

РЕКОМЕНДАЦИИ

Общественного совета при Министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Дагестан , в части более широкого обсуждения вопросов нормативно -правового регулирования "эксплуатационного" этапа жизненного цикла объектов капитального строительства.

г. Москва

2025 г.

1. Введение

Настоящие рекомендации разработаны в соответствии с решением Ассамблеи региональных общественных советов в сфере строительства и жилищно - коммунального хозяйства (протокол № ОС – 2025/3.АОС.3 от 5.05.2025г.). в целях обеспечения общественными советами при органах исполнительной власти субъектов Российской Федерации в сфере строительства и жилищно – коммунального хозяйстве, более широкого обсуждения на местах вопросов нормативно - правового регулирования «эксплуатационного» этапа жизненного цикла объектов капитального строительства, в том числе, для подготовки соответствующих предложений при формировании и реализации государственной политики в сфере деятельности Минстроя России.

2. Общие положения

2.1. В «Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений», дано очень важное для специалистов, осуществляющих или планирующих осуществлять деятельность в городском хозяйстве, определение жизненного цикла зданий, строений, сооружений – это «период, в течение которого осуществляется (см. приложение 1):

- создание ОКС (3-5 лет);
- эксплуатация объекта недвижимости (50 и более лет);
- снос здания или сооружения (1-2 года)».

Требования к «безопасности», предусмотренные в данном законе, «закладываются» на стадии проектирования, так как являются **непрерывным условием** создания и функционирования зданий, строений, сооружений для постоянного или длительного проживания, а также массового пребывания людей, в том числе по причине того, что рядовые пользователи (люди) не могут владеть объемом специальных инженерно – технических знаний, которые лежат в основе безопасности объектов капитального строительства на различных этапах его жизненного цикла.

Специалисты, занимающиеся организацией и осуществлением ЭКСПЛУАТАЦИИ зданий, инженерного оборудования и сетей выполняют свою деятельность в условиях неопределенности, возникающей как по причине естественного и технологического старения элементов и систем зданий и сооружений, так и от воздействия внешних факторов, неизбежно возникающих в процессе использования (эксплуатации) объекта недвижимости по назначению.

2.2. *Этап создания объекта капитального строительства:*

- Замысел, землеотвод, технико-экономическое обоснование, изыскание, проектирование, экспертиза, выбор строительной организации, выбор материалов и оборудования, строительство, ввод в эксплуатацию.

2.3. *Этап эксплуатация объекта недвижимости/объекта капитального строительства:*

- Коммуникации со строителями, собственниками здания, подрядчиками¹⁾ и пользователями помещений в здании;

- Выбор специализированной организации¹⁾;

1) Специализированные организации (подрядчики): - ремонтно – эксплуатационные, обслуживающие лифтовое и газовое хозяйство, выполняющих аварийно-восстановительные работы, охрану ОН, дератизацию и дезинфекцию, работы по клинингу, благоустройству и озеленению.

В МКД, это осуществляется через процедуру согласования на общем собрании квартировладельцев.

- Приведение инженерных систем и оборудования в эксплуатационный режим²⁾;
- Организация предоставления и коммерческий учет коммунальных услуг (воды, тепла, электричества, интернет, газа, сбор ТКО и канализация);
- Подготовке здания к весенне-летней и осенне-зимней эксплуатации;
- Мониторинг (осмотры плановые, внеплановые) конструктивных элементов и инженерных систем и оборудования здания;
- Обслуживание, текущий и аварийный ремонт объекта недвижимости;
- Санитарное содержание объекта недвижимости и благоустройство/озеленение прилегающих территорий;
- Эксплуатационный контроль состояния здания и прилегающей территории;
- Обследование технического состояния здания на предмет проведения капитального ремонта;
- Организация и проведения капитального ремонта ОКС;
- Взаимодействие с контрольно-надзорными органами;
- Документарное сопровождение процессов эксплуатации ОН.

