



Эксплуатация зданий

№ 7 июль '19

специальное издание
для пользователей
систем «Техэксперт»

Актуальная
тема

Это важно!

Новости
законодательства

Смотри
в системе

Из зала суда

Опыт экспертов

» 1

» 2

» 4

» 7

» 9

» 10

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».



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

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА



ВЕДЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ – ОСНОВАНИЕ ИСКЛЮЧИТЬ НАЛОЖЕНИЕ ШТРАФА



Аварии на промышленных объектах последнее время не редкость. Причиной могут послужить отсутствие надлежащего содержания и обслуживания конструктивных элементов и инженерных систем производственных зданий. К аварийным ситуациям приводит нарушение требований технической либо эксплуатационной документации при выполнении работ по ремонту либо переустройству зданий и сооружений.

Напоминаем, что в процессе эксплуатации зданий и сооружений необходимо вести техническую документацию и отражать в ней результаты:

- обследований и осмотров здания или сооружения;
- проведения ремонтных и профилактических работ (п. 7 СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Пра-

вила эксплуатации. Основные положения (далее – СП 255.1325800.2016)). Перечень технической и эксплуатационной документации, необходимой для эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений, вы найдете в п. 18.1 СП 255.1325800.2016.

Сохранность документов обеспечивают дублирование на компьютере и хранение на сменных носителях и жестких дисках (п. 18 СП 255.1325800.2016). Бумажные экземпляры больше подвержены уничтожению.

Если эксплуатационную документацию на здание не ведут или она утеряна, это лишает специалистов по эксплуатации зданий информации о техническом состоянии строительных конструкций и инженерных систем.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

При этом проведение работ по ремонту, переустройству или переоборудованию без информации о техническом состоянии здания может привести к авариям (на инженерных коммуникациях), обрушению строительных конструкций.

В результате обрушения элементов здания может быть причинен вред здоровью граждан, и предприятие ждет штраф в размере до 3 000 000 руб. (ч. 1 ст. 60 Градостроительного кодекса РФ).

Кроме этого, эксплуатационная и техническая документация на производственные здания является предметом проверки органов Ростехнадзора.

В частности, Ростехнадзор вправе проверить ведение эксплуатационной документации на здание в рамках государственного надзора за соблюдением требований технических регламентов (п. 5.3.1.20 Положения о Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30.07.2004 № 401).

За отсутствие технической и эксплуатационной документации, а также за проведение ремонтных работ без на-

личия соответствующей технической документации предприятие может быть оштрафовано на сумму до 300 000 руб. (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ).

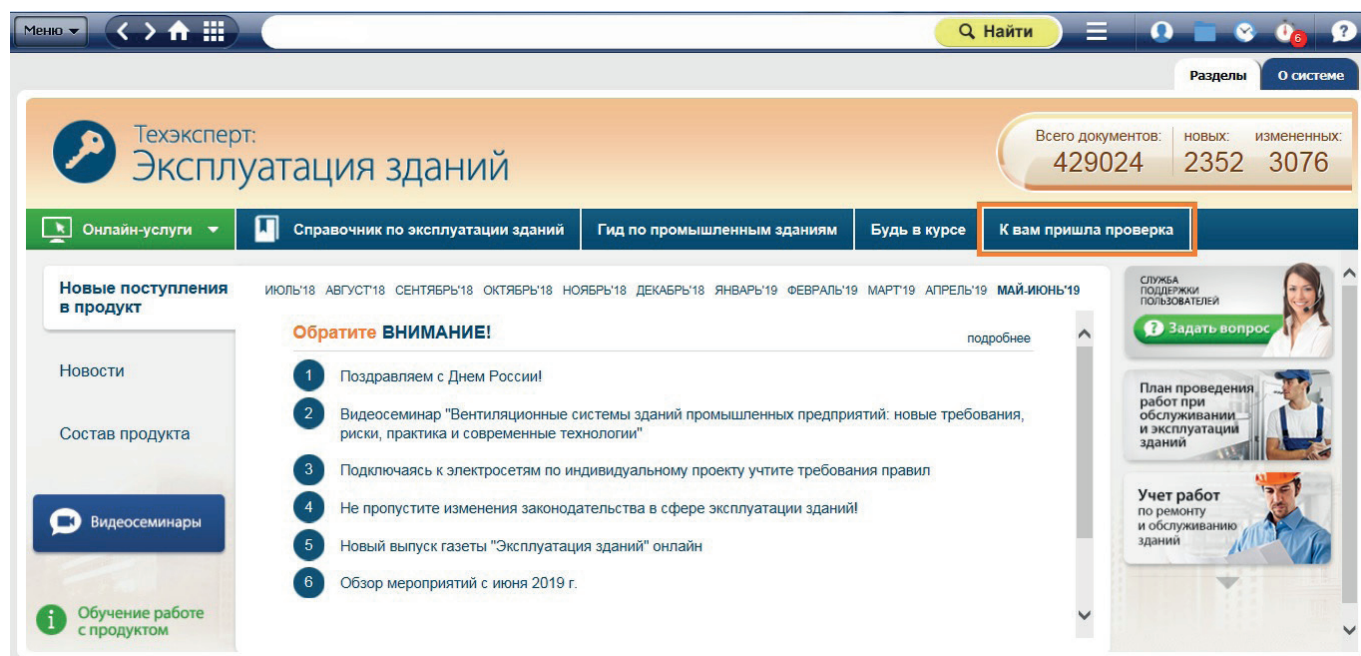
За повторное нарушение предприятию грозят штраф в размере до 1 000 000 руб. и приостановление деятельности на срок до 60 суток (ч. 3 ст. 9.4 КоАП РФ).

Обратите внимание, что регулярное ведение и надлежащее хранение эксплуатационной и технической документации позволят вам:

- своевременно отслеживать изменения в техническом состоянии зданий;
- сэкономить денежные средства на проведение ремонтных работ путем своевременного устранения возникших дефектов и неисправностей;
- исключить привлечение предприятия к административной ответственности за отсутствие технической и эксплуатационной документации при проведении работ по текущему и капитальному ремонту зданий и сооружений.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

– К вам пришла проверка



ЭТО ВАЖНО!

ЗАКЛЮЧАЕМ ДОГОВОР ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ, ОТНЕСЕННОМ К ЦЕНОВОЙ ЗОНЕ, ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ

Что произошло?

01.06.2019 вступило в силу Постановление Правительства РФ от 22.05.2019 № 637 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам повышения эффективности, надежности и качества теплоснабжения в ценовых зонах теплоснабжения» (далее – Постановление Правительства РФ от 22.05.2019 № 637).

Почему это важно?

