

Эксплуатация зданий

№ 10 октябрь' 19

специальное издание
для пользователей
систем «Техэксперт»

Актуальная
тема

Это важно!

Новости
законодательства

Смотри
в системе

Из зала суда

Опыт экспертов

» 1

» 2

» 3

» 5

» 7

» 9

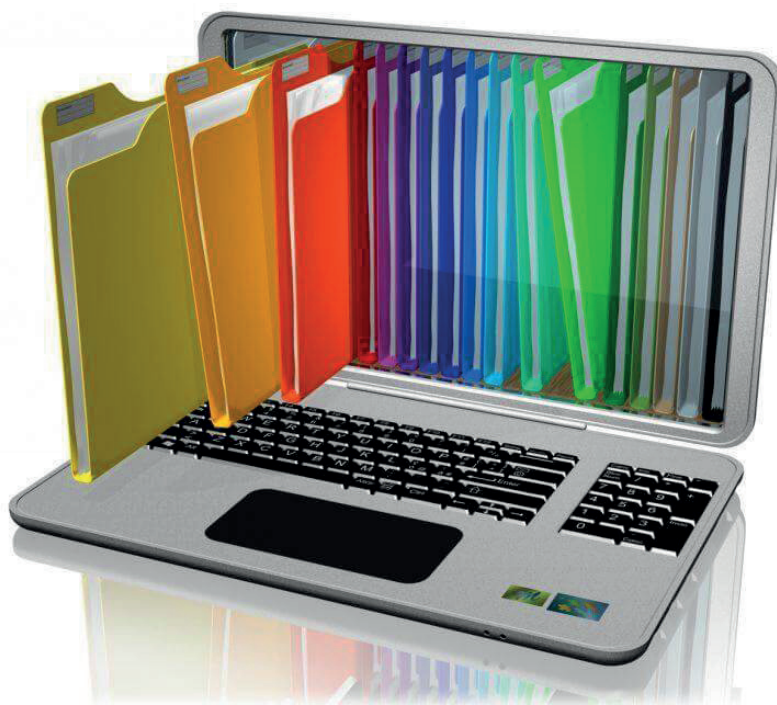
Уважаемые читатели!

Перед вами очередной номер газеты «Эксплуатация зданий», в котором мы предлагаем вашему вниманию полезную и интересную информацию, познакомим вас с самыми важными новостями в области эксплуатации и обслуживания зданий, расскажем о новых и измененных документах и материалах, которые вы найдете в профессиональных справочных системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА



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



ОПУБЛИКОВАН ПРОЕКТ ПО ФОРМИРОВАНИЮ И ВЕДЕНИЮ ЕДИНОГО РЕЕСТРА ДОКУМЕНТОВ В ОБЛАСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, ЭКСПЛУАТАЦИИ И СНОСА ЗДАНИЙ

На рассмотрение Государственной Думы РФ внесен Проект постановления Правительства РФ № 02/07/09-19/00094913 «Об утверждении порядка формирования и ведения реестра документов, содержащих требования, подлежащие применению при проведении экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, а также документов по стандартизации, содержащих требования, подлежащие применению при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации и сноса объектов капитального строительства» (далее – Проект).

Напоминаем, что 29.08.2019 был опубликован Проект приказа Минстроя РФ № 01/02/08-19/00094384 о введении единой информационной системы, которая состоит из ре-

естра документов по проектированию, строительству, эксплуатации и сносу зданий (далее – Реестр). Формирование и ведение Реестра планировалось возложить на Минстрой РФ или подведомственные ему учреждения (ч. 4 ст. 57.4 ГрК РФ).

Однако Проектом приказа Минстроя РФ № 01/02/08-19/00094384 не определен порядок формирования и ведения Реестра.

Проектом постановления Правительства РФ № 02/07/09-19/00094913 определены требования к формированию и ведению Реестра, в том числе:

- правила формирования и ведения реестра;
- структура и состав сведений реестра;
- правила включения в реестр документов и сведений о таких документах;

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

- правила устранения противоречий в документах реестра;
- правила предоставления документов из реестра и сведений о таких документах.

Согласно Проекту Реестр является государственным информационным ресурсом, предназначенным для:

- обеспечения заинтересованных лиц необходимой информацией, в том числе о требованиях, подлежащих применению при эксплуатации зданий и сооружений;
- обеспечения изменения или отмены нормативно-технических документов, которые размещаются в Реестре.

Предполагается, что структура Реестра будет содержать 10 разделов. Согласно п. 6 Проекта в разделе 10 «Документы по стандартизации» Реестра размещаются документы, содержащие требования, подлежащие применению при осуществлении эксплуатации объектов капитального строительства, и сведения о таких документах.

Документы Реестра и сведения о таких документах, содержащиеся в нём, являются открытыми для ознакомления с ними юридических и физических лиц. Исключение со-

ставляют сведения, относящиеся к информации, доступ к которой ограничен в соответствии с федеральными законами (п. 22 Проекта).

В случае принятия Проекта специалисты по эксплуатации зданий смогут сэкономить время на поиске необходимой нормативно-технической документации по возникшему вопросу в сфере эксплуатации зданий.

