвоевременного мониторинга состояния здания и сооружения – это штраф до 20 000 руб. (по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ), аварии и, как следствие, потеря прибыли предприятием.

**Видеосеминар позволит вам:**

– обезопасить организацию от штрафов до 20 000 руб. (ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ);

– сократить расходы предприятия за счет своевременного ремонта и профилактических работ в здании, запланированных с помощью новых методов мониторинга технического состояния;

– сэкономить время на поиске информации, получив оперативное разъяснение эксперта во время вебинара.

**Программа видеосеминара следующая:**

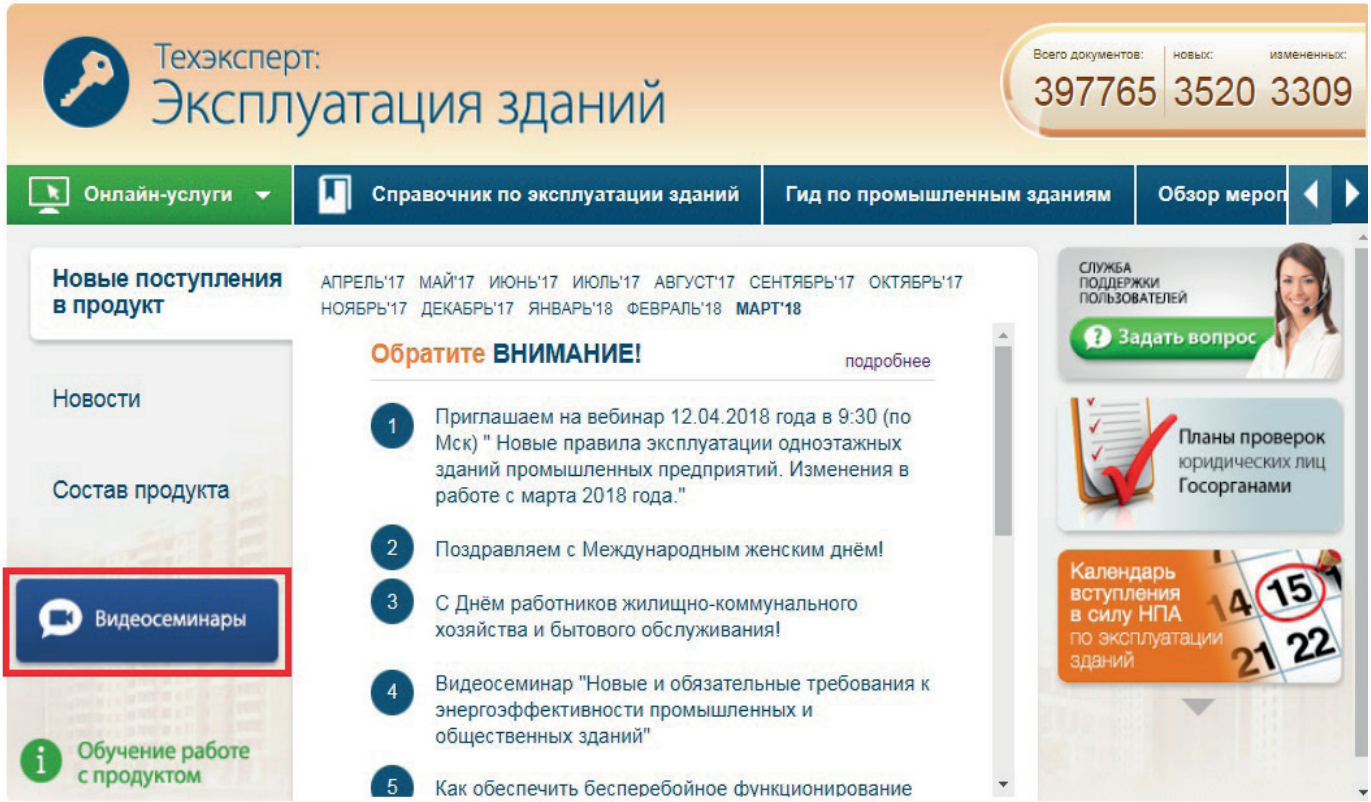
– обследование здания: виды обследований и сроки их проведения;

– современные методики проведения осмотров зданий;

– ответственность и риски службы эксплуатации зданий при проведении осмотров;

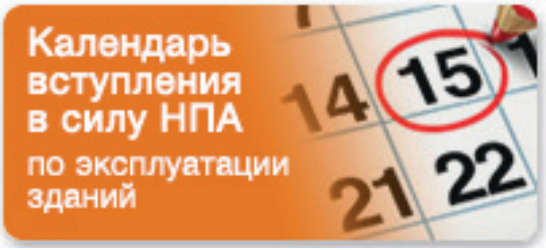
– в завершение лектор ответил на вопросы участников вебинара в рамках обсуждаемой темы.

