

Индивидуальный предприниматель  
Полевой Александр Геннадьевич  
ИНН 230802646851 ОГРНИП 320237500258564  
член СРО «Ассоциация проектировщиков «Архитектурные решения»  
СРО-П-212-23072019 за № 458 от 23.11.2020

**Заказчик: ООО «СЗ «СК НВМ»**

Среднеэтажная жилая застройка по адресу:  
Краснодарский край, муниципальное образование  
Динской район, Южно-Кубанское сельское поселение,  
п. Южный, ул.Казачья, 8, участок с кадастровым  
номером 23:07:0302000:967

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 12.1. Требования к обеспечению безопасной  
эксплуатации объектов капитального строительства

Иная документация в случаях, предусмотренных  
федеральными законами

1801.05-21- ТБЭ

Том 12.1

Краснодар 2021г.

Индивидуальный предприниматель  
Полевой Александр Геннадьевич  
ИНН 230802646851 ОГРНИП 320237500258564  
член СРО «Ассоциация проектировщиков «Архитектурные решения»  
СРО-П-212-23072019 за № 458 от 23.11.2020

Заказчик: ООО «СЗ «СК НВМ»

Среднеэтажная жилая застройка по адресу:  
Краснодарский край, муниципальное образование  
Динской район, Южно-Кубанское сельское поселение,  
п. Южный, ул.Казачья, 8, участок с кадастровым  
номером 23:07:0302000:967

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 12.1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации  
объектов капитального строительства  
Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными  
законами

1801.05-21- ТБЭ  
Том 12.1

Индивидуальный предприниматель



Полевой А.Г.

Краснодар 2021г.

Среднеэтажная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование Динской район, Южно-Кубанское сельское поселение, п. Южный, ул. Казачья, 8, участок с кадастровым номером 23:07:0302000:967

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание		
1.	1801.05-21-ПЗ	<u>Раздел 1. Пояснительная записка</u>			
2.	1801.05-21-ПЗУ	<u>Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка</u>			
		<u>Раздел 3. Архитектурные решения</u>			
3.1	1801.05-21-1-АР1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)			
3.2	1801.05-21-2-АР2	Часть 2 Многоквартирный жилой дом (литер 2)			
		<u>Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения</u>			
4.1	1801.05-21-1-КР1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)			
4.2	1801.05-21-2-КР2	Часть 2 Многоквартирный жилой дом (литер 2)			
		<u>Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений</u>			
		<u>Подраздел. Система электроснабжения</u>			
5.1.1	1801.05-21-1-ИОС1.1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)			
5.1.2	1801.05-21-2-ИОС1.2	Часть 2. Многоквартирный жилой дом (литер 2)			
		<u>Подраздел. Система водоснабжения</u>			
5.2.1	1801.05-21-1-ИОС2.1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)			
5.2.2	1801.05-21-2-ИОС2.2	Часть 2. Многоквартирный жилой дом (литер 2)			
		<u>Подраздел. Система водоотведения</u>			
5.3.1	1801.05-21-1-ИОС3.1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)			
5.3.2	1801.05-21-2-ИОС3.2	Часть 2. Многоквартирный жилой дом (литер 2)			
<b>1801.05-21-СП</b>					
<b>1801.05-21-СП</b>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
				<b>Состав проекта</b>	
ГИП		Захаров			
Н.контр.		Захаров		02.21	
				ИП Полевой А.Г. г. Краснодар	
				Стадия	
				Лист	
				Листов	
				П	
				1	