В настоящее время единая стандартизованная база нормативно-технических документов по проектированию, строительству, эксплуатации и сносу зданий отсутствует. Отсутствие единой базы документации приводит специалистов по эксплуатации зданий к трудностям в поиске законодательной информации для решения вопросов, возникающих в процессе эксплуатации зданий.

Создание единого Реестра приведет к систематизации нормативно-технических документов, тем самым упростит поиск необходимой документации по эксплуатации зданий.

С текстом Проекта можно ознакомиться на официальном сайте Федерального портала проектов нормативных правовых актов – <https://regulation.gov.ru>.

ЭТО ВАЖНО!

ПЛАНИРУЕТСЯ ЗАПРЕТИТЬ УСТАНОВКУ КОНДИЦИОНЕРОВ И ТЕХНИЧЕСКИХ УСТРОЙСТВ НА ФАСАДЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Что произошло?

На рассмотрение Государственной Думы РФ вынесен Проект постановления Правительства РФ № 781736-7 «О внесении изменения в статью 47_3 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» (далее – Проект) в части регулирования размещения кондиционеров и иных технических средств на фасадах объектов культурного наследия (далее – ОКН).

Почему это важно?

В настоящее время прямого запрета на установку технических устройств на фасады ОКН не существует.

Проект предполагает, что при содержании и использовании ОКН на фасаде такого объекта не допускается установка (в случае если фасад относится к предмету охраны ОКН) следующих элементов:

- внешних блоков кондиционеров;
- антенн, в том числе спутниковой связи;
- других технических устройств и (или) их частей.

Данные ограничения не распространяются на технические устройства системы безопасности (охраны и сигнализации).

Если устройства уже установлены на фасадах ОКН, отнесенных к жилищному фонду, демонтаж данных технических устройств осуществляется только при проведении работ по сохранению такого ОКН, включающих реставрацию и приспособление для современного использования.

Для ОКН, не отнесенных к жилищному фонду, демонтаж указанных технических устройств будет осуществляться в течение 180 дней со дня вступления в силу изменений, указанных в Проекте.

На данный момент не установлено конкретного срока для демонтажа.

За нарушение указанных требований ч. 1 ст. 7.13 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность в виде штрафа:

- на должностных лиц – от 20 000 до 400 000 руб.;
- на юридических лиц – от 200 000 до 5 000 000 руб.

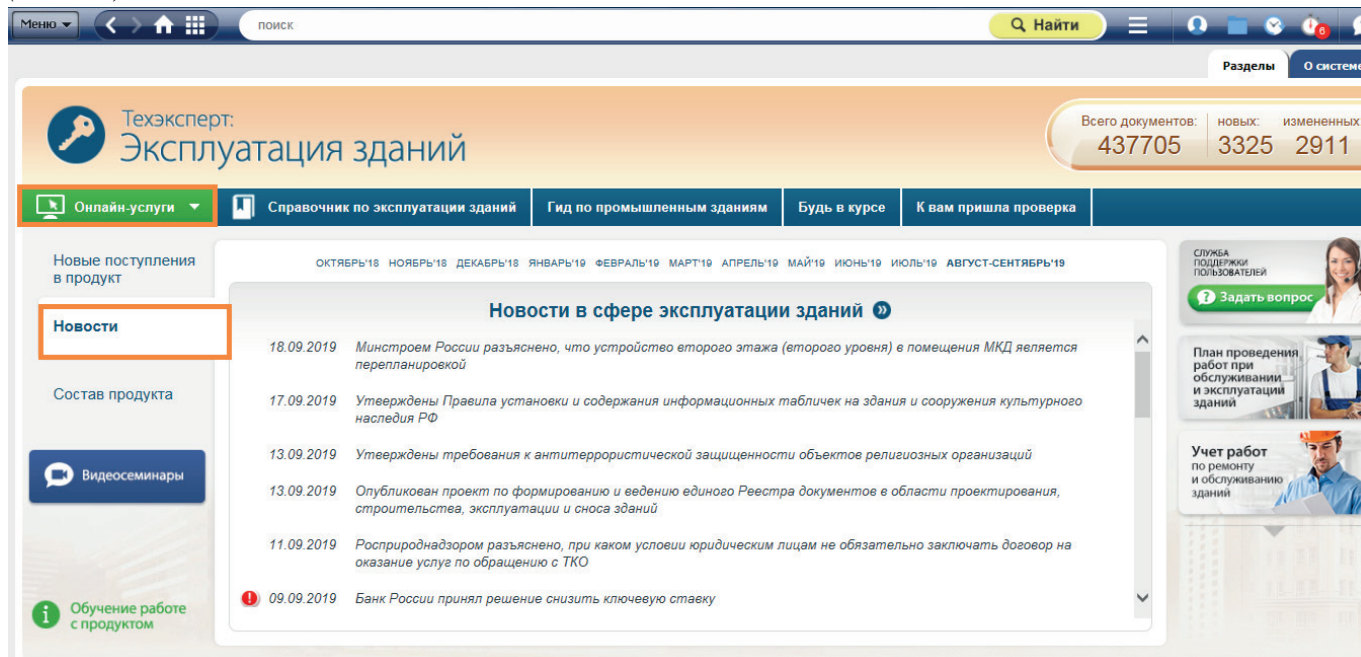
Таким образом, управляющим организациям, а также лицам, эксплуатирующим ОКН, следует обратить внимание на возможные запреты.