Еще больше записей видеосеминаров вы можете посмотреть в сервисе «Видеосеминары» на главной странице продукта.



## БУДЬ В КУРСЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ СФЕРЕ

Законодательство в РФ меняется очень стремительно. Практически ежемесячно в законную силу вступают новые нормативно-правовые акты, вносятся изменения в действующие.




Предлагаем вашему вниманию справку «Календарь вступления в силу нормативно-правовых актов в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений», которая расположена в «Справочнике по эксплуатации зданий».

В справке вы найдете информацию обо всех изменениях законодательства в области эксплуатации зданий, которые уже вступили в законную силу или вступят в будущем.

В частности в справку внесены новые нормативно-правовые акты регламентирующие обязанности сотрудников службы эксплуатации здания по обслуживанию:

- лифтового хозяйства здания;
- здания торгового центра.

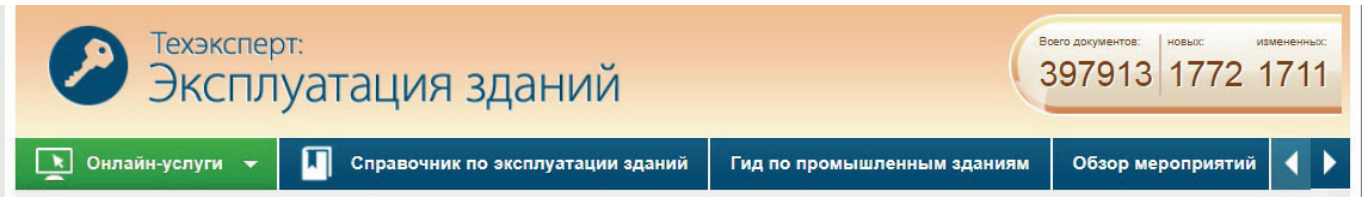
Информация, представленная в справке «Календарь вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений», поможет в удобной форме ознакомиться с новыми требованиями законодательства.

Таким образом, вы не упустите ни одного из последних требований в сфере эксплуатации зданий и сэкономите время на их поиске, а так же предотвратите нарушение новых требований законодательства.

## ОБЗОР МЕРОПРИЯТИЙ

При помощи кнопки «Обзор мероприятий» 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 апрель, май и июнь 2018 года.




## ОСОБЕННОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ

В настоящее время на территории РФ повсеместно строятся различные бизнес-центры. Современный бизнес-центр – это здание со сложной сетью инженерных систем и продуманной инфраструктурной концепцией.

В связи с этим важнейшими задачами собственника бизнес-центра являются снижение расходов на содержание объекта и ремонт инженерных систем путем регулярного технического обслуживания, предупреждения и своевременного устранения проблем.

**Поэтому для вас подготовлена новая группа справок, касающихся эксплуатации офисных зданий:**

**– «Офисные здания»;**

**– «Требования к планировке офисных помещений»;**

– «Допустимый уровень шума и вибрации в офисных помещениях».

В справках по вопросам эксплуатации офисных зданий раздела «Справочник по эксплуатации зданий» вы найдете информацию о:

– правилах эксплуатации офисных зданий;

– видах инженерных систем офисных зданий;

– сроках эксплуатации фасада офисного здания;

– видах работ на прилегающей к офисному зданию территории.

**Информация, представленная в справках, поможет специалистам службы эксплуатации офисных зданий:**

– ориентироваться в нормативно-правовых актах, регламентирующих эксплуатацию офисных зданий;