		<u>Подраздел. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети</u>	
5.4	1801.05-21-1,2-ИОС4	Многоквартирные жилые дома (литер 1, литер 2)	
		<u>Подраздел. Сети связи</u>	
5.5.1	1801.05-21-1-ИОС5.1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)	
5.5.2	1801.05-21-2-ИОС5.2	Часть 2. Многоквартирный жилой дом (литер 2)	
		<u>Подраздел. Технологические решения</u>	
5.7.1	1801.05-21-1-ИОС7.1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом (литер 1)	
5.7.2	1801.05-21-2-ИОС7.2	Часть 2. Многоквартирный жилой дом (литер 2)	
6.	1801.05-21-ПОС	<u>Раздел 6. Проект организации строительства</u>	
8.	1801.05-21-ООС	<u>Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды</u>	
9.	1801.05-21-МПБ	<u>Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</u>	
10.	1801.05-21-ОДИ	<u>Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов</u>	
		<u>Раздел 10(1). Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.</u>	
10(1)	1801.04-21-ЭЭ	Многоквартирные жилые дома (литер 1, литер 2)	
		<u>Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами</u>	
12.1	1801.05-21-ТБЭ	<u>Раздел 12.1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства</u>	
12.2	1801.05-21-НПКР	<u>Раздел 12.2. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ</u>	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

1801.05-21-СП

2

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Обозначение	Наименование
	Титульный лист
1801.05-21-ТБЭ. С	Содержание тома
1801.05-21-СП	Состав проекта
1801.05-21-ТБЭ	<b>Текстовая часть</b>

Взам. инв. №									
	Подпись и дата								
Инв. № подл.									
	1801.05-21-ТБЭ. С								
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Содержание тома 12.1	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
ГИП		Захаров			07.21	ИП Полевой А.Г. г. Краснодар			



порта объекта;

представление интересов собственника;  
 взаимодействие с государственными органами контроля и надзора;  
 взаимодействие с подрядными организациями и контроль их работы;  
 работы по уборке и благоустройству территории, прилегающей к обслуживаемому зданию.

### **Организационные основы эксплуатационного контроля**

Эксплуатационный контроль технического состояния здания включает в себя осмотры здания, обследования и мониторинг технического состояния здания.

Выделяют осмотры текущие, сезонные, внеочередные.

Текущие осмотры осуществляют еженедельно.

Сезонные осмотры осуществляют два раза в год:

весенний общий осмотр проводят после таяния снега в целях выявления появившихся за зимний период повреждений элементов здания, систем инженерно-технического обеспечения и элементов благоустройства примыкающей к зданию территории (при этом уточняют объем работ по текущему ремонту на летний период и по капитальному ремонту на будущий год);

осенний общий осмотр проводят по окончании летних работ по текущему ремонту для проверки готовности здания к эксплуатации в зимних условиях.

Внеочередные осмотры проводят после явлений стихийного характера (например, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений), аварий в системах тепло-, водо-, энергоснабжения и при выявлении деформаций оснований не позднее двух дней после стихийного бедствия или техногенной аварии.

На основании результатов осмотров эксплуатирующей организацией может быть принято решение о необходимости проведения:

аварийного ремонта;

текущего ремонта;

внеочередного обследования;

внеплановых мероприятий по обслуживанию здания.

Также в результате проведения осмотров уточняют данные, необходимые для проведения ремонта.

Обследования технического состояния проводят специализированные организации. В ходе обследования проводят оценку соответствия несущих конструкций нормативным требованиям, определяют ресурс фактической безопасной эксплуатации конструкций.

По результатам обследования специализированной организацией, осуществляющей обследование, может быть принято решение о необходимости проведения капитального или аварийного ремонта.

В соответствии с ГОСТ 31937 первое обследование технического состояния здания проводят не позднее чем через два года после ввода в эксплуатацию. В дальнейшем обследование технического состояния здания не реже одного раза в десять лет.

Комплексные обследования технического состояния здания дополнительно проводят:

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата





вать геодезический мониторинг, принять меры по выявлению причин деформаций и их устранению.

Если после устранения нарушений правил содержания строительных конструкций (проникновения технологических или хозяйственных вод в грунт, перегрузок строительных конструкций или поверхности грунта около стен здания, неисправности систем дренажа и водопонижения и т. д.) повреждения продолжают развиваться, для определения причин их появления и мер по предотвращению разрушения строительных конструкций необходимо проведение технического обследования здания и грунтов его основания специализированной организацией.