Как найти в системе?

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

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ПЛАНИРУЕТСЯ УТВЕРДИТЬ НОВЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ НАЦИОНАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ И СВОДОВ ПРАВИЛ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ БЕЗОПАСНОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Минстроем РФ разработан Проект постановления Правительства РФ от 09.08.2019 № 02/07/08-19/00093847 «Об утверждении Перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Проект).

Проектом предлагается:

- признать утратившим силу Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521;
- утвердить обновленный перечень нормативно-технических документов, обеспечивающих безопасную эксплуатацию жилых, промышленных и общественных зданий и сооружений.

Обновление обусловлено тем, что многие из нормативно-технических документов прекратили свое действие на территории РФ или были актуализированы.

Следует учесть, что нарушение требований технических регламентов, проектной документации, обязательных требований документов в области стандартизации или требований специальных технических условий влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ): на должностных лиц – от 20 000 до 30 000 руб.; на юридических лиц – от 100 000 до 300 000 руб.

Таким образом, в случае принятия Проекта специалистами служб эксплуатации жилых, промышленных и общественных зданий и сооружений необходимо будет руководствоваться в своей работе обновленным перечнем государственных стандартов и сводов правил.

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

Рекомендуем также ознакомиться со справочным материалом «Обязательные стандарты и правила при эксплуатации зданий» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ СООРУЖЕНИЙ СВЯЗИ НЕ ПОТРЕБУЕТСЯ

Постановлением Правительства РФ от 17.08.2019 № 1064 «Об определении случаев, при которых не требуется выдача разрешения на строительство» (далее – Постановление Правительства РФ от 17.08.2019 № 1064) установлено, что получение разрешения на строительство не требуется для строительства и реконструкций сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи.

Ранее законодательством были определены случаи, в которых разрешение на строительство не требовалось (ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ). Однако Постановлением Правительства РФ от 17.08.2019 № 1064 к иным случаям, не требующим разрешения на строительство, отнесены объекты сооружений связи (п. 5 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



Под сооружениями связи понимаются объекты инженерной инфраструктуры (в том числе линейно-кабельные сооружения связи), созданные или приспособленные для размещения средств связи, кабелей связи (ст. 2 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи»).

Таким образом, данные нормы следует учесть организациям, в которых эксплуатируются сооружения связи.

В случае их реконструкции специалистам по эксплуатации зданий не требуется получать разрешение на строительство, что, в свою очередь, приводит к экономии времени.

При реконструкции сооружений связи до 28.08.2019 получение разрешения на строительство являлось обязательным требованием.

Дата вступления в силу – 28.08.2019

ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РФ ПРЕДЛОЖЕН ПОРЯДОК УСТАНОВКИ В МКД ПРИБОРОВ УЧЕТА ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ С ФУНКЦИЕЙ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ УЧЕТА

На рассмотрение Государственной Думы РФ внесен Проект постановления Правительства РФ № 01/01/08-19/00094176 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и иные нормативные правовые акты Российской Федерации по вопросам совершенствования организации учета электрической энергии» (далее – Проект). Проектом предлагается замена приборов учета электрической энергии на приборы со следующей функцией – интеллектуальной системой учета электрической энергии.

Согласно Проекту под интеллектуальной системой учета электрической энергии понимается совокупность функционально объединенных компонентов и устройств, предназначенная для удаленного сбора, обработки, передачи показаний приборов учета электрической энергии.

Интеллектуальная система учета электрической энергии:

- обеспечивает удаленное управление ее компонентами, устройствами и приборами учета электрической энергии, не влияющее на результаты измерений, выполняемых приборами учета электрической энергии;
- предоставляет информацию о результатах измерений.

Оборудование многоквартирных домов коллективными (общедомовыми), индивидуальными, общими (квартирными), комнатными приборами учета электрической энергии должно осуществляться гарантирующим поставщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Проектом предлагается, что с 01.07.2020 и до 01.01.2022 гарантирующий поставщик будет вправе:

- устанавливать коллективные (общедомовые) приборы учета, которые соответствуют набору минимальных функций интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности);
- включать такие приборы учета в системы сбора и передачи данных.



С 01.01.2022 к использованию предлагается допускать только коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, в которых имеется функция интеллектуальной системы учета электрической энергии (мощности).

Определение объемов электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, будет исходить из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов, с учетом повышающего коэффициента в размере 1,5, если ответственное за содержание общего имущества многоквартирного дома лицо не осуществит допуск представителей гарантирующего поставщика для:

- установки или подключения коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии к интеллектуальной системе учета электрической энергии;
- проверки состояния установленного и введенного в эксплуатацию прибора учета, в случае вмешательства в работу коллективного (общедомового) прибора учета, не обеспечения сохранности пломб, знаков визуального контроля (при их наличии).

Напоминаем, что в настоящее время установка коллективных (общедомовых) приборов учета с поддержкой функции интеллектуальной системы учета электрической энергии (мощности) не является обязательной.

Таким образом, управляющим организациям следует обратить внимание на возможные изменения. Ознакомиться с Проектом вы можете на сайте <https://regulation.gov.ru>.