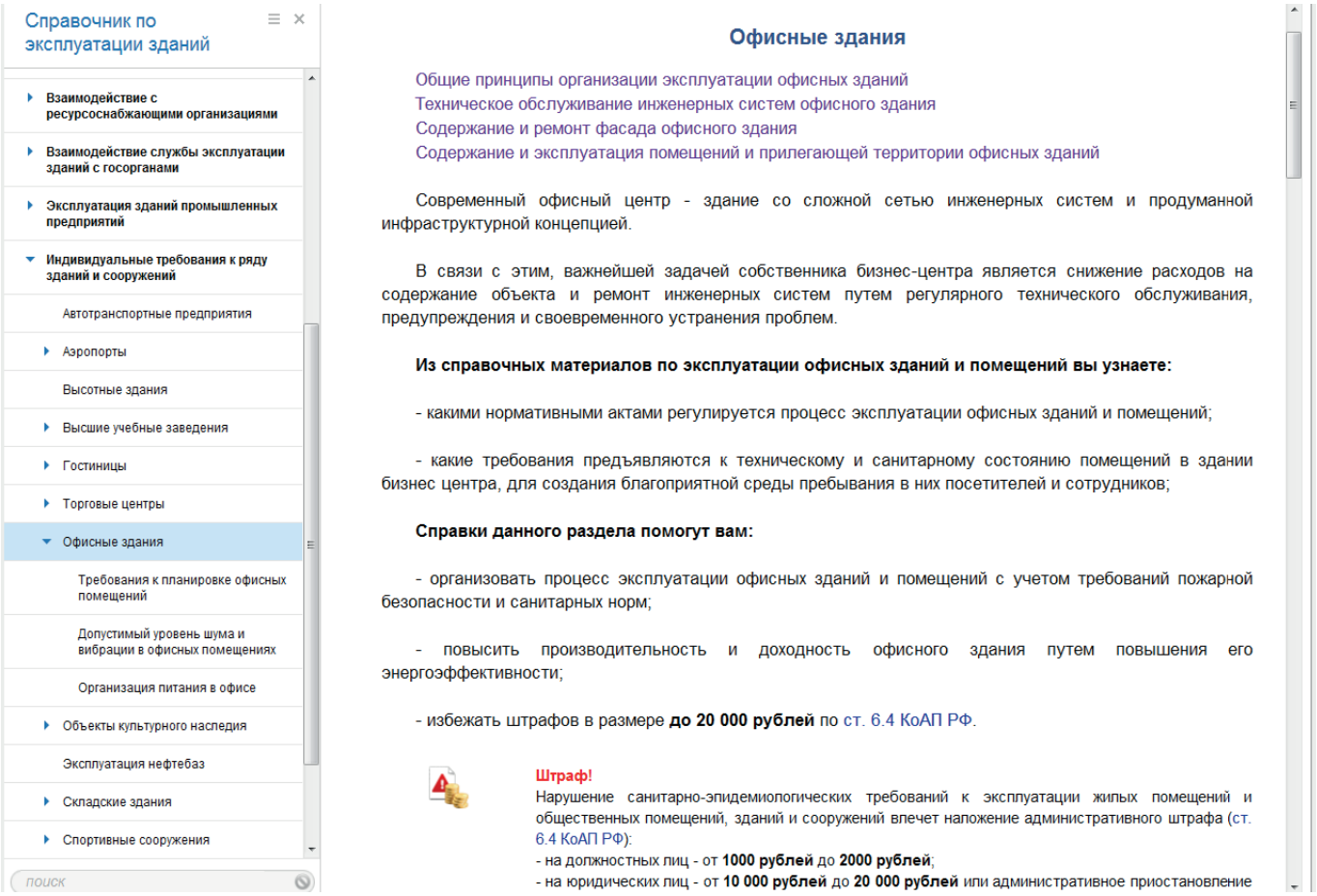
– организовать процесс эксплуатации офисных зданий и помещений с учетом требований пожарной безопасности и санитарных норм;

– повысить комфортабельность офисного здания путем надлежащего планирования офисных помещений специалистами службы эксплуатации;

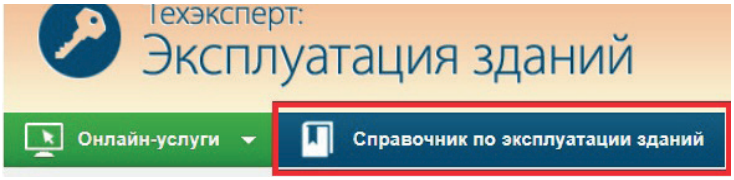
– избежать штрафов в размере до 20 000 руб. (ст. 6.4 КоАП РФ).

*(Продолжение на следующей странице)*

*(Окончание)*




## ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР ДОЛЖЕН БЫТЬ КОМФОРТНЫМ




Одним из важных факторов, влияющих на эффективность деятельности торгового центра, является комфорт посетителей. Температура воздуха, его влажность должны быть такими, чтобы человеку было легко и удобно в торговом центре. На практике существует прямая зависимость между комфортностью торгового комплекса и покупательной активностью его посетителей. Чем комфортнее покупателю будет в торговом центре, тем чаще он будет посещать его.