При появлении агрессивных грунтовых вод или повреждениях антикоррозионной защиты подземных строительных конструкций необходимо с привлечением специализированной организации разработать мероприятия по защите фундаментов, стен подвала от разрушения.

Гидроизоляция фундаментов под оборудование должна быть непрерывной и единой с гидроизоляцией пола, обеспечивающей непроницаемость при возможных проливах жидкостей на пол или фундаменты.

### **Эксплуатация ограждающих конструкций**

При осмотрах наружных стен наибольшее внимание следует уделять участкам их сопряжения с другими конструкциями (фундаментными балками, отмосткой или тротуаром, заполнениями проемов, внутренними стенами, перекрытиями и покрытием здания, включая балки и плиты, и т. д.) и сопряжениям отдельных элементов наружных стен между собой, элементам креплений к стене пожарных, аварийных лестниц и других устройств.

Узлы крепления стен необходимо детально осматривать не реже двух раз в год, восстанавливая противокоррозионные защитные покрытия непосредственно после обнаружения их повреждений.

Для предотвращения избыточного увлажнения внутренних поверхностей наружных ограждающих конструкций конденсационной влагой необходимо предусмотреть поддержание в помещениях требуемого температурно-влажностного режима.

Для предохранения строительных конструкций и оснований здания от воздействия атмосферных осадков и грунтовых вод следует:

содержать в исправном состоянии наружные ограждающие конструкции (в первую очередь влагоизолирующие и другие наружные слои конструкций), элементы и устройства для отвода дождевых и талых вод (разжелобки, фартуки, сливы, покрытия, наружные и внутренние водостоки, сети ливневой канализации, системы дренажа), влагоизолирующие слои фундаментов;

поддерживать сплошность, ровность и проектный уклон дорог, тротуаров и отмосток;

поддерживать проектную планировку территорий;

обеспечивать своевременную очистку и удаление наледей и сосулек с карнизов и уборку, при необходимости, снега с кровли;

организовывать уборку снега от стен здания на расстоянии не менее 2 м при наступлении оттепелей;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

контролировать уровень и, при необходимости, химический состав грунтовых вод.

Очистку кровли от снега следует проводить в случае, если фактическая нагрузка от снега равна или превышает нормативную, принятую при проектировании (120 кг/кв. м), а также в случае необходимости срочного ремонта кровли.

Очистка поверхности кровли от наледей не допускается. Наледи следует удалять только с карнизов и воронок.

При осмотрах крыш и покрытий здания наибольшее внимание следует уделять:

несущим конструкциям, в особенности в местах их опирания или заделки; ограждениям кровли;

карнизам, водоприемным воронкам, сопряжениям полотнищ, листов и других элементов кровли, где особенно часто наблюдаются дефекты и повреждения и происходят протечки дождевых и талых вод.

### **Эксплуатация систем инженерно-технического обеспечения**

Эксплуатация систем электроснабжения здания регламентирована Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и приказа Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 24 июля 2013 г. N 328н «Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок».

Эксплуатацию систем отопления и теплоснабжения здания следует осуществлять в соответствии с СП 50.13330, СП 60.13330, СП 61.13330, СП 73.13330, СанПиН 2.1.4.1074 и иными действующими нормативными документами и технической документацией завода - изготовителя оборудования.

К эксплуатации допускают вентиляционные системы, полностью прошедшие пусконаладочные работы и имеющие инструкции по эксплуатации в соответствии с ГОСТ 2.601, ГОСТ 30494, ГОСТ Р ЕН 13779, СП 73.13330.

Работы по регулировке и наладке систем отопления и вентиляции выполняются аттестованным на производство данного вида работ персоналом организации, имеющей лицензию на данные виды работ. Монтаж, текущее обслуживание и ремонт систем (элементов систем) дымоудаления и противодымной вентиляции, включая диспетчеризацию и проведение пусконаладочных работ, выполняет аттестованный на производство данного вида работ персонал организации, имеющей лицензию на данные виды работ.