РОСТЕХНАДЗОР РАЗЪЯСНИЛ ВОПРОС ХРАНЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛИФТОВ В МКД

Ростехнадзор в Письме от 04.06.2019 № 09-00-06/4563 «О рассмотрении обращения» (далее – Письмо Ростехнадзора от 04.06.2019 № 09-00-06/4563) разъясняет применение норм, устанавливающих ответственность за хранение исполнительной документации по эксплуатации лифтов.

Разъяснено, что в случае, когда заключен договор со специализированной организацией об обслуживании и ремонте лифтов в многоквартирном доме (далее – МКД), управляющая организация обеспечивает сохранность исполнительной документации по эксплуатации лифтов.

Сообщаем лицам, исполняющим обязанности по управлению МКД, о том, что эксплуатация лифтов осуществляется при наличии (п. 17 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743):

- договора (договоров) со специализированной организацией в случае его заключения;
- документов, подтверждающих обслуживание и ремонт лифтов в соответствии с инструкцией.

Следует отметить, что за невыполнение требований к организации безопасного использования и содержания лифтов должностные лица могут быть привлечены к административной ответственности в виде штрафа (ч. 1 ст. 9.1 КоАП РФ):

- на должностных лиц в размере от 2000 до 5000 руб.;
- на юридических лиц – от 20 000 до 40 000 руб.

На настоящий момент документ не опубликован.

Напоминаем, что письма министерств и ведомств не являются нормативными актами. Содержащаяся в них информация не подлежит обязательному исполнению.

При разрешении спорных ситуаций рекомендуем вам руководствоваться нормами закона.

Рекомендуем также ознакомиться со справочным материалом «Требования к эксплуатации лифтов» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий».

ПРИ ИЗМЕНЕНИИ ИСПОЛНИТЕЛЯ УСЛУГИ ПО ОТОПЛЕНИЮ В МКД ПЕРЕРАСЧЕТ ПЛАТЫ ПРОИЗВОДИТСЯ ОБЕИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Письмом Минстроя РФ от 27.06.2019 № 23665-ОГ/04 «О смене исполнителя коммунальной услуги по отоплению» (далее – Письмо Минстроя РФ от 27.06.2019 № 23665-ОГ/04) разъяснен порядок оплаты отопления в помещениях многоквартирного дома (далее – МКД) в случае, когда в течение расчетного периода меняется исполнитель коммунальной услуги по отоплению.

При выборе способа оплаты отопления равномерными платежами в течение года необходимо производить корректировку платы (п. 3.5 Приложения 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила)).

Корректировка производится 1 раз в год, в I квартале года, следующего за расчетным (п. 3.5 Приложения 2 к Правилам).

Если в течение расчетного года в МКД изменился исполнитель коммунальной услуги по отоплению, корректировку платы должна произвести как предшествующая, так и действующая организация.

Корректировка производится исходя из объемов тепла, которое поставила в МКД каждая из организаций.

Согласно приведенным разъяснениям, если в МКД в течение года изменился поставщик коммунальной услуги по отоплению (заключены прямые договоры, изменился способ управления), специалистам управляющей организации необходимо произвести корректировку платы исходя из объема тепла, которое она поставила в МКД в период наличия статуса исполнителя коммунальной услуги.

Однако следует учесть, что разъяснения не дают ответа на вопрос, как произведенные корректировки должны быть отражены в платежных документах для потребителей.

В связи с этим рекомендуем вам следовать порядку расчета платы за отопление, установленному Правилами.

Письмо Минстроя РФ от 27.06.2019 № 23665-ОГ/04 официально не опубликовано.

Напоминаем, что письма министерств и ведомств не являются нормативными актами. Содержащаяся в них информация не подлежит обязательному исполнению.

При разрешении спорных ситуаций рекомендуем вам руководствоваться нормами закона.

Рекомендуем также ознакомиться со справочным материалом «Размер платы за коммунальные услуги» в разделе «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

СМОТРИ В СИСТЕМЕ

НОВЫЙ СПРАВОЧНЫЙ МАТЕРИАЛ «ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОСНОВАНИЙ И ФУНДАМЕНТОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»

Для сохранения целостности здания важно своевременно проводить регламентные работы и мероприятия по обеспечению эксплуатационных характеристик оснований и фундаментов зданий и сооружений.

В связи с этим разработан новый справочный материал «Эксплуатация оснований и фундаментов зданий и сооружений», расположенный в главе «Обслуживание отдельных элементов зданий» раздела «Справочник по эксплуатации зданий».