В справке «Микроклимат в помещениях торговых центров» главы «Торговые центры» раздела «Справочник по эксплуатации зданий» вы найдете информацию о:

– видах микроклимата торговых центров;

– способах измерения параметров микроклимата.

Информация, представленная в справочном материале «Микроклимат в помещениях торговых центров», поможет:

– обезопасить организацию от административных штрафов до 20 000 руб. (ст. 6.4 КоАП РФ)

– избежать приостановления деятельности торгового центра до 90 суток (ст. 6.4 КоАП РФ);

– создать комфортные условия для покупателей, тем самым увеличить посещаемость торгового центра, а следовательно, и прибыль.

## КАК СПЛАНИРОВАТЬ ТЕРРИТОРИЮ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Для успешности торгового центра важны не только правильно организованные торговые павильоны, но и места, предназначенные для служебного использования, входные зоны, места для эскалаторов, пожарные и другие технические помещения.

В справке «Требования к основным помещениям торгового центра» главы «Торговые центры» раздела «Справочник по эксплуатации зданий» вы найдете информацию о:

– нормативно-правовых актах, регулирующих планировку помещений торгового центра;

– требованиях к пожарной безопасности к помещениям торговых центров.

Информация, представленная в справке «Требования к основным помещениям торгового центра», поможет:

– ориентироваться в нормативно-правовых актах, регламентирующих эксплуатацию помещений торгового центра с учетом требований пожарной безопасности и санитарных норм;

– повысить доходность торгового центра, создавая комфорт для покупателей путем грамотного и удобного расположения помещений в торговом центре;

## КОММЕНТАРИИ, СТАТЬИ, КОНСУЛЬТАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ

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

Особое внимание обратите на следующие консультации:

– Мониторинг технического состояния здания;
– Временные здания и сооружения;
– Создание комиссии по электробезопасности на предприятии;
– Установка вводных автоматических выключателей;
– Неисправный прибор учета в МКД;
– Ответственность управляющей организации за содержание общего имущества;
– Мониторинг технического состояния здания;
– Детский сад в МКД;
– Решение ОСС о вознаграждении председателю совета МКД;
– Ремонт кровли балкона;
– Самовольное подключение к электросети;
– Заключение ресурсного договора с собственниками нежилого здания;
– Уведомление должников по коммунальным услугам;
– Надлежащее уведомление о приостановлении подачи коммунальной услуги;
– Основания для выселения из жилого помещения;
– Информационный стенд в МКД;
– Право на общее имущество в МКД;
– Периодичность проведения капитального ремонта МКД;
– Изменение норматива потребления коммунальных услуг;
– Временные здания и сооружения;
– Создание комиссии по электробезопасности на предприятии;
– Ограничение коммунальных услуг должнику.

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.

# ИЗ ЗАЛА СУДА

## ШТРАФЫ И ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ ИЗ-ЗА НЕНАДЛЕЖАЩЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ

Независимо от назначения здания или сооружения (промышленное, общественное или жилое) необходимо соблюдать требования, закрепленные законодательством, при их эксплуатации.

Соблюдение требований нормативно-правовых актов при эксплуатации здания продлит срок его службы, а значит, избавит собственника от незапланированных затрат на проведение капитального ремонта.

Кроме того, надлежащая эксплуатация здания позволит избежать аварий (обрушений, пожаров, прорыва инженерных коммуникаций). Также законодателем предусмотрена административная ответственность за эксплуатацию здания с нарушением норм права.

В приведенных судебных актах рассмотрены наиболее часто встречающиеся нарушения при эксплуатации здания, которые ведут к огромным штрафам и даже приостановлению деятельности предприятия.

### За капитальный ремонт кровли здания заплатит арендодатель

Предприятие обратилось в суд с иском к арендодателю о возможности зачесть в стоимость арендной платы затраты, понесенные предприятием на капитальный ремонт кровли.

Рассмотрев материалы дела, суд установил, что предприятие по договору аренды арендовало здание под офисные помещения. В результате эксплуатации здания установлено, что его крыша нуждается в капитальном ремонте. Предприятие произвело ремонт крыши за свой счет и обратилось к арендодателю с просьбой зачесть затраченные денежные

*(Продолжение на следующей странице)*

*(Окончание)*

средства в стоимость аренды. Арендодатель отказался, ссылаясь на то, что ремонт крыши является неотделимым улучшением арендуемого здания и выполнен по собственному желанию предприятия.