В связи со вступлением в силу Постановления Правительства РФ от 22.05.2019 № 637 специалистам по эксплуатации производственных зданий и зданий общественного назначения в населенных пунктах, в которых стоимость поставляемой теплоэнергии ограничена предельным уровнем цен на тепловую энергию (далее – ценовая зона теплоснабжения), при осуществлении деятельности по обеспечению теплоснабжения зданий нужно учитывать следующие требования:

1. Перезаключить договор теплоснабжения зданий с единой теплоснабжающей компанией (далее – ЕТК).
2. В договоре теплоснабжения с ЕТК указать параметры определения качества теплоснабжения и параметры допустимых перебоев в теплоснабжении в ценовых зонах теплоснабжения.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Кроме того, Постановлением Правительства РФ от 22.05.2019 № 637 утверждены:

- порядок снижения единой теплоснабжающей организацией размера платы за теплоэнергию при несоблюдении параметров, указанных в договоре теплоснабжения;
- порядок расчета снижения платы за теплоэнергию при несоблюдении параметров качества теплоснабжения;
- порядок рассмотрения органами местного самоуправления обращений потребителей по вопросам качества теплоснабжения в ценовой зоне.

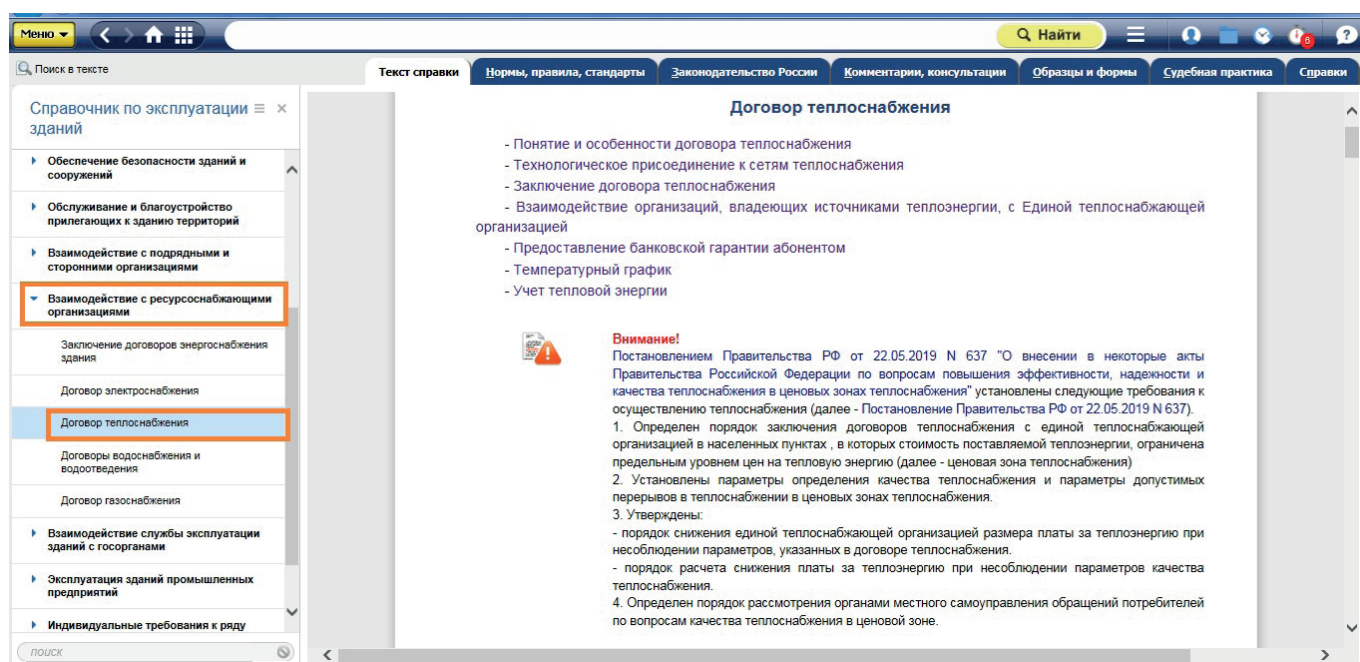
Как найти в системе?

Актуальную информацию по теме вы найдете в справочном материале «Договор теплоснабжения», расположенном в главе «Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями» раздела «Справочник по эксплуатации зданий». Он содержит информацию о том, как:

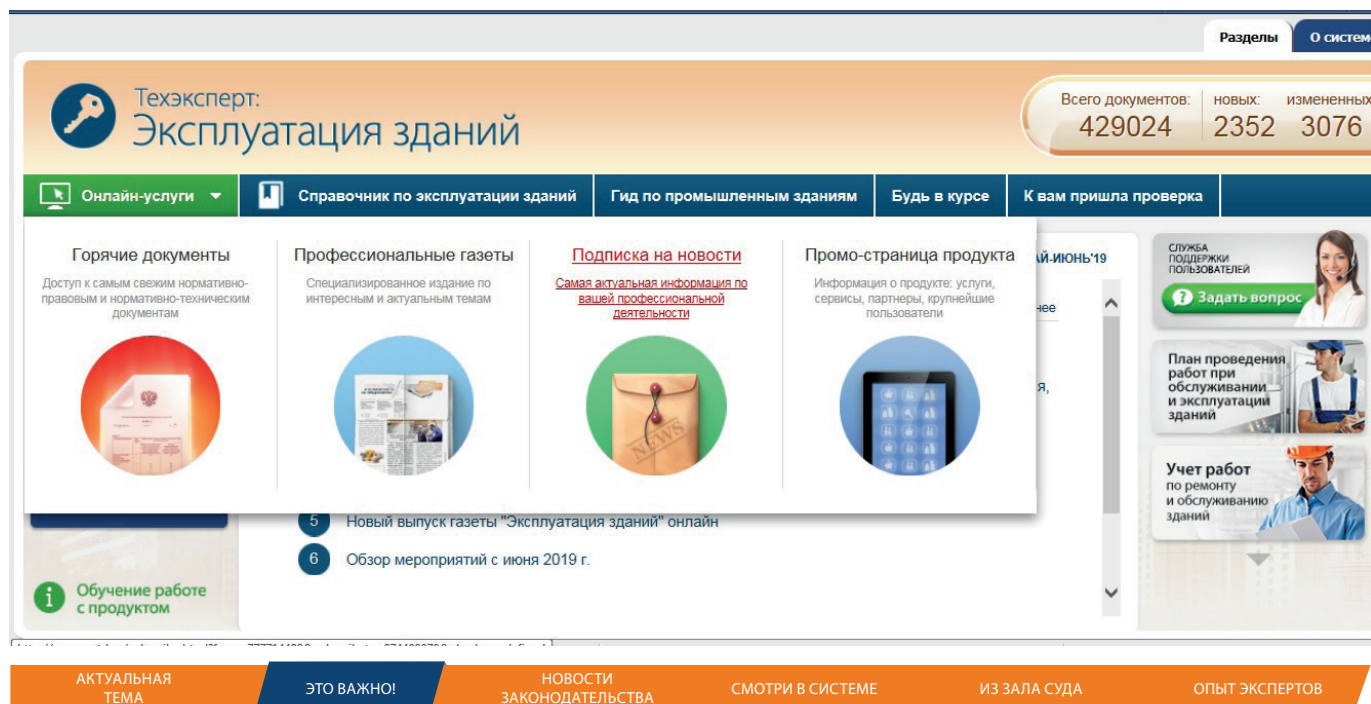
- оформить документы по технологическому присоединению здания к централизованным сетям теплоснабжения;
- определить требования к температурному графику;
- учитывать тепловую энергию;
- заключить договоры теплоснабжения.