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

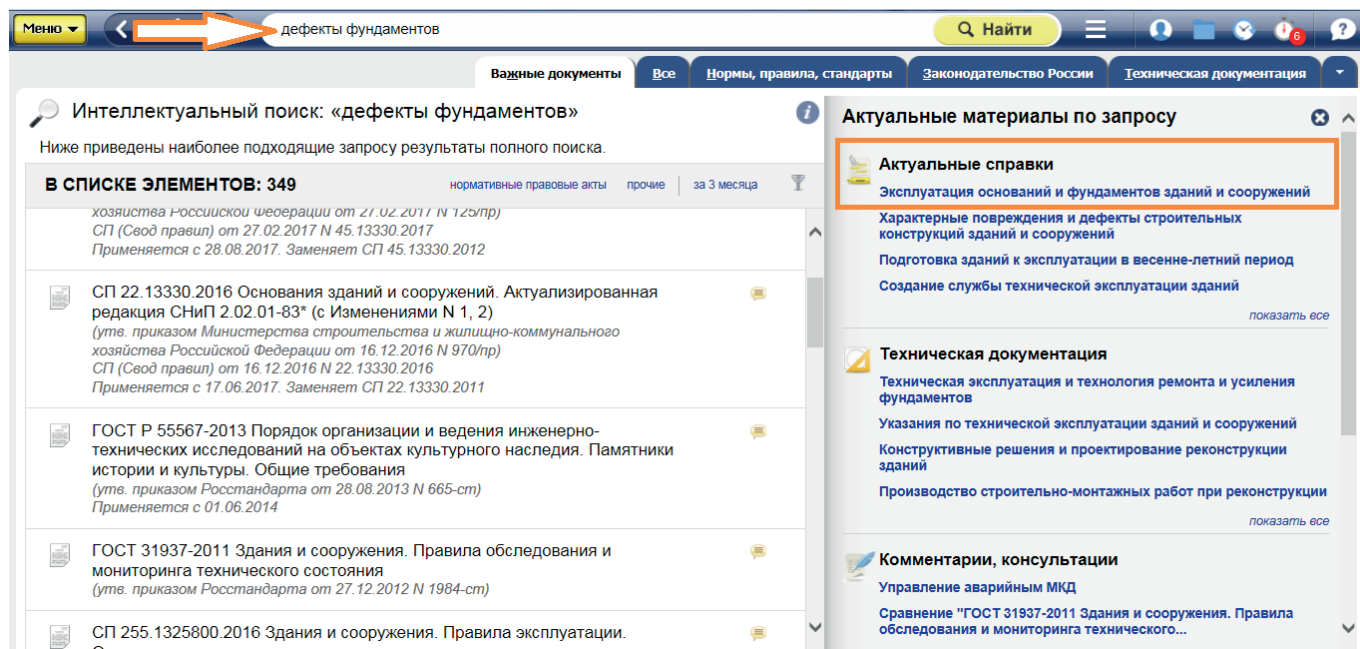
В состав справки входят следующие разделы:

- Основания. Фундаменты. Причины деформаций оснований и дефектов фундаментов;
- Анализ результатов обследования технического состояния оснований и фундаментов;
- Мероприятия и действия по содержанию, текущему и капитальному ремонту оснований и фундаментов.

В справке вы найдете описание мероприятий и действий по надлежащему содержанию оснований и фундаментов, а также узнаете о причинах появления их деформаций.

Справка поможет вам:

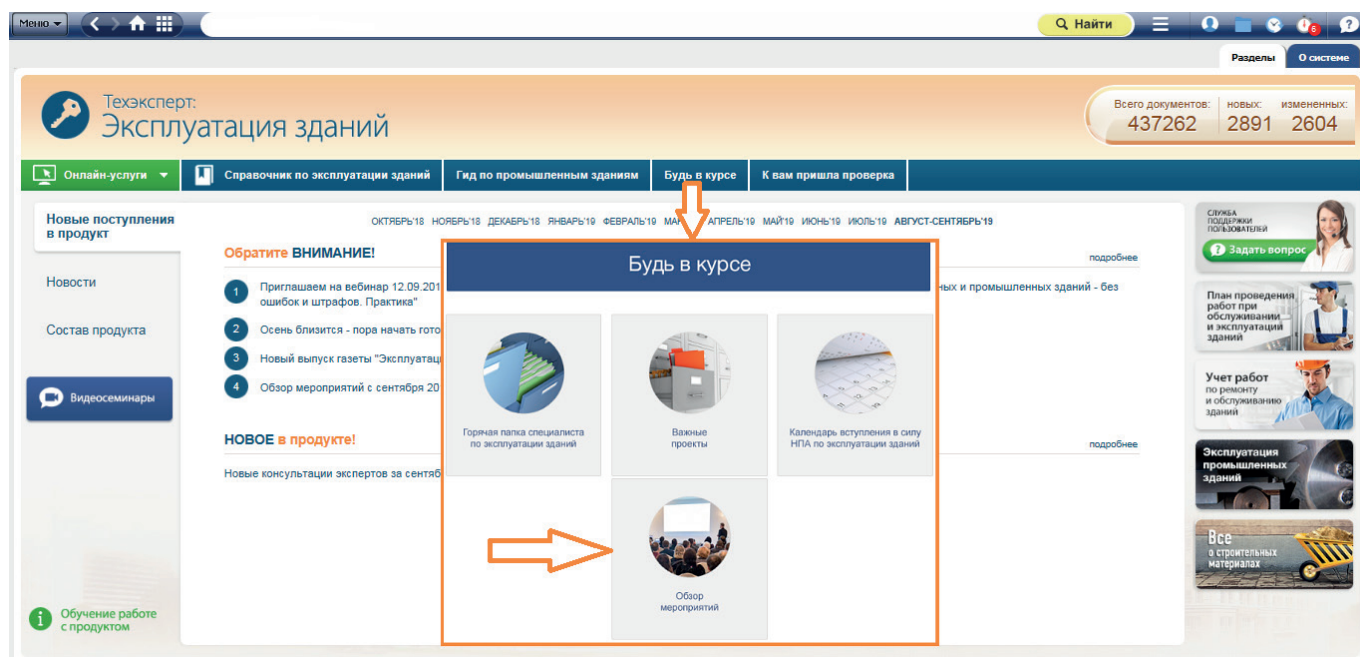
- снизить риски возникновения и развития аварийных ситуаций;
- избежать наложения административных штрафов до 300 000 руб. (ст. 14.43 КоАП РФ).