Суд обязал арендодателя зачесть денежные средства, потраченные на ремонт крыши, в счет арендной платы, указав в своем решении, что проведение капитального ремонта кровли арендуемого здания было вызвано неотложной необходимостью.

*Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.05.2017 по делу № Ф06-20416/2017.*

**Зданиям и сооружениям опасных видов производства необходима экспертиза промышленной безопасности**

Прокуратура обратилась в суд с иском от неопределенного круга лиц. В своем иске прокурор требовал, чтобы промышленные предприятия, занимающиеся опасными видами производства, провели промышленную экспертизу зданий и сооружений.

Суд удовлетворил данный иск. В своем решении суд указал: в ходе проверки, проведенной Ростехнадзором, установлено, что на территории предприятия находятся здания, которые в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» эксплуатировались предприятием с нарушением требований промышленной безопасности, а именно не проведена экспертиза промышленной безопасности зданий и сооружений в связи с отсутствием в проектной документации данных о сроке эксплуатации. Ростехнадзор выдал предприятию предписание об устранении нарушений. Предписание исполнено не было. На предприятие был составлен протокол об административном правонарушении по ст. 9.1 КоАП РФ (нарушение требований промышленной безопасности) с наложением штрафа в размере 300 000 руб. Предприятием штраф не обжалован и уплачен полностью.

Так как предприятие не обжаловало и уплатило административный штраф, суд пришел к выводу, что предприятие не оспаривает факт эксплуатации зданий, являющихся особо опасными объектами, и обязал предприятие провести экспертизу промышленной безопасности данных зданий.

*Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 12.07.2017 № 33-9108/2017А-178г.*

**Здание в аварийном состоянии должно быть закрыто!**

Прокуратура обратилась в суд с иском от неопределенного круга лиц. В своем иске прокурор требовал, чтобы здание общеобразовательной средней школы было закрыто для учащихся, т. к. оно находится в аварийном состоянии. Рассмотрев материалы дела, суд установил, что администрацией города была специально создана комиссия для проведения мониторинга технического состояния школы. В состав комиссии входил квалифицированный персонал с высшим строительным образованием, комиссия в своей работе руководствовалась СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»; ГОСТ Р 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Техническое обследование выполнено с целью определения и оценки технического состояния несущих строительных конструкций для возможности дальнейшей эксплуатации здания.

Оценка технического состояния конструкций выполнена по данным визуального обследования. В результате здание школы было признано аварийным и непригодным к эксплуатации.

Руководство школы с данным выводом не согласилось, заявив, что в настоящее время на капитальный ремонт школы выделены денежные средства и в ближайшее время школа будет отремонтирована.

Суд в целях безопасности учащихся постановил закрыть школу до момента проведения капитального ремонта здания.

*Апелляционное определение Верховного суда Республики Саха от 02.10.2017 № 3864/2017*

*Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 07.09.2017 по делу № F-43-17803/2016*

**Обзор подготовлен Кузнецовым Денисом Александровичем, экспертом проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий»**

*Пользователям системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступна услуга* ***«Служба поддержки пользователей. Задать вопрос»****. Воспользоваться ею можно, обратившись к одноименному баннеру на главной странице системы. В рамках услуги эксперты Службы поддержки пользователей по эксплуатации зданий* ***ответят на ваши вопросы, связанные с профессиональной деятельностью, в течение 3 рабочих дней, разработают или проверят документ в течение 5 рабочих дней****.*

*Ждем ваших вопросов!*

## ПЕРСОНАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕНАДЛЕЖАЩУЮ ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОДНОЭТАЖНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ

**Вопрос.** ***Скажите, пожалуйста, в связи с вступлением в законную силу СП 303.1325800 2017 «Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации» кто несет персональную ответственность за надлежащую эксплуатацию одноэтажного промышленного здания? Какая именно грозит ответственность за нарушение требований СП 303.1325800.2017?***

**Ответ.** ***1. Персональную ответственность за надлежащую эксплуатацию одноэтажного промышленного здания несет руководитель службы эксплуатации предприятия.***

***2. Руководителю службы эксплуатации одноэтажного промышленного здания может грозить административная ответственность. Более подробную информацию читайте в обосновании.***

**Обоснование.** 1. Приказом руководителя организации персональную ответственность за надлежащую эксплуатацию одноэтажного промышленного здания и его ремонт несет руководитель службы эксплуатации (п. 5.2 СП 303.1325800.2017 «Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации» (далее – СП 303.1325800.2017)).