2.4. Этап сноса объекта капитального строительства:

- Разработка проекта организации сноса ОКС, получение ордера, выбор демонтажной организации; снос здания, сооружения; рекультивация земельного участка.

3. Эксплуатационный этап жизненного цикла объекта капитального строительства

3.1. Эксплуатация - как основа обеспечивающая производство коммунальных ресурсов:

- Эксплуатируя котельную, тепловой пункт и их электро – техническое оборудование осуществляется производство и транспортировка теплоносителя к объектам потребления;
- Эксплуатируя здания, строения, сооружения водоканала и соответствующее технологическое оборудование осуществляется «забор», очистка, контроль качества и подача воды потребителям; прием сточных вод, очистка, контроль и сброс их в поверхностные источники;

2) На рынке труда становится популярной услуга, которая предлагается заказчику по предэксплуатации объекта капитального строительства перед введением его в эксплуатацию. Основным мотивом этой деятельности является выявление строительных недостатков и недоделок и оформление документов (требований) по их устранению. Строительные организации называют это «потребительским экстремизмом».

- Эксплуатируя сооружения и оборудование муниципальных электрических сетей осуществляется: передача, распределение и накопление электрической энергии для потребления;

-Эксплуатируя квартальное и внутридомовое газовое оборудование и сооружения осуществляется понижение давления и распределение газа бытовым потребителям.

3.2. Эксплуатация – как основа обеспечения комфортных и безопасных условий для человека⁴⁾. Это касается:

- Зданий, строений для постоянного или длительного проживания людей (жилые дома, гостиницы, общежития, интернаты, детские дома, лечебные учреждения);

- Зданий, строений для массового пребывания людей (зрелищно-развлекательные, спортивные, торговые, пересадочные и другие;

- Зданий, строений повышенного уровня комфорта и энерговооруженности (дома повышенной этажности, умные дома, энергоэффективные дома).

4. Обоснование рассмотрение «вопросов ЖКХ» в работе региональных общественных советов в сфере строительства и жилищно – коммунального хозяйства.

4.1. Необходимость более широкого обсуждения вопросов нормативно - правового регулирования «эксплуатационного» этапа жизненного цикла объектов капитального строительства, вызвана объективными причинами связанными со сложившейся практикой организации деятельности сферы жилищно – коммунального хозяйства, при которой вопросы нормативно – технического регулирования деятельности предприятий отрасли существенно отстают от изменений в технологии, материалах и организации труда, которые имеют место в строительстве и смежных областях деятельности.

³⁾Согласно информации из открытых доступных источников на территории Российской Федерации эксплуатируется:

- 952.3 тысячи многоквартирных домов;
- 49.3 тысячи зданий школ;
- 4.7 тысячи зданий профессионально технических училищ, техникумов и колледжей;
- 1.9 тысяч зданий высших учебных учреждений и их филиалов;
- 48.3 тысячи зданий детских дошкольных учреждений;
- 4.1 зданий магазинов торговых центров, в том числе многофункциональных;
- 27.7 тысячи зданий поликлиник, больниц и пансионатов;
- 3.1 тысяча зданий домов отдыха и санаториев;
- 4.2 тысячи зданий клубов, домов культуры и кинотеатров;
- 13.3 тысячи зданий бань, саун, спа-салонов;
- 1697 зданий театров;
- 35.7 тысячи спортивных сооружений.

Укрупненная выборка из ЕГИС «СТРОЙКОМПЛЕКС.РФ» (см. Приложение 2) свидетельствует о том, что из 36 видов объектов (зданий, строений) по которым имеются «Правила проектирования», одноименные «Правила эксплуатации» существуют только по 7 видам зданий и сооружений, по 9 видам зданий и сооружений «Правила ...» не носят адресного характера, а по 20 видам зданий они отсутствуют.