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 октябрь, ноябрь и декабрь 2019 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:

- Что нужно для проведения досрочного капитального ремонта крыши МКД?
- Необходимо ли создание на предприятии выделенной службы по эксплуатации зданий?
- Ответственность за незаконное отключение от системы горячего водоснабжения
- Применение повышающего коэффициента при оплате электроэнергии
- Начисление платы за ГВС при отсутствии стояка горячей воды
- Перерасчет платы за горячую воду
- Нужно ли заявление для перерасчета платы за некачественную услугу?
- Как часто должен обновляться технический паспорт на здание?
- Управление МКД после аннулирования лицензии
- Меры, которые можно принять к неплательщикам за электроэнергию в МКД при наличии прямых договоров
- Порядок взимания платы за электричество с нежилого помещения в МКД
- Расчет платы за электроэнергию по ОДПУ, расположенному на подстанции, а не в МКД
- Выставление счёта за видеонаблюдение по решению общего собрания
- Незаконная врезка в систему водоснабжения МКД
- В каком месте буровой площадки должны располагаться вагон-дома?
- Особенности участия в конкурсе по выбору управляющей организации для МКД, в котором не выбран способ управления
- Ремонт подъездов по предписанию жилищной инспекции
- Последовательность действий по согласованию реконструкции нежилого помещения
- Возмещение морального вреда за отсутствие горячей воды
- Заключение договора управления МКД по результатам конкурса
- Участие арендатора нежилого помещения в МКД в содержании ОДПУ

ИЗ ЗАЛА СУДА

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



В настоящее время специалистами служб эксплуатации зданий на предприятиях не уделяется должного внимания ведению и хранению данной документации. На многих предприятиях ее не ведут должным образом или она отсутствует.

Бывают случаи, когда эксплуатационную документацию ведет лицо, не отвечающее за содержание и ремонт зданий, что также является грубым нарушением нормативов. За нарушение требований к ведению эксплуатационной документации длительного хранения организация может быть привлечена к административной ответственности. Рассмотрим такие случаи в сегодняшнем обзоре.

Суд оставил в силе предписание Ростехнадзора о внесении записей в журнал технического состояния зданий

Публичное акционерное общество (ПАО) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным предписания об устранении выявленных нарушений, вынесенного управлением Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (далее – управление Ростехнадзора).

Управлением Ростехнадзора в отношении ПАО была проведена выездная проверка предприятия, эксплуатирующего объект повышенной опасности – комплекс гидротехнических сооружений (далее – ГТС).

По результатам проверки в отношении ПАО были составлены акты проверки и выдано предписание.

Управление Ростехнадзора предписанием обязало общество устранить нарушения требований к обеспечению безопасности сооружения, установленные Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

1. Обнаружено частичное разрушение монолитного участка перекрытия, не установлен срок устранения выявленного дефекта.

2. В баковом отсеке № 4 помещения масляного хозяйства обнаружены трещины с шириной раскрытия до 0,8 мм и длиной более 1 м, не установлен срок устранения выявленного дефекта.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

3. Не установлен срок устранения выявленных дефектов и повреждений строительных конструкций подкранового моста водосливной плотины.

В техническом журнале по эксплуатации здания маслохозяства дефекты и повреждения строительных конструкций, зафиксированные п. 35–37 Акта проверки, фактически отсутствуют (не внесены) и специалистами общества не выявлены.

По результатам рассмотрения дела суд оставил жалобу ПАО без удовлетворения, а предписание управления Ростехнадзора – в силе.

Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.04.2018 по делу № А27-21823/2017

Отсутствие в паспорте безопасности здания сроков выполнения антитеррористических мероприятий – нарушение

Публичное акционерное общество (ПАО) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным предписания Управления Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации (далее – управление).

По результатам рассмотрения дела суд первой инстанции признал предписание надзорного органа недействительным. Суд апелляционной инстанции оставил решение в силе.

Суд кассационной инстанции не согласился с законностью вынесенных судебных актов и посчитал предписание законным.

Управление провело плановые выездные проверки принадлежащих ПАО объектов топливно-энергетического комплекса (далее – ТЭК), по результатам которых составило акты и выдало обществу предписание о необходимости устранения нарушений в сфере антитеррористической защищенности объектов ТЭК.

Паспорт безопасности объекта ТЭК в ПАО утвержден в декабре 2015 года. В паспорте предусмотрены демонтаж внутреннего старого и установка основного ограждения с дополнительным ограждением в 2015–2017 годах.