Справочный материал поможет вам:

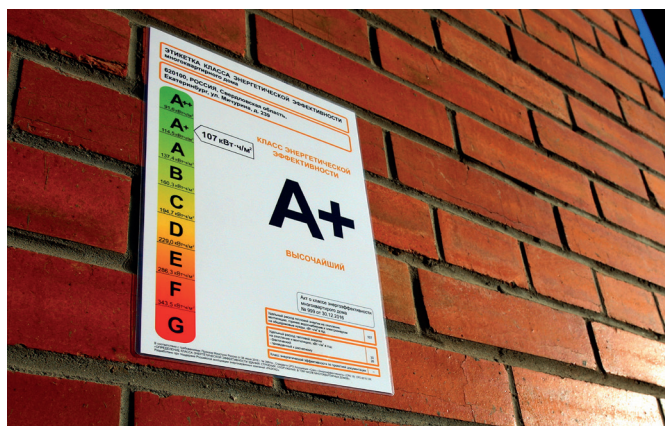
- исключить расходы, связанные с заключением договоров теплоснабжения на невыгодных или противоречащих закону условиях, а также обезопасить себя от возможных рисков, связанных с несоблюдением температурного режима в эксплуатируемых зданиях;
- сэкономить на штрафах до 20 000 руб. (ст. 6.4 КоАП РФ).



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



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РФ ПРЕДЛОЖИЛО ЗАКРЕПИТЬ НА ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ УРОВНЕ ПОРЯДОК ПРИСВОЕНИЯ КЛАССА ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МКД И ОБЩЕСТВЕННЫМ ЗДАНИЯМ



Министерством экономического развития РФ подготовлен Проект федерального закона от 27.05.2019 № 02/04/05-19/00091639 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Градостроительный кодекс Российской Федерации в части установления класса энергетической эффективности общественных зданий, строений, сооружений» (далее – Проект).

Предлагается:

- внести изменения в правила определения класса энергоэффективности МКД;
- определить порядок присвоения класса энергоэффективности зданиям общественного назначения.

Класс энергетической эффективности МКД и общественных зданий планируют определять в соответствии с правилами, разработанными Правительством РФ.

В настоящее время класс энергоэффективности определяют:

- для МКД – в соответствии с Правилами определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 399/пр;
- для общественных зданий и сооружений порядок нормативно не определен.

Класс энергоэффективности общественных зданий и МКД, которые уже находятся в эксплуатации, предлагается определять по решению собственников. Решение предлагается принимать на основании результатов энергетического обследования. Результаты обследования и присвоенный класс энергоэффективности будут указываться в энергетическом паспорте здания.

В настоящее время нормативно не определен порядок присвоения класса энергоэффективности МКД и общественным зданиям, которые начали эксплуатироваться до вступления в силу Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Предложено внести изменения и в порядок размещения указателей класса энергоэффективности зданий.

Указатель класса энергоэффективности необходимо будет размещать в местах, доступных для собственников и посетителей МКД и общественных зданий.

Кроме того, собственники помещений в МКД и общественных зданиях будут обязаны обеспечить наличие и надлежащее состояние указателей класса энергоэффективности. Размещать и содержать указатели класса энергоэффективности в настоящее время в МКД обязана управляющая организация.

В общественных зданиях обязанность размещать указатель класса энергоэффективности отсутствует.

В случае принятия Проекта в нормативные акты по обеспечению энергоэффективности зданий планируется внести следующие изменения:

а) в отношении МКД:

- уточнить порядок определения класса энергетической эффективности МКД, а также изменить требования к указателю класса энергоэффективности, размещаемому на фасаде и в местах, доступных для собственников помещений МКД;
- утвердить форму, содержание и порядок заполнения энергетического паспорта МКД;
- уточнить требования к определению класса энергоэффективности МКД;
- изменить требования к размещению указателя класса энергоэффективности МКД;

б) в отношении общественных зданий:

- установить порядок определения класса энергоэффективности общественных зданий, строений, сооружений;
- определить требования к указателю класса энергетической эффективности, размещаемому на фасаде и в местах, доступных для посетителей общественных зданий;
- утвердить форму, содержание и порядок заполнения энергетического паспорта общественного здания;
- разработать правила определения класса энергоэффективности общественных зданий, строений, сооружений;
- установить требования к размещению указателя класса энергоэффективности общественных зданий, строений, сооружений.

Таким образом, Проект предполагает внесение существенных изменений в нормативные документы, определяющие требования к энергоэффективности МКД и общественных зданий и сооружений.

Административная ответственность за нарушение требований к энергоэффективности зданий и сооружений в виде штрафа (ч.3 ст.9.16 КоАП РФ) грозит:

- собственникам зданий общественного назначения;
 - организациям, осуществляющим управление МКД.
- Размер административного штрафа по ч.3 ст.9.16 КоАП РФ составляет:

- на должностных лиц от 20 000 до 30 000 руб.;
- на юридических лиц от 500 000 до 600 000 руб.

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

Рекомендуем также ознакомиться с материалами:

- Энергетическая эффективность многоквартирных домов
- Энергосбережение при эксплуатации зданий и сооружений

МИНСТРОЙ РФ РАЗЪЯСНИЛ, ЧТО НЕСОБЛЮЖДЕНИЕ СРОКОВ ОТВЕТА НА ОБРАЩЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЯВЛЯЕТСЯ НАРУШЕНИЕМ ЛИЦЕНЗИОННЫХ ТРЕБОВАНИЙ

Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 23.04.2019 № 15772-ОГ/04 «О деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Письмо Минстроя РФ от 23.04.2019 № 15772-ОГ/04) разъяснены сроки и порядок предоставления ответов управляющей организацией на обращения собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД).

Ответ на обращения собственников помещений в МКД управляющая организация обязана предоставить в следующие сроки:

- любую информацию из перечня информации, подлежащей раскрытию в соответствии с п. 31, 32 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (в том числе информация о составе ежемесячной платы за жилое помещение), – не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения);

- копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества – не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354)).

