



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СИСТЕМНЫЙ ОПЕРАТОР ЕДИНОЙ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ СИСТЕМЫ»

СТО 59012820-91.040.01.004-2009

Обозначение

01.10.2009

Дата утверждения

**Организация эксплуатации зданий
и сооружений ОАО «СО ЕЭС»**

Москва
2009

Предисловие

Цели и принципы стандартизации в Российской Федерации установлены Федеральным законом от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании», а правила применения стандарта организации – ГОСТ Р.1.4-2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения».

Сведения о стандарте

1. РАЗРАБОТАН: Открытым акционерным обществом «Системный оператор Единой энергетической системы».
2. ВНЕСЕН: Открытым акционерным обществом «Системный оператор Единой энергетической системы».
3. УТВЕРЖДЕН и ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ: приказом ОАО «СО ЕЭС» от 01.10.2009 № 389.
4. ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ.

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен без разрешения Открытого акционерного общества «Системный оператор Единой энергетической системы»

Содержание

Введение	5
1. Область применения	6
2. Нормативные ссылки	6
3. Термины и определения	8
4. Обозначения и сокращения	15
5. Общие требования к организации эксплуатации зданий и сооружений	15
6. Организация контроля за техническим состоянием зданий и сооружений	18
6.1. Организация осмотров технического состояния зданий и сооружений	18
6.2. Организация технического освидетельствования и обследований зданий и сооружений	21
6.3. Визуальное обследование технического состояния зданий и сооружений в процессе эксплуатации и технического обслуживания	23
6.4. Визуальное обследование технического состояния основных строительных конструкций зданий и сооружений	24
7. Организация технического обслуживания зданий и сооружений	29
7.1. Общие требования к организации технического обслуживания зданий и сооружений	29
7.2. Техническое обслуживание основных элементов зданий (сооружений) и территории в межремонтный период	30
7.2.1. Территория	30
7.2.2. Фундаменты и подвальные помещения	32
7.2.3. Стеновые ограждающие конструкции	33
7.2.4. Окна, ворота, двери и светопрозрачные конструкции	34
7.2.5. Полы	34
7.2.6. Крыши	34
7.2.7. Перекрытия, рабочие площадки, лестницы, козырьки	37
7.3. Подготовка зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях	39
7.4. Санитарно-гигиеническое обслуживание зданий, сооружений и территории	40
8. Коммунальное обслуживание зданий и сооружений	44
9. Организация, планирование и производство текущего ремонта зданий и сооружений	45
9.1. Общие требования к проведению текущего ремонта зданий и сооружений	45
9.2. Планирование работ текущего ремонта	46
9.3. Производство работ текущего ремонта	48
9.4. Производство капитального ремонта и реконструкции зданий и сооружений	50

10.	Противопожарные требования к эксплуатации строительных конструкций	55
11.	Требования к технической документации по эксплуатации зданий и сооружений	56
	Приложение А (обязательное). Периодичность проведения осмотров элементов зданий и сооружений	58
	Приложение Б (обязательное). Предельные сроки устранения неисправностей элементов зданий и сооружений	59
	Приложение В (рекомендуемое). Форма акта общего осмотра здания (помещения)	60
	Приложение Г (рекомендуемое). Форма журнала технического состояния зданий и сооружений	61
	Приложение Д (рекомендуемое). Форма технического паспорта здания	62
	Приложение Е (рекомендуемое). Форма журнала технического осмотра строительных конструкций зданий и сооружений	67
	Приложение Ж (рекомендуемое). Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий и сооружений	68
	Приложение И (рекомендуемое). Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и сооружений	69
	Приложение К (рекомендуемое). Перечень основных работ по текущему ремонту зданий и сооружений	75
	Приложение Л (рекомендуемое). Форма локальной сметы на ремонт	80
	Приложение М (рекомендуемое). Форма локальной ресурсной сметы	81
	Приложение Н (обязательное). Форма акт-допуска для производства ремонтно-строительных работ	82
	Приложение П (обязательное). Форма наряд-допуска на производство работ в местах действия опасных и вредных факторов	83
	Приложение Р (обязательное). Форма наряд-допуска на выполнение работ повышенной опасности	85
	Приложение С (рекомендуемое). Форма акта на скрытые работы по объекту	88
	Приложение Т (рекомендуемое). Перечень работ по капитальному ремонту зданий и сооружений	89
	Приложение У (рекомендуемое). Перечень работ по реконструкции зданий и сооружений	92
	Приложение Ф (рекомендуемое). Форма акта приемки в эксплуатацию законченного ремонтом здания	94

Введение

Стандарт организации ОАО «СО ЕЭС» «Организация эксплуатации зданий и сооружений ОАО «СО ЕЭС» (далее – Стандарт) разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

Настоящий Стандарт устанавливает требования к организации эксплуатации зданий и сооружений, принадлежащих ОАО «СО ЕЭС» (далее – Общество) на праве собственности.

В Стандарте отражены актуализированные к области его применения требования действующих нормативно-технических документов.

В Стандарт включены подтвержденные опытом эксплуатации технические нормы, методики и рекомендации по эксплуатации зданий и сооружений, уточнены действующие порядок и правила работ при осуществлении их технического обслуживания.

Стандарт должен быть пересмотрен в случаях изменений требований к организации эксплуатации зданий и сооружений, принадлежащих Обществу на праве собственности, в связи с вводом в действие новых технических регламентов и национальных стандартов, развитием новой техники.

1. Область применения

1.1. Объектом регулирования настоящего Стандарта является организация эксплуатации и технического обслуживания административных, производственных и других зданий и сооружений, принадлежащих Обществу на праве собственности.

1.2. Стандарт устанавливает организационные и технические требования и нормы, направленные на обеспечение безопасной, надежной и эффективной эксплуатации зданий и сооружений Общества.

1.3. Стандарт содержит требования к организации работ по поддержанию зданий и сооружений в исправном состоянии, в том числе организации их ремонтов, требования к организации коммунального и санитарно-гигиенического обслуживания.

1.4. Стандарт устанавливает общие нормы и требования в сфере своего применения, а также основные требования и методическое основание для разработки местных производственных инструкций по организации эксплуатации и техническому обслуживанию зданий и сооружений.

1.5. Стандарт распространяется на работников Общества, в функциональные обязанности которых входит деятельность, связанная с организацией и эксплуатацией зданий и сооружений.

1.6. В Стандарте использованы основные действующие нормативно-технические, распорядительные и информационные документы, относящиеся к области применения Стандарта.

2. Нормативные ссылки

2.1. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

2.2. Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике».

2.3. Трудовой кодекс Российской Федерации, раздел X.

2.4. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

2.5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

2.6. Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».

2.7. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

2.8. Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок, ПОТ Р М-016-2001, РД 153-34.0-03.150-00, утвержденные постановлением Минтруда России от 05.01.2001 № 3 и приказом Минэнерго России от 27.12.2000 № 163.

2.9. Правила работы с персоналом в организациях электроэнергетики Российской Федерации, утвержденные приказом Минтопэнерго России от 19.02.2000 № 49.

2.10. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

2.11. Правила оценки соответствия объектов защиты (продукции) установленным требованиям пожарной безопасности путем независимой оценки пожарного риска, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.04.2009 № 304.

2.12. Правила пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03), утвержденные приказом МЧС России от 18.06.2003 № 313.

2.13. СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

2.14. СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования».

2.15. СНиП 2.08.02-89 «Общественные здания и сооружения».

2.16. СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».

2.17. СНиП 2.09.04-87 «Административные и бытовые здания».

2.18. СНиП 31-03-2001 «Производственные здания».

2.19. СНиП 12-01-2004 «Организация строительства».

2.20. СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение».

2.21. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий».

2.22. СанПиН 2.2.4.548-96 «Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений».

2.23. СанПиН 2.2.4.1294-03 «Гигиенические требования к аэроионному составу воздуха производственных и общественных помещений».

2.24. СанПиН 2.2.2/2.4.1340-03 «Гигиенические требования к персональным электронно-вычислительным машинам и организации работы».

2.25. РД 153-34.0-03.702.99 «Межотраслевая инструкция по оказанию первой помощи при несчастных случаях на производстве».

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

2.27. Руководство по подготовке и проведению текущих капитальных ремонтов и реконструкции зданий и сооружений в филиалах ОАО «СО – ЦДУ ЕЭС», утвержденное приказом ОАО «СО – ЦДУ ЕЭС» от 18.04.2005 № 56.

2.28. Типовые проектные решения и технические требования для подготовки рабочих проектов строительства и реконструкции зданий для размещения диспетчерских центров ОАО «СО ЕЭС» РДУ, утвержденные приказом ОАО «СО ЕЭС» от 06.10.2009 №391.

2.29. ГОСТ 1.0-92 «Межгосударственная система стандартизации Российской Федерации. Основные положения».

2.30. ГОСТ 12503-75 «Сталь. Методы ультразвукового контроля. Общие требования».

2.31. ГОСТ 12730.1-78 «Бетоны. Методы определения плотности».

2.32. ГОСТ 2.601-2006. «Единая система конструкторской документации. Эксплуатационные документы».

2.33. ГОСТ 30247.1-94 «Конструкции строительные. Методы испытаний на огнестойкость. Несущие и ограждающие конструкции».

2.34. ГОСТ 15467-79 «Управление качеством продукции. Основные понятия. Термины и определения».

2.35. ГОСТ 27.002-89 «Надежность в технике. Основные понятия. Термины и определения».

2.36. ГОСТ 18322-78 «Система технического обслуживания и ремонта техники. Термины и определения».

2.37. ГОСТ Р 1.4-2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения».

2.38. ГОСТ 25866-83 «Эксплуатация техники. Термины и определения».

2.39. ГОСТ 13109-97 «Электрическая энергия. Совместимость технических средств электромагнитная. Нормы качества электрической энергии в системах электроснабжения общего назначения».

2.40. ГОСТ 2874-82 «Вода питьевая. Гигиенические требования и контроль за качеством».

Примечание. При пользовании настоящим Стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов и классификаторов в информационной системе общего пользования – на официальном сайте национального органа Российской Федерации по стандартизации в сети Интернет или по ежегодно издаваемому информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 01 января текущего года, и по соответствующим ежемесячно издаваемым информационным указателям, опубликованным в текущем году. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим документом следует руководствоваться замененным (измененным) документом. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3. Термины и определения

В настоящем Стандарте применены термины и определения по ГОСТ 18322-78 «Система технического обслуживания и ремонта техники. Термины и определения», ГОСТ 25866-83 «Эксплуатация техники. Термины и определения», ГОСТ 2.601-2006 «Единая система конструкторской документации. Эксплуатационные документы», а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1. Ввод в эксплуатацию: документально оформленные в установленном порядке действия, характеризующие готовность зданий и сооружений к использованию по назначению.

3.2. **Ведомость эксплуатационных документов:** документ, устанавливающий комплект эксплуатационных документов и места хранения документов, поставляемых с изделием или отдельно от него.

3.3. **Восстановление объекта:** действия, заключающиеся в повышении эксплуатационных показателей работоспособности объекта или относительного уровня его функционирования до заданного значения.

3.4. **Дефект:** каждое отдельное несоответствие объекта (элемента) установленным требованиям или несоответствие значения любого параметра или характеристики состояния объекта (элемента) установленным требованиям.

3.5. **Дефект критический:** дефект, при котором использование объекта (элемента) по назначению не возможно или недопустимо.

3.6. **Документация исполнительная:** текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов по мере завершения определенных в проектной документации работ.

3.7. **Здание:** строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов.

3.8. **Износ физический здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения, элемента):** показатель, характеризующий изменение технического состояния здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) по сравнению с первоначальным состоянием или величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени.

3.9. **Износ моральный (здания):** величина, характеризующая степень несоответствия современным требованиям основных характеристик здания.

3.10. **Инструкция по эксплуатации:** документ, в котором излагаются сведения, необходимые для правильной эксплуатации (использования, транспортирования, хранения и технического обслуживания) изделия (установки) и поддержания его (ее) в постоянной готовности к действию.

3.11. **Исправное состояние:** состояние, при котором конструкции соответствуют всем требованиям нормативно-технической и (или) проектной документации.

3.12. **Капитальный ремонт здания:** комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающий изменения основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

3.13. **Категории технического состояния:** степень эксплуатационной пригодности строительной конструкции или здания и сооружения в целом, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций.

3.14. **КЕО:** коэффициент естественной освещенности в точках, расположенных на пересечении вертикальной плоскости характерного разреза помещения и рабочей поверхности. Расчетная точка принимается в геометрическом центре помещения или на расстоянии 1 м от поверхности стены, противостоящей боковому световому проему.

3.15. **Критерии оценки:** установленное проектом или нормативным документом количественное и качественное значение параметра, характеризующего прочность, и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

3.16. **Контроль технический:** проверка соответствия объекта установленным техническим требованиям.

Примечание. На стадии эксплуатации продукции технический контроль заключается, например, в проверке соблюдения требования эксплуатационной и ремонтной документации.

3.17. **Контроль технического состояния:** проверка соответствия значений параметров объекта требованиям технической документации и определение на этой основе одного из заданных видов технического состояния в данный момент времени.

3.18. **Микроклимат помещения:** состояние внутренней среды помещения, оказывающее воздействие на человека, характеризуемое показателями температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажностью и подвижностью воздуха.

3.19. **Модернизация:** изменение конструкции в соответствии с современными требованиями и нормами, направленными на улучшение характеристик оборудования, повышение надежности и безопасности.

3.20. **Несущие конструкции:** строительные конструкции, воспринимающие эксплуатационные нагрузки и воздействия и обеспечивающие пространственную устойчивость здания.

3.21. **Неработоспособное (предельное, аварийное) состояние:** состояние, при котором возможна потеря несущей способности основных элементов или сооружения в целом, при котором его дальнейшая эксплуатация недопустима без восстановления его работоспособного состояния.

3.22. **Нормативная и техническая документация:** документы, устанавливающие требования, правила и нормы к деятельности или продукции.

Примечание. Нормативные документы устанавливают правила, общие принципы или характеристики, касающиеся различных видов деятельности или их результатов. В строительстве термин «нормативный документ» охватывает такие понятия, как строительные нормы и правила, свод правил, территориальные строительные нормы, стандарты.

3.23. Обследование конструкций: комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления и проведения соответствующего ремонта.

3.24. Обеспечение пожарной безопасности: принятие и соблюдение нормативных правовых актов, правил и требований пожарной безопасности, а также проведение противопожарных мероприятий.

3.25. Обслуживаемая зона помещения (зона обитания): пространство в помещении, ограниченное плоскостями, параллельными полу и стенам: на высоте 0,1 и 2,0 м над уровнем пола (но не ближе чем 1 м от потолка при потолочном отоплении), на расстоянии 0,5 м от внутренних поверхностей наружных и внутренних стен, окон и отопительных приборов.

3.26. Обслуживание поверхностей: мероприятия по восстановлению внешнего вида и эксплуатационных свойств поверхностей, связанные с защитой их от старения, предохранением от повреждений с целью обеспечения установленного производителем срока службы.

3.27. Объект: здание или сооружение, принадлежащее Обществу на праве собственности.

3.28. Основополагающий стандарт: стандарт, имеющий широкую область распространения и/или содержащий общие положения для определенной области деятельности.

3.29. Объект стандартизации: продукция, процесс или услуга, подлежащие или подвергшиеся стандартизации.

3.30. Ограниченно работоспособное состояние: это категория технического состояния конструкций, при которой дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, не приводят к опасности внезапного разрушения, и функционирование конструкции возможно при надлежащем контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

3.31. Остаточный ресурс: суммарная наработка объекта от момента контроля его технического состояния до перехода объекта в предельное состояние.

3.32. Оценка технического состояния зданий и сооружений: оценка, которая проводится по результатам технического обследования и включает поверочный расчет конструкций с учетом обнаруженных дефектов и повреждений, фактических и прогнозируемых нагрузок, воздействий и условий эксплуатации.

3.33. Оптимальные параметры микроклимата: сочетание значений показателей микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека обеспечивают нормальное тепловое состояние организма при минимальном напряжении механизмов терморегуляции и ощущение комфорта не менее чем у 80 % людей, находящихся в помещении.

3.34. **Освидетельствование техническое:** выполнение действий по проверке соответствия параметров объекта требованиям технической и нормативной документации с использованием средств инструментального контроля с целью определения фактического технического состояния объекта (исправное, неисправное, работоспособное, неработоспособное), определения мест возможного отказа (неисправности) объекта и прогнозирования его технического состояния.

3.35. **Осмотр:** контроль технического состояния объекта, осуществляемый преимущественно с использованием органолептических методов и средств измерительной техники, номенклатура которых установлена организационно-методическими документами.

3.36. **Перепланировка (переоборудование, реконструктивные работы):** любые изменения в помещении, которые влекут за собой изменение плана здания или сооружения: изменения конфигурации стен, перегородок, устройство или заложение проемов, перестановка сантехнического оборудования и т.д., требующее внесения изменения в технический паспорт помещения.

3.37. **Повреждение:** изменение в процессе эксплуатации значения любого параметра (характеристики) состояния объекта и (или) его составных частей относительно его номинального уровня, определенного в эксплуатационной, ремонтной или нормативной документации, в сторону установленных пределов, при нарушении которых объект переходит в неисправное или неработоспособное состояние.

Примечание. Повреждение может характеризоваться увеличением числа, глубины и площади царапин, вмятин на поверхности составной части, числа и (или) размеров несплошностей в ее материале или ухудшением его механических или изоляционных свойств и др.

3.38. **Подрядная организация:** специализированная организация, выполняющая работы и (или) оказывающая услуги Обществу по договору подряда или возмездного оказания услуг.

3.39. **Поверочный расчет:** расчет существующей конструкции по действующим нормам проектирования с введением в расчет полученных в результате обследования или по проектной и исполнительной документации геометрических параметров конструкции, фактической прочности строительных материалов, действующих нагрузок, уточненной расчетной схемы с учетом имеющихся дефектов и повреждений.

3.40. **Пожарная безопасность:** состояние защищенности населения, объектов народного хозяйства и иного назначения, а также окружающей природной среды от опасных факторов и воздействий пожара.

3.41. **Предельное состояние:** состояние объекта, при котором его дальнейшая эксплуатация недопустима или нецелесообразна, либо восстановление его работоспособного состояния невозможно или нецелесообразно.

3.42. **Реконструкция здания:** комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества помещений, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности и т. п.) или его назначения.

3.43. **Работоспособное состояние:** состояние, при котором удовлетворяются требования обеспечения производственного процесса и дальнейшей безопасной эксплуатации, но имеются незначительные отступления от действующих нормативных документов и проекта.

3.44. **Ремонт здания:** комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

3.45. **Строительные нормы и правила:** нормативные документы в области строительства.

3.46. **Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы:** нормативные правовые акты, устанавливающие санитарно-эпидемиологические требования, несоблюдение которых создает угрозу здоровью или жизни работников.

3.47. **Система эксплуатации:** совокупность изделий, средств эксплуатации, исполнителей и документации, устанавливающей правила их взаимодействия, необходимых и достаточных для выполнения задач эксплуатации.

3.48. **Сооружение:** объемная, плоскостная или линейная наземная, надземная или подземная строительная система, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания людей, перемещения людей и грузов и т.д.

3.49. **Срок службы:** календарная продолжительность эксплуатации от начала эксплуатации объекта или ее возобновления после ремонта до его перехода в предельное состояние.

3.50. **Стандарт организации:** стандарт, утвержденный и применяемый Обществом для целей стандартизации, а также для совершенствования производства и обеспечения качества продукции, выполнения работ, оказания услуг, для распространения и использования полученных в различных областях знаний результатов исследований (испытаний), измерений и разработок.

3.51. **Степень повреждения:** установленная в процентном отношении доля проектной несущей способности строительной конструкции.

3.52. **Территория:** пространство, характеризующееся протяженностью (площадью), прилегающее к зданию и ограниченное по периметру зданиями, строениями, сооружениями или ограждениями.

3.53. **Техническая эксплуатация зданий и сооружений:** комплекс работ по контролю за техническим состоянием, поддержанием работоспособности и исправности, наладке, регулировке, подготовке к

сезонной эксплуатации отдельных элементов и зданий в целом, осуществляемых в соответствии с нормативными требованиями по эксплуатации.

3.54. Техническое состояние: совокупность подверженных изменению в процессе производства или эксплуатации свойств объекта, характеризующаяся в определенный момент времени признаками, установленными технической документацией на этот объект.

Примечание. Видами технического состояния являются, например, исправное, работоспособное, неисправное, неработоспособное состояния в зависимости от значений параметров в данный момент времени.

3.55. Текущий ремонт здания: комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей.

3.56. Техническое обслуживание: комплекс работ по поддержанию зданий и сооружений в исправном состоянии.

3.57. Технический контроль (надзор): совокупность действий представителей заказчика или по его поручению представителей специализированных организаций, осуществляемых визуально, документально, инструментально, приборно, направленных на определение соответствия строительно-монтажных и других видов работ, выполняемых подрядчиком, а также материалов изделий и конструкций требованиям проекта, действующих строительных норм и правил, технических условий, стандартов и других нормативных документов, а также правил производства работ.

3.58. Теплый период года: период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше $+10^{\circ}\text{C}$.

3.59. Уборка: операции, проводимые с целью сохранения эксплуатационных свойств поверхностей и поддержания их в надлежащем санитарном состоянии.

3.60. Усиление: комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение несущей способности и эксплуатационных свойств строительной конструкции или здания (сооружения) в целом по сравнению с фактическим состоянием или проектными показателями.

3.61. Уход: мероприятия по восстановлению внешнего вида и эксплуатационных свойств поверхностей, связанные с защитой поверхности от старения или предохранением от повреждений.

3.62. Холодный период года: период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной $+10^{\circ}\text{C}$ и ниже.

3.63. Эксплуатация: стадия жизненного цикла изделия (сооружения), на которой реализуется, поддерживается и восстанавливается его качество.

3.64. Эксплуатационные показатели здания: совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания (сооружения), обуславливающих его эксплуатационные качества.

3.65. **Эксплуатирующая организация (пользователь объекта):** юридическое лицо, осуществляющее на правах собственности или по поручению собственника эксплуатацию построенного здания (сооружения).

3.66. **Эксплуатационная документация:** документы, предназначенные для использования при производственной эксплуатации, техническом обслуживании и ремонте.

4. Обозначения и сокращения

В настоящем Стандарте применены следующие обозначения и сокращения:

ЗиС	- здания и сооружения;
ИА	- исполнительный аппарат Общества;
ИС	- инженерные системы;
КР	- капитальный ремонт;
НТД	- нормативно-техническая документация;
ОДУ	- филиалы Общества ОДУ;
ППР	- планово-предупредительный ремонт;
ПСД	- проектно-сметная документация;
ПТБ	- правила техники безопасности;
ПУЭ	- правила устройства электроустановок;
РДУ	- филиалы Общества РДУ;
СанПиН	- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы;
СНиП	- строительные нормы и правила;
ТО	- техническое обслуживание;
ТОиР	- техническое обслуживание и ремонт;
ТР	- текущий ремонт;
ЦТО	- филиал Общества ЦТО.

5. Общие требования к организации эксплуатации зданий и сооружений

5.1. Эксплуатация ЗиС Общества представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на поддержание ЗиС в работоспособном состоянии.

5.2. Эксплуатация ЗиС должна включать в себя:

- контроль технического состояния;
- техническое обслуживание;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт, реконструкцию и модернизацию;
- коммунальное обслуживание;
- санитарно-гигиеническое обслуживание;

– иные работы, направленные на поддержание ЗиС в исправном и работоспособном состоянии.

5.3. Эксплуатация ЗиС Общества должна осуществляться в соответствии с требованиями, установленными:

- нормативно-правовыми актами Российской Федерации в части, касающейся эксплуатации ЗиС;
- Уставом Общества;
- настоящим Стандартом;
- другими локальными нормативными актами Общества в части, касающейся эксплуатации ЗиС.

5.4. Эксплуатация ЗиС должна обеспечиваться:

- единой технической политикой Общества;
- назначением лиц, ответственных за организацию и эксплуатацию ЗиС;
- наличием соответствующих структурных подразделений с необходимым количеством квалифицированного персонала и (или) привлечением специализированных подрядных организаций;
- наличием материально-технического и финансового обеспечения работ по эксплуатации ЗиС;
- наличием планов ремонтов и реконструкции ЗиС;
- наличием нормативной и технической документации по эксплуатации ЗиС.

5.5. Функции по эксплуатации ЗиС Общества должны быть распределены между структурными подразделениями ИА, ОДУ, РДУ, ЦТО и соответствующими работниками. Распределение функций должно обеспечивать системное и эффективное решение задач поддержания работоспособного состояния ЗиС.

5.6. Эксплуатацию ЗиС Общества и исполнение требований настоящего Стандарта организуют:

- в целом по Обществу – лицо, уполномоченное Председателем Правления Общества;
- в ИА – лицо, уполномоченное Председателем Правления Общества;
- в филиалах – руководители филиалов Общества.

5.7. Лица, ответственные за организацию эксплуатации ЗиС, должны обеспечить:

5.7.1. В целом по ЗиС, принадлежащих Обществу:

- методическое руководство, контроль и координацию деятельности лиц, ответственных за организацию эксплуатации ЗиС в ИА и филиалах Общества;
- определение приоритетных направлений ремонтов, реконструкций и модернизации ЗиС Общества;
- организацию проверки обоснованности затрат, планируемых для выполнения работ по эксплуатации ЗиС Общества;

- организацию разработки предложений по оптимизации организационных структур подразделений Общества, в функции которых входит эксплуатация ЗиС;

- организацию разработки локальных нормативных актов, касающихся эксплуатации ЗиС.

5.7.2. По ЗиС Общества, предназначенным для размещения ИА и филиалов:

- организацию контроля за техническим состоянием ЗиС;

- организацию выполнения технического освидетельствования ЗиС;

- организацию обследования специализированными экспертными организациями технического состояния и экспертизы промышленной безопасности ЗиС;

- организацию технического обслуживания ЗиС и контроль за соблюдением структурными подразделениями режима эксплуатации ЗиС в соответствии с нормами и требованиями настоящего Стандарта;

- организацию планирования работ по текущему, капитальному ремонтам и реконструкции ЗиС;

- организацию разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации;

- организацию разработки технических заданий, ведомостей объемов работ;

- организацию подготовки обосновывающих документов для обеспечения финансированием работ по эксплуатации ЗиС;

- организацию работ по прохождению конкурентных процедур по выбору подрядных организаций;

- организацию текущих, капитальных ремонтов и реконструкций ЗиС;

- организацию контроля за качеством ремонтов и участие в приемке в эксплуатацию вновь построенных ЗиС;

- разработку предложений по оптимизации организационных структур подразделений Общества, в функции которых входит эксплуатация ЗиС;

- организацию разработки локальных нормативных документов, касающихся эксплуатации ЗиС;

- организацию ведения технической документации по эксплуатации и ремонту ЗиС.

5.8. Руководители ОДУ должны обеспечить контроль организации эксплуатации ЗиС в РДУ, входящих в операционную зону ОДУ.

5.9. Назначение лиц, ответственных за организацию эксплуатации ЗиС в целом по Обществу и в ИА, должно осуществляться приказом, подписанным Председателем Правления, а в филиалах – приказами, подписанными руководителями филиалов.

5.10. Руководители, ответственные за организацию эксплуатации ЗиС, руководители подразделений и работники Общества, осуществляющие

эксплуатацию ЗиС, обязаны руководствоваться положениями настоящего Стандарта в части, касающейся выполняемых ими функций.

6. Организация контроля за техническим состоянием зданий и сооружений

6.1. Организация осмотров технического состояния зданий и сооружений

6.1.1. В целях выявления и накопления информации о действительных условиях эксплуатации и техническом состоянии ЗиС, а также своевременного выявления критичных дефектов, за техническим состоянием ЗиС должен быть установлен контроль.

6.1.2. Осуществление контроля должно быть реализовано посредством проведения осмотров ЗиС, элементов их конструкций и прилегающей территории.

6.1.3. Осмотры должны проводиться визуальным способом, а также с использованием современных средств технической диагностики.

6.1.4. Кроме повседневного наблюдения за техническим состоянием зданий и сооружений должны проводиться плановые и неплановые осмотры.

6.1.5. Проведение плановых осмотров должно осуществляться в соответствии с утвержденным графиком.

6.1.6. Плановые технические осмотры подразделяются на общие и частичные.

6.1.6.1. При общих осмотрах должно контролироваться техническое состояние здания (сооружения) в целом, его систем и внешнего благоустройства.

Общие осмотры должны проводиться с периодичностью два раза в год – весной и осенью.

Весенний осмотр должен проводиться в целях проверки состояния ЗиС и инженерных систем и выявления повреждений, появившихся за зимний период.

Должна быть проверена подготовленность покрытий ЗиС к летней эксплуатации: состояние конструкций примыкания кровель к вертикальным стенам, трубам и другим выступающим конструкциям, места наибольшего износа покрытий, состояние ендов, приемных воронок, проходимость для ливневых вод внутренних стояков. Должна проверяться исправность механизмов открывания окон, фонарей, дверей, ворот, устанавливаться дефектные места, требующие длительного наблюдения. Должно проверяться состояние и приниматься меры к приведению в порядок отмосток и ливнеприемников, а также вертикальной планировки прилегающей территории.

При весеннем осмотре должны выявляться неотложные работы, не предусмотренные планами текущего и капитального ремонтов этого года, и уточняться объемы плановых работ по ремонту ЗиС на летний период, а также

выявляться новые работы по текущему и капитальному ремонту для включения их в план следующего года и в перспективный план ремонтных работ.

Осенний осмотр должен проводиться в целях проверки готовности ЗиС к работе в зимних условиях.

Осмотр должен быть проведен до наступления отопительного сезона, но не позднее 15 сентября.

К этому времени должны быть закончены все намеченные на летний период работы по текущему и капитальному ремонту, имеющие прямое отношение к подготовке ЗиС к эксплуатации в зимних условиях.

При осеннем осмотре особое внимание должно обращать на выявление неплотностей и нарушения ограждающих конструкций, проверку исправности и готовности к работе в зимних условиях механизмов открывания окон, дверей, ворот, воздушных завес входов в ЗиС и других подобных устройств.

При осеннем осмотре должны выявляться неотложные работы, не предусмотренные планами текущего и капитального ремонтов этого года, необходимые для подготовки ЗиС к эксплуатации в зимних условиях, уточняться объемы плановых работ по ремонтам ЗиС текущего и следующего годов, а также выявляться новые работы по текущему и капитальному ремонту ЗиС для включения их в план следующего года и в перспективный план ремонтных работ.

6.1.6.2. При частичных осмотрах должно контролироваться техническое состояние отдельных элементов помещений, зданий и сооружений, систем ЗиС и внешнего благоустройства.

Задачами частичного технического осмотра также являются контроль соблюдения персоналом требований к содержанию ЗиС и оценка состояния строительных конструкций для определения необходимости проведения обследований специализированными организациями.

Периодичность проведения осмотров элементов ЗиС приведена в приложении А.

6.1.7. Осмотр ЗиС, принятых в эксплуатацию после нового строительства, модернизации, реконструкции и капитального ремонта, должен быть организован в течение первых трёх лет четыре раза в год: в первом и четвертом кварталах – проведением частичного осмотра, во втором и третьем кварталах – проведением общего осмотра.

6.1.8. Сроки проведения плановых осмотров могут устанавливаться с учетом климатических условий, продолжительности эксплуатации, фактического износа ЗиС и других специфических условий.

6.1.9. Неплановые осмотры должны проводиться после пожаров, землетрясений, селевых потоков, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов ЗиС, после аварий зданий и сооружений, технологического оборудования зданий, аварий в системах тепло-,

водо-, газо-, электроснабжения и при выявлении деформаций основных строительных конструкций ЗиС.

Неплановые осмотры могут быть общими или частичными.

Неплановые осмотры должны проводиться в кратчайшие сроки, но не позднее двух дней после стихийного природного явления или аварии, в целях принятия срочных мер по устранению повреждений и предотвращению их в будущем.

Предельные сроки устранения неисправностей элементов ЗиС приведены в приложении Б.

Повреждения, угрожающие жизни людей и дальнейшей сохранности ЗиС, должны устраняться в кратчайшие сроки.

6.1.10. Для проведения осмотров ЗиС в ИА – приказом, подписанным Председателем Правления или лицом, им уполномоченным, а в филиалах – приказами руководителей филиалов, должны назначаться смотровые комиссии в составе: руководителя подразделения, обеспечивающего эксплуатацию ЗиС, специалиста бухгалтерии, специалиста по пожарной безопасности. В ИА в состав комиссии должны включаться руководители (специалисты) подразделения, обеспечивающего эксплуатацию инженерных систем. В состав комиссии при необходимости могут привлекаться эксперты специализированных проектных, научных и ремонтно-строительных организаций.

Председателями смотровых комиссий должны назначаться руководители подразделений, обеспечивающих эксплуатацию ЗиС.

6.1.11. По результатам работы смотровой комиссии должен быть составлен акт общего осмотра здания (помещения) по форме приложения В, в котором должно быть отражено краткое описание выявленных дефектов, допущенных отступлений от соответствующих норм и правил с указанием мест обнаружения дефектов, деформаций и повреждений, примерных объемов ремонтных работ, решение о принятии мер, проведении ремонта. В период осеннего осмотра также должно быть отмечено состояние подготовленности ЗиС к эксплуатации в зимних условиях.

В заключительной части акта должны быть указаны:

- необходимые неотложные ремонтные работы, подлежащие включению в план ремонтов текущего года, и аварийные, подлежащие срочному выполнению с приложением фотоматериалов, эскизов, и т.п.;
- решения комиссии о привлечении экспертов из специализированных организаций для обследования аварийных или предаварийных состояний конструкций и выдачи заключения о необходимых работах по устранению этих состояний;
- примерные сроки выполнения каждого вида ремонтных работ.

В акте осеннего общего осмотра должны быть намечены сроки проведения повторного осмотра тех частей ЗиС, по которым при осеннем общем осмотре были сделаны замечания в части их подготовки к эксплуатации в зимних условиях, в целях проверки устранения этих замечаний.

Форма акта общего осмотра обязательна для всех видов комиссионных осмотров.

6.1.12. Акты общих осмотров должны быть подписаны председателем и членами комиссии и утверждены:

- в ИА – Председателем Правления или лицом, им уполномоченным;
- в филиалах – руководителями филиалов.

6.1.13. Результаты осмотров должны оформляться записями в журнале технического состояния зданий и сооружений по форме приложения Г.

Журнал технического состояния ЗиС является основным документом, характеризующим состояние эксплуатируемых объектов, и ведется для учета работ по обслуживанию и текущему ремонту соответствующего ЗиС. В журнал также вносятся записи обо всех выполненных работах по техническому обслуживанию и текущему ремонту ЗиС с указанием вида и места работ. Сведения, помещенные в нем, отражают техническое состояние ЗиС на данный период времени, а также историю его эксплуатации. Часть этих сведений служит исходными данными при составлении дефектных ведомостей на ремонтные работы.

6.2. Организация технического освидетельствования и обследований зданий и сооружений

6.2.1. Все ЗиС Общества должны подвергаться техническому освидетельствованию не реже одного раза в пять лет.

Задачами технического освидетельствования являются своевременное выявление критических дефектов и повреждений, оценка состояния ЗиС и принятие технических решений по восстановлению надежной и безопасной эксплуатации.

6.2.2. Техническое освидетельствование ЗиС должно проводиться комиссией под руководством лица, ответственного за организацию эксплуатации ЗиС. В комиссию должны включаться руководители, ответственные за организацию эксплуатации инженерных систем, специалисты по эксплуатации ЗиС, специалисты подразделений технического контроллинга (технического аудита), руководители и специалисты структурных подразделений и, при необходимости, специалисты специализированных организаций (по договору) и органов государственного надзора.

Составы комиссий по техническому освидетельствованию ЗиС, предназначенных для размещения ИА, должны утверждаться распорядительными документами Общества, а ЗиС, предназначенных для размещения филиалов – приказами, подписанными руководителями филиалов.

6.2.3. В объем технического освидетельствования должны входить: наружный и внутренний осмотр ЗиС, проверка технической документации по эксплуатации ЗиС, ранее выполненным обследованиям и ремонтам ЗиС, проверка выполнения предписаний органов государственного надзора и

мероприятий, разработанных при предыдущем техническом освидетельствовании.

6.2.4. Результаты технического освидетельствования должны оформляться актом комиссии и полученные данные заноситься в технический паспорт здания (сооружения) по форме приложения Д.

Технический паспорт здания (далее – «Паспорт здания») является основным документом по объекту, содержащим его конструктивную и технико-экономическую характеристику, составляемую с учетом всех архитектурно-планировочных и конструктивных изменений. Паспорт здания состоит из описательной части и приложений. В описательной части указываются: год постройки, строительный объем, площади объекта и его частей, протяженность и другие данные по сооружениям, развернутые площади элементов, требующих периодической окраски, конструктивная характеристика частей и элементов ЗиС и т.д.

6.2.5. По результатам технического освидетельствования ЗиС должна быть установлена необходимость проведения технического обследования специализированной организацией для своевременного выявления критических дефектов и повреждений и принятия технических решений по восстановлению эксплуатационной надежности и промышленной безопасности ЗиС.

6.2.6. Строительные конструкции основных ЗиС Общества, по перечню, утвержденному лицом, ответственным за организацию эксплуатации ЗиС Общества в целом, должны подвергаться техническому освидетельствованию специализированной организацией.

6.2.7. ЗиС Общества, находящиеся в эксплуатации более 25 лет, независимо от их состояния, должны подвергаться комплексному обследованию с оценкой их прочности, устойчивости и эксплуатационной надежности с привлечением специализированных организаций, а в дальнейшем по мере необходимости, но не реже одного раза в пять лет.

6.2.8. Внеочередные обследования ЗиС должны проводиться в случаях:

- после взрывов, пожаров, аварий, стихийных бедствий, при обнаружении внешних признаков аварийно-опасных повреждений конструкций;

- после обнаружения дефектов и повреждений при осмотрах несущих и ограждающих конструкций ЗиС с признаками опасности разрушения;

- при реконструкции, консервации или изменении назначения объекта.

6.2.9. Обследование должно выполняться на основе технического задания Общества. В задании должен быть указан вид обследования (локальная, комплексная, экспертная оценка объекта), условия эксплуатации объекта, состав работ, тип конструкций, подлежащих обследованию и основные задачи, решаемые по результатам обследования.

6.2.10. Техническая программа по обследованию составляется организацией, выполняющей обследование на основе технического задания Общества, и должна согласовываться руководителем, ответственным за организацию эксплуатации обследуемого ЗиС.

Общей целью обследования технического состояния конструкций ЗиС является выявление степени их фактического износа и работоспособности, а также выявление факторов, оказывающих влияние на их безопасную эксплуатацию.

Проектные и технические решения по восстановлению работоспособного состояния ЗиС, разработанные на основе результатов обследования, должны приниматься к исполнению при наличии утвержденного положительного экспертного заключения на их соответствие требованиям промышленной безопасности.

6.3. Визуальное обследование технического состояния зданий и сооружений в процессе эксплуатации и технического обслуживания

6.3.1. Визуальный способ обследования технического состояния ЗиС является основным способом выявления повреждений и дефектов в строительных конструкциях ЗиС в процессе их эксплуатации и технического обслуживания.

Визуальное обследование заключается в осмотре конструкций или объекта обследования с записью в журнале технического осмотра строительных конструкций зданий и сооружений (приложение Е) о замеченных повреждениях и дефектах.

6.3.2. Выявление дефектов и повреждений должно осуществляться сравнением обследуемых конструкций с имеющейся проектной документацией, документацией по приемке в эксплуатацию и условиями эксплуатации ЗиС или конструкций.

6.3.3. При визуальном обследовании особое внимание должно быть обращено на основные, наиболее опасные дефекты, возникающие вследствие нарушения правил эксплуатации ЗиС или конструкций: недопустимых нагрузок, воздействия агрессивных сред (загазованности воздуха, растворов, солей, кислот, щелочей, выбросов отработанного пара, воды масел, мазута и др.).

6.3.4. Во время визуального обследования должны также выявляться ошибки, допущенные при проектировании, возведении ЗиС или при их ремонте, реконструкции, приводящие к снижению несущей способности конструкций и общей пространственной устойчивости здания (сооружения) или его отдельных элементов.

6.3.5. Результаты визуальных обследований должны быть подтверждены измерениями всех замеченных повреждений и дефектов – отклонений от проекта, общих и местных деформаций (прогибов, сдвигов, искривлений, осадок, раскрытий, протяженности трещин с зондированием их глубины и др.).

6.3.6. При визуальном обследовании не должны быть пропущены критические дефекты конструкций, имеющие, например, сечения конструктивных элементов с пересечением их сквозной трещиной, либо

ослабленные коррозией элементы, имеющие прогибы сверхнормативного значения, конструкции и сооружения, имеющие отклонения от вертикали или продольные прогибы, угрожающие их устойчивости и др.

6.3.7. Кроме визуального обследования ЗиС аналогичному обследованию должна подлежать территория объекта со всеми присущими ей сооружениями и устройствами.

6.3.8. При визуальном обследовании в журнале технического осмотра строительных конструкций зданий и сооружений должны отмечаться места или зоны любых несущих или второстепенных конструкций, вызывающих подозрение в их перегрузке различного вида нагрузками: снегом, наледями, сложенными на конструкция материалами, оборудованием или деталями; подъемами (фактически осуществляемыми или намечаемыми) различных грузов с помощью подвешенных блоков, полиспастов и других устройств; пылевыми или пылеугольными отложениями, обводнениями; вибрационными либо температурными воздействиями и др.

6.4. Визуальное обследование технического состояния основных строительных конструкций зданий и сооружений

В настоящем разделе приведен перечень несложных визуальных обследований основных строительных конструкций ЗиС, позволяющих персоналу, эксплуатирующему ЗиС, самостоятельно выявить внешние первичные признаки опасных дефектов и повреждений.

6.4.1. Несущие железобетонные конструкции.

6.4.1.1. Визуальное обследование железобетонных конструкций ЗиС должно проводиться с целью:

- контроля состояния защитных покрытий (лакокрасочных, штукатурных, теплоизоляции, защитных экранов и др.);
- выявления наличия увлажненных участков и поверхностных высолов;
- контроля состояния прочностных признаков защитного слоя;
- выявления наличия трещин и отколов защитного слоя;
- выявления нарушения сцепления арматуры с бетоном;
- выявления наличия коррозии арматуры (путем контрольных выколов защитного слоя);
- выявления наличия видимых дефектов бетонирования конструкций, оставшихся с периода строительства.

6.4.1.2. При наличии увлажненных участков и поверхностных выколов на бетоне необходимо определять размер этих участков и вероятные причины их появления.

6.4.1.3. Для оценки прочности бетона неразрушающими механическими методами следует использовать склерометры или эталонные молотки.

Испытывать конструкции толщиной менее 60 мм методом упругого отскока не рекомендуется.

При отсутствии склерометра или эталонного молотка может использоваться обычный молоток и зубило, с помощью которых можно установить ориентировочную прочность бетона.

6.4.1.4. Выявление состояния арматуры железобетонных конструкций необходимо производить путем удаления защитного слоя бетона с обнажением рабочей и монтажной арматуры.

Обнажение арматуры необходимо производить в местах наибольшего ее ослабления коррозией, которые выявляются по отслоению защитного слоя бетона, образованию в нем трещин и пятен ржавой окраски, расположенных вдоль стержней арматуры.

Для определения степени ослабления, сечение очищенной от ржавчины арматуры измеряется в местах коррозии штангенциркулем или микрометром.

6.4.1.5. При обследовании железобетонных конструкций необходимо выявлять следы коррозионных повреждений в доступных (для осмотра и обследования) закладных деталях, наличие, характер и размеры повреждений противокоррозионных защитных изоляционных и окрасочных покрытий.

Если предыдущие текущие и капитальные ремонты не приостановили процесса развития коррозии арматуры и бетона и состояние конструкции ухудшается, необходимо провести более детальное и глубокое обследование конструкций с привлечением специализированных организаций.

6.4.1.6. При проведении обследования каменных и армокаменных стен следует учитывать, что наиболее часто дефекты и повреждения наружных и внутренних стен возникают из-за воздействия агрессивных газов, пыли и других реагентов при наличии повышенной влажности (более 60 %).

6.4.2. Несущие металлические конструкции.

6.4.2.1. Визуальное обследование металлических конструкций ЗиС должно проводиться с целью:

- контроля состояния защитных покрытий (лакокрасочных, штукатурных, теплоизоляции, защитных экранов и др.);
- контроля геометрии элементов конструкций и конструкций в целом;
- выявления наличия коррозии, повлекшей уменьшение фактической площади сечения металлоконструкций по сравнению с проектным значением.

6.4.2.2. При осмотрах металлических строительных конструкций следует выявлять повреждения лакокрасочного покрытия и давать оценку его состояния (выветривание, растрескивание, отслаивание, пузыри, сыпь на поверхности покрытия, а также характер и степень коррозионного поражения металла и др.).

6.4.2.3. Прогибы, изгибы, выпучивания и подобные дефекты, повреждения элементов конструкций и конструкций в целом должны выявляться визуально. Размеры их определяются с помощью тонкой проволоки и стальной линейки.

Отклонения конструкций от вертикали должны определяться с помощью теодолита или отвеса и стальной линейки, смещение по высоте – с помощью нивелира и обычной рейки и стальной рулетки.

6.4.2.4. Если при осмотрах обнаружены повреждения металлоконструкций коррозией с уменьшением фактической площади сечения по сравнению с проектным значением, то вопрос о возможности дальнейшей эксплуатации таких конструкций необходимо решать с привлечением специализированной организации.

6.4.3. Наружные стены.

6.4.3.1. Визуальное обследование наружных стен ЗиС должно проводиться с целью:

- контроля состояния наружных стен в местах сопряжения с другими конструктивными элементами, обрамлениями оконных и дверных проемов;
- контроля состояния защитных покрытий;
- контроля состояние осадочных и температурных швов;
- выявления наличия дефектных участков;
- контроля состояния горизонтальной и вертикальной гидроизоляции стен;
- контроля состояния водоотводящих устройств и водозащитных элементов, отмосток;
- контроля состояния элементов ЗиС, оборудования и элементов инженерных систем, влияющих на снижение долговечности и ухудшение теплотехнических свойств наружных стен.

6.4.3.2. При визуальном обследовании наружных стен ЗиС необходимо определять: вид материала и конструктивную схему стен (несущие, самонесущие или навесные), тип кладки, толщину швов, для панельных стен – тип панелей, наличие закладных деталей, надежность их конструкции и конструктивных решений крепления к каркасу. Также необходимо контролировать: состояние участков стен в зонах опирания на них ферм, прогонов, балок, плит перекрытий и покрытий, надежность их по параметрам устойчивости, состояние участков стен (простенков), примыкающих к проемам окон, дверей и ворот, состояние осадочных и температурных швов, состояние защитных покрытий, состояние стыков и узлов сопряжений, обрамлений оконных и дверных проемов, состояние горизонтальной и вертикальной гидроизоляции стен, ее расположение по отношению к отмостке; выявлять: наличие дефектных участков (местные разрушения и участки выветривания), трещин, отклонений от вертикали, а также разрушений фактурного и защитного слоя, проницаемость швов, коррозию арматуры и закладных деталей панелей, наличие высолов, потеков, конденсата, пыли, изморози и др., их распространение и причины появления.

6.4.3.3. При визуальном обследовании надлежит проверять состояние устройств и элементов защиты от разрушения наружных стен:

- водоотводящих устройств крыш (желобов, труб, карнизных свесов, лотков);
- тротуаров, водоотводящих лотков на тротуарах;
- отмосток по периметру здания;
- защитных фартуков или покрытий парапетов;
- выступающих архитектурных деталей;
- подоконных сливов и т.д.

В местах разрушения указанных защитных конструкций должно определяться состояние несущих элементов стен.

6.4.3.4. При осмотре стен необходимо учитывать следующие факторы, влияющие на снижение долговечности и ухудшающие теплотехнические свойства наружных стен:

- неисправное состояние остекления,
- образование у стен застоя сточных вод и нарушение системы уклонов полов к водоприемным решеткам сточных каналов канализации;
- недостаточную герметизацию оборудования, ведущую к избыточному выделению пара и влаги;
- неисправности устройств местной и общей вентиляции;
- отсутствие или нарушение гидро- и пароизоляции стен в производственных и бытовых помещениях с влажным и мокрым режимом работы.

6.4.4. Покрытия.

6.4.4.1. Визуальное обследование покрытий ЗиС должно проводиться с целью:

- контроля состояния покрытий;
- выявления наличия дефектных участков;
- контроля мест сопряжения кровли с выступающими элементами на покрытиях и элементами инженерных систем;
- контроля состояния нижней поверхности несущего основания, несущих конструкций кровель, закладных деталей и креплений;
- контроля состояния ограждающих конструкций и карнизов.

6.4.4.2. Визуальное обследование покрытия следует проводить со стороны кровли и со стороны помещения. При обследовании необходимо определить:

- состояние нижней поверхности несущего основания;
- вид материала и конструктивную схему покрытия;
- тип кровли и конструкцию сопряжения кровли и несущих конструкций со стенками;
- конструкцию карнизной части кровли;
- наличие и состояние закладных деталей и креплений;
- качество и сохранность заполнения швов между плитами и штучными материалами;

- состояние осадочных и температурных швов;
- состояние защитных покрытий;
- наличие дефектных участков (трещин, пробоин, прогибов), высолов, потеков, конденсата, пыли, их распространение и причины появления.

6.4.4.3. Для кровель из рулонных материалов при визуальном обследовании необходимо, кроме того, выявлять:

- соответствие направления приклейки уклонам кровли и проекту, наличие и состояние защитного слоя;
- состояние поверхности изоляционных слоев – вмятины, воздушные и водяные мешки и потеки мастики в швах;
- детали сопряжения кровли с выступающими элементами на покрытиях (фонарные конструкции, вентиляционные шахты, парапеты и т.п.). При этом определяются величины подъема ковра на вертикальную стенку, выявляются участки растрескивания ковра, губчатость и оплывание приклеивающих мастик, надежность заделки ковра в местах примыканий;
- состояние ендов, их заиленность, загрязненность, замусоренность, наличие уклонов в сторону водосбросных воронок, правильность выполнения последних.

6.4.5. Полы.

6.4.5.1. Визуальное обследование полов ЗиС должно проводиться с целью:

- выявления наличия дефектов покрытий;
- контроля состояния основания полов;
- контроля состояния узлов примыкания полов к строительным конструкциям и инженерным системам;
- выявления случаев ненадлежащей эксплуатации полов.

6.4.5.2. При визуальном методе обследования необходимо фиксировать места и характер видимых разрушений (выбоин, выщербин, промоин, отверстий, пробоин, трещин, вмятин и т.п.). При этом должны определяться размеры разрушенных участков покрытия, глубины повреждений, состояние узлов примыкания полов к другим строительным конструкциям, трубопроводам и технологическому оборудованию, участки застоя жидкостей, а также вероятные причины возникновения дефектов и деформаций. Для покрытий из штучных материалов должны визуальным образом определяться также состояние швов: степень заполнения, разрыхления и наличие отслоения материала шва от покрытия и покрытия от нижележащего слоя.

6.4.6. Светопрозрачные ограждения.

6.4.6.1. Визуальное обследование светопрозрачных ограждений ЗиС должно проводиться с целью:

- выявления дефектов конструкций светопрозрачных ограждений;
- контроля герметичности светопрозрачных ограждений;
- контроля состояния мест примыкания светопрозрачных ограждений к наружным стенам и несущим конструкциям.

6.4.6.2. При визуальном обследовании светопрозрачных ограждений надлежит фиксировать видимые дефекты конструкции светопроема, деформации металлического или деревянного обрамления переплетов (гибкость и их выгибы, коробление, провисы, неплотности закрывания и т.п.), количество разбитых стекол, наличие наледей и образование конденсата на поверхности, состояние материала уплотнений; наличие открытых щелей (либо полузакрытых) между оконными коробками и стеной, повреждения отливов на наружных створках оконных переплетов, нарушение уклона подоконных досок и откосов, повреждение обмазки стекол, нарушение уплотнительных мастик в швах стеклопрофилитных конструкций либо их полное выпадение, трещины в элементах стеклопрофилита, дефекты в опорных резиновых калошах, гибкость или вибрация элементов стеклопрофилита и др., определить ремонтпригодность конструкции светопроема, эффективность работы приборов (механизмов) открывания и закрывания.

7. Организация технического обслуживания зданий и сооружений

7.1. Общие требования к техническому обслуживанию зданий и сооружений

7.1.1. При эксплуатации ЗиС Общества должно осуществляться их техническое обслуживание.

Техническое обслуживание ЗиС состоит в выполнении комплекса операций по поддержанию работоспособного или исправного состояния ЗиС, предусмотренных в конструкторских, эксплуатационных или нормативных документах, а также необходимость в которых выявлена по опыту эксплуатации.

7.1.2. Техническое обслуживание ЗиС должно включать работы по текущему контролю технического состояния ЗиС, поддержанию их работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации ЗиС в целом и их элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

7.1.3. При проведении технического обслуживания ЗиС также должно осуществляться:

- систематическое выявление и накопление технической информации о действительных условиях эксплуатации и техническом состоянии ЗиС, их строительных конструкций, территории, а также о состоянии производственной среды;
- своевременное выявление конструкций ЗиС, находящихся в предельном (аварийном) состоянии и принятие мер по восстановлению работоспособности конструкций;

- оптимальный выбор объемов работ для ограниченно работоспособных ЗиС и их конструктивных элементов для включения в планы ремонтов;
- заблаговременное накопление и подготовка систематизированных данных по состоянию ЗиС и их конструкций для включения в план ремонта последующего года и в перспективный план;
- составление ведомостей планируемых работ по устранению дефектов и повреждений, выявленных при обследованиях, технических освидетельствованиях и осмотрах ЗиС.

Руководство проведением технического обслуживания ЗиС, контролем качества его выполнения осуществляется ответственными за эксплуатацию ЗиС.

Все работы по техническому обслуживанию ЗиС должны выполняться персоналом Общества, должностные инструкции которого предусматривают выполнение работ по техническому обслуживанию ЗиС, и (или) персоналом подрядных эксплуатирующих организаций.

Привлечение данных организаций должно производиться с соблюдением действующего в Обществе порядка проведения закупочных процедур.

7.1.4. Для обеспечения контроля и учета выполнения работ по техническому обслуживанию ЗиС должен вестись журнал технического состояния зданий и сооружений (приложение Г) ответственным лицом из состава персонала, осуществляющего техническое обслуживание ЗиС.

Кроме записей в журнал данное ответственное лицо должно устно информировать ответственного за организацию эксплуатации ЗиС о результатах осмотра здания (сооружения) для принятия им соответствующих решений, после чего в журнале должны быть отмечены суть этих решений, ответственные исполнители мероприятий, намеченные сроки исполнения, фактическая дата исполнения и т.д.

7.2. Техническое обслуживание основных элементов зданий (сооружений) и территории в межремонтный период

7.2.1. Территория

7.2.1.1. Основными задачами по техническому обслуживанию территории непосредственно у ЗиС и прилегающих к ним территории являются:

- содержание в надлежащем состоянии планировки поверхности земли вокруг ЗиС для обеспечения организованного отвода поверхностных вод от стен ЗиС;
- содержание спланированной поверхности земли вокруг ЗиС во всех случаях с уклоном от стен не менее 0,005 и в случае отсутствия у стен проездов обеспечения укрепления дерновым покровом. В местах примыкания поверхности к стенам обеспечение выполнения отмотки;

- содержание отмостки по периметру ЗиС без трещин и просадок. При возникновении щелей в месте примыкания асфальтовых или бетонных отмосток (тротуаров) к стенам щели должны быть расчищены и заделаны горячим битумом. При значительной деформации отмостки она должна быть разобрана и выполнена заново;

- обеспечение исправного состояния внешних сетей водо- и теплоснабжения, недопущение длительной эксплуатации их с течами в соединениях и через трещины стенок труб, фасонных частей и приборов;

- обеспечение исправности внешних сетей ливневой и бытовой канализации, недопущение их засорения, переполнения контрольных колодцев и разлива канализируемых вод по территории;

- обеспечение исправного состояния противооползневых, противообвальных, берегоукрепительных, противоливневых и противоселевых сооружений;

- обеспечение исправного состояния автомобильных дорог, проездов к пожарным гидрантам, водоемам, подъездов ко всем зданиям и сооружениям, складам, и др.

7.2.1.2. Системы ливневой канализации (с колодцами) необходимо проверять и прочищать (при необходимости) не реже двух раз в год – к началу весеннего таяния снега и осенних дождей.

Весной, перед активным таянием снега, необходимо выявлять все засоры, обеспечивая сброс воды в основной коллектор, а в период таяния снега – проводить постоянный контроль и своевременную уборку наледей.

В зимний период необходимо надежно утеплять все наружные смотровые колодцы, защищать дренажные сети от повреждений, засорений и промерзания.

Смотровые колодцы всегда должны быть закрыты (за исключением периодов осмотра и ремонта).

7.2.1.3. Должна быть обеспечена постоянная доступность для осмотров колодцев. Крышки колодцев круглый год должны очищаться от земли, мусора и снега. Местоположение колодца должны быть отмечены специальными табличками, прикрепленными к стенам здания, с указанием расстояния до колодца, а также на рабочих планах территории.

7.2.1.4. Состояние закрытых дренажей должно контролироваться путем наблюдения за расходом в них воды. При резком уменьшении расхода или при его полном прекращении засоренный участок дренажа должен выявляться путем проверки уровня воды в смотровых колодцах. Нарушение нормальных уровней в смежных смотровых колодцах указывает на засорение дренажа и уменьшение его пропускной способности.

К началу паводка вся водоотводная сеть (дренажная система, ливневая канализация) должна быть осмотрена комиссией и должны быть подготовлены мероприятия к пропуску паводковых вод.

7.2.1.5. Периодически (особенно в период подготовки к эксплуатации в зимних условиях) должно проверяться наличие выше поверхности земли

указателей коммуникаций водопровода, канализации и теплофикации, газопроводов, воздухопроводов, кабелей и других коммуникаций, скрытых под землей.

7.2.1.6. При наличии на территории блуждающих токов надлежит следить, чтобы была обеспечена установка антикоррозионной защиты подземных металлических сооружений и коммуникаций в зоне источников токов и их действия.

7.2.1.7. Для специальных работ по техническому обслуживанию находящихся на балансе Общества дорог (независимо от их расположения на территории), проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, всех дорожных дренажных сетей, водопропускных труб, мостов и мостиков должны привлекаться специализированные подрядные организации.

7.2.1.8. Основными задачами технического обслуживания дорог, проездов, пешеходных дорожек, тротуаров и т.д. должны быть:

- содержание дорог, проездов, тротуаров, пешеходных дорожек и отмоستков в чистоте;
- устранение выявленных дефектов.

7.2.1.9. При техническом обслуживании и проведении ремонтно-строительных работ на территории Общества не должны допускаться:

- повреждения дорожных покрытий (выбоины, просадки, трещины, разрывы, разрушения или дефекты установки бордюрных камней, деформация дорожного покрытия и тротуаров от строительных и уборочных транспортных средств);
- повреждения цоколей зданий, фундаментов наружных стен, отмоستков, стоков, установленных геодезических знаков, колодцев и т.п.;
- повреждения земляного полотна и проездов, обочин, откосов (повреждения дернового покрова откосов, оползни, промоины, просадки, пучины и др.);
- повреждения деревьев, кустарников, газонов, клумб и цветников транспортными и другими средствами, а также вредными стоками и иным образом;
- повреждения малых архитектурных и скульптурных средств оформления, дорожек, скамеек, рекламно-информационных объектов.

7.2.1.10. Осмотры участков территории персоналом по эксплуатации ЗиС должны проводиться по графику, утвержденному ответственным за организацию эксплуатации ЗиС.

7.2.2. Фундаменты и подвальные помещения

7.2.2.1. Фундаменты ЗиС должны быть предохранены от возникновения неравномерных осадочных деформаций, вызывающих в них и в стенах образование трещин.

Для предохранения фундаментов ЗиС от возникновения неравномерных осадочных деформаций должны соблюдаться следующие требования:

- вблизи фундаментов не должны оставаться открытыми котлованы или траншеи;
- в производственных помещениях, где систематически наблюдается скопление жидкости на полах, особенно в узлах примыкания гидроизоляции к стенам и колоннам, должно обеспечиваться исправное состояние гидроизоляции полов, а также проводиться систематическое удаление жидкости с пола. Кроме того, гидроизоляция дренажных каналов должна поддерживаться в исправном состоянии и систематически проверяться;
- в летний период подвальные помещения ЗиС должны регулярно или постоянно проветриваться. Влажность воздуха в подвальных помещениях в нормальных условиях не должна превышать 65 %;
- болты, крепящие стальные и железобетонные колонны к фундаментам, должны находиться в исправном состоянии и не иметь изгибов, трещин, надрывов;
- недопущение перегрузки подпорных стен и стен подземных помещений.

7.2.3. Стеновые ограждающие конструкции

7.2.3.1. В процессе технического обслуживания стеновых ограждающих конструкций должны устраняться:

- местные разрушения кладки и стеновых панелей на карнизных и подоконных участках, в местах установки водоотводящих устройств;
- нарушения герметичности температурных швов;
- нарушения сопряжений оконных и дверных переплетов со стенами;
- воздухопроницаемость элементов заделки стыков стеновых панелей (цементной заделки, уплотняющих прокладок, герметизирующих мастик);
- отслоения защитных слоев в стеновых панелях с обнажением и коррозией арматуры;
- разрушения и отслаивания кирпича и раствора с наружной стороны кирпичных стен;
- коррозионные процессы закладных деталей, опорных узлов и арматуры железобетонных стеновых панелей и металлических оконных переплетов, а также нарушения антикоррозионной защиты данных элементов;
- разрушения цокольной части стен вследствие замачивания и размораживания, нарушения гидроизоляции в ней;
- разрушение откосов обвалованных стеновых ограждений.

7.2.3.2. Не допускается без согласования с генеральным проектировщиком или специализированной организацией изменение теплотехнических характеристик увлажняемых конденсатом стен путем

устройства дополнительного слоя штукатурки или увеличения слоя утеплителя, а также другие изменения конструктивного решения стен, принятого в проекте.

7.2.3.3. Для предотвращения разрушения облицовки, штукатурки и окрасочных слоев фасада следует не допускать увлажнения стен атмосферной, технологической и бытовой влагой.

7.2.3.4. При техническом обслуживании стен из крупноформатных панелей должна быть обеспечена надежная заделка стыков панелей, а также защищены от коррозии посредством окраски закладные детали.

7.2.4. Окна, ворота, двери и светопрозрачные конструкции

7.2.4.1. Герметичность остекления и притворов створных элементов должна быть обеспечена своевременной (по мере износа и старения) заменой герметизирующих и уплотняющих материалов и изделий, а также путем обеспечения необходимой силы прижима по периметру притвора механизмами закрывания, исправность которых должна проверяться не реже двух раз в год (при необходимости должна выполняться их наладка).

7.2.4.2. При подготовке ЗиС к работе в зимних условиях должны быть:

- приведены в исправное состояние пружины, противовесы дверей, приводные устройства механизмов закрывания ворот;
- проверена и обеспечена правильность навески и плотность притворов дверей и ворот;
- обеспечено утепление въездных и входных тамбуров, в случаях отсутствия тамбуров, обеспечено исправное состояние утепляющих устройств у ворот (тепловых завес);
- произведено утепление всех щелей по периметру притвора ворот и дверей.

7.2.5. Полы

7.2.5.1. Для каждого ЗиС или группы ЗиС должна быть составлена с учетом свойств материалов и конструкций полов, перекрытий и площадок местная инструкция по их эксплуатации с указанием предельных нагрузок и принятых способов нейтрализации и уборки пролитых агрессивных жидкостей.

7.2.5.2. Конструкции полов в помещениях, где применяется гидросмыв пыли и грязи, а также санузлах и душевых помещениях, должны иметь исправную гидроизоляцию.

7.2.6. Крыши

7.2.6.1. При техническом обслуживании совмещенных кровельных покрытий в процессе эксплуатации должны соблюдаться следующие требования:

– не допускаться скопления снега и пыли на кровлях слоем, равным или превышающим по весовым показателям проектную нормативную нагрузку. Должна регулярно выполняться очистка кровли без допущения ее повреждений. При уборке кровли снег или мусор должны очищаться равномерно с обоих скатов кровли, не собирая снег, пыль и мусор в кучу. Для устранения возможной перегрузки кровли должна проводиться периодическая очистка ее участков, заносимых снегом и покрываемых наледями, с соблюдением мер предосторожности в целях недопущения повреждения кровель. Для очистки кровель должны применяться деревянные лопаты и скребковые устройства, не повреждающие кровли. В этих же целях на кровле должен оставаться слой снега толщиной 5–10 см. Запрещается применение для очистки кровель металлических инструментов;

– наледи и сосульки, свисающие с козырьков, должны своевременно сбиваться с использованием лестниц, телескопических автомобильных вышек и другими способами, не повреждающими карнизов. Места производства работ по очистке кровель от снега, сосулек и наледей должны быть на время работ внизу ограждены, а проход для пешеходов и проезд для транспорта должен быть закрыт с выставлением наблюдающего;

– при очистке карнизов ЗиС от наледей и сосулек или зон водосборных лотков (с парапетными стенками) от снега, в случае перепадов высот крыш сложных ЗиС (при разнице в высоте более 3 м), на крыше пониженной части ЗиС в местах сопряжения с повышенной частью должен быть уложен вдоль фронта очистки деревянный предохранительный настил из досок шириной 1,5–2,0 м и толщиной досок не менее 30 мм. При этом порядок уборки должен быть таким, чтобы снег и лед не накапливались большими массами на нижележащих крышах;

– при перемещениях снега вдоль скатов кровли надлежит пользоваться листами фанеры или санками с деревянными полозьями (перемещать их только по снегу);

– с наступлением весеннего и в конце осеннего периода с кровель и из водоприемных устройств должны убираться пыль, хвоя, листья и другой мусор. Запрещается сметать хвою и листья в воронки внутренних водостоков;

– в летнее время верхние участки внутренних водостоков должны регулярно очищаться с кровли «ершом», прикрепленным к шесту (диаметр «ерша» должен быть равен диаметру трубопровода водостока), нижние участки водостоков должны очищаться после ревизии. Приемные решетки и стаканы водоприемных воронок надлежит очищать от пыли, ила и грязи скребками и щетками с последующим промыванием водой. Водостоки должны промываться содовым раствором или горячей водой особенно при засорении битумной мастикой;

– запрещается прокладка по перекрытиям временных трубопроводов, установка не предусмотренных проектом вентиляционных установок, стоек осветительной или иной проводки, складирование строительных и других

материалов и изделий. Не допускается устройство различных вспомогательных помещений или временная установка сборных домиков (вагончиков) для ремонтного персонала, не предусмотренных проектом и создающих условия для образования дополнительных снеговых мешков на кровле. Установка на совмещенных покрытиях дополнительных мачт молниеприемников, антенн, транспарантов и других устройств должна осуществляться с креплением к надежным конструкциям и только по проекту;

- не допускается пребывание людей на покрытиях, за исключением случаев очистки кровли от снега, мусора и грязи, выполнения ремонтных работ и работ по обследованию крыш;

- для технического обслуживания должны быть обеспечены удобные выходы на наружную поверхность покрытия, предусмотрены подъемные лестницы с ограждением для подъема на вышерасположенные крыши, стремянки на крутых скатах, переходные мостики через конструкции обделок температурно-осадочных швов. Выходы на кровлю должны быть постоянно заперты, а ключи должны храниться у ответственных за техническое обслуживание;

- пребывание людей на стальных, асбошиферных, рулонных и мастичных кровлях, не имеющих защитного слоя в виде гравия или плиток, либо деревянных мостков, при ремонте, очистке и осмотре допускается только в мягкой обуви (валяной, на резиновой подошве и т.п.);

- при работах на кровле должны использоваться переносные лестницы или стремянки с деревянными башмаками, подбитые войлоком, резиной или другим нескользким материалом;

- для прохода обслуживающего персонала к инженерному или техническому оборудованию, установленному на кровле, должны укладываться деревянные (желательно решетчатые) щиты или устраиваться защитные слои;

- на участках рулонных или мастичных кровель с постоянным накоплением и уборкой пыли (грунтовой, песчаной, угольной, торфяной, сланцевой, зольной) должен быть выполнен защитный слой из песчаного асфальтобетона или цементно-песчаного раствора. От этих участков должны быть проложены ходовые мостики для перевозки пыли к приемным шахтам или бункерам, имеющим надежные ограждения.

7.2.6.2. Осмотр, очистка и ремонт стальных кровель должны выполняться только в валяной или резиновой обуви. Ремонт крыш с асбестоцементными кровлями должен выполняться с передвижных стремянок. При этом должны выполняться все меры, предусмотренные правилами техники безопасности.

7.2.6.3. Окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами должна выполняться по мере появления коррозии, не допуская ржавых пятен; кровли из оцинкованной стали должны краситься после появления ржавых пятен и не реже одного раза в пять лет; промазка швов в мягкой кровле, покрытие мягких кровель мастикой с

посыпкой крупным песком или устройство защитного слоя должны выполняться по мере старения или порчи кровли.

7.2.6.4. Несущие конструкции крыши, устройства и оборудование, в том числе расположенные на крыше, карниз и водоотводящие элементы крыши, ограждения, гильзы, анкеры, устройства молниезащиты должны быть до ремонта кровельного покрытия приведены в технически исправное состояние.

7.2.6.5. Запрещается нахождение на крыше лиц, не имеющих отношения к технической эксплуатации и ремонту ЗиС.

7.2.6.6. Кровля должна быть очищена от мусора и грязи два раза в год – весной и осенью, удаление наледей и сосулек – по мере необходимости.

Мягкие кровли от снега очищаться не должны, за исключением:

- желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;

- снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков.

Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

Очистка снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком должна производиться только в случае протечек на отдельных участках.

7.2.6.7. Очистка внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок должна производиться проволочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка. Водосточные воронки должны быть очищены скребками и щетками, после чего промыты водой.

7.2.7. Перекрытия, рабочие площадки, лестницы, козырьки

При эксплуатации и техническом обслуживании железобетонных и металлических конструкций перекрытий, рабочих площадок, лестниц и козырьков должны соблюдаться следующие требования:

7.2.7.1. Усиление перекрытий, устранение сверхнормативных прогибов перекрытий, устранение смещения несущих конструкций от стен или прогонов в кирпичных сводах или выпадение отдельных кирпичей (недостаточной глубины опирания элементов), устранение трещин и других деформаций, снижающих несущую способность и устойчивость перекрытия, должны выполняться по проекту. При обнаружении указанных деформаций перекрытий должны быть приняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

7.2.7.2. Перед наступлением зимнего периода необходимо проверять состояние отопительных приборов, установленных на лестничных клетках.

7.2.7.3. Тяжелые грузы (детали оборудования, ящики и пр.) должны перемещаться по лестничным маршам и площадкам только после

предварительной их защиты и принятия необходимых мер по предохранению от повреждения ступеней, площадок, поручней и стен.

7.2.7.4. Приборы, электропроводка, выключатели и другие элементы искусственного освещения всегда должны быть в исправном состоянии и должны обеспечивать безопасный проход работников по лестничной клетке с наступлением темноты. Время включения света на лестничных клетках должно устанавливаться исходя из местных условий продолжительности светового дня. Включение света может быть местным или централизованным.

7.2.7.5. Дефекты и повреждения лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) должны быть устранены по мере их появления, не допускается длительное наличие дефектов, приводящих к дальнейшему разрушению лестниц.

7.2.7.6. При прогибах лестничных маршей и площадок, превышающих допустимые нормы (в случае увеличивающейся деформации), должны быть выполнены (по проекту) усиления несущих элементов лестниц с предварительным принятием мер по безопасной эксплуатации лестниц.

7.2.7.7. В тамбурных отсеках должны быть утеплены стены, потолки и дверные полотна. Должно быть исключено сквозное продувание отсеков, но обязательно обеспечена возможность внесения мебели, носилок и т.д.

7.2.7.8. Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок.

7.2.7.9. Запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения.

Задвижки, электрощитовые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах.

7.2.7.10. Козырьки над входами в здания должны иметь уклоны, обеспечивающие отвод дождевых и талых вод от стен, и исправную гидроизоляцию, особенно в местах примыкания козырька к стене и заделки его в стену.

В зимний период необходимо контролировать, чтобы козырьки не перегружались снегом и наледями. Для этого козырьки должны периодически очищаться от снежного покрова без повреждений кровли.

Запрещается сбрасывать снег с крыши здания на козырек.

7.3. Подготовка зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях

7.3.1. Целью подготовки ЗиС к эксплуатации в зимних условиях является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) ЗиС, обеспечивающих нормативные требования жизнедеятельности людей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

7.3.2. При подготовке ЗиС к эксплуатации в зимний период необходимо:

- устранить неисправности стен, фасадов, крыш, оконных и дверных заполнений, чердачных перекрытий и перекрытий над техническими подпольями (подвалами), проездами, а также неисправности внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;
- привести в технически исправное состояние территорию с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приемков;
- обеспечить гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов;
- обеспечить исправность пожарных гидрантов.

7.3.3. План-график подготовки ЗиС и инженерных систем к эксплуатации в зимних условиях должен быть составлен с учетом результатов весеннего осмотра и необходимости устранения недостатков, выявленных за прошедший период.

7.3.4. В неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме необходимо проверить состояние изоляции труб водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, противопожарного водопровода и при необходимости должен быть выполнен ремонт изоляции.

7.3.5. Продухи в подвалах и технических подпольях на зиму можно закрывать только в случае сильных морозов.

7.3.6. В зимний период должна быть обеспечена бесперебойная работа канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах зданий от общего трубопровода, проложенного в подвале.

7.3.7. После окончания отопительного сезона оборудование тепловых сетей и тепловых пунктов, всех систем отопления должно быть подвергнуто гидравлическим испытаниям. Выявленные при испытаниях дефекты должны быть устранены, после чего проведены повторные испытания. Испытания тепловых сетей должны проводиться в соответствии с установленными требованиями.

7.3.8. В летний период должны быть проведены следующие работы:

- по тепловым сетям – промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление

разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях);

- по тепловым пунктам – ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.);

- по системам отопления и горячего водоснабжения – ревизия кранов и другой запорной арматуры, расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов надлежит провести их гидропневматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке;

- проверено наличие первичных средств пожаротушения.

7.4. Санитарно-гигиеническое обслуживание зданий (сооружений) и территории

7.4.1. Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий труда, создания благоприятного микроклимата в помещениях ЗиС должно быть оборудовано: хозяйственно-питьевым и горячим водоснабжением, хозяйственно- бытовой канализацией, системами электроснабжения, отопления, вентиляции и кондиционирования.

Микроклимат помещений в зависимости от их назначения должен соответствовать требованиям соответствующих СНиП и инструкций.

7.4.2. Микроклимат помещений характеризуется следующими параметрами:

- температура воздуха в помещении;
- скорость движения воздуха;
- относительная влажность воздуха;
- температура помещения (строительных конструкций).

7.4.3. Оптимальные и допустимые нормы микроклимата в обслуживаемой зоне помещений должны соответствовать значениям, приведенным в таблице 1.

Таблица 1

Период года	Наименование помещения или категория	Температура воздуха, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая
1	2	3	4	5	6	7	8
Холодный	Помещения для персонала с постоянным его пребыванием	22–24	20–25	40–60	15–75	0,1	0–0,2
	Вестибюль, лестничные	18–25	16–25	НН	НН	НН	НН

1	2	3	4	5	6	7	8
	клетки						
Теплый	Помещения для персонала с постоянным его пребыванием	23–25	21–28	40–60	15–75	0,1	0–0,3

* НН – не нормируется.

Если нормы микроклимата в помещении невозможно обеспечить по производственным или экономическим условиям, должно быть предусмотрено воздушное душирование и кондиционирование воздуха на постоянных рабочих местах.

7.4.4. Нормируемые показатели естественного, искусственного и совмещенного освещения основных помещений приведены в таблице 2.

Таблица 2

Помещения	Рабочая поверхность и плоскость нормирования КЕО и освещенности (Г-горизонтальная, В-вертикальная) и высота плоскости над полом, м	Естественное освещение (боковое), КЕО, e_H , %	Совмещенное освещение (при естественном боковом), КЕО, e_H , %	Искусственное освещение	
				Освещенность, лк	Показатель дискомфорта, М, не более (%)
Рабочие кабинеты, офисы	Г-0,8	1,0	0,6	300	40

Указанные значения в таблице учитывают боковое естественное освещение.

Показатель дискомфорта, регламентируемый для ограничения слепящего действия в осветительных приборах по таблице 2, должен обеспечиваться у торцевой стены на центральной оси помещения на высоте 1,5 м от пола. Показатель дискомфорта не ограничивается для помещений, длина которых не превышает двойной высоты установки светильников над полом.

7.4.5. Для соблюдения СанПиН в ЗиС Общества, поддержания чистоты и порядка в помещениях должна производиться влажная уборка помещений с применением специального инвентаря, оборудования и сертифицированных специальных моющих средств.

7.4.6. В ЗиС, на хозяйственных площадках, а также на прилегающей территории должно соблюдаться надлежащее санитарно-эпидемиологическое состояние. Для этих целей должны привлекаться специализированные организации, имеющие лицензию на оказание дезинфекционных услуг, проведение дератизации и дезинсекции – комплекса мероприятий, направленных на уничтожение грызунов и насекомых.

7.4.7. Сбор ртутьсодержащих ламп должен проводиться отдельно от обычного мусора и строго отдельно с учетом метода переработки и обезвреживания, руководствуясь при этом требованиями санитарных правил к помещениям и работам такого рода.

7.4.8. В процессе сбора люминесцентные лампы должны разделяться по диаметру и длине, освобождаться от индивидуальных картонных упаковок и устанавливаться в транспортные контейнеры. В каждый отдельный контейнер необходимо загружать лампы одного диаметра. В случае нехватки ламп для последнего контейнера пустоты должны заполняться мягким амортизирующим материалом или, в виде исключения, лампами другого диаметра. Допускается установка в два ряда для ламп длиной менее 600 мм.

Учитывая возможность разбивания или разгерметизации стеклянных колб при хранении отходов, необходимо соблюдать следующие правила:

- в помещении, где хранятся отработанные ртутьсодержащие лампы, необходимо наличие приточно-вытяжной вентиляции;
- помещение, где хранятся отработанные лампы, должно быть удалено от бытовых помещений;
- должно быть предусмотрено использование эмалированных или винилпластовых поддонов для предупреждения растекания ртути в аварийной ситуации;
- в помещении, где хранятся отработанные лампы, должен быть запас марганцовокислого калия для ликвидации возможной аварийной ситуации.

7.4.9. В соответствии с действующим нормативным законодательством должны выполняться мероприятия по природоохранной деятельности.

7.4.9.1. Хозяйственные площадки и территория должны озеленяться на основании проекта благоустройства территории, разработанного в соответствии с нормативными требованиями. Озеленение должно оказывать благотворное влияние на общий архитектурно-художественный облик, улучшать пространственную организацию территории. Ассортимент растений для озеленения должен соответствовать климатическим и почвенным условиям, отвечать требованиям газоустойчивости по отношению к конкретным вредным производственным выбросам.

7.4.9.2. Территория должна поддерживаться в чистоте и порядке, для чего должна проводиться ежедневная уборка территории, своевременный вывоз мусора и снега, содержаться в надлежащем состоянии система отвода поверхностных и грунтовых вод.

7.4.9.3. Минимальный перечень мероприятий по уборке, проводимых на поверхностях ЗиС и прилегающей территории, приведен в таблице 3.

Мероприятия по уборке и уходу за поверхностями

Таблица 3

Внутри зданий, сооружений	Снаружи зданий, сооружений	На прилегающей территории
1	2	3
<p>1. Первоначальная комплексная уборка</p> <p>Удаление пыли с полов, плинтусов, стен, потолков, рам, электрической арматуры, радиаторов или декоративных экранов радиаторов. Мойка окон, сантехники, оборудования</p>	<p>Мойка дверных блоков, окон, стеклянных стен на любой высоте, фасадов</p>	<p>Влажная уборка территории, озеленение и т.д.</p>
<p>2. Ежедневная комплексная уборка и уход</p> <p>Протирка пыли с крышек столов, полок, шкафов, тумбочек, ручек дверей, подоконников и прочих поверхностей высотой не более 2 м. Чистка зеркал и стеклянных поверхностей (кроме окон). Уборка дверных блоков, лестничных пролетов и площадок.</p>	<p>Уборка дверных блоков, лестниц, протирка стеклянных поверхностей, вывесок, указателей</p>	<p>Подметание мусора, листвы, вынос мусора и вставка полиэтиленовых пакетов в урны. Влажная уборка территории</p>
<p>3. Ежедневная комплексная уборка</p> <p>То же, что и в пункте 2. Уход и уборка всех поверхностей высотой не более 3 м. Натирка полиролью мебели и элементов интерьера из цветных металлов. Удаление пыли с рам, не включая стекла, удаление пятен с тканевых перегородок. Вакуумная обработка тканевых перегородок, мягкой мебели. Удаление пыли с декоративных экранов радиаторов, с искусственных растений, с элементов декоративного оформления. Мойка и дезинфекция мусорных корзин. Дезинфекция помещения высотой не более 3 м, дезинфекция и дезодорация сливных отверстий. Полировка стен из кафеля и др.</p>	<p>То же, что и в пункте 2</p>	<p>То же, что и в пункте 2. Уборка скамеек</p>
<p>4. Генеральная уборка и уход</p> <p>То же, что в пунктах 2, 3. Чистка стекол настенных и потолочных светильников снаружи и внутри при высоте не более 3 м. Удаление пыли с решеток приточно-вытяжной вентиляции на потолках и стенах. Чистка компьютеров, оргтехники, бытовой радиоэлектронной аппаратуры, жалюзи, мягкой мебели, салонов автомашин, ковров и ковровых покрытий.</p>	<p>То же, что и в пункте 2. Мойка окон, стеклянных стен на любой высоте снаружи и изнутри. Мойка крыш, фасадов, лепнины, скульптуры, поверхностей со сложным микрорельефом.</p>	<p>То же, что и в пунктах 2, 3. Протирка ограждений и выездных ворот, козырьков и навесов. Чистка сливных и канализационных решеток, труб и</p>

1	2	3
Мойка окон. Уход за полами (нанесение мастик, лаков, консервация, кристаллизация, защитных составов). Чистка и дезинфекция кухонного оборудования (плит, холодильников, посудомоечных машин, микроволновых печей и др.) и механического оборудования	Удаление высолов с кирпича, нанесение защитных покрытий для фасадов. Очистка алюминиевых переплетов, латунных табличек	желобов

Примечание. В зимний период проводят следующие дополнительные работы: при первоначальной комплексной уборке – чистку проходных зон; при ежедневной комплексной уборке – сбор мусора, снега, обработку проходных зон антискользящими средствами; при еженедельной комплексной уборке – очистку кровель от снега и льда, сосулек, скалывание наледи с проходных зон; при генеральной уборке и уходе – мойку окон, стеклянных стен на любой высоте, утепление окон, замену уплотнителя.

7.4.9.4. Мойка окон фасадов ЗиС должна производиться при температуре не ниже 0°C. При необходимости допускается проведение мойки окон, исключая высотные работы, в зимнее время при температуре от 0 до минус 10 °C с использованием незамерзающих моющих средств.

8. Коммунальное обслуживание зданий и сооружений

8.1. Коммунальное обслуживание ЗиС должно осуществляться в целях обеспечения:

- нормальных санитарно-гигиенических условий пребывания людей в зданиях (сооружениях);
- работы производственного и инженерного оборудования и систем;
- поддержания оптимальных климатических условий эксплуатации ЗиС.

8.2. Коммунальное обслуживание ЗиС должно быть организовано по следующим основным направлениям:

- электроснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение и горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение и водоотведение.

8.3. Снабжение ЗиС электроэнергией, газом, тепловой энергией, холодной и горячей водой, а также водоотведение должны осуществляться на основании договоров на оказание услуг с соответствующими снабжающими организациями.

8.4. Коммунальное обслуживание ЗиС должно выполняться соответствующими структурными подразделениями Общества с привлечением специализированных подрядных организаций или только путем привлечения специализированных подрядных организаций.

8.5. Структурные подразделения, в функции которых входит коммунальное обслуживание ЗиС, должны поддерживать технически исправное состояние инженерного оборудования и систем в течение всего срока эксплуатации и обеспечивать их эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными документами.

9. Организация, планирование и производство текущего ремонта зданий и сооружений

9.1. Общие требования к проведению текущего ремонта зданий и сооружений

9.1.1. Текущий ремонт ЗиС заключается в систематическом и своевременном проведении работ по предохранению частей ЗиС от преждевременного износа и устранению возникших мелких повреждений и неисправностей.

9.1.2. Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию ЗиС с момента завершения его строительства (капитального ремонта, реконструкции) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации ЗиС.

Периодичность и сроки проведения текущего ремонта ЗиС, а также их элементов определяются исходя из их технического состояния и рекомендуемой минимальной продолжительности эффективной эксплуатации ЗиС до постановки на ремонт (приложения Ж и И).

9.1.3. В ветхих ЗиС и ЗиС, подлежащих сносу, необходимый текущий ремонт, обеспечивающий нормальные условия работы до наступления срока капитального ремонта (реконструкции) или сноса таких ЗиС, должен проводиться ежегодно.

9.1.4. Перечень основных работ по текущему ремонту ЗиС приведен в приложении К.

9.1.5. Организация и планирование текущих ремонтов ЗиС должна входить в обязанности лиц, ответственных за организацию эксплуатации ЗиС в ИА и филиалах Общества.

9.1.6. Лица, ответственные за организацию и планирование текущих ремонтов, должны обеспечить:

- разработку технических заданий, а при необходимости проектов на выполнение работ по текущему ремонту ЗиС;
- подготовку ведомостей объемов работ для сметной документации;
- разработку годовых планов текущего ремонта ЗиС и своевременную их корректировку;

- подготовку материалов для организации и проведения конкурсных процедур по выбору подрядных организаций для выполнения работ по текущему ремонту;
- контроль за выполнением годовых планов текущего ремонта, организацией проведения и качеством ремонтных работ;
- правильностью и целесообразностью расходования денежных средств и материальных ресурсов;
- приемку работ по текущему ремонту ЗиС.

9.2. Планирование работ текущего ремонта

9.2.1. Работы по текущему ремонту ЗиС подразделяют на плановые и непредвиденные.

9.2.2. Плановый ремонт ЗиС проводится по заранее составленному и утвержденному годовому плану текущего ремонта ЗиС.

Годовой план текущего ремонта ЗиС (с распределением работ по месяцам) должен составляться исходя из технического состояния и рекомендуемой минимальной продолжительности эффективной эксплуатации ЗиС до постановки на ремонт, а также с учетом результатов осмотров, мероприятий по подготовке зданий и сооружений к эксплуатации в сезонных условиях, замечаний и предложений инспектирующих лиц по устранению обнаруженных недостатков в эксплуатации ЗиС.

Плановый текущий ремонт является основой обеспечения сохранности и выполнения функционального назначения ЗиС.

9.2.3. Непредвиденный ремонт проводится в процессе эксплуатации ЗиС и включает в себя работы, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности и нормальной технической эксплуатации ЗиС.

При выполнении работ по непредвиденному ремонту ЗиС годовой план текущего ремонта должен своевременно корректироваться.

9.2.4. В годовой план текущего ремонта ЗиС в первую очередь должны включаться работы, направленные на сбережение ЗиС от преждевременного износа и разрушения и подготовку их к зиме: ремонт крыш, водосточных труб, цоколей зданий, отмосток вокруг зданий, противопожарных разделок, окон, наружных дверей, остекление, приведение в порядок санитарных узлов, систем водоснабжения и канализации, отопления и вентиляции, силовых установок, электросетей и т.п.

Особое внимание при составлении годового плана должно обращать на работы по утеплению ЗиС утепление наружных дверей, ремонт и остекление слуховых окон, теплоизоляцию трубопроводов систем отопления, водопровода и канализации на чердаках, на лестничных клетках, в подвалах и других местах, где возможно их промерзание. В годовые планы должны включаться также работы, имеющие целью обеспечить бесперебойное действие объектов коммунального назначения.

9.2.5. ЗиС, по которым в планируемом году предусматривается капитальный ремонт (реконструкция), не должны включаться в годовой план текущего ремонта, так как капитальный ремонт (реконструкция) включает в себя работы, предусмотренные при текущем ремонте.

9.2.6. При планировании производства работ текущего (капитального) ремонта надлежит заблаговременно предусматривать резервные помещения и проводить мероприятия по организации подготовительных работ на строительной площадке.

9.2.7. Годовые планы текущего ремонта ЗиС подлежат утверждению:

- в ИА – Председателем Правления или лицом, им уполномоченным;
- в филиалах – руководителями филиалов.

После утверждения годовых планов в филиалах один экземпляр планов должен быть направлен ответственному за организацию эксплуатации ЗиС Общества.

Утвержденный годовой план текущего ремонта ЗиС является обязательным к исполнению.

9.2.8. Планирование финансовых средств на производство текущего ремонта ЗиС, а также выделение средств на выполнение непредвиденного текущего ремонта должно осуществляться в соответствии с регламентом финансово-экономического планирования в Обществе.

9.2.9. План распределения годового финансирования и годового объема текущего ремонта по ИА и филиалам Общества должен утверждаться в ИА.

При подготовке проекта годовой сметы затрат Общества в составе документации, обосновывающей необходимость выделения финансирования на производство работ по текущему ремонту ЗиС, должны быть представлены:

- акты общего осмотра ЗиС и дефектные ведомости с указанием перечня и объемов работ, утвержденные лицами, ответственными за организацию эксплуатации ЗиС в ИА и филиалах Общества;

- коммерческие предложения (не менее двух) на выполнение работ текущего ремонта с приложением проектов локальных смет на ремонт (приложение Л), выполненных в базовых ценах 2001 года, или локальных ресурсных смет (приложение М), выполненных ресурсным методом в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), утвержденной Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1, с учетом накладных расходов, определяемых в соответствии с Методическими указаниями по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004), утвержденных постановлением Госстроя России от 12.01.2004 № 5.

По результатам утверждения годовой сметы затрат Общества годовые планы текущего ремонта ЗиС подлежат корректировке в установленном порядке.

9.3. Производство работ текущего ремонта

9.3.1. Работы по текущему ремонту ЗиС должны производиться по договорам подряда или счетам на оказание услуг по выполнению ремонтно-строительных работ.

Работы по текущему ремонту должны выполняться в соответствии с планами-графиками работ и утвержденными локальными сметами, являющимися приложениями к договорам подряда, а в случаях производства работ по счетам на оказание услуг – со сроками, указанными в бланках счетов, утвержденными локальными сметами или соглашениями о стоимости работ/услуг.

При оформлении данных документов особое внимание должно быть обращено на правильность применения норм и расценок на ремонтно-строительные работы и обоснованность объемов работ.

Для подтверждения правильности применения коэффициентов и норм ценообразования подрядная организация должна представить обосновывающие документы и получить согласие Общества на их применение.

9.3.2. Работы по текущему ремонту ЗиС должны планироваться и выполняться в течение календарного года, за исключением переходящих работ, сроки проведения которых определяются спецификой данных работ, и непредвиденного ремонта.

Основные ремонтные работы должны выполняться в летний период. Работы, связанные с подготовкой ЗиС к зиме, должны быть закончены не позднее, чем за 15 дней до начала отопительного сезона.

Критические дефекты, а также повреждения, создающие опасность или приводящие к порче и разрушению частей зданий (сооружений) и оборудования (аварии водопроводных, канализационных и газовых сетей, систем отопления, замыкание электросетей и др.), должны устраняться незамедлительно.

9.3.3. Для производства работ по текущему ремонту ЗиС в соответствии со СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования» перед началом работ должен быть оформлен акт-допуск для производства ремонтно-строительных работ на территории действующего предприятия (организации) по форме приложения Н. При выполнении работ в местах действия опасных и вредных факторов должен быть оформлен наряд-допуск на производство работ в местах действия опасных и вредных факторов (приложение П). Производство пожароопасных работ должно оформляться в соответствии с Правилами пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03), утвержденными приказом МЧС России от 18.06.2003 № 313, нарядом-допуском на выполнение работ повышенной опасности по форме приложения Р.

Акты-допуски и наряды-допуски должны оформляться структурными подразделениями, осуществляющими эксплуатацию ЗиС, с контролем их специалистами охраны труда, пожарной безопасности.

9.3.4. Производство ремонтных работ по конструкциям, которые скрываются последующими работами, должно оформляться актами на скрытые работы по объекту (приложение С).

Акты на скрытые работы должны составляться на следующие виды работ:

- смена и ремонт балок, накатов, лаг;
- засыпка чердачных и междуэтажных перекрытий;
- гидроизоляционные работы;
- устройство противопожарных разделок;
- теплоизоляция наружных теплопроводов;
- антисептирование, антиперирование конструкций;
- другие скрытые работы.

Оформление актов на скрытые работы должно осуществляться представителями подрядной организации и Общества с привлечением при необходимости представителей соответствующих органов государственного надзора и независимых экспертов.

9.3.5. В случаях выявления в процессе производства ремонтно-строительных работ дополнительных объемов, не учтенных договором, уполномоченными представителями подрядной организации и Общества, а в случаях выполнения работ по проектам – и представителем проектной организации, должен быть составлен акт с указанием дополнительных работ и обоснованием необходимости их выполнения, а также должны быть составлены ведомость дополнительных объемов работ и смета.

Обеспечение финансированием дополнительных ремонтных работ должно осуществляться в соответствии с регламентом финансово-экономического планирования в Обществе.

После подтверждения финансирования заключается дополнительное соглашение к основному договору подряда на выполнение дополнительных ремонтных работ.

9.3.6. Приемка выполненных работ по текущему ремонту должна оформляться актами о приемке выполненных работ и справками о стоимости выполненных работ и затрат по унифицированным формам № КС-2 и № КС-3, утвержденным постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 № 100.

Акты о приемке выполненных работ и справки о стоимости выполненных работ и затрат подписываются Председателем Правления или лицом, им уполномоченным, или руководителями филиалов.

9.3.7. При приемке работ текущего ремонта должно быть проверено:

- соответствие фактически выполненных работ утвержденной смете по составу и объемам работ;
- качество выполненных работ;
- правильность применения норм и расценок;
- наличие актов на скрытые работы.

Приемка некачественно выполненных работ запрещается.

9.3.8. Акты и справки (формы №№ КС-2 и КС-3) должны составляться в соответствии с этапами выполнения работ, предусмотренными договорами, и являются окончательным документом приемки выполненных работ текущего ремонта и основанием для учета и отчетности.

9.4. Производство капитального ремонта и реконструкции зданий и сооружений

9.4.1. Капитальный ремонт и реконструкция ЗиС заключаются в восстановлении или замене их основных конструктивных элементов, внутренних и наружных сетей водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения в результате их износа или разрушения, а также в связи с необходимостью проведения технического перевооружения.

Также в состав капитального ремонта и реконструкции должны быть включены работы, по видам относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с производством капитального ремонта или реконструкции.

Перечень работ по капитальному ремонту зданий и сооружений приведен в приложении Т.

Перечень работ по реконструкции зданий и сооружений приведен в приложении У.

9.4.2. Необходимость в капитальном ремонте или реконструкции ЗиС может быть вызвана:

- нарушением несущей способности конструкций, стен и фундаментов;
- физическим и моральным износом инженерных коммуникаций, систем и оборудования;
- несоответствием состояния помещений, инженерных коммуникаций и систем санитарным и противопожарным нормам;
- изменением требований нормативных документов, для выполнения которых необходимо проведение ремонтно-строительных и специальных работ;
- усовершенствованием технологических процессов, вызывающих необходимость перепланировок и капитальных ремонтов (реконструкции).

9.4.3. Обоснованием реконструкции (капитального ремонта) ЗиС должно быть техническое заключение, составленное специализированной организацией по результатам технического обследования, которое должно содержать:

- инвентаризационные данные с поэтажными планами, характеристику планировочных решений, конструкций и оборудования;
- характеристику технического состояния конструктивных элементов ЗиС, отделки и внутреннего инженерного оборудования;
- оценку физического износа конструктивных элементов и ЗиС в целом