При этом паспортом безопасности объекта ТЭК не установлен срок приведения запретной зоны в соответствие с п. 71 Правил по обеспечению безопасности и антитеррористической защищенности объектов топливно-энергетического комплекса, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 05.05.2012 № 458 (далее – Правила).

Запретная зона, где отсутствуют какие-либо строения, сооружения и растительность (деревья, кустарники, трава и др.), оборудуется в 6 м от ограждения объекта с внутренней стороны согласно п. 71 Правил.

Не содержит паспорт безопасности объекта ТЭК и срок исполнения субъектом ТЭК требований п. 145 и 146 Правил. По результатам рассмотрения дела суд отменил акты судов первой и апелляционной инстанции, указав на нарушения норм закона, и направил дело на новое рассмотрение.

При вынесении решений суды первой инстанции руководствуются доводами, приведенными в документах

вышестоящих судов. В связи с этим рекомендуем вам в ходе рассмотрения дела принять все возможные меры к устранению нарушений.

Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18.02.2019 по делу № А25-2266/2017

200 000 руб. за невыполнение предписания о восстановлении эксплуатационного паспорта и журнала технического состояния здания и назначении лица, ответственного за эксплуатацию зданий

Общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления Управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (далее – управление Ростехнадзора) о привлечении к административной ответственности в виде штрафа в размере 400 000 руб. (ч. 11 ст. 19.5 КоАП РФ).

По результатам проверки соблюдения обществом лицензионных требований и условий при эксплуатации опасного производственного объекта управлением Ростехнадзора было выдано предписание об устранении выявленных нарушений.

Нарушением являлось отсутствие следующей документации:

- технического паспорта;
- технического журнала по эксплуатации зданий;
- приказа о назначении лица, ответственного за правильную эксплуатацию, своевременный ремонт зданий и сооружений.

В связи с истечением срока исполнения требований, содержащихся в пунктах предписания, управлением Ростехнадзора проведена внеплановая выездная проверка. Установлено, что пункты обществом не выполнены либо выполнены ненадлежащим образом.

Указанные обстоятельства зафиксированы в акте проверки. Они послужили основанием для составления в отношении ООО протокола об административном правонарушении и вынесения постановления о привлечении его к административной ответственности.

ООО не представлено доказательств наличия каких-либо препятствий для составления технического паспорта и технического журнала по эксплуатации зданий в указанный в предписании срок. Арбитражный суд пришел к выводу о наличии административного правонарушения, предусмотренного ч. 11 ст. 19.5 КоАП РФ.

Оценив доводы ООО, суд не усмотрел оснований для признания совершённого правонарушения малозначительным и освобождения ООО от административной ответственности (ст. 2.9 КоАП РФ).

Решением арбитражного суда административный штраф снижен до 200 000 руб.

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 05.07.2019 по делу № А03-9898/2015

Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей проекта «Техэксперт: Эксплуатация зданий» Кульченковым Дмитрием Ивановичем.

РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Вопрос. Какие распорядительные документы (приказы, положения, распоряжения и т. д.) в обязательном порядке должны быть изданы на предприятии для организации эксплуатации нежилых зданий и сооружений (служебно-бытовые корпуса, хозяйственно-технические корпуса, котельные, очистные и т. д.) в соответствии с действующим законодательством?

Ответ. В целях решения административных и организационных вопросов по организации эксплуатации нежилых зданий и сооружений издаются соответствующие распорядительные документы.

Для безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться (ч. 6 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ)):

- техническое обслуживание зданий, сооружений;
- эксплуатационный контроль;
- текущий ремонт зданий, сооружений.

Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период эксплуатации таких зданий, сооружений путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга (ч. 7 ст. 55.27 ГрК РФ).

На практике организация эксплуатационного контроля осуществляется путем создания на основе приказа по организации комплексной технической комиссии (комиссий) по общему осмотру зданий и сооружений.

Кроме того, в состав документации на здание, помимо прочего, входят (п. 18.2 СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения»):

- инструкции по проведению работ технического обслуживания зданий, сооружений, их элементов и систем;
- инструкции о мероприятиях по антитеррористической защищенности зданий, сооружений;
- инструкции по охране труда для работников эксплуатирующей организации.

Указанные документы на практике утверждаются приказами по организации.

Также, в случае если здание оборудовано лифтом, необходимо издать приказ о назначении лица, ответственного за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов, а также лица, ответственного за организацию эксплуатации лифтов. Допускается возлагать указанные обязанности на одно лицо (п. 2.2 Положения о порядке организации эксплуатации лифтов в Российской Федерации, утвержденного Приказом Госстроя России от 30.06.1999 № 158).

Если в составе зданий эксплуатируются водогрейные и паровые котлы (т. е. если на предприятии имеется котельная), то необходимо издать следующие приказы (п. 8.1, 8.3 Правил устройства и безопасной эксплуатации паровых котлов с давлением пара не более 0,07 МПа (0,7 кгс/кв. см), водогрейных котлов и водоподогревателей с температурой нагрева воды не выше 388 К (115 °С), утвержденных Приказом Минстроя России от 28.08.1992 № 205 (далее – Правила)):

- о назначении из числа руководящих работников ответственного за соблюдение Правил;
- о назначении лица, ответственного за безопасную эксплуатацию и исправное состояние котлов.