Если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц, является актуальной и, по мнению управляющей организации, раскрыта в необходимом объеме, она вправе просто сообщить место размещения информации.

МИНПРИРОДЫ РФ РАЗЪЯСНИЛО, ЧТО ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА, В ПРОЦЕССЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОТОРЫХ ОБРАЗУЮТСЯ ТКО, ОБЯЗАНЫ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР С РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ

Письмом Министерства природных ресурсов и экологии РФ от 11.12.2018 № 12-50/10311-ОГ «О лицах, обязанных заключать договора с региональным оператором» (далее – Письмо Минприроды РФ от 11.12.2018 № 12-50/10311-ОГ) разъяснена обязанность юридических лиц, в деятельности которых, помимо отходов производства, образуются твердые коммунальные отходы (далее – ТКО), заключить договоры на их вывоз и размещение.

К ТКО относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами (ст. 1 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (далее – Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ)).

Региональный оператор по обращению с ТКО заключает договоры на оказание услуг с владельцами зданий, строений, сооружений, нежилых помещений и зе-

Кроме того, управляющая организация обязана вести учет (пп. «к» п. 31 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354):

- жалоб собственников;
- сроков и результатов их рассмотрения и исполнения.

Также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы управляющая организация обязана направить потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа (пп. «к» п. 31 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Разъяснено также, что непредоставление ответа на обращение в установленные сроки является нарушением лицензионных требований (ч. 1 ст. 193 Жилищного кодекса РФ, п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110).

Напомним, что за нарушение лицензионных требований управляющая организация будет привлечена к административной ответственности в виде штрафа (ч. 2 ст. 14.1_3 КоАП РФ):

- на должностных лиц в размере от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификации на срок до 3 лет;
- на юридических лиц – от 250 000 до 300 000 руб.

Таким образом, специалистам управляющих организаций необходимо соблюдать сроки ответов на обращения. В противном случае управляющую организацию ждет крупный административный штраф.

Письмо Минстроя РФ от 23.04.2019 № 15772-ОГ/04 официально опубликовано не было.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:
– Организация работы с населением

мельных участков, на которых образуются ТКО (пп. «в» п. 8_1 Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12.11.2016 № 1156).

Таким образом, Минприроды РФ сделан вывод, что юридические лица, в деятельности которых, помимо отходов производства, образуются ТКО, обязаны заключить договор с региональным оператором.

Исключением являются юридические лица, в собственности которых или на ином законном основании находятся объекты размещения отходов, расположенные в границах земельного участка, на территории которого образуются такие ТКО (ст. 24.7 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ).

Письмо Минприроды РФ от 11.12.2018 № 12-50/10311-ОГ официально опубликовано не было.

Рекомендуем также ознакомиться с материалом:

– Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)

МИНСТРОЙ РФ РАЗЪЯСНИЛ ПОСЛЕДСТВИЯ НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКОМ ПОМЕЩЕНИЯ В МКД ДОСТУПА К ОБЩЕДОМОВОМУ ИМУЩЕСТВУ ДЛЯ ЕГО РЕМОНТА

Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16.01.2019 № 794-АО/06 «О предоставлении доступа к общедомовому имуществу при необходимости проведения ремонтных работ» (далее – Письмо Минстроя РФ от 16.01.2019 № 794-АО/06) разъяснены последствия отказа собственника помещения в многоквартирном доме (далее – МКД) предоставить организации, выполняющей ремонт общедомового имущества, доступ к общедомовым инженерным системам и конструкциям, расположенным в помещении.

В случае если внутридомовые инженерные сети располагаются в стенах или под полами в помещении собственника, он должен обеспечить свободный доступ к общедомовому имуществу, находящемуся в его квартире, для проведения ремонта общедомового имущества (п. 85 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, п. 3.4.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Если собственник помещения убежден, что внутридомовые инженерные системы в его квартире в полном порядке и не требуют замены или ремонта, представители управляющей организации вправе составить акт. Составляется акт о невозможности замены либо ремонта общедомового имущества в связи с тем, что доступ к нему не предоставлен. Данный акт подписывается представителем управляющей организации и собственником помещения.

Вместе с тем непредоставление доступа к общедомовому имуществу при необходимости проведения ремонтных работ является поводом для обращения в суд управляющей организацией либо организацией, проводящей ремонт.

При этом в случае причинения вреда по причине непредоставления доступа к общедомовому имуществу с целью проведения аварийно-восстановительных работ или ремонта ответственность несет собственник помещения.

Если с учетом технических характеристик отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД проведение их ремонта невозможно без причинения вреда имуществу собственников помещений, расходы на восстановление имущества собственника должны быть учтены в сметной документации на проведение ремонта.

Из содержания письма следует, что:

- собственник, который отказался предоставлять доступ в свои помещения для проведения ремонта, несет ответственность за вред, причиненный имуществу остальных собственников помещений в МКД;
- управляющая организация вправе обратиться в суд с заявлением о понуждении собственника предоставить доступ в помещение собственника для ремонта общедомового имущества при необходимости проведения ремонтных работ;
- в смете на ремонт должны быть учтены расходы на восстановление поврежденного имущества собственника, если ремонт невозможен без причинения вреда.

Письмо Минстроя РФ от 16.01.2019 № 794-АО/06 официально опубликовано не было.

Рекомендуем также ознакомиться с материалами:

- Организация работы с населением
- Возмещение имущественного вреда
- Проведение капитального ремонта МКД
- Требования к содержанию общего имущества



ПЕРЕРАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА НЕКАЧЕСТВЕННОЕ ОТОПЛЕНИЕ В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ ЦЕНОВОЙ ЗОНЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ ДЕЛАЕМ ПО НОВЫМ ФОРМУЛАМ

01.06.2019 вступило в силу Постановление Правительства РФ от 22.05.2019 № 637 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам повышения эффективности, надежности и качества теплоснабжения в ценовых зонах теплоснабжения».

