

Акт обследования здания

Акт обследования здания - это описание текущего состояния строительных конструкций и/или его инженерных систем, выявление и описание видимых дефектов, которые необходимо устранить для надлежащей дальнейшей эксплуатации.

Под надлежащим техническим состоянием зданий, сооружений понимается поддержание параметров устойчивости, надежности строительных конструкций зданий, сооружений, а также исправность систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации.

Основным нормативно-правовым актом, регулирующим градостроительную деятельность в России (т.е. деятельность по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территорий, архитектурно-строительному проектированию, капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства, а также эксплуатации зданий, сооружений) является Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон №190-ФЗ от 29.12.2004г.).

В Градостроительном кодексе РФ установлены следующие требования к эксплуатации зданий, сооружений:

1. эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением);
2. эксплуатация построенного, реконструированного здания, сооружения допускается после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (кроме случаев, когда не требуется получать разрешение на строительство), а также акта, разрешающего эксплуатацию здания, сооружения, в случаях, предусмотренных федеральными законами;
3. в случае капитального ремонта эксплуатация допускается после окончания капитального ремонта;
4. эксплуатация зданий, сооружений, должна осуществляться в соответствии с требованиями Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ, проектной документации и других нормативных правовых актов;
5. для обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений;
6. техническое обслуживание зданий, сооружений, текущий ремонт зданий, сооружений проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких зданий, сооружений;
7. эксплуатация многоквартирных домов осуществляется с учетом требований жилищного законодательства;

Если при данном обследовании будут обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций здания (сооружения) (колонн, балок, ферм, арок, плит покрытий и перекрытий и др.), то в Акте технического осмотра здания будет рекомендовано выполнение детального (инструментального) обследования для выявления причин появления данных дефектов и повреждений.

Кто выполняет работу по составлению акта

Акт технического обследования здания, как правило, составляется службой эксплуатации, комиссией или инженерами специализированной организации. На основании приказа или договора утверждается образец или форма акта обследования здания. Как правило это специалисты с высшим строительным образованием.

Обязанность главного инженера и обслуживающей организации

Эксплуатационный контроль осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения:

- собственник здания, сооружения;
- лицо, которое владеет зданием, сооружением на ином законном основании (на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и другое) в случае, если соответствующим договором, решением органа государственной власти или органа местного самоуправления установлена ответственность такого лица за эксплуатацию здания, сооружения;
- привлекаемое собственником в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании договора физическое или юридическое лицо.

Если число собственников здания, сооружения составляет 2 и более, решения по вопросам эксплуатации здания, сооружения принимаются по соглашению всех таких собственников.

Лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, обязано вести Журнал эксплуатации здания, сооружения.

Обнаруженные во время осмотров дефекты и повреждения строительных конструкций или систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания в целом, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования должны быть устранены.

Акт технического осмотра здания служит одним из исходных документов для выполнения сметного расчета на выполнение текущего/капитального ремонта. Обоснование стоимости ремонтно-строительных работ.

В случае невозможности определения причин возникновения дефектов и повреждений силами эксплуатирующей службы, проведения специальных расчетов, оценки характеристик строительных материалов и возможности дальнейшей безопасной эксплуатации зданий, сооружений, привлекается специализированная организация, имеющая специальные допуски к определенному виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (СРО).

Организация по обслуживанию здания, сооружения должна принимать все необходимые меры по обеспечению безопасности эксплуатации зданий, сооружений, предупреждению развития дефектов и повреждений строительных конструкций, а также, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, обязано извещать при о каждом случае возникновения аварийных ситуаций в здании, сооружении:

1. органы государственного контроля (надзора) в случае, если за эксплуатацией здания, сооружения в соответствии с федеральными законами осуществляется государственный контроль (надзор);
2. органы местного самоуправления;
3. собственника здания, сооружения или лицо, владеющего зданием, сооружением на ином законном основании, в случае, если лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, является привлеченное на основании договора физическое или юридическое лицо.

При нарушении эксплуатации зданий, сооружений требований технических регламентов, проектной документации эксплуатация зданий, сооружений может приостанавливаться в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Периодичность проведения акта осмотра

Периодичность, состав подлежащих выполнению работ по техническому обслуживанию, по поддержанию надлежащего технического состояния зданий, сооружений (включая необходимые наблюдения, осмотры) должны определяться в соответствии с проектной документацией, результатами контроля за техническим состоянием зданий, сооружений индивидуально для каждого здания, сооружения исходя из условий их строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации.

Неплановые осмотры здания проводятся:

- после ливней, обильных снегопадов, ураганных ветров, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий;
- в случае аварий на внешних коммуникациях;
- при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации здания.

Результаты осмотров здания должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

Форма акта обследования может быть различная в зависимости от вида объекта жилое, производственное или административное.

Ответственность лиц, отвечающих за безопасную эксплуатацию зданий сооружений

Какие виды ответственности предусмотрены за нарушения законодательства о градостроительной деятельности?