4.2. Существенным аргументом в пользу более детального рассмотрения вопросов ЖКХ в работе региональных общественных советов в сфере строительства и жилищно – коммунального хозяйства, являются:

- решения, связанные с планом перехода на параметрическую модель нормирования в соответствии с «Правилами формирования и ведения реестра требований, подлежащих применению при проведении экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий и осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и сноса объектов капитального строительства (утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации № 1417 от 31.08.2023г.);

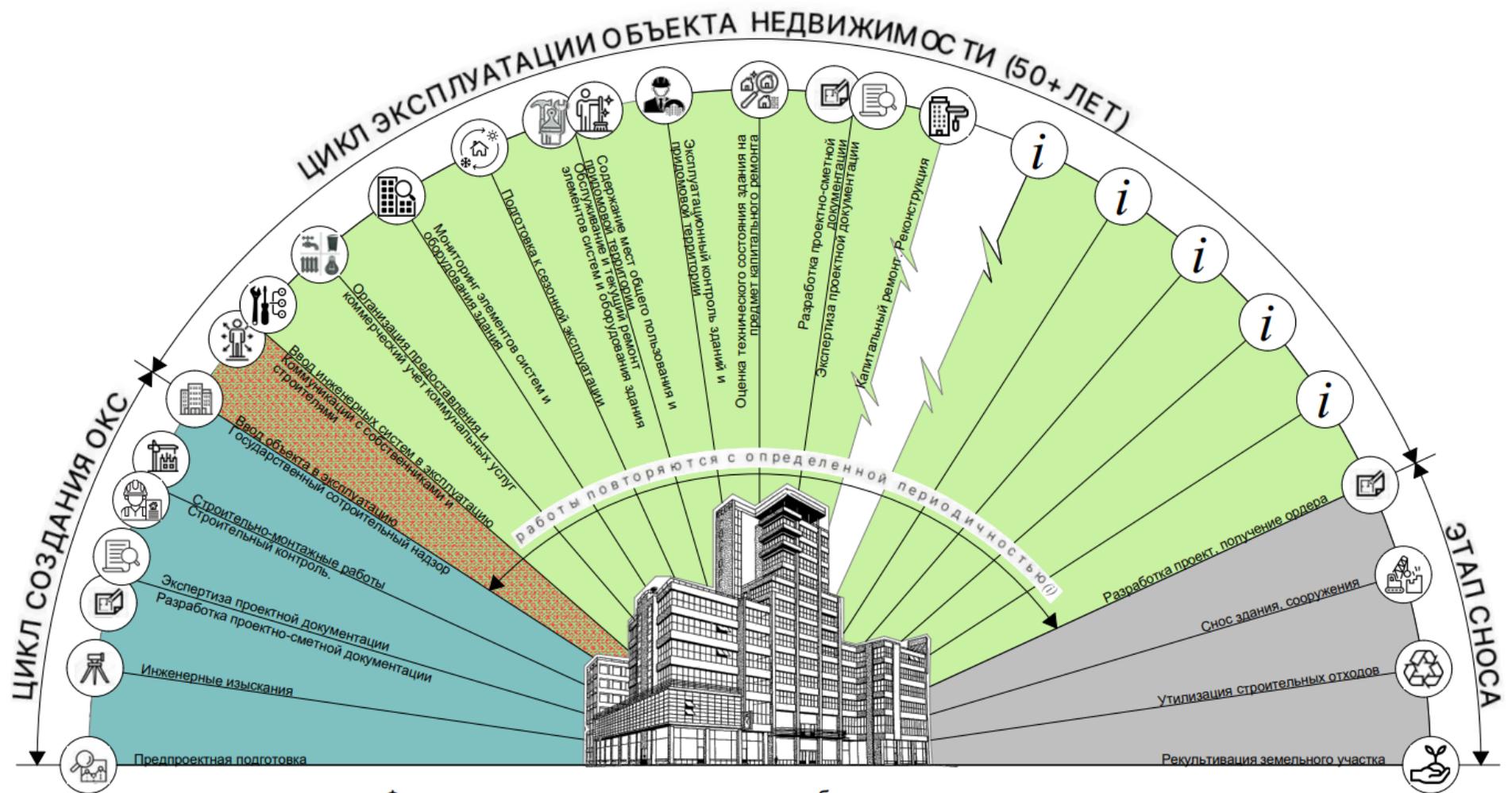
- основы реализации стратегии цифровой трансформации жилищно-коммунального хозяйства, представленные в распоряжении Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2021 г. № 3883-р «О стратегическом направлении в области цифровой трансформации строительной отрасли, городского и жилищно-коммунального хозяйства РФ до 2030г.».