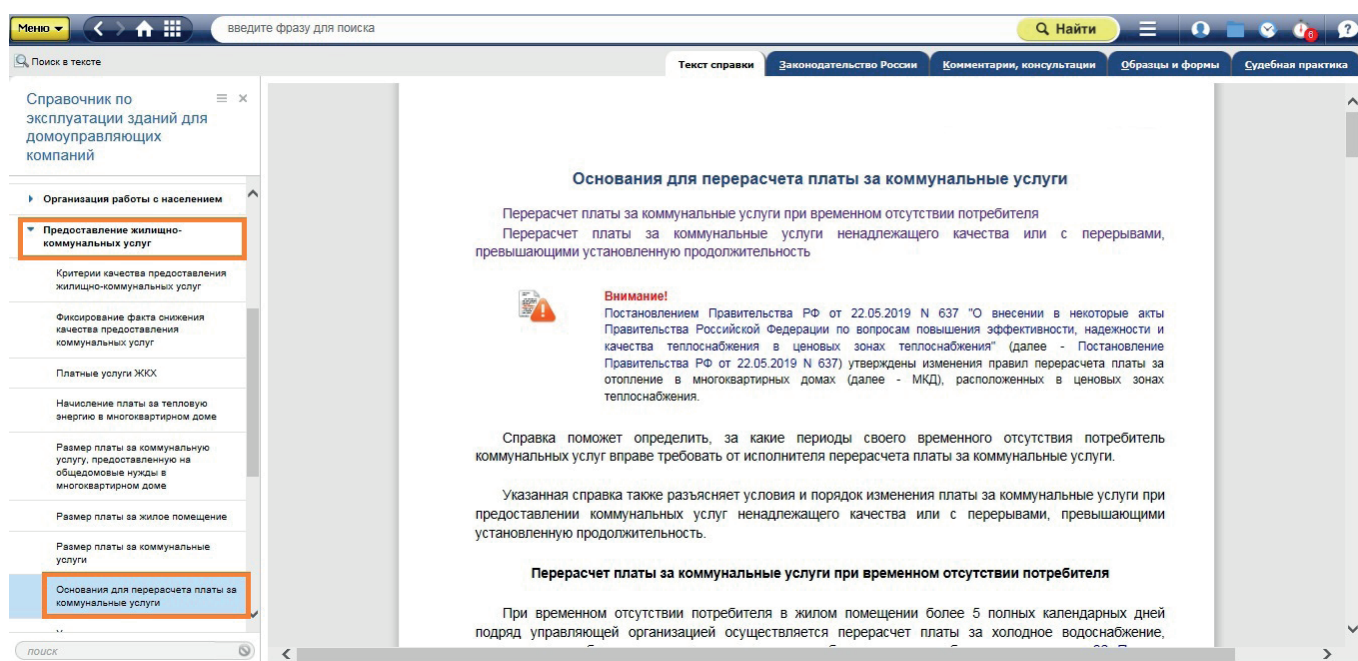
Утверждены правила перерасчета платы за отопление в многоквартирных домах, расположенных в населенных пунктах, в которых стоимость поставляемой теплоэнергии ограничена предельным уровнем цен (ценовых зонах теплоснабжения).

В связи с этим специалистам управляющих организаций в ценовых зонах теплоснабжения при перерасчете платы за отопление необходимо руководствоваться новыми правилами и формулами.

Узнать об условиях и порядке изменения платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вы сможете из справочного материала «Основания для перерасчета платы за коммунальные услуги», расположенного в главе «Предоставление жилищно-коммунальных услуг» раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний».

Справочный материал поможет вам:

- произвести перерасчет платы за некачественно оказанные коммунальные услуги в соответствии с нормативными требованиями;
- исключить возможность наложения штрафа в размере 50% от неправильно исчисленной суммы платы за коммунальные услуги (ч. 6 ст. 157 ЖК РФ).



В ЦЕНОВЫХ ЗОНАХ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ ДОГОВОР НА ОТОПЛЕНИЕ МКД ЗАКЛЮЧАЕМ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ

01.06.2019 вступило в силу Постановление Правительства РФ от 22.05.2019 № 637 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам повышения эффективности, надежности и качества теплоснабжения в ценовых зонах теплоснабжения».

Для специалистов управляющих организаций, ЖК, ТСЖ, ЖСК определен новый порядок заключения договоров теплоснабжения с единой теплоснабжающей организацией в населенных пунктах, в которых стоимость поставляемой теплоэнергии ограничена предельным уровнем цен (ценовых зонах теплоснабжения).

В связи с этим вам необходимо будет перезаключить договоры теплоснабжения с единой тепловой компанией (далее – ЕТК) в соответствии с новыми требованиями.

Инструкцию по заключению управляющими организациями, ТСЖ, ЖК и ЖСК с ресурсоснабжающими организациями договора теплоснабжения для отопления многоквартирных домов вы найдете в справочных материалах раздела «Справочник по эксплуатации зданий для домоуправляющих компаний»:

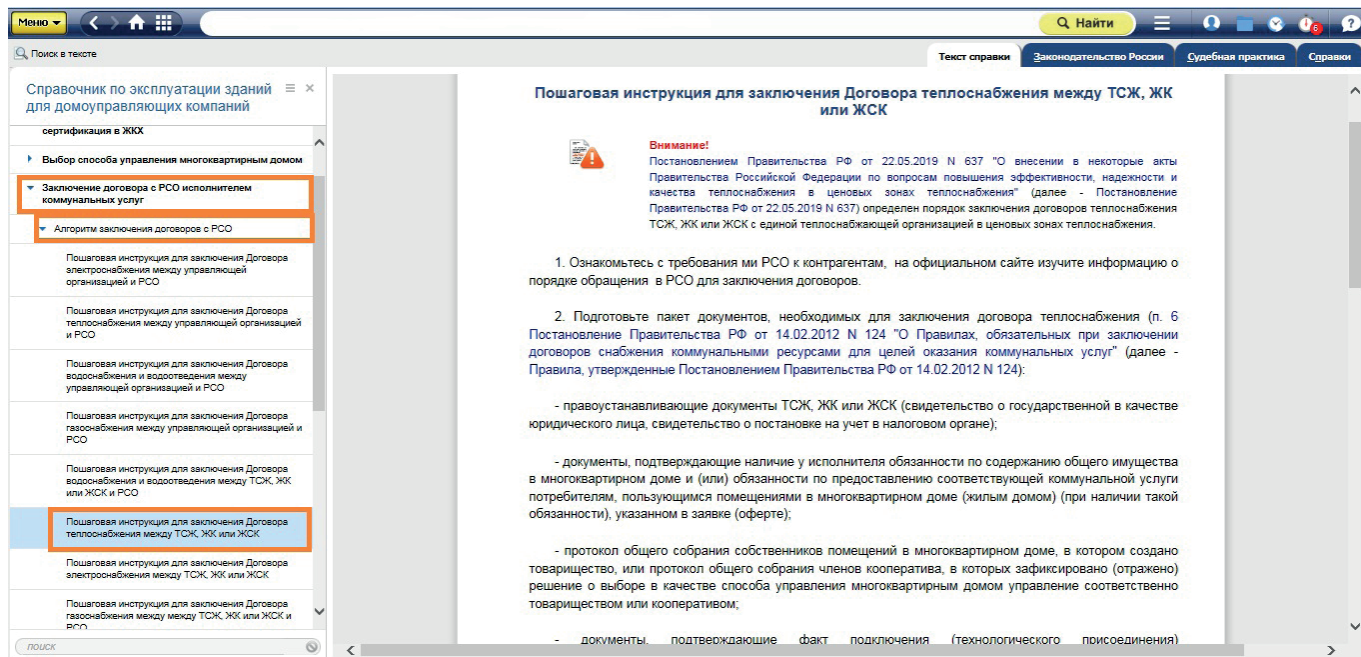
- «Пошаговая инструкция для заключения Договора теплоснабжения между управляющей организацией и РСО»;
- «Пошаговая инструкция для заключения Договора теплоснабжения между ТСЖ, ЖК или ЖСК» – расположенных в главе «Заключение договора с РСО исполнителем коммунальных услуг».

