



STUDIO - T. A.
TERRITORY OF ARCHITECTURE

Генеральный проектировщик: ООО «Студио-ТА»
Выписка из реестра членов СРО № 1786
СРО-П-003-18052009

Заказчик:
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«АРЕАЛ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»



ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Многоквартирный жилой дом (корпус 1-3)
со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой,
расположенный в районе ул. Алеутская, 65а в г. Владивостоке**

**Раздел 10-1. Требования к обеспечению
безопасной эксплуатации объектов
капитального строительства**

19-02-01 - ТБЭО

г. Москва, 2020 г.



STUDIO-T.A.
TERRITORY OF ARCHITECTURE

Генеральный проектировщик: ООО «Студио-ТА»
Выписка из реестра членов СРО № 1786
СРО-П-003-18052009

Заказчик:
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«АРЕАЛ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Многоквартирный жилой дом (корпус 1-3)
со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой,
расположенный в районе ул. Алеутская, 65а в г. Владивостоке**

**Раздел 10-1. Требования к обеспечению
безопасной эксплуатации объектов
капитального строительства**

19-02-01 – ТБЭО

Генеральный директор

Т.А. Бадаев

Главный инженер проекта


Т.Л. Попова

Москва, 2020 г.

Содержание

а) Характеристики земельного участка	5
б) Характеристика объекта строительства	5
в) Обеспечение пожарной безопасности здания	7
г) Возможность безопасной эксплуатации проектируемого здания	17
д) Периодичность осуществления проверок, осмотров и освидетельствований состояния строительных конструкций	18
е) Сведения о размещении скрытых электрических проводов, трубопроводов и иных устройств	23
ж) Эксплуатация отдельных конструктивных элементов	24
и) Лифты	31

Взам. инв. №	

						19-02-01-ТБЭО			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом (корпус 1-3) со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой, расположенный в районе ул. Алеутская, 65а в г. Владивостоке	Стадия	Лист	Листов
				<i>Шумилова</i>	02.20		П	2	35
				<i>Попова</i>	02.20				
				<i>Сергеева</i>					
									

**СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ОБЪЕКТУ
«Многоквартирный жилой дом (корпус 1-3) со встроенно-
пристроенными помещениями и автостоянкой,
расположенный в районе ул. Алеутская, 65а в г. Владивостоке»**

№/пп	Обозначение	Наименование
1	19-02-01 - ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»
Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»		
2	19-02-01-СПОЗУ 1	Книга 1. «Схема планировочной организации земельного участка»
3	19-02-01 – СПОЗУ 2	Книга 2. «Устройство подпорных стен»
4	19-02-01 СПОЗУ 3	Книга 3. «Оценка воздействия на окружающую застройку»
5	19-02-01 - АР	Раздел 3 «Архитектурные решения»
Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»		
6	19-02-01 – КР1	Книга 1 Ограждающие конструкции котлована
7	19-02-01 – КР2	Книга 2 Конструктивные и объемно-планировочные решения стилобатной части здания
8	19-02-01 – КР3	Книга 3 Конструктивные и объемно-планировочные решения Корпус 1
9	19-02-01 – КР4	Книга 4 Конструктивные и объемно-планировочные решения Корпус 2
10	19-02-01 – КР5	Книга 5 Конструктивные и объемно-планировочные решения Корпус 3
Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий и решений».		
Подраздел 5.1 «Система электроснабжения»		
11	19-02-01-ИОС5.1.1.	Книга 5.1.1 «Силовое электрооборудование, электрическое освещение»
12	19-02-01-ИОС5.1.2.	Книга 5.1.2 «Наружное освещение»
13	19-02-01-ИОС5.1.3	Книга 5.1.3 «Электроснабжение. Трансформаторная подстанция»

Взам. инв. №												
Подп. и дата												
	19-02-01-СП											
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
	ГАП		Бадалян			11.19						
	ГИП		Попова			11.19						
Состав проектной документации						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>4</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	4
Стадия	Лист	Листов										
П	1	4										

Подраздел 5.2 «Система водоснабжения»

14	19-02-01 - ИОС5.2.1	Книга 5.2.1 «Система внутреннего водоснабжения»
15	19-02-01 - ИОС5.2.2	Книга 5.2.2 «Система наружного водоснабжения»

Подраздел 5.3 «Система водоотведения»

16	19-02-01 - ИОС5.3.1	Книга 5.3.1 «Система внутреннего водоотведения»
17	19-02-01 - ИОС5.3.2	Книга 5.3.2 «Система наружного водоотведения»
18	20-07.01- ИОС3.4	Том 5.3.4 «Вынос сетей водоотведения»

Подраздел 5.4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети»

19	19-02-01 - ИОС5.4.1	Книга 5.4.1 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»
20	19-02-01 - ИОС5.4.2	Книга 5.4.2. «Индивидуальный тепловой пункт»
21	19-02-01 - ИОС5.4.3	Книга 5.4.3. «Тепловые сети»

Подраздел 5.5. «Сети связи»

22	19-02-01 - ИОС5.5.1.1	Книга 5.5.1.1 Корпус 1«Телефонизация, сеть Интернет,телевидение, КСП»
23	19-02-01 - ИОС5.5.1.2	Книга 5.5.1.2 Корпус 1«Радиофикация»
24	19-02-01 - ИОС5.5.1.3	Книга 5.5.1.3 Корпус 1«Автоматизация и диспетчеризация»
25	19-02-01 - ИОС5.5.2.1	Книга 5.5.2.1 Корпус 2«Телефонизация, сеть Интернет,телевидение, КСП»
26	19-02-01 - ИОС5.5.2.2	Книга 5.5.2.2 Корпус 2 «Радиофикация»
27	19-02-01 - ИОС5.5.2.3	Книга 5.5.2.3 Корпус 2. «Автоматизация и диспетчеризация»
28	19-02-01 - ИОС5.5.3.1	Книга 5.5.3.1 Корпус 3«Телефонизация, сеть Интернет,телевидение, КСП»
29	19-02-01 - ИОС5.5.3.2	Книга 5.5.3.2 Корпус 3 «Радиофикация»
30	19-02-01 - ИОС5.5.3.3	Книга 5.5.3.3 Корпус 3 «Автоматизация и диспетчеризация»
31	19-02-01 - ИОС5.5.4.1	Книга 5.5.4.1 Нежилая часть: Офисы. Магазин. "СКС.ЛВС.Радиофикация"
32	19-02-01 - ИОС5.5.4.2	Книга 5.5.4.2 Нежилая часть. Офисы. Магазин. "АСУД"
33	19-02-01 - ИОС5.5.5.1	Книга 5.5.5.1 Подземная автопарковка. "СКС.ЛВС.Радиофикация"

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.				
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.

19-02-01-СП

Лист

2

34	19-02-01 - ИОС5.5.5.2	Книга 5.5.5.2 Подземная автопарковка ."АСУД"
35	19-02-01 - ИОС5.5.6	Книга 5.5.6 «Внутриплощадочные сети связи»
Подраздел 5.7. «Технологические решения»		
36	19-02-01 - ИОС5.7.1	Книга 5.7.1 «Технологические решения подземной автомобильной парковки, встроенно-пристроенных помещений, продовольственного магазина»
37	19-02-01 ИОС5.7.2	Книга 5.7.2 «Вертикальный транспорт»
38	19-02-01 - ПОС	Раздел 6 «Проект организации строительства»
39	19-02-01 - ПОД	Раздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства»
40	19-02-01 - ООС	Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»
Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»		
41	19-02-01 - МОПБ	Книга 9.1 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»
42	19-02-01 – АПС.1	Книга 9.2.1 Корпус 1«АПС.АПВ»
43	19-02-01 – АПС.2	Книга 9.2.2 Корпус 2«АПС.АПВ»
44	19-02-01 – АПС.3	Книга 9.2.3 Корпус 3«АПС.АПВ»
45	19-02-01 – АПС.4	Книга 9.2.4 Нежилая часть. Офисы. Магазины. «АПС.АПВ»
46	19-02-01 – АПС.5	Книга 9.2.5 Подземная автопарковка. «АПС.АПВ»
47	19-02-01 - АУПТ	Книга 9.3 «Автоматическая установка водяного пожаротушения»
48	19-02-01 – СОУЭ.1	Книга 9.4.1 Корпус 1«Система оповещения и управления эвакуацией»
49	19-02-01 – СОУЭ.2	Книга 9.4.2 Корпус 2«Система оповещения и управления эвакуацией»
50	19-02-01 – СОУЭ.3	Книга 9.4.3 Корпус 3«Система оповещения и управления эвакуацией»
51	19-02-01 – СОУЭ.4	Книга 9.4.4 Нежилая часть. Офисы. Магазины. «Система оповещения и управления эвакуацией»
52	19-02-01 – СОУЭ.5	Книга 9.4.5 Подземная автопарковка. «Система оповещения и управления эвакуацией»
53	19-02-01 - ОДИ	Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения»
54	19-02-01 - ТБЭО	Раздел 10-1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»
55	19-02-01 - ПКР	Раздел 10-2 «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»
19-02-01-СП		
		Лист
		3
Изм.	Кол.уч	Лист
№ док.	Подп.	Дата

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

Основания для разработки раздела:

Основанием для разработки раздела является Задание на проектирование Приложение №8 к Договору № 19-02-01 от 01.02.2019 г. В редакции дополнительного соглашения №1 от 17.04.2020 года.

Перечень нормативной документации используемый при разработке раздела:

№ 190-ФЗ от 29 декабря 2004 г. Градостроительный кодекс Российской Федерации

Федеральный закон РФ от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Федеральный закон РФ от 28.11.2011 г. № 337-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ»

Федеральный закон РФ от 23.11.2009 г. № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

Федеральный закон РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарном безопасности»

Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 г. № 390 «О противопожарном режиме»

Приказ Минэнерго России от 13.01.2003 № 60 «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей»

(ПУЭ) «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей» приказ Минэнерго России от 13.01.2003 № 60

ТР ТС 011/2011 «Технический регламент Таможенного союза. Безопасность лифтов»

ПОТ Р М-016-2001 «Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок»

СП 42.133.30.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

1. Характеристика земельного участка.

Участок, отведенный под строительство, расположен по адресу: Приморский край, город Владивосток, в районе ул. Алеутская, дом 65а. Площадь земельного участка 1,06826 Га

Участок предполагаемого строительства расположен в Центральном районе города Владивостока. Участок находится на территории общественно-жилой зоны (ОЖ 1), что позволяет осуществлять строительство многоэтажной жилой застройки. Участок расположен по близости от территории бывшего Дальневосточного федерального университета и окружен в основном административной и жилой застройкой. С запада участок граничит с ул. Авроровской. На участке имеется значительный уклон в направлении с юго-востока на северо-запад. Величина перепада рельефа - с 42,94 м до 22,43м. Проектируемый жилой дом представляет собой три односекционных многоквартирных корпуса, расположенных на едином стилобате, в который встроена трехуровневая подземная автостоянка.

Экологическое состояние участка соответствует требованиям, предъявляемым к территориям, предназначенным под размещение жилых зданий.

2. Характеристика объекта строительства

Уровень ответственности здания в соответствии с ГОСТ54257-2010 "Надежность строительных конструкций и оснований" - II нормальный.

Сейсмичность района (г. Владивосток) по карте А и В СП 14.13330.2011 составляет 6 баллов, по карте С - 7 баллов. По сейсмическим свойствам грунты исследуемого участка относятся к III категории. Площадка проектируемого строительства, в соответствии с картой А и В СП 14.13330.2011, характеризуется сейсмичностью 6 баллов, по карте С – 8 баллов.

Степень огнестойкости здания – I

Класс конструктивной пожарной опасности - С0

Класс функциональной пожарной опасности: Ф1.3; Ф3.1; Ф4.3; Ф5.2.

Площадка строительства характеризуется следующими расчетными данными:

- климатический район строительства – II, подрайону II Г.

Обеспечение пожарной безопасности здания:

Степень огнестойкости здания:

Степень огнестойкости – I (подземная часть)

Степень огнестойкости – I (надземная часть)

Уровень ответственности: нормальный (в соотв. с табл. 2 ГОСТ Р 27751-2014 и указаниями ФЗ от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений»).

Класс конструктивной пожарной опасности – С0

Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф1.3, Ф3.1, Ф4.3, Ф5.2

В здании предусмотрены конструкции со следующим пределом огнестойкости:

- основной несущий каркас - R 90;
- несущие стены и колонны- R 90;
- шахты лифтов - REI 90;
- стены лестничных клеток - REI 90;
- междуэтажные перекрытия - REI 45;
- марши и площадки лестниц - R 60;

Огнестойкость железобетонных конструкций обеспечивается защитным слоем, минимальная толщина которого составляет 20 мм.

Мероприятия по соблюдению противопожарного режима. Требования пожарной безопасности к генеральному плану.

В соответствии с правилами противопожарного режима в Российской Федерации при эксплуатации проектируемого объекта устанавливаются следующие правила поведения людей, порядок организации функционирования и содержания территории и здания.

Руководителем службы эксплуатации утверждается инструкция о мерах пожарной безопасности, в том числе отдельно для каждого пожаровзрывоопасного и пожароопасного помещения производственного и складского назначения.

В инструкции о мерах пожарной безопасности необходимо отражать следующие вопросы:

а) порядок содержания территории, здания, помещений, в том числе эвакуационных путей;

б) расположение мест для курения, применения открытого огня, проезда транспорта и проведения огневых или иных пожароопасных работ, в том числе временных;

в) порядок содержания и хранения спецодежды;

г) порядок и периодичность уборки отходов и пыли;

д) обязанности и действия работников при пожаре, в том числе при вызове пожарной охраны, отключении вентиляции и электрооборудования (в том числе в случае пожара и по окончании рабочего дня), пользовании средствами пожаротушения и пожарной автоматики, эвакуации людей и материальных ценностей. В инструкции о мерах пожарной безопасности указываются лица, ответственные за обеспечение пожарной безопасности.

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает наличие инструкции о действиях персонала по эвакуации людей при пожаре, а также проведение не реже 1 раза в полугодие практических тренировок лиц, осуществляющих свою деятельность на объекте.

Руководитель службы эксплуатации организует подготовку лиц, осуществляющих свою деятельность на объекте, к действиям по эвакуации маломобильных групп населения (инвалиды с поражением опорно-двигательного аппарата, люди с недостатками зрения и дефектами слуха, а также лица преклонного возраста и временно нетрудоспособные) в случае возникновения пожара.

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает выполнение на объекте требований, предусмотренных статьей 6 Федерального закона "Об ограничении курения табака".

Руководитель организации обеспечивает размещение на указанных территориях знаков пожарной безопасности "Курение табака и пользование открытым огнем запрещено". Места, специально отведенные для курения табака, обозначаются знаками "Место для курения".

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает наличие на дверях помещений складского назначения их категорий по взрывопожарной

и пожарной опасности, а также класса зоны в соответствии с главами 5, 7 и 8 Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает устранение нарушений огнезащитных покрытий (штукатурки, специальных красок, лаков, обмазок) строительных конструкций, горючих отделочных и теплоизоляционных материалов, воздуховодов, металлических опор оборудования, а также осуществляет проверку качества огнезащитной обработки (пропитки) в соответствии с инструкцией завода-изготовителя с составлением акта проверки качества огнезащитной обработки (пропитки). Проверка качества огнезащитной обработки (пропитки) при отсутствии в инструкции сроков периодичности проводится не реже 2 раз в год.

Руководитель службы эксплуатации организует проведение работ по заделке негорючими материалами, обеспечивающими требуемый предел огнестойкости и дымогазонепроницаемость, образовавшихся отверстий и зазоров в местах пересечения противопожарных преград различными инженерными (в том числе электрическими проводами, кабелями) и технологическими коммуникациями.

На объекте запрещается:

а) хранить и применять в подвальных этажах легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, целлулоид и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы, кроме случаев, предусмотренных иными нормативными документами по пожарной безопасности;

б) использовать вентиляционные камеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также для хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;

в) размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и другие подобные строения;

г) устраивать в подвальных этажах мастерские, а также размещать иные хозяйственные помещения, если нет самостоятельного выхода или выход из них не изолирован противопожарными преградами от общих лестничных клеток;

д) снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных

клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

е) производить изменение объемно-планировочных решений и менять размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией);

ж) проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;

з) устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

и) устраивать в складских помещениях зданий антресоли, конторки и другие встроенные помещения из горючих материалов и листового металла;

к) устанавливать в лестничных клетках внешние блоки кондиционеров

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает содержание наружных пожарных лестниц и ограждений на крышах (покрытиях) зданий и сооружений в исправном состоянии, организует не реже 1 раза в 5 лет проведение эксплуатационных испытаний пожарных лестниц и ограждений на крышах с составлением соответствующего акта испытаний.

Не допускается в помещениях с одним эвакуационным выходом одновременное пребывание более 50 человек.

Не допускается нарушение конструкций дымонепроницаемых негорючих диафрагм, установленных в витражах на уровне каждого этажа.

Руководитель службы эксплуатации при проведении мероприятий с массовым пребыванием людей (дискотеки, торжества, представления и др.) обеспечивает:

- а) осмотр помещений перед началом мероприятий в целях определения их готовности в части соблюдения мер пожарной безопасности;
- б) дежурство ответственных лиц в местах проведения мероприятий.

При проведении мероприятий с массовым пребыванием людей в помещениях запрещается:

- а) применять пиротехнические изделия, дуговые прожекторы и свечи;
- б) украшать елку марлей и ватой, не пропитанными огнезащитными составами;
- в) проводить перед началом или во время представлений огневые, покрасочные и другие пожароопасные и пожаровзрывоопасные работы;
- г) полностью гасить свет в помещении во время спектаклей или представлений;
- д) допускать нарушения установленных норм заполнения помещений людьми.

При эксплуатации эвакуационных путей и выходов руководитель организации обеспечивает соблюдение проектных решений и требований нормативных документов по пожарной безопасности (в том числе по освещенности, количеству, размерам и объемно-планировочным решениям эвакуационных путей и выходов, а также по наличию на путях эвакуации знаков пожарной безопасности).

Руководителем службы эксплуатации, на объекте которой возник пожар, обеспечивается доступ пожарных подразделений в закрытые помещения для целей локализации и тушения пожара.

При эксплуатации эвакуационных путей, эвакуационных и аварийных выходов запрещается:

- а) устраивать пороги на путях эвакуации (за исключением порогов в дверных проемах), раздвижные и подъемно-опускные двери и ворота, вращающиеся двери и турникеты, а также другие устройства, препятствующие свободной эвакуации людей;
- б) загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также блокировать двери эвакуационных выходов;
- в) устраивать в тамбурах выходов сушилки и вешалки для одежды, гардеробы, а также хранить (в том числе временно) инвентарь и материалы;
- г) фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении

(если для этих целей не используются устройства, автоматически срабатывающие при пожаре), а также снимать их;

д) закрывать жалюзи или остеклять переходы воздушных зон в незадымляемых лестничных клетках;

е) заменять армированное стекло обычным в остеклении дверей и фрамуг.

Руководитель службы эксплуатации при расстановке в помещениях технологического, выставочного и другого оборудования обеспечивает наличие проходов к путям эвакуации и эвакуационным выходам.

Запрещается:

а) эксплуатировать электропровода и кабели с видимыми нарушениями изоляции;

б) пользоваться розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями с повреждениями;

в) обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильника;

г) пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты, а также при отсутствии или неисправности терморегуляторов, предусмотренных конструкцией;

д) применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы;

е) оставлять без присмотра включенными в электрическую сеть электронагревательные приборы, а также другие бытовые электроприборы, в том числе находящиеся в режиме ожидания, за исключением электроприборов, которые могут и (или) должны находиться в круглосуточном режиме работы в соответствии с инструкцией завода-изготовителя;

ж) размещать (складировать) в электрощитовых (у электрощитов), у электродвигателей и пусковой аппаратуры горючие (в том числе легковоспламеняющиеся) вещества и материалы;

з) использовать временную электропроводку, а также удлинители для питания электроприборов, не предназначенных для проведения аварийных и других временных работ.

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает исправное состояние знаков пожарной безопасности, в том числе обозначающих пути эвакуации и эвакуационные выходы.

Эвакуационное освещение должно включаться автоматически при прекращении электропитания рабочего освещения.

При эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования воздуха запрещается:

- а) оставлять двери вентиляционных камер открытыми;
- б) закрывать вытяжные каналы, отверстия и решетки;
- в) подключать к воздуховодам газовые отопительные приборы;
- г) выжигать скопившиеся в воздуховодах жировые отложения, пыль и другие горючие вещества.

В соответствии с инструкцией завода-изготовителя руководитель организации обеспечивает проверку огнезадерживающих устройств (заслонок, шиберов, клапанов и др.) в воздуховодах, устройств блокировки вентиляционных систем с автоматическими установками пожарной сигнализации или пожаротушения, автоматических устройств отключения вентиляции при пожаре.

Руководитель службы эксплуатации определяет порядок и сроки проведения работ по очистке вентиляционных камер, фильтров и воздуховодов от пыли и грязи с составлением соответствующего акта, при этом такие работы проводятся не реже 1 раза в год.

Очистку вентиляционных систем пожаровзрывоопасных и пожароопасных помещений необходимо осуществлять пожаровзрывобезопасными способами.

Слив легковоспламеняющихся и горючих жидкостей в канализационные сети (в том числе при авариях) запрещается.

Порядок использования организациями лифтов, имеющих режим работы "транспортирование пожарных подразделений", регламентируется инструкцией, утверждаемой руководителем организации.

Указанные инструкции должны быть вывешены непосредственно у органов управления кабиной лифта.

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает исправность сетей наружного и внутреннего противопожарного водопровода и организует проведение проверок их работоспособности не реже 2 раз в год (весной и осенью) с составлением соответствующих актов.

Руководитель службы эксплуатации при отключении участков водопроводной сети и (или) пожарных гидрантов, а также при уменьшении давления в водопроводной сети ниже требуемого извещает об этом подразделение пожарной охраны.

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает исправное состояние пожарных гидрантов, их утепление и очистку от снега и льда в зимнее время, доступность подъезда пожарной техники к пожарным гидрантам в любое время года.

Запрещается стоянка автотранспорта на крышках колодцев пожарных гидрантов.

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает укомплектованность пожарных кранов внутреннего противопожарного водопровода пожарными рукавами, ручными пожарными стволами и вентилями, организует перекачку пожарных рукавов (не реже 1 раза в год).

Пожарный рукав должен быть присоединен к пожарному крану и пожарному стволу.

Пожарные шкафы крепятся к стене, при этом обеспечивается полное открывание дверей шкафов не менее чем на 90 градусов.

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает процесс укомплектования помещения насосных станций схемами противопожарного водоснабжения и схемами обвязки насосов. На каждой задвижке и пожарном насосе-повысителе должна быть табличка с информацией о защищаемых помещениях, типе и количестве пожарных оросителей.

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает исправное состояние проведение проверок работоспособности задвижек с электроприводом (не реже 2 раз в год), установленных на обводных линиях водомерных устройств и пожарных насосов-повысителей (ежемесячно), с занесением в журнал даты проверки и характеристики технического состояния указанного оборудования.

Запрещается использовать для хозяйственных и (или) производственных целей запас воды, предназначенный для нужд пожаротушения.

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает исправное состояние систем и средств противопожарной защиты объекта (автоматических установок пожаротушения и сигнализации, установок систем противодымной защиты,

системы оповещения людей о пожаре, средств пожарной сигнализации, систем противопожарного водоснабжения, противопожарных дверей, противопожарных и дымовых клапанов, защитных устройств в противопожарных преградах) и организует не реже 1 раза в квартал проведение проверки работоспособности указанных систем и средств противопожарной защиты объекта с оформлением соответствующего акта проверки.

При монтаже, ремонте и обслуживании средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений должны соблюдаться проектные решения, требования нормативных документов по пожарной безопасности и (или) специальных технических условий.

На объекте должна храниться исполнительная документация на установки и системы противопожарной защиты объекта.

Перевод установок с автоматического пуска на ручной запрещается, за исключением случаев, предусмотренных нормативными документами по пожарной безопасности.

Устройства для samozакрывания дверей должны находиться в исправном состоянии. Не допускается устанавливать какие-либо приспособления, препятствующие нормальному закрыванию противопожарных или противоподымных дверей (устройств).

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает в соответствии с годовым планом-графиком, составляемым с учетом технической документации заводов-изготовителей и сроками выполнения ремонтных работ, проведение регламентных работ по техническому обслуживанию и планово-предупредительному ремонту систем противопожарной защиты зданий и сооружений (автоматических установок пожарной сигнализации и пожаротушения, систем противоподымной защиты, систем оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией).

В период выполнения работ по техническому обслуживанию или ремонту, связанных с отключением систем противопожарной защиты или их элементов руководитель организации принимает необходимые меры по защите объектов от пожаров.

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает наличие в помещении диспетчерского пункта (пожарного поста) инструкции о порядке действий дежурного персонала при получении сигналов о пожаре и неисправности

установок (систем) противопожарной защиты объекта.

Диспетчерский пункт (пожарный пост) обеспечивается телефонной связью и исправными ручными электрическими фонарями.

Для передачи текстов оповещения и управления эвакуацией людей допускается использовать внутренние радиотрансляционные сети и другие сети вещания, имеющиеся на объекте.

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает объект огнетушителями по нормам.

Первичные средства пожаротушения должны иметь соответствующие сертификаты.

При обнаружении пожара или признаков горения в здании, помещении (задымление, запах гари, повышение температуры воздуха и др.) необходимо:

а) немедленно сообщить об этом по телефону в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию);

б) принять посильные меры по эвакуации людей и тушению пожара.

Запрещается использовать противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями для складирования материалов, оборудования и тары, для стоянки транспорта и строительства (установки) зданий и сооружений, для разведения костров и сжигания отходов и тары.

Руководитель службы эксплуатации обеспечивает исправное содержание (в любое время года) дорог, проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям, наружным пожарным лестницам и пожарным гидрантам.

Запрещается использовать для стоянки автомобилей (частных автомобилей и автомобилей организаций) разворотные и специальные площадки, предназначенные для установки пожарно-спасательной техники.

При проведении ремонтных работ дорог или проездов, связанных с их закрытием, руководитель организации, осуществляющей ремонт (строительство), предоставляет в подразделение пожарной охраны соответствующую информацию о сроках проведения этих работ и обеспечивает установку знаков, обозначающих направление объезда, или устраивает переезды через ремонтируемые участки дорог и проездов.

3. Возможность безопасной эксплуатации проектируемого здания и требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию (№ 384-ФЗ Статья 5 п.9)

Эксплуатация здания разрешается после оформления акта ввода объекта в эксплуатацию.

Эксплуатируемое здание должно использоваться только в соответствии со своим проектным назначением.

Эксплуатация объекта капитального строительства включает в себя комплекс мероприятий, обеспечивающих надежную и безопасную работу всех конструктивных элементов и инженерных систем здания в течении нормативного срока службы при условии функционирования здания по назначению.

Необходимо эксплуатировать здание в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РФ, в том числе:

ФЗ РФ от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ. Технический регламент о безопасности зданий сооружений.

ФЗ РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.

ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Строительные конструкции необходимо предохранять от разрушающего воздействия климатических факторов (дождя, снега, переменного увлажнения и высыхания, замораживания оттаивания), для чего следует:

- содержать в исправном состоянии ограждающие конструкции (стены, покрытия, цоколи карнизы);
- содержать в исправном состоянии устройства для отвода атмосферных и талых вод:
- не допускать скопление снега у стен здания, удаляя его на расстояние не менее 2 м от стен при наступлении оттепелей.

В помещениях здания необходимо поддерживать параметры температурно-влажностного режима, соответствующие проектному.

Изменение в процессе эксплуатации объемно-планировочного решения здания, а также его внешнего обустройства (установка на кровле световой рекламы, транспарантов, не предусмотренных проектом), должны производиться только по специальным проектам, разработанным или согласованным проектной организацией, являющейся генеральным проектировщиком.

Замена или модернизация технологического оборудования или технологического процесса вызывающая изменение силовых воздействий, степени или вида

агрессивного воздействия на строительные конструкции здания, должна производиться только по специальным проектам, разработанным или согласованным генеральным проектировщиком. В процессе эксплуатации конструкции не допускается изменять конструктивные схемы несущего каркаса здания.

Строительные конструкции необходимо предохранять от перегрузки, в связи с чем не допускается:

- установка, подвеска и крепление на конструкциях не предусмотренного проектом технологического оборудования (даже на время его монтажа), трубопроводов и других устройств; дополнительные нагрузки, в случае производственной необходимости, могут быть допущены только по согласованию с генеральным проектировщиком;
- превышение проектной нагрузки на полы. Перекрытия;
- отложение снега на кровле слоем, равным или превышающим по весовым показателям проектную расчетную нагрузку;
- дополнительная нагрузка на конструкции от временных нагрузок, устройств или механизмов, в том числе при производстве строительных и монтажных работ без согласования с генеральным проектировщиком.

Сведения о минимальной продолжительности эффективной эксплуатации зданий и объектов приведены в рекомендуемом Приложении 2 ВСН 58-88(р).

Сведения о минимальной продолжительности эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов приведены в рекомендуемом Приложении 3 ВСН 58-88(р).

4. Периодичность осуществления проверок, осмотров и освидетельствований состояния строительных конструкций, оснований, сетей и систем инженерно-технического обеспечения здания или сооружения (№ 384-ФЗ Статья 15 п.9)

Для определения физического износа и объема ремонтных работ, в соответствии с ГОСТ Р 51937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» следует проводить обследования и мониторинг технического состояния зданий и сооружений.

Обследование и мониторинг проводят силами специализированных организаций, оснащенных современной приборной базой и имеющих в своем составе высококвалифицированных и опытных специалистов.

Обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят в соответствии с предварительно разработанными программами.

Первое обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не позднее чем через 2 года после их ввода в эксплуатацию. В дальнейшем обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не реже одного раза в 10 лет и не реже одного раза в 5 лет для зданий и сооружений или их отдельных элементов, работающих в не-благоприятных условиях (агрессивные среды, вибрации, повышенная влажность, сейсмичность района 7 баллов и более и др.).

Обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят также:

- по истечении нормативных сроков эксплуатации зданий и сооружений;
- при обнаружении значительных дефектов, повреждений и деформаций в процессе технического обслуживания, осуществляемого собственником здания (сооружения);
- по результатам последствий пожаров, стихийных бедствий, аварий, связанных с разрушением здания (сооружения);
- по инициативе собственника объекта;
- при изменении технологического назначения здания (сооружения);
- по предписанию органов, уполномоченных на ведение государственного строительного надзора.

Результаты обследования и мониторинга технического состояния зданий и сооружений в виде соответствующих заключений должны содержать достаточные данные для принятия обоснованного решения по реализации целей проведения обследования или мониторинга. По результатам обследования технического состояния здания (сооружения) составляют паспорт конкретного здания (сооружения) (см. Приложение Г ГОСТ 51937-2011), если он не был составлен ранее, или проводят уточнение паспорта, если он был составлен ранее.

Техническое обслуживание здания.

Приказом руководства необходимо назначить должностных лиц по техническому обслуживанию, ответственных за ведение журнала учета технического состояния. Техническое обслуживание зданий должно включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации зданий в целом и его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории согласно перечню, приведенному в рекомендуемом приложении 4 (ВСН 58-88(р)). Контроль за техническим состоянием здания следует осуществлять путем проведения систематических плановых и внеплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

Виды плановых осмотров:

- общие (контроль технического состояния здания в целом, его систем и внешнего благоустройства)
- частичные (контроль технического состояния отдельных конструкций помещений, элементов внешнего благоустройства)

Неплановые осмотры должны проводится после землетрясений, селевых потоков, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и др. явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов здания, после аварий в системах тепловодознергосбережения и при выявлении деформации оснований.

Общие осмотры должны проводится 2 раза в год, весной и осенью. При весеннем осмотре следует проверять готовность здания к эксплуатации в весенне-летний период, устанавливая объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период.

При осеннем осмотре следует проверять готовность здания к эксплуатации в осенне-зимний период. При общих осмотрах следует осуществлять контроль за выполнением собственником и арендаторами условий договоров аренды. Периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий и объектов приведена в рекомендуемом Приложении 5 (ВСН 58-88 (р)).

При проведении частичных осмотров должны устраняться неисправности, которые могут быть устранены в течении времени, отводимого на осмотр.

Выявление неисправности, препятствующие нормальной эксплуатации, должны устраняться в минимальные сроки согласно обязательному Приложению 6 (ВСН 58-88 (р)).

Результаты осмотра следует отображать в документах учета технического состояния здания (журнал учета технического состояния, специальных бланках и др.) В этих документах должны содержаться:

- оценка технического состояния здания и его элементов ,
- выявление неисправности,
- места, а так же сведения о состоянии здания должны ежегодно отражаться в его техническом паспорте.

При обнаружении дефектов или повреждений строительных конструкций здания необходимо привлекать специализированные организации для оценки технического состояния и инструментального контроля состояния строительных конструкций и инженерных систем с составлением Заключений и рекомендаций по дальнейшей безопасной эксплуатации здания.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60 %.

Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома.

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

Результаты общих обследований состояния здания, выполняемых периодически, оформляются актами.

Результаты осмотров здания документировать в журнале технической эксплуатации здания с указанием состояния элементов конструкций и инженерных систем и принятых мерах и сроках по устранению обнаруженных повреждений и нарушений.

Текущий ремонт зданий

Осуществляется с целью восстановления работоспособности его конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Он должен проводиться с периодичностью, которая обеспечивает эффективную эксплуатацию здания с момента завершения его строительства или капитального ремонта до момента постановки на очередной капитальный ремонт или реконструкцию.

Перечень работ по текущему ремонту:

1. Фундаменты. (Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы).
2. Стены и фасады. (Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт фасадов).
3. Перекрытия. (Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.)
4. Крыши. (Устранение неисправности стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции).
5. Оконные и дверные заполнения. (Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.)
6. Перегородки. (Усиление. Смена, заделка отдельных участков).
7. Лестницы, балконы, крыльца. (Восстановление или замена отдельных участков элементов).

8. Полы. (Замена. Восстановление отдельных участков).
9. Внутренняя отделка. (Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других вспомогательных помещениях)
10. Центральное отопление. (Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления).
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение. (Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения).
12. Электроснабжение и электротехнические устройства. ((Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания).
13. Вентиляция. (Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы).
14. Мусоропроводы. (Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.)
15. Специальные технические устройства. (Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными пред-приятими по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом), по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.)
16. Внешнее благоустройство. (Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.)

Полный состав основных работ по текущему ремонту гражданских зданий приведен в рекомендуемом Приложении 7 ВСН 58-88(р).

Текущий ремонт зданий осуществляется за счет эксплуатационных расходов предприятий и организаций, являющихся владельцами основных средств.

Нормативная рекомендуемая периодичность текущего ремонта:

при износе до 60% - 3÷5 лет.

при износе более 60 % - 2÷4 года.

Капитальный ремонт и реконструкция здания

При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Основные работы при капитальном ремонте:

1. Обследование зданий и подготовка проектной документации.
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов. Несущих стен и каркасов).
3. Модернизация здания при капитальном ремонте.
4. Утепление зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание.
7. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.
8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

Периодичность проведения капитальных ремонтов и подробный перечень работ по капитальному ремонту приведены в рекомендуемом Приложении 9 ВСН 58-88(р).

Нормативная рекомендуемая периодичность капитального ремонта - 15÷20 лет.

5. Сведения о размещении скрытых электрических проводов, трубопроводов и иных устройств (№ 384-ФЗ Статья 15 п.9)

Скрытого размещения трубопроводов и иных устройств, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни и здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений в проектной документацией не предусматривается.

По факту выполнения электромонтажных работ подрядчиком составляются исполни-тельные чертежи. В случае скрытой прокладки электрических проводов данная информация будет отражена в исполнительной документации.

6. Эксплуатация отдельных конструктивных элементов зданий (сооружений), сетей и систем инженерно-технического обеспечения

Эксплуатация отдельных конструктивных элементов

Фундаменты зданий и сооружений

При осмотре фундаментов необходимо обращать внимание на наличие трещин в теле фундаментов, на местные повреждения кладки, выпадение отдельных кирпичей, на деформации в стыках и сопряжениях крупных элементов фундаментов со смежными конструкциями, на появление вод.

При появлении трещин в фундаментах должно быть организовано постоянное наблюдение с установкой маяков. При интенсивном процессе расширения трещин необходимо принять меры к выявлению их причин, к их локализации и устранению, к укреплению фундаментов.

Не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации, паропровода и т.д.

Перекрытия

При осмотре перекрытий особое внимание следует обращать на фактические нагрузки на перекрытие, провисание и зыбкость покрытий, трещины в местах примыкания к смежным конструкциям и к штукатурке или в затирке потолков, отсыревание потолков.

Не допускается превышение предельных нагрузок на полы, междуэтажные перекрытия, антресоли, площадки.

При обнаружении намокания или промасливания перекрытий их причины должны быть выявлены и устранены (протечки инженерных сетей, переохлаждения участков стен, нарушение герметичности гидроизоляции в перекрытии). При этом разрушившийся слой бетона или штукатурки должен быть удален и нанесен новый.

Кровля

Общие осмотры кровли осуществляются ежегодно два раза – весной и осенью. Кроме того, летом кровли должны обследоваться раз в месяц.

В ходе осмотров осуществляется:

- проверка состояния помещений, расположенных под крышей;
- оценка технического состояния рулонного ковра в наиболее ответственных местах: разжелобках, сопряжениях различных плоскостей;
- проверка состояния поперечных и продольных швов наружного слоя ковра, деформационных швов, наличие механических повреждений ковра, защитного

слоя, плотность в местах нахлестки полотнищ, мест примыкания кровли к другим строительным конструкциям;

- оценка состояния лакокрасочных покрытий стальной кровли;
- проверка засорения или неисправности желобов, труб внешних водостоков, воронок и труб внутренних водостоков и т.д.

Фасады

При осмотре фасадов (общих и частичных) с особой тщательностью проверяются участки стен, расположенные вблизи водосточных труб, лотков и мест наиболее обильного стока ливневых и талых вод, а также водосточные трубы и цоколи зданий. При обнаружении дефектов все поврежденные участки отделочного слоя следует удалить и после выявления причин повреждения произвести восстановление поврежденных участков отделочного слоя.

Стены и перегородки

При появлении в стенах трещин необходимо установить регулярное наблюдение за ними для определения причин их возникновения. При установлении дальнейшего развития трещин необходимо принять меры по устранению причин, вызвавших появление деформации (усиление фундаментов, устройство дренажей, устранение утечки воды под фундаменты, устранение повреждения гидроизоляции стен и т.п.).

После устранения причин трещины должны быть очищены, разделаны, промыты и заполнены цементным раствором под давлением.

Внутри помещений должен поддерживаться температурно-влажностный режим, установленный проектной документацией, при котором исключается избыток водяных паров.

При осмотре перегородок следует обращать внимание на зыбкость, вспучивание и местные повреждения отделочного слоя, наличие трещин в теле перегородок и в местах сопряжения их между собой, с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установок санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.

При обнаружении трещин, а также в местах отделения отделочного слоя, следует про-стучать отделочный слой, выявить причины появления дефектов и их устранить. После про-извести ремонт, в том числе:

- при вспучивании перегородки по вертикали - усилить конструкцию, перебрать или заменить перегородку;
- при незначительном отходе верха перегородки от перекрытия - образовавшиеся щели (трещины) на границе между перегородкой, потолком и стенами

проконопатить паклей, смоченной в гипсовом растворе, и после этого затереть известково-гипсовым раствором.

Запрещается производить разборку, перестановку, установку новых перегородок без разрешения службы эксплуатации, подготовки соответствующей документации и уведомления соответствующих служб технической инвентаризации.

Окна

При осмотре окон следует обращать внимание на состояние:

- крепления оконных коробок к стенам и штукатурную отделку их по периметру проемов;
- остекления, уплотняющих прокладок, герметизирующих мастик, штапиков и кляммеров, крепящих стекла;
- систем отвода конденсата из межрамного пространства и с подоконников;
- задвижек и других запоров, а также ветровых крючков или других фиксирующих устройств, исключающих поломку переплетов, выпадения стекол от ветровой нагрузки;
- оконных переплетов (их целостность и окраску);
- загрязнения остекления.

Все обнаруженные повреждения и дефекты подлежат устранению.

Очистку остекления окон от пыли, копоти и других загрязнений необходимо производить не менее двух раз в год. При этом не допускается использование растворителей, вызывающих разрушение материалов переплетов и коробок, их коррозию.

Полы

Осмотр полов производится два раза в год. Участки полов, подверженные интенсивному износу, осматриваются с периодичностью 2-3 раза в месяц, а именно:

- проезды электро- и автопогрузчиков;
- места сопряжения различных видов полов;
- места пересечения полов каналами промпроводок.

Выявленные при осмотрах дефекты и повреждения полов в зависимости от их характера и размеров устраняются в порядке аварийного или текущего ремонта.

Работы по прокладке и ремонту инженерных коммуникаций, связанные с нарушением целостности конструкций полов, должны проводиться по согласованию со службой эксплуатации и при ее контроле.

Способы уборки полов должны отвечать санитарно-гигиеническим требованиям, правилам пожарной безопасности и соответствовать материалам и конструкции полов.

В процессе эксплуатации объекта не допускается изменять конструктивные схемы не-сущего каркаса здания.

Строительные конструкции необходимо предохранять от перегрузки, в связи с чем, не допускается:

- установка, подвеска и крепление на конструкциях не предусмотренного проектом технологического оборудования (даже на время его монтажа), трубопроводов и других устройств. Дополнительные нагрузки в случае необходимости могут быть допущены только при надлежащем их проектном обосновании;
- превышение проектной нагрузки на полы перекрытия;
- отложение снега на кровле слоем равным или превышающим по весовым показателям проектную расчетную нагрузку;
- дополнительная нагрузка на конструкции от временных нагрузок устройств или механизмов в том числе талей при производстве строительных и монтажных работ без должного расчетного обоснования.

Эксплуатация сетей и систем инженерно-технического обеспечения

Техническая эксплуатация инженерного оборудования заключается в обеспечении без-аварийной и безопасной работы всех элементов оборудования проектируемого здания и бес-перебойном снабжении их электричеством, теплом, холодной горячей водой и воздухом.

Сети и системы электроснабжения:

Эксплуатация электроустановок комплекса представляет собой путь к снижению аварий электрооборудования и перерывов в электроснабжении и, следовательно, простоев оборудования, вызываемых этими причинами. («Межотраслевые правил по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок» ПОТР М-016-2001 (РД 153-34.0-03.150- 00), «Правила устройств электроустановок» в объеме, соответствующем занимаемой должности.).

Сроки для осмотров кабельных линий (КЛ) напряжением до 35 кВ:

- трасс кабелей, проложенных в земле, - не реже 1 раза в 3 месяца;

- трасс кабелей, проложенных на эстакадах, в каналах и по стенам зданий, - не реже 1 раза в 6 месяцев;

- кабельных колодцев – не реже 1 раза в 2 года.

Периодически, но не реже 1 раза в 6 месяцев выборочные осмотры КЛ должен проводить административно-технический персонал.

В период паводков. После ливней и при отключении КЛ релейной защитой должны проводиться внеочередные осмотры.

Сведения об обнаруженных при осмотрах неисправностях должны заноситься в журнал дефектов и неполадок. Неисправности должны устраняться в кратчайшие сроки.

Осмотр и проверка сети освещения должны проводиться в следующие сроки:

- проверка исправности аварийного освещения при отключении рабочего освещения - 2 раза в год;

- измерение освещенности внутри помещений (в т.ч. участков, отдельных рабочих мест, проходов и т.д) – при вводе сети в эксплуатацию в соответствии с нормами освещенности, а также при изменении функционального назначения помещения.

Техническое обслуживание и ремонт установок наружного (уличного) освещения должен выполнять подготовленный электротехнический персонал.

Сети и системы водоснабжения и канализации:

Наружный обход и осмотр эксплуатационной сети производят не реже одного раза в два месяца путем обходов трасс линий сети и осмотров внешнего состояния устройств и сооружений на сети без опускания людей в колодцы и камеры.

При наружном осмотре линий сети проверяют:

- техническое состояние колодцев, наличие и плотность прилегания крышек, целостность люков, крышек, горловин, скоб, лестниц, наличие в колодце воды путем открывания крышек колодца с очисткой крышек от мусора;

- присутствие газов в колодцах по показаниям приборов;

- состояние координатных табличек и указателей гидрантов;

- наличие просадок грунта по трассе линий или вблизи колодцев;

- наличие работ, производимых в непосредственной близости от сети, которые могли бы нарушить ее состояние;

- неправильное расположение люков по отношению к проезжей части;

- отсутствие свободного подъезда к колодцам, завал их землей, заделку асфальтом;

- степень наполнения труб, наличие подпора (излива на поверхность), засорений, коррозии и других нарушений, видимых с поверхности земли;

- наличие каких-либо завалов, препятствующих проведению ремонтных работ на трассе сети и в местах расположения колодцев, разрывы по трассе сети, а также неразрешенных работ по устройству присоединений к сети;
- наличие спада поверхностных или каких-либо других вод в сеть;
- размещение несогласованных объектов, сооружений в охранной зоне сетей и сооружений на них.

Все наблюдения заносятся в журнал.

При профилактическом обслуживании проводят мероприятия по предохранению устройств и оборудования на сети от замерзания (постановка и снятие утепления, откола льда).

Профилактическую прочистку сети производят по плану, разрабатываемому на основе данных наружного осмотра сети с периодичностью, устанавливаемой с учетом местных условий, но не реже одного раза в год.

На основании данных наружного осмотра сети составляют дефектные ведомости, разрабатывают дефектно-сметную документацию и производят текущий ремонт.

Ремонт сетей производится в соответствии с утвержденным графиком (планом) на основе результатов анализа выявленных дефектов, повреждений, периодических осмотров, испытаний, диагностики и ежегодных испытаний на прочность и плотность.

К текущему ремонту на сети относят:

- профилактические мероприятия: прочистку линий, очистку колодцев (камер) от загрязнений, отложений и др.;

ремонтные работы: замену люков, верхних и нижних крышек, скоб, лестниц, ремонт частей колодцев, обслуживание и регулировку арматуры, затворов, шиберов, вантузов и др.;

Ручную прочистку трубопроводов малого диаметра рекомендуется выполнять с использованием специального снаряда в виде стального троса с витой, спиральной оболочкой из пружинистой проволоки с наконечником. Снаряд заводят в верхней колодец через изогнутую направляющую трубу и продавливают до низового колодца.

Засоры на канализационной сети ликвидируют с помощью снаряда, а также с использованием составных металлических штанг либо путем размыва засора струей воды из шланга с наконечником, присоединяемого к насосу поливочной машины.

Сети и системы отопления, вентиляции, кондиционирования:

В процессе эксплуатации систем отопления следует:

Пожаротушение: пожарная безопасность зданий в период эксплуатации обеспечивается постоянной готовностью средств пожаротушения, в том числе системы водопровода и автоматического включения систем дымоудаления, путем выполнения ремонта и технического обслуживания их элементов.

Звукоизоляция: устранение причин распространения шумов у источников его образования (шумы от насосных установок, водопроводно-канализационного оборудования, вентиляционных установок, лифтовых подъемников и др.)

По правилам эксплуатации не реже 2 раз в месяц подвергаются профилактическому осмотру системы мусороудаления, функционирование вытяжной вентиляции, состояние резиновых прокладок, стык труб и пр.

Лифты.

Деятельность по техническому обслуживанию, ремонту, модернизации лифтов и систем диспетчерского контроля за работой лифтов, осуществляется организациями, специализирующимися на выполнении соответствующих работ, располагающими техническими средствами и квалифицированными специалистами.

Техническое диагностирование проводится с целью установить техническое состояние лифта.

В техническое диагностирование входят следующие виды освидетельствования лифта:

- полное,
- периодическое,
- частичное.

Полное техническое освидетельствование

При полном техническом освидетельствовании:

- проверяется соответствие лифтового оборудования сведениям, указанным в паспорте лифта;
- проводится визуальный и измерительный контроль установки лифта и ее соответствие монтажному чертежу;
- проверяется функционирование лифта во всех режимах в соответствии с Руководством по эксплуатации;
- проводятся испытания;

- проверяется наличие документации, поставляемой с лифтом и «Акта на скрытые работы» и протоколов.

Результат полного технического освидетельствования: «Акт полного технического освидетельствования лифта» и паспорт лифта, заверяются подписью и штампом специалиста экспертной организации.

Периодическое техническое освидетельствование

В течении всего срока эксплуатации лифт подвергается периодическому техническому освидетельствованию не реже одного раза в 12 календарных месяцев.

Периодическое техническое освидетельствование проводится с целью установить, что:

а) лифт находится в исправном состоянии, обеспечивающем его безопасную работу.

При периодическом техническом освидетельствовании:

- проводится визуальный и измерительный контроль установки лифтового оборудования, (за исключением размеров, неизменяемых в процессе эксплуатации);

- проверяется функционирование лифта во всех режимах;

- проводятся испытания.

Результат периодического технического освидетельствования:

«Акт периодического технического освидетельствования лифта»

Частичное техническое освидетельствование

После капитального ремонта (замены) или установки лифтового оборудования лифт подвергается частичному техническому освидетельствованию.

Частичное техническое освидетельствование проводится с целью установить, что замененное, вновь установленное или отремонтированное лифтовое оборудование находится в исправном состоянии, обеспечивающем безопасную работу лифта.

Лифт подвергается частичному техническому освидетельствованию после:

- замены или установки устройств безопасности;

- замены или ремонта редуктора, канатоведущего шкива, тормозного устройства, тяговых канатов;

- изменения принципиальной электрической схемы;

- замены шкафа (устройства) управления.

При частичном техническом освидетельствовании:

- проверяется соответствие установленного, замененного или отремонтированного лифтового оборудования паспортным данным;
- проводится визуальный и измерительный контроль установленного оборудования;
- проводятся испытания и (или) проверка установленных, замененных или отремонтированных устройств безопасности и оборудования в объеме периодического технического освидетельствования.

Результаты обследования лифта, отработавшего нормативный срок службы: «Заключение экспертизы промышленной безопасности о возможности продления срока безопасной эксплуатации лифта».

Обслуживание и система планово-предупредительных ремонтов лифта

Эксплуатирующая организация обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта.

Для этих целей эксплуатирующая организация обеспечивает:

- соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а так же нормативных технических документов в области промышленной безопасности;
- укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов;
- допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющим медицинских противопоказаний к указанной работе;
- проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности;
- наличие нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ;
- производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;
- проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации;
- предотвращение проникновения в помещения лифта посторонних лиц;
- выполнение предписаний Госгортехнадзора России и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями;

- мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварии и несчастных случаев на лифте, содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также принимает меры по устранению указанных причин и их профилактике;
- анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;
- меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов;
- своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте;
- учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;
- причинах их возникновения и принятых мерах;
- страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте, на весь срок эксплуатации.

Система планово-предупредительных ремонтов включает в себя:

а) систему технического обслуживания, состоящую из:

- периодических осмотров;
- текущих ремонтов;
- аварийно-технического обслуживания;

б) систему восстановления ресурса лифта, состоящую из:

- капитального ремонта (замены оборудования);
- модернизации при эксплуатации.

Для правильной эксплуатации лифтов, обеспечивающих их бесперебойную и безопасную работу, необходимо:

- постоянное содержание лифтов в исправном состоянии за счет надлежащего контроля и обслуживания технического надзора и ремонта;
- в зимнее время обеспечивать температуру воздуха в шахте лифта не ниже +5 С;
- обеспечивать нормируемую освещенность площадок перед каждой дверью в лифт в любое время суток;
- обеспечивать, по мере необходимости, ремонт строительных конструкций лифта только под наблюдением представителя специализированной организации;
- следить за исправностью освещения, вентиляции, отопления и содержания в сухом состоянии лифтовых шахт;
- не допускать захламления прямков шахт.