Руководитель службы эксплуатации одноэтажных промышленных зданий может приказом по предприятию возложить персональную ответственность за выполнение отдельных видов работ по эксплуатации и ремонту здания на конкретных сотрудников службы эксплуатации (п. 5.5 СП 303.1325800.2017).

Таким образом, персональную ответственность за эксплуатацию и ремонт одноэтажного промышленного здания несет руководитель службы эксплуатации либо конкретный работник службы эксплуатации, ответственный за выполнение определенного вида работ.

2. Вследствие ненадлежащей эксплуатации одноэтажного промышленного здания может быть нарушена работа системы кондиционирования, и таким образом в организации будет нарушен температурный режим, т. е. нарушены санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации здания.

За нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации здания законодателем предусмотрена административная ответственность по ст. 6.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ). По статье 6.4 КоАП РФ предусмотрены административная ответственность в виде приостановления деятельности предприятия на срок до 90 суток либо административный штраф в размере:

– на должностных лиц от 1000 до 2000 руб.;

– на юридических лиц от 10 000 до 20 000 руб.

Таким образом, руководитель службы эксплуатации одноэтажных промышленных зданий может быть привлечен к административной ответственности по ст. 6.4 КоАП РФ с наложением административного штрафа до 2000 руб.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Эксплуатация одноэтажных промышленных зданий».

***Эксперт Службы поддержки пользователей проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий» Кузнецов Денис Александрович***

## ПРОКЛАДКА ВОДОПРОВОДА НА ТЕРРИТОРИИ ОДНОЭТАЖНОГО ПРОМЫШЛЕННОГО ЗДАНИЯ

**Вопрос.** ***На промышленном предприятии имеется одноэтажное промышленное здание, в котором организованы производство и погрузка готового товара. Хотим около этого здания открыть автомойку, для этого от одноэтажного здания необходимо проложить водопроводные трубы. Подскажите, не противоречит ли это действующему законодательству?***

**Ответ.** ***В соответствии с действующим законодательством прокладка дополнительных водопроводных труб вблизи одноэтажного промышленного здания запрещена. Подробную информацию смотрите в обосновании.***

*(Продолжение на следующей странице)*

*(Окончание)*

**Обоснование.** 01.03.2018 вступил в силу СП 303.1325800.2017 «Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации» (далее – СП 303.1325800.2017).

Прокладка дополнительных инженерных систем на территории около одноэтажного промышленного здания запрещена (п. 16.2 СП 303.1325800.2017).

Таким образом, прокладка новых водопроводных труб от одноэтажного промышленного здания к автомойке запрещена.

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Эксплуатация одноэтажных промышленных зданий».

***Эксперт Службы поддержки пользователей проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий» Кузнецов Денис Александрович***

## ЭКСПЛУАТАЦИЯ УНИКАЛЬНЫХ ЗДАНИЙ

***Вопрос.** На промышленном производстве имеется одноэтажное здание с подземной парковкой (ниже уровня земли на 16 метров). 01.03.2018 вступил в законную силу СП 303.1325800 2017. Подскажите, пожалуйста, должна ли служба эксплуатации здания теперь в своей работе руководствоваться данным СП?*

***Ответ.** Нет, служба эксплуатации одноэтажного промышленного здания с подземной парковкой не должна руководствоваться СП 303.1325800.2017 «Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации» (далее – СП 303.1325800.2017).*

**Обоснование.** К уникальным объектам относятся объекты капитального строительства, в проектной документации которых предусмотрена хотя бы одна из следующих характеристик (ч. 2 ст. 48.1 Градостроительного кодекса РФ):

– высота более 100 метров;

– заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли более чем на 15 метров.

Положения СП 303.1325800.2017 не распространяются на эксплуатацию уникальных зданий и сооружений (п. 1.2 СП 303.1325800.2017).

Таким образом, промышленное здание с подземной парковкой, описанное в ситуации, относится к уникальным, и положения СП 303.1325800.2017 на его эксплуатацию не распространяются.

Уникальное промышленное здание эксплуатируется в соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинг технического состояния».

С более подробной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Эксплуатация зданий промышленных предприятий».

***Эксперт Службы поддержки пользователей проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий» Кузнецов Денис Александрович***