Справочные материалы помогут вам:

- сэкономить время на поиске нормативных актов, регулирующих порядок заключения договоров теплоснабжения;
- собрать необходимый пакет документов для заключения договора теплоснабжения многоквартирного дома.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)



НЕ ПРОПУСТИТЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ!

Специалистам по эксплуатации зданий важно постоянно быть в курсе всех нормативных изменений в сфере обслуживания, ремонта и содержания зданий и сооружений.

В «Календаре вступления в силу НПА в сфере эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений», расположенном в сервисе «Будь в курсе», вы найдете информацию о нормативных актах в области эксплуатации зданий, вступивших в законную силу, а также о тех, что еще вступят в силу в течение 2019-2022 годов.

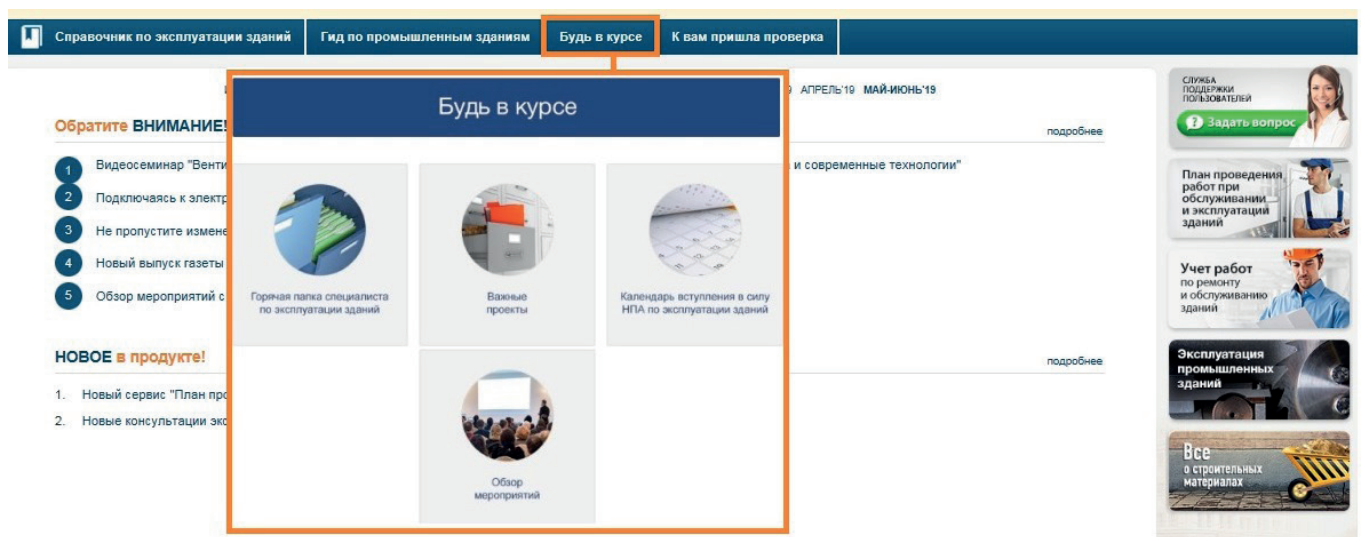
В частности, узнаете о сроке вступления в силу Постановления Правительства РФ от 22.05.2019 № 637 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам повышения эффективности, надежности и качества теплоснабжения в ценовых зонах теплоснабжения», утвердившего порядок заключения договора теплоснабжения в ценовых зонах теплоснабжения.

Об изменениях законодательства в области жилищно-коммунального хозяйства вы сможете узнать из справки «Календарь изменений в сфере ЖКХ».

ОБЗОР МЕРОПРИЯТИЙ

При помощи кнопки «Обзор мероприятий», расположенной 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 июль, август, сентябрь 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:

- Перенос сроков отключения горячей воды
- Вентиляция в помещениях нефтяных месторождений объемом до 500 куб. м
- Документальное оформление сноса производственного здания
- Заключение договора управления и выполнения работ (подряда)
- Проведение осмотров жилых помещений в МКД управляющей организацией
- Предъявление претензий по качеству капитального ремонта
- Как сделать перерасчет платы за отопление в квартире
- Необходимо ли подписывать договор управления МКД всем собственникам помещений
- Обязанности управляющей организации по подготовке МКД к отопительному периоду
- Создание и размещение плана эвакуации на случай угрозы теракта в учебном заведении
- Отказ газовой организации от расторжения договора с управляющей организацией
- Порядок подписания договора управления
- Формула расчета объема воды, поставляемой на общедомовые нужды

ИЗ ЗАЛА СУДА

ЕСТЬ ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ – СУДА НЕ БУДЕТ!



Основа контроля за техническим состоянием зданий и сооружений на производстве – это регулярное ведение и надлежащее хранение документации о:

- состоянии объекта;
- перечне работ по обследованию его конструкций и систем;
- ремонте и реконструкции здания.

Специалисты, ответственные за эксплуатацию производственных зданий, обязаны вести и хранить технические журналы и эксплуатационный паспорт на здание.

Отсутствие должного контроля за состоянием строительных конструкций и инженерных систем зданий и сооружений приводит к авариям.

При проведении проверки соблюдения требований к ведению технической документации и расследовании несчастных случаев на производстве инспекторы Ростехнадзора в первую очередь проверяют наличие и ведение журнала технической эксплуатации и эксплуатационного паспорта здания. Отсутствие или ненадлежащее соблюдение требований к ведению технической документации грозит предприятию судом и крупными штрафами. Рассмотрим сегодня судебную практику по этой теме.

Риски, если нет технической документации на здание и приказа о назначении лица ответственного за эксплуатацию здания

Общество с ограниченной ответственностью «Терминал» (далее – ООО «Терминал») обратилось в арбитражный суд с заявлением к управлению Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (далее – Ростехнадзор) о признании недействительным предписания. В ходе рассмотрения дела выяснилось, что ООО «Терминал» осуществляет эксплуатацию опасного производственного объекта III класса опасности – «Площадка нефтебазы по хранению и перевалке нефти и нефтепродуктов».

Предписанием от 27.02.2015 на ООО «Терминал» возложена обязанность устранить нарушения требований:

- ст. 9 Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;
- пп. «у» п. 5 Положения о лицензировании эксплуатации взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 10.06.2013 № 492.