Дополнительно сообщаем, что оформление распорядительных документов осуществляется в соответствии с требованиями, определенными ГОСТ Р 7.0.97-2016 «Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу (СИБИБД). Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов». Распорядительные документы исходят от руководящих лиц, уполномоченных издавать такие документы. В противном случае распорядительные документы не будут иметь юридической силы.

Вместе с тем хочется отметить важность соблюдения всех формальностей при оформлении документов, чтобы в дальнейшем избежать их оспаривания. В связи с этим к составлению текста документа необходимо привлекать квалифицированных юристов для верного и однозначного их толкования.

С дополнительной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Документация службы эксплуатации зданий».

Все нормативные правовые акты, использованные в ответе, вы сможете найти в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

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

ДОКУМЕНТАЛЬНОЕ ОФОРМЛЕНИЕ СНОСА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ЗДАНИЯ

Ситуация. Существует старое производственное здание, земля в собственности. Работы планируется выполнять хозяйственным способом.

Вопрос. 1. На основании каких документов предприятие имеет право снести данное здание?

2. Согласование каких органов необходимо?

3. Требуется ли разработка проекта демонтажа и проекта производства работ?

Ответ. 1. Снос осуществляется на основании решения собственника здания и плана проведения работ по сносу здания. К плану проведения работ рекомендуем приложить пакет документов, указанных в РД-11-02-2006.

2. Для вывода здания из эксплуатации и сноса требуется согласование с органами местного самоуправления (отдел архитектуры и градостроительства).

3. Да, для проведения сноса здания требуется разработка проекта производства работ.

Обоснование. 1–3. Собственник земельного участка может возводить на нём здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (ч. 1 ст. 263 Гражданского кодекса РФ).

Снос здания осуществляется на основании решения его собственника (ч. 1 ст. 55_30 Градостроительного кодекса РФ).

В целях сноса здания его собственник обеспечивает подготовку проекта организации работ по сносу здания (далее – ППР) в качестве самостоятельного документа (ч. 2 ст. 55_30 Градостроительного кодекса РФ).

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Подготовка ППР осуществляется после проведения обследования общего состояния здания, а также фундаментов, стен, колонн, сводов и прочих конструкций (ч. 1 ст. 55_31 Градостроительного кодекса РФ, п. 4.1.3 СНиП 12-04-2002 Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство). Требования к составу и содержанию ППР утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.04.2019 № 509 «Об утверждении требований к составу и содержанию проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства».

Подготовка ППР осуществляется специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования (ч. 2 ст. 55_30 Градостроительного кодекса РФ).

Для проведения работ по сносу здания необходимо их согласовать с органом местного самоуправления (ч. 9 ст. 55_31 Градостроительного кодекса РФ, разд. 3 Примерного положения об органе архитектуры и градостроительства исполнительной власти субъекта Российской Федерации, утвержденного Постановлением Госстроя РФ от 05.11.1997 № 18-65).

Для этого необходимо подать на бумажном носителе уведомление о планируемом сносе здания (ч. 9 ст. 55_31 Градостроительного кодекса РФ). Уведомление подается не позднее чем за 7 рабочих дней до начала выполнения работ по сносу посредством (ч. 9 ст. 55_31 Градостроительного кодекса РФ):

- личного обращения в орган местного самоуправления по месту нахождения здания;
- обращения через многофункциональный центр;
- направления в орган местного самоуправления почтового отправления;
- единого портала государственных и муниципальных услуг.

К уведомлению о планируемом сносе здания прилагаются следующие документы (ч. 10 ст. 55_31 Градостроительного кодекса РФ):

- результаты и материалы обследования объекта капитального строительства;
- проект организации работ по сносу объекта капитального строительства.

Не позднее 7 рабочих дней после завершения сноса здания вам необходимо подать на бумажном носителе в орган местного самоуправления поселения уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства (ч. 12 ст. 55_31 Градостроительного кодекса РФ).

Нормативными актами не определен комплект исполнительной документации, необходимый для разработки ППР и согласования работ по демонтажу (сносу) здания.

Для определения пакета необходимых документов рекомендуем воспользоваться перечнем, предусмотренным п. 6 РД-11-02-2006 «Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» (далее – РД-11-02-2006):

- исполнительные геодезические схемы;
- исполнительные схемы и профили участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- акты испытания и опробования технических устройств, систем инженерно-технического обеспечения;
- результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний, выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля;
- документы, подтверждающие проведение контроля за качеством применяемых строительных материалов (изделий);
- иные документы, отражающие фактическое исполнение проектных решений.

Следует учесть, что работы по договорам подряда на осуществление сноса выполняются только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, несущих ответственность за качество выполненных работ и соблюдение ППР (ч. 4 ст. 55_31 Градостроительного кодекса РФ). Кроме того, после сноса здания в ППР необходимо отметить, что работы были проведены в соответствии с ППР (п. 5.6 РД-11-02-2006). С дополнительной информацией по вопросу вы можете ознакомиться в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», в справочном материале «Организация процесса эксплуатации и обслуживания зданий».

Все нормативные правовые акты, использованные в ответе, вы сможете найти в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

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