Градостроительный кодекс предусматривает 4 вида ответственности за нарушения требований Кодекса:

1. дисциплинарная ответственность (статьи 81, 192 Трудового кодекса РФ);
2. имущественная ответственность, основы правового регулирования которой определены в Гражданском кодексе РФ;
3. административная ответственность наступает согласно положениям Кодекса об административных правонарушениях РФ;
4. уголовная ответственность наступает за совершение преступлений, предусмотренных статьями УК РФ:

- статья 143 "Нарушение правил охраны труда";

- статья 168 "Уничтожение или повреждение имущества по неосторожности";

- статья 169 "Воспрепятствование законной предпринимательской или иной деятельности";

- статья 201 "Злоупотребление полномочиями";

- статья 219 "Нарушение требований пожарной безопасности";

- статья 236 "Нарушение санитарно-эпидемиологических правил";

- статья 238 "Производство, хранение, перевозка либо сбыт товаров и продукции, выполнение работ или оказание услуг, не отвечающих требованиям безопасности";

- статья 246 "Нарушение правил охраны окружающей среды при производстве работ";

- статья 269 "Нарушение правил безопасности при строительстве, эксплуатации или ремонте магистральных трубопроводов".

Кто и в каком размере возмещает вред, причиненный вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения?

При разрушении и/или повреждении здания, сооружения либо части здания или сооружения, и нарушении требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания может быть причинен вред личности (моральный и физический) или имуществу гражданина и/или имуществу юридического лица.

Ответственность за причинение вреда несет собственник такого здания, сооружения.

Собственник освобождается от ответственности, если докажет что указанные разрушение, повреждение, нарушение возникли вследствие умысла потерпевшего, действий третьих лиц или чрезвычайного и непредотвратимого при данных условиях обстоятельства (непреодолимой силы).

Обратите внимание! Обязанность по доказыванию своей невиновности лежит на собственнике здания.

Возмещения вреда осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

Сверх возмещения вреда собственник выплачивает компенсацию следующим категориям граждан:

1. родственникам потерпевшего (родителям, детям, усыновителям, усыновленным), супругу в случае смерти потерпевшего - в сумме 3 000 000 рублей;
2. потерпевшему в случае причинения тяжкого вреда его здоровью - в сумме 2 000 000 рублей;
3. потерпевшему в случае причинения средней тяжести вреда его здоровью - в сумме 1 000 000 рублей.

Собственник здания, сооружения, который возместил в соответствии с гражданским законодательством вред, причиненный вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения, и выплатил компенсацию сверх возмещения вреда имеют право обратного требования (регресса) в размере возмещения вреда и выплаты компенсации сверх возмещения вреда к:

1. лицу, выполнившему соответствующие работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, вследствие недостатков которых причинен вред;
2. саморегулируемой организации, если лицо, выполнившее работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, вследствие недостатков которых причинен вред, на момент их выполнения имело свидетельство о допуске к таким работам, выданное этой саморегулируемой организацией;
3. организации, которая провела государственную экспертизу результатов инженерных изысканий или негосударственную экспертизу результатов инженерных изысканий, если вред причинен в результате несоответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов и имеется положительное заключение государственной экспертизы результатов инженерных изысканий или положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий;
4. организации, которая провела государственную экспертизу проектной документации или негосударственную экспертизу проектной документации, если вред причинен в результате несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов и (или) результатам инженерных изысканий и имеется положительное заключение государственной экспертизы проектной документации или положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации;
5. Российской Федерации или субъекту Российской Федерации, если вред причинен в результате несоответствия построенного, реконструированного объекта капитального строительства и (или) работ, выполненных в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, требованиям технических регламентов и (или) проектной документации и имеется положительное заключение органа государственного строительного надзора.

Собственник здания, сооружения, которые возместили в соответствии с гражданским законодательством вред, причиненный вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения, и выплатили компенсацию имеют право обратного требования (регресса) к лицу, выполнившему в период эксплуатации здания, сооружения на основании договора, заключенного с указанными собственником, соответствующие работы по содержанию и (или) обслуживанию здания, сооружения, вследствие недостатков которых причинен вред, в размере возмещения вреда и выплаты компенсации.

Что такое право обратного регресса?

Регресс – это обратное требование, заключающееся в возможности лица, возместившего вред, причиненный другим лицом (работником при исполнении им служебных, должностных или иных трудовых обязанностей, лицом, управляющим транспортным

средством, и т.п.), потребовать от этого лица (виновника) возмещения вреда в размере выплаченной им суммы, если иной размер не установлен законом.

Какая ответственность у Главного инженера здания?

Главный инженер здания может быть привлечен к административной, уголовной, имущественной и дисциплинарной ответственности.

Специалисты компания Жилэкспертиза готовы принять участие в осмотре, обследовании зданий и сооружений с составление соответствующих технических документов, ждем ваших обращений.

Какие сведения вносятся в Журнал эксплуатации зданий и сооружений?

В Журнал эксплуатации зданий, сооружений вносятся сведения о датах и результатах проведенных **обследований зданий**, контрольных проверок и (или) мониторинга 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.

Существует ли установленная законодательством форма Журнала эксплуатации зданий и сооружений?

Форма журнала эксплуатации здания, сооружения и требования к ведению такого журнала устанавливаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, иными уполномоченными федеральными органами исполнительной власти в соответствии с их компетенцией.

По состоянию на 03 августа 2016г. форма и требования к ведению не утверждены, при этом обязанность ведения Журнала эксплуатации зданий и сооружений обязательна. Лицо ответственное за эксплуатацию здания, сооружения вправе самостоятельно разработать форму Журнала и применять его.