Нарушения выразились в том, что в ходе проведения проверки ООО «Терминал» не были предоставлены:

- технический паспорт и технический журнал по эксплуатации зданий насосных светлых и темных нефтепродуктов, входящих в состав опасного производственного объекта;
- приказ о назначении лица, ответственного за правильную эксплуатацию, своевременный ремонт зданий и сооружений.

Указанные паспорта утверждены обществом только в мае 2015 года, приказ о назначении главного энергетика ответственным за эксплуатацию и своевременный ремонт зданий и сооружений датирован 22.03.2015.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

По результатам рассмотрения дела предписание оставлено в силе, жалоба ООО «Терминал» отклонена.

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15.11.2016 № А27-2846/2016

Штраф за отсутствие документации по эксплуатации теплоустановок и технической документации на здание котельной

ООО «Живая планета» обратилось в арбитражный суд с просьбой к органам Ростехнадзора об отмене постановления о привлечении к административной ответственности в виде штрафа в размере 20 000 руб. (ст. 9.11 КоАП РФ).

Суд установил, что в ходе проверки в нарушение Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго РФ от 24.03.2003 № 115:

- не производится учет тепловых энергоустановок в органах государственного энергетического надзора;
- при эксплуатации тепловых энергоустановок не обеспечиваются их техническое обслуживание и своевременный ремонт;
- отсутствует годовой, сезонный и месячный план (график) ремонтов здания котельной и оборудования;
- отсутствуют паспорта на здание и сооружения котельной;
- отсутствуют журналы технических осмотров строительных конструкций здания и сооружений.

В суде факты нарушений были подтверждены.

По результатам рассмотрения дела постановление о привлечении ООО «Живая планета» к административной ответственности по ст. 9.11 КоАП РФ в виде штрафа в размере 20 000 руб. было оставлено в силе.

Решение Арбитражного суда Приморского края от 07.06.2017 № А51-8382/2017

Ответственность за отсутствие эксплуатационной документации на здание, являющееся частью опасного производственного объекта

ООО «Элтис» обратилось в арбитражный суд с заявлением к Управлению Ростехнадзора о признании незаконным и отмене постановления о привлечении к административной ответственности в виде штрафа в размере 250 000 руб. (ч. 1 ст. 9.1 КоАП РФ).

Как установлено судом первой инстанции, в отношении ООО «Элтис» проведена плановая выездная проверка принадлежащего ему склада ГСМ.

По результатам проверки составлен протокол о несоблюдении требований промышленной безопасности при эксплуатации опасного производственного объекта. В протоколе указано, что выявлены нарушения требований промышленной безопасности (в период проведения проверки опасный производственный объект – склад ГСМ эксплуатировался).

В частности, отсутствует технический журнал по эксплуатации производственного здания для размещения насосов перекачки нефтепродуктов в нарушение п. 6.1, 6.5 Руководства по эксплуатации строительных конструкций производственных зданий промышленных предприятий.

На основании указанного протокола и материалов проверки вынесено постановление.

Факты выявленных нарушений подтвердились в процессе рассмотрения дела в суде.

По результатам рассмотрения дела суд принял решение оставить постановление Ростехнадзора в силе, заявление ООО «Элтис» – без удовлетворения.

Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 03.11.2011 № А67-3517/2011

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

ОПЫТ ЭКСПЕРТОВ

ТРЕБОВАНИЯ К ВЕДЕНИЮ ЖУРНАЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ

Вопрос. Как правильно оформлять технический журнал по эксплуатации здания? Можно ли вести журнал в электронном виде или надо в бумажном? Нумеруются ли страницы?

Ответ. 1. Форма журнала эксплуатации здания в настоящее время не утверждена. Рекомендации по применению форм технического журнала по эксплуатации здания приведены в обосновании.

2. Требования к ведению журнала эксплуатации только на бумажном носителе действующее законодательство не содержит. Однако из-за возможности технических сбоев рекомендуем журнал эксплуатации здания вести на бумажном носителе.

3. Да, страницы журнала по эксплуатации зданий следует пронумеровывать.

Обоснование. 1. Лицо, ответственное за эксплуатацию здания, обязано вести журнал эксплуатации здания (ч. 5 ст. 55.25 Градостроительного кодекса РФ).

В журнал эксплуатации здания в обязательном порядке вносятся следующие сведения (ч. 5 ст. 55.25 Градостроительного кодекса РФ):

- о датах и результатах проведенных осмотров;
- о контрольных проверках и (или) мониторинге оснований здания, сооружения, строительных конструкций,

сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения, их элементов;

- о выполненных работах по техническому обслуживанию здания, сооружения;
- о проведении текущего ремонта здания, сооружения;
- о датах и содержании выданных уполномоченными органами исполнительной власти предписаний об устранении выявленных в процессе эксплуатации здания, сооружения нарушений, сведения об устранении этих нарушений.

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

Форма журнала эксплуатации здания и требования к его ведению должны быть утверждены Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Минстрой РФ) (ч. 6 ст. 55.25 Градостроительного кодекса РФ).

Однако на сегодняшний день нормативного акта, который установил бы требования к форме и порядку ведения журнала эксплуатации зданий, Минстроем РФ не принято.

Обращаем ваше внимание на то, что отсутствие утвержденной формы журнала эксплуатации здания не снимает с лица, ответственного за эксплуатацию здания, обязанности по ведению журнала эксплуатации.

Рекомендуем применять следующие формы:

- форма технического журнала по эксплуатации зданий и сооружений, приведенная в Приложении 10 к ПОТ Р О-14000-004-98 «Положение. Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений» (для промышленных зданий и сооружений);

- форма, приведенная в Приложении 2 к МДС 13-14.2000 «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (для общественных зданий).

Для разработки формы журнала по эксплуатации зданий за основу также может быть взята одна из форм:

- форма Технического журнала по эксплуатации многоэтажного промышленного здания (Приложение Б к СП 324.1325800.2017 Здания многоэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации);

- форма технического журнала по эксплуатации многофункционального торгового комплекса (Приложение Ж к СП 306.1325800.2017 Многофункциональные торговые комплексы. Правила эксплуатации).

2. В действующем законодательстве на сегодняшний день отсутствуют требования к форме ведения журнала эксплуатации здания, что не исключает возможности ведения журнала эксплуатации здания в электронной форме.

К примеру, оформление эксплуатационных журналов в отношении газопроводов и газоиспользующего оборудования допускается в электронной форме при условии обеспечения архивирования (п. 5.2.12 ГОСТ Р 54961-2012 Системы газораспределительные. Сети газопотребления. Общие требования к эксплуатации. Эксплуатационная документация).

Эксплуатационную документацию длительного хранения рекомендуется дублировать на персональном компьютере и сохранять на магнитных носителях (п. 18.1 СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения).