4.3. Помимо этого требуется:

- решение проблем наличия законодательных противоречий в терминологии наименований конструктивных элементов и инженерных систем зданий;
- законодательного закрепления необходимости разработки и передачи на этапе ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию (далее - ОКС), заказчику или уполномоченной им организации технической и эксплуатационной документацию содержащей, в том числе, конструктивные и инженерные решения здания, строения, сооружения.

4.4. Сформированные региональными общественными советами предложения касающиеся содержания и участия в переработке действующих и разработке новых одноименных, с документами по проектированию зданий, сооружений - «Правил эксплуатации», станет важным интеллектуальным и профессиональным вкладом в структурирование нормативных требований для всех этапов жизненного цикла ОКС, в «увязке» с количественными и качественными характеризующими, что в свою очередь позволит реализовать оцифровку – перевод в машиночитаемый и машинопонимаемый формат соответствующих нормативных требований, для автоматизации процессов планирования и контроля деятельности по обеспечению безопасного строительства и эксплуатации ОКС.

4.5. Кроме того, это будет способствовать объединению единовременных целей (и затрат) изыскателей, проектировщиков, строителей, каждый из которых профессионально занимается «своим делом», с эксплуатационным этапом жизненного цикла ОКС.



Функциональная модель жизненного цикла объекта капитального строительства, в соответствии с "Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений" (Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ).

Таблица нормативно правовых документов, регулирующих вопросы проектирования и эксплуатации зданий и сооружений (выборка из ЕГИС «СТРОЙКОМПЛЕКС.РФ»)

№ п/п	Документы регулирующие вопросы проектирования		Документы регулирующие вопросы эксплуатации	
	Шифр документа	Наименование документа	Шифр документа	Наименование документа
			СП 255.132580.2014	Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Общие положения.
1.	СП 54.13330.2022	«СНИП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»	СП 372.1325800.2018	«Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации»
2.	СП 160.132580.2014	Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования.	СП 306.132580.2017	Многофункциональные торговые комплексы. Правила эксплуатации.
3.	СП 228.132580.2014	Здания и сооружения следственных органов. Правила проектирования.	<i>СП 537.1325800.2024</i>	<i>«Административные и бытовые здания. Правила эксплуатации»</i>
4.	СП 242.132580.2014	Здания территориальных органов Пенсионного фонда РФ. Правила проектирования.	<i>СП 537.1325800.2024</i>	<i>«Административные и бытовые здания. Правила эксплуатации»</i>
5.	СП 247.132580.2016	Следственные изоляторы уголовно – исполнительной системы. Правила проектирования.	-	-
6.	СП 31-104- 2003	Здания судов общей юрисдикции.	<i>СП 537.1325800.2024</i>	<i>«Административные и бытовые здания. Правила эксплуатации»</i>
7.	СП 31-109- 2003	Здания арбитражных судов	<i>СП 537.1325800.2024</i>	<i>«Административные и бытовые здания. Правила эксплуатации»</i>
8.	СП 251.132580.2016	Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования.	-	-
9.	СП 252.132580.2016	Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования.	-	-
10.	СП 257.132580.2016	Здания гостиниц. Правила проектирования.	-	-
11.	СП 267.132580.2016	Здания и комплексы высотные. Правила проектирования.	СП 394.1325800.2018	«Здания и комплексы высотные. Правила эксплуатации»
12.	СП 278.132580.2016	Здания образовательных организаций высшего образования. Правила проектирования.	--	-
13.	СП 279.132580.2016	Здания профессиональных образовательных организаций. Правила проектирования.	-	-