Техническая эксплуатация систем внутреннего водоснабжения включает в себя надзор за состоянием и сохранностью сети, сооружений, устройств и оборудования в ней, техническое содержание сети, текущий и капитальный ремонты.

Системы внутреннего холодного и горячего водоснабжения должны соответствовать требованиям СП 30.13330, СП 73.13330.

Системы внутреннего холодного и горячего водоснабжения должны быть испытаны гидростатическим или манометрическим методом с соблюдением требований ГОСТ 24054 и ГОСТ 25136.

Испытания проводят:

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- а) по завершении монтажных работ;
- б) ежегодно согласно плану работ по подготовке к отопительному периоду;
- в) после выполнения ремонтных работ на сетях.

Система канализации и внутреннего водостока здания должна соответствовать требованиям СП 30.13330, СП 73.13330 и обеспечивать отвод сточных вод из здания.

**Потребность в теплоснабжении для Литера 1,2:  
0,721 Гкал/час.**

**Потребность в водоснабжении для Литера 1,2:  
104,1 м<sup>3</sup>/сут.**

**Потребность в электроснабжении:  
Для Литера1 - 223,09 кВт;  
Для Литера2 - 223,09 кВт.**

#### **Обеспечение пожарной безопасности в процессе эксплуатации**

В жилом доме предусмотрены конструкции со следующими пределами огнестойкости:

Несущие элементы здания (ж/б стены, колонны) – не менее R 120

Перекрытия междуэтажные, в том числе чердачные – не менее REI 45

Наружные ненесущие стены – не менее E 15

Лестничные клетки:

- внутренние стены – не менее REI 90

- марши, площадки – не менее R 60

Перегородки, отделяющие жилые помещения от внеквартирных коридоров, – не менее EI 45.

Из подвалов предусмотрен один эвакуационный выход непосредственно наружу, т.к. площадь этажа менее 300,0 м<sup>2</sup>. В подвале в каждой секции предусмотрено по два окна размерами не менее 0,9 м x 1,2 м.

Максимальная площадь квартир на жилом этаже в блок-секций менее 500,0 м<sup>2</sup>. Для эвакуации людей с жилых этажей секции предусмотрен один эвакуационный выход по лестничной клетке тип Л1. Ширина марша эвакуационной лестницы - 1,05 м, высота ограждения 0,9 м, ширина промежуточных площадок - 1,60 м. Наибольшее расстояние от дверей квартир до лестничной клетки не более 12 м. Ширина внеквартирных коридоров в здании 1,60 м.

Доступ на кровлю осуществляется из лестничной клетки. По периметру кровли предусмотрено металлическое ограждение высотой не менее 1,2 м.

Кровля выполнена из негорючих материалов, а стропила и обрешетка обработаны огнезащитными составами не ниже II группы огнезащитной эффективности по ГОСТ 53292\*. Конструкции карнизов, подшивки карнизных свесов чердачных покрытий выполнены из материалов группы горючести Г1.

Двери на пути эвакуации оборудованы приспособлениями для самозакрывания с уплотнениями в притворах.

Противопожарные двери запроектированы в следующих помещениях:

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							7
Инв. № подл.							1801.05-21-ТБЭ
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- двери кладовой уборочного инвентаря – EI 30;
- двери электрощитовой – EI 30.

Расход воды для обеспечения наружного пожаротушения проектируемого здания составляет 15 л/сек. Источником наружного пожаротушения для проектируемого здания служит проектируемый кольцевой водопровод диаметром не менее 100 мм и с обеспечением расстояния не более 200 м до проектируемого здания; Пожаротушение каждой из секций предусмотрено от 2 проектируемых пожарных гидрантов, установленных на кольцевом участке водопроводной сети.