Во избежание претензий со стороны контролирующих органов, а также для обеспечения сохранности журнала эксплуатации здания на случай технических сбоев рекомендуем вести журнал эксплуатации здания на бумажном носителе с дублированием в электронной форме.

3. По правилам делопроизводства принято нумеровать документы, которые состоят более чем из двух страниц (п. 3.2 ГОСТ Р 7.0.97-2016. Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов). В связи с указанным рекомендуем нумеровать журнал эксплуатации зданий.

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

ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ

Вопрос. 1. В каких документах содержится основная информация о техническом состоянии строительных конструкций и инженерных систем производственного здания?

2. Есть ли утвержденные формы данных документов?

Ответ. 1. Технические сведения о производственных зданиях должны быть указаны в:

- техническом паспорте;
- техническом журнале по эксплуатации;
- эксплуатационном паспорте.

2. Форма технического паспорта производственного здания утверждена МДС 13-14.2000.

Формы технических журналов и эксплуатационных паспортов, в зависимости от вида промышленных зданий, утверждены:

- СП 303.1325800.2017;
- СП 324.1325800.2017;
- СП 374.1325800.2018.

Обоснование. Технические и технико-экономические сведения о зданиях, которые могут повседневно требоваться при их эксплуатации, должны быть сосредоточены в (п. 2.20 МДС 13-14.2000 Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений (далее – МДС 13-14.2000), п. 7 СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (далее – СП 255.1325800.2016)):

- техническом паспорте;
- журнале технической эксплуатации здания;
- эксплуатационном паспорте.

Технический паспорт составляется на каждое производственное здание и сооружение, принятое в эксплуатацию (п. 2_21 МДС 13-14.2000).

Паспорт является основным документом по объекту, содержащим его конструктивную и технико-экономическую характеристику, составляемую с учетом всех архитектурно-планировочных и конструктивных изменений (п. 2_21 МДС 13-14.2000).

Технический паспорт заполняется по единой форме и состоит из описательной части и приложений (п. 2_21 МДС 13-14.2000).

Форма технического паспорта на производственное здание приведена в приложении 1 к МДС 13-14.2000.

В описательной части технического паспорта даются (п. 2_21 МДС 13-14.2000):

- год постройки;
- кубатура и площади здания и его частей;
- протяженность и другие данные по зданию;

(Продолжение на следующей странице)

(Окончание)

- развернутые площади элементов;
- конструктивная характеристика частей и элементов здания и т. д.

Приложениями к паспорту являются (п. 2_21 МДС 13-14.2000):

- светокопии рабочих чертежей планов, разрезов, фасадов здания с внесенными в них отступлениями от проекта, если таковые имели место;
- перечень предусмотренных проектом требований по обеспечению нормальной эксплуатации здания, его отдельных элементов и прилегающей территории.

Технический паспорт составляется сотрудниками БТИ в двух экземплярах.

Один из них хранится в архиве отдела эксплуатации и ремонта предприятия. Второй – в цехе (отделе), эксплуатирующем здание или сооружение (п. 2_21 МДС 13-14.2000, п. 3.15 СП 255.1325800.2016).

Технический журнал (журнал технической эксплуатации здания) необходимо вести для учета работ по обслуживанию и текущему ремонту здания. В него вносятся записи обо всех выполненных работах по обслуживанию и текущему ремонту с указанием вида работ и места их проведения (абз. 1 п. 2_22 МДС 13-14.2000).

Технический журнал является основным документом, характеризующим состояние эксплуатируемого здания (абз. 2 п. 2_22 МДС 13-14.2000).

В журнале технической эксплуатации здания содержатся следующие сведения (п. 12.10 ПОТ РО 14000-004-98 Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений (далее – ПОТ РО 14000-004-98)):

- о результатах систематических наблюдений за зданием и его конструктивными элементами;
- о результатах инструментальных наблюдений за осадками и другими деформациями конструктивных элементов здания;
- о результатах периодических технических осмотров здания;
- о фактах нарушений правил технической эксплуатации промышленного здания и сооружения и мерах по пресечению таких нарушений;
- о проведенных капитальных ремонтах (сроки, характер ремонта, объем и место производства работ);
- о проведенных реконструкциях (сроки, характер).

Содержащиеся в техническом журнале технической эксплуатации сведения отражают (п. 12.7 ПОТ РО 14000-004-98):

- историю эксплуатации здания;
- техническое состояние здания на каждый период времени.

Следует отметить, что в настоящее время разработаны формы технических журналов для отдельных видов производственных зданий:

- форма технического журнала на одноэтажное производственное здание содержится в приложении Б к СП 303.1325800.2017 Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации (далее – СП 303.1325800.2017);
- форма технического журнала многоэтажных производственных зданий содержится в приложении Б к СП 324.1325800.2017 Здания многоэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации (далее – СП 324.1325800.2017);



- форма технического журнала производственных зданий животноводческих, звероводческих и птицеводческих предприятий приведена в приложении Б к СП 374.1325800.2018 Здания и помещения животноводческие, птицеводческие и звероводческие. Правила эксплуатации (далее – СП 374.1325800.2018).

Эксплуатационный паспорт представляет собой специальную форму описания здания и включает в себя (п. 3 СП 255.1325800.2016):

- технические характеристики здания;
- его функциональное назначение;
- характеристики конструктивных и инженерных систем;
- климатические и санитарно-гигиенические показатели.

По сравнению с техническим паспортом здания эксплуатационный паспорт отражает технические характеристики не только конструктивных элементов, но и инженерных систем здания, а также санитарно-гигиенические показатели здания.

Эксплуатационный паспорт ведется непосредственно эксплуатирующей организацией и служит основой текущего обслуживания здания (п. 3 СП 255.1325800.2016).

Приложениями к эксплуатационному паспорту являются (п. 7.7 СП 324.1325800.2017, п. 7.8 СП 303.1325800.2017):

- схемы или ксерокопии планов (включая план кровли), разрезов, фасадов здания с внесенными в них отступлениями от проекта, если таковые имели место в процессе строительства, реконструкции или расширения (допускается в электронном виде);

- перечень предусмотренных проектом требований по обеспечению нормальной эксплуатации здания, его отдельных элементов и прилегающей территории.

Формы эксплуатационных паспортов на производственные здания утверждены сводами правил:

- эксплуатационного паспорта на многоэтажные производственные здания – СП 324.1325800.2017 (приложение В к СП 324.1325800.2017);
- эксплуатационного паспорта на одноэтажные производственные здания – СП 324.1325800.2017 (приложение В к СП 303.1325800.2017);
- эксплуатационного паспорта на здания животноводческих, звероводческих и птицеводческих предприятий – СП 374.1325800.2018 (приложение А к СП 374.1325800.2018).

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