14.	СП 289.132580.2016	Сооружения животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий. Правила проектирования.	СП 374.1325800.2018	«Здания и помещения животноводческие, птицеводческие и звероводческие. Правила эксплуатации»
			СП 469.1325800.2019	«Сооружения животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий. Правила эксплуатации»
12.	СП 302.132580.2017	Склады для аварийно химически опасных веществ. Правила проектирования.	-	-
13.	СП 138.13330.2012	Общественные здания и сооружения доступные маломобильным группам населения. Правила проектирования.	-	-
14.	СП 139.13330.2012	Здания и помещения с рабочими местами для маломобильных групп населения	-	-
15.	СП 142.13330.2012	Здания центров ресоциализации. Правила проектирования	-	-
16.	СП 144.13330.2012	Центры и отделения гериатрического обслуживания. Правила проектирования.	-	-
17.	СП 145.13330.2012 СП 35.112.2006	Дома – интернаты. Правила проектирования.	-	-
18.	СП 146.13330.2012 СП 35.113.2006	Геронтологические центры. Дома сестринского ухода, хосписы. Правила проектирования.	-	-
19.	СП 148.13330.2012	Учреждения и помещения социального и медицинского обслуживания. Правила проектирования.	-	-
20.	СП 149.13330.2012 СП 35.116.2006	Реабилитационные центры для детей и подростков с ограниченными возможностями. Правила проектирования	-	-
21.	СП 150.13330.2012 СП 35.117.2006	Дома - интернаты для детей инвалидов. Правила проектирования.		
22.	СП 158.13330.2014	Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования.	СП 319.1325800.2017	«Здания и помещения медицинских организаций. Правила эксплуатации»
23.	СП 31-103-99	Здания, сооружения комплексы православных храмов.	-	-
24.	СП 286.132580.2016	Стадионы футбольные. Правила проектирования.	<i>СП 418.1325800.2018</i>	<i>«Здания и сооружения спортивные. Правила эксплуатации»</i>

25.	СП 31-112- 2004 Часть 1, 2	Физкультурно – спортивные залы. Часть 1. Залы для занятий и соревнований (в том числе инвалидов): гимнастикой, акробатикой, спортивными играми, единоборствами, тяжелой атлетикой, общефизической подготовкой; для спортивных развлечений и оздоровления. Часть 2. Залы и манежи для занятий и соревнований (в том числе инвалидов) легкой атлетикой, спортивными играми, в том числе трансформируемых и универсальных	СП 418.1325800.2018	«Здания и сооружения спортивные. Правила эксплуатации»
26.	СП 31-112- 2007 Часть 3	Физкультурно – спортивные залы. Часть 3. Крытые ледовые арены.	СП 418.1325800.2018	«Здания и сооружения спортивные. Правила эксплуатации»
28.	СП 31-113- 2004	Бассейны для плавания.	СП 418.1325800.2018	«Здания и сооружения спортивные. Правила эксплуатации»
29.	СП 31- 115 - 2004	Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения: Части 1 - ,2 - , 3- Лыжные виды спорта, 4 – Экстремальные виды спорта.	СП 418.1325800.2018	«Здания и сооружения спортивные. Правила эксплуатации»
30.	СП 35-104- 2001	Здания и помещения с местами труда для инвалидов.	-	-
31.	СП 35-104- 2003	Здания учреждений временного пребывания лиц без определенного места жительства	-	-
32.	СП 60.13330.2020	«СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»	СП 336.1325800.2017	«Системы вентиляции и кондиционирования воздуха. Правила эксплуатации»
33.	СП 347.1325800.2017	«Правила проектирования внутренних систем отопления, горячего и холодного водоснабжения»	СП 347.1325800.2017	«Внутренние системы отопления, горячего и холодного водоснабжения. Правила эксплуатации»
34.	СП 31.13330.2021	СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения	СП 517.1325800.2022	«Эксплуатация централизованных систем, сооружений водоснабжения и водоотведения»
35.	СП 32.13330.2018	СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения		
36.	СП 248. 132580.2016	Сооружения подземные. Правила проектирования.	-	-