Высота проектируемого здания не более 28 м, в соответствии с положениями п. 8.3 СП 4.13130.2013 подъезд пожарных автомобилей к зданию предусмотрен с одной продольной стороны. Расстояния от внутреннего края проезда до стен зданий предусмотрены в пределах 5-8 метров. Ширина проездов для пожарной техники составляет не менее 4,2 метров. Покрытие и конструкция пожарных проездов, в том числе выполняемых по конструкции стилобата (автостоянки), рассчитаны на проезд пожарных автомобилей с нагрузкой на ось не менее 16 тонн. Благоустройство и озеленение территории жилого дома предусмотрено с таким расчетом, чтобы оно не препятствовало проезду пожарной техники.

Время работы наружного противопожарного водопровода принято не менее 3ч (п. 6.3 СП 8.13130.2009).

Для обеспечения наружного пожаротушения проектируемого здания предусмотрено 2 пожарных гидранта в радиусе 200 м на кольцевой водопроводной сети, расположенные на расстоянии не более 2,5м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен здания (п. 8.6 СП 8.13130.2009).

Свободный напор в сети водопровода (на уровне поверхности земли) при пожаротушении от пожарных гидрантов предусмотрен из условия обеспечения давления не менее 10 м.вод.ст. (п. 4.4 СП 8.13130.2009).

Пожарные гидранты установлены на кольцевых линиях водопровода с принятием мер против замерзания воды в них (СП 8.13130.2009, п. 8.4, 8.6).

Водопроводные линии проложены под землей (СП 8.13130.2009, п. 8.7).

Диаметр труб противопожарного водопровода предусмотрен не менее 100 мм (СП 8.13130.2009, п. 8.10).

### **Обеспечение безопасных для здоровья людей условий пребывания в здании**

Помещения здания, предназначенные для пребывания людей, по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам и нормам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий пребывания людей в здании независимо от срока.

Выполнение санитарных нормативов обеспечивается соответствием эксплуатационных режимов конструкций и инженерного оборудования здания проектным решениям, а также поддержанием в надлежащем состоянии тепло-, звуко-, шумо- и виброизоляции помещений, производственным контролем за технологическими процессами, осуществляемыми внутри здания.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

### **Обеспечение безопасности для пользователей здания**

Здание следует эксплуатировать в соответствии с проектными решениями, обеспечивающими отсутствие угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданием в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие аварийных воздействий.

Необходимо обеспечить отсутствие доступа к техническим помещениям, инженерному оборудованию, подвалу, неэксплуатируемой крыше здания лицам, на которых не возложены соответствующие производственные и должностные обязанности.

В здании могут быть предусмотрены системы безопасности, направленные на предотвращение криминальных проявлений и их последствий, способствующие минимизации возможного ущерба при возникновении противоправных действий. Необходимость охранных мероприятий определяют в соответствии с типом объекта по его значимости и степени защищенности.

### **Выполнение требований доступности здания для маломобильных групп населения**

При эксплуатации зданий и прилегающей к нему территории следует обеспечивать для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения (маломобильные группы населения) равные с другими категориями населения условия жизнедеятельности.

При приемке здания в эксплуатацию необходимо убедиться, что функционально-планировочные элементы и отдельные помещения, а также прилегающая территория доступны для маломобильных групп населения и удовлетворяют требованиям, приведенным в СП 59.13330.

Основными пунктами технического надзора при эксплуатации, несоблюдение которых требует проведения внеплановых мероприятий, являются:

устройство нескользящей и твердой поверхности покрытий пандуса, входных площадок и тамбура;

исправность платформы наклонного перемещения;

исправность поручней;

устройство навеса с водоотводом;

наличие наклонного пандуса с поручнями;

установка контрольных устройств, приспособленных для пропуска маломобильных групп населения;

установка тактильных полос (предупреждающих, направляющих).

В процессе эксплуатации здания не допускаются воздействия и ситуации, приводящие к ухудшению условий для маломобильных групп населения. При проведении всех видов осмотров здания следует фиксировать все возникшие в процессе эксплуатации нарушения требований СП 59.13330, а по результатам осмотров - оперативно принимать меры по устранению таких нарушений.

Не допускается в процессе эксплуатации изменение проектных решений, ухудшающих доступность помещений здания для маломобильных групп населения, в том числе при переоборудовании и перепланировке помещений.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	Ледок	Подп.	Дата

В соответствии с заданием на проектирование проектом предусмотрен беспрепятственный доступ маломобильных групп населения:

- на придомовую территорию;

В соответствии с заданием на проектирование не предусматривается:

- доступ инвалидов в технические помещения и подвал;
- в жилую часть здания;
- квартиры для проживания семей с инвалидами.

При проектировании территории жилых домов соблюдалась непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц в здания. Эти пути стыкуются с внешними по отношению к участку коммуникациями.

На схеме генерального плана предусмотрены:

- Размеры входов в здание, тротуары, съезды и т. д. обеспечивают проход всем категориям пользователей и проезд на креслах-колясках;

Предусмотрены места съездов на пересечении тротуаров с проездами с понижением бортового камня до 4 см. Выполнены съезды с уклоном не более 1:12 на пересечении тротуаров (пешеходных путей) с проезжей частью внутренних дорог.

Высота бордюров по краям пешеходных путей принята не менее 0,05м;

Покрытие пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов запроектировано из мелкозернистого асфальтобетона. Перед входами в здание и на опасных перепадах высот предусмотрена тактильная плитка по ГОСТ Р 52875-2007

- Ширина путей передвижения не менее 1,5 м.

На участке вблизи входов в жилые здания и возле входов в встроенные помещения предусмотрены места для автотранспорта инвалидов (количество парковочных мест подробно см. ПЗУ).

Разметка места для стоянки автомашины для инвалида на кресле-коляске предусмотрена размером не менее 6,0 x 3,6 м.

Доступные для МГН элементы здания и территории идентифицируются символами доступности в следующих местах:

- парковочные места (по ГОСТ Р 52289-2004, ГОСТ 51256-99).

#### **Техническая эксплуатационная документация.**

##### **Состав, ведение и хранение**

К эксплуатационной документации длительного хранения относятся:

техническая документация здания,

в том числе:

генеральный и ситуационный планы,

акты приемки в эксплуатацию здания и прилагаемая к ним исполнительная документация,

паспорт на здание и участок (оформляют в соответствии с ГОСТ 31937),

журнал учета технического обследования технического состояния здания (строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования) (оформляют в соответствии с ГОСТ 31937);

информация об ограничениях функционирования здания;

эксплуатационный паспорт;

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

энергетический паспорт;  
санитарный паспорт, удостоверяющий, что в здании проводится согласованный с учреждениями госсанэпидслужбы необходимый объем дезинсекционных и дератизационных мероприятий;

паспорта систем инженерно-технического обеспечения здания.

поэтажные схемы эвакуации при пожаре;

требования по обеспечению класса пожарной опасности при обработке, восстановлении и замене отделочных поверхностей и иных деталей интерьера;

требования к эксплуатации противопожарных систем и оборудования.

Техническую документацию длительного хранения следует корректировать по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т. п.

Рекомендуется эксплуатационную документацию длительного хранения дублировать на персональном компьютере и сохранять на магнитных носителях.

В состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят:

- 1) отчеты о технических осмотрах здания, обходные листы;
- 2) планы материально-технического обеспечения мероприятий по эксплуатации;
- 3) сведения о работах по эксплуатации;
- 4) ведомости затрат на техническое обслуживание и ремонт, содержание здания, коммунальные услуги;
- 5) сведения о текущем и капитальном ремонтах (проекты, сметы, ведомости, акты приемки работ);
- 6) протоколы измерений сопротивления изоляции электрических сетей и иных параметров других систем инженерно-технического обеспечения и оборудования здания, проводимых как по требованиям законодательства, так и по заявкам заинтересованных лиц (собственников, арендаторов и т. д.);
- 7) инструкции по проведению работ технического обслуживания зданий, их элементов и систем;
- 8) инструкции о мероприятиях по обеспечению антитеррористической безопасности;
- 9) инструкции по охране труда для работников эксплуатирующей организации;
- 10) изменения и дополнения к документации;
- 11) прочее.

При этом эксплуатационную документацию, указанную в перечислениях 1), 3), 5), 10), ввиду возможного уничтожения бумажных экземпляров необходимо предварительно продублировать на персональном компьютере и хранить на магнитных носителях.

### **Основные положения по технике безопасности при эксплуатации и проведении текущего и капитального ремонтов**

При технической эксплуатации и проведении ремонтных работ здания долж-

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

на быть обеспечена безопасность:

- жизни и здоровья людей, находящихся в зоне ремонтных работ;
- жизни и здоровья специалистов и рабочих, выполняющих работы;
- жизни животных и растений на прилегающей территории;
- воздействия на окружающую среду.

Безопасность работ по технической эксплуатации и проведения текущего и капитального ремонтов здания обеспечивается соблюдением действующего законодательства по охране труда, санитарных правил и отраслевых нормативных документов.

### **Требования к правилам содержания территории здания**

Содержание и благоустройство территории следует осуществлять в соответствии с действующими нормативными документами и требованиями к безопасной эксплуатации территории здания.

Требования к безопасной эксплуатации территории здания должны отражать: предельно допустимые и допустимые нормативные уровни звукового давления, уровни звука, эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума, вибрации;

обеспечение должного состояния подъездов и подходов к зданию, в том числе с учетом создания доступной среды для маломобильных групп населения; санитарные и противопожарные требования к организации временного хранения отходов;

необходимость защитных мер от сезонного подтопления.

### **Мероприятия по обеспечению энергосбережения здания в процессе эксплуатации**

Эксплуатационные мероприятия по обеспечению энергоэффективности здания должны быть направлены на поддержание проектного уровня (класса) энергоэффективности на основе плановой организационной и технико-технологической деятельности эксплуатирующих организаций, в том числе включающей в себя энергетические обследования.

Технико-технологические мероприятия по поддержанию проектного уровня теплозащиты здания в обязательном порядке предусматривают регулярную проверку и восстановление целостности теплоизоляции и гидроизоляции ограждающих конструкций, надлежащего состояния инженерного оборудования (водоснабжения, водоотведения, отопления и вентиляции), а также соблюдение условий эксплуатационного режима.

В рамках капитального ремонта следует предусматривать энергосберегающие мероприятия, направленные на соответствие действующим нормам и реализацию существующего потенциала ресурсосбережения здания.

Организационно-технические мероприятия по оптимизации расхода энергетических и иных ресурсов предусматривают:

- обеспечение текущего обслуживания, ремонта и своевременной замены приборов учета энерго- и водоресурсов;
- организацию энергетических обследований;

Изм. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	Ледок	Подп.	Дата

формирование плана мероприятий по повышению эффективности использования энерго- и водоресурсов на основе результатов энергетических обследований;

заключение контрактов с организациями, специализирующимися в области энергосервиса.

### **Оценка класса энергетической эффективности здания в процессе эксплуатации**

Класс энергетической эффективности здания определяют в соответствии с действующим законодательством:

при сдаче-приемке в эксплуатацию здания после строительства устанавливается органами государственного строительного надзора на основе результатов обязательного инструментального контроля нормируемых энергетических показателей здания, в том числе удельного энергопотребления на отопление и вентиляцию, пересчитанного на нормализованный отопительный период;

эксплуатируемого здания по результатам энергетического обследования путем сопоставления значения отклонения фактического нормализованного удельного годового энергопотребления на отопление, вентиляцию, кондиционирование (охлаждение), водоснабжение, освещение и эксплуатацию инженерного оборудования с требованиями базового уровня значений показателя энергоэффективности здания при условии обеспечения воздушно-теплого режима в помещениях, подачи горячей воды в соответствии с санитарными нормами и электроэнергии нужного качества.

### **Перечень нормативной документации**

1. СП 255.1325800.2016 Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения.
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г., № 190-ФЗ.
3. Федеральный закон РФ от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
4. Федеральный закон РФ от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1801.05-21-ТБЭ

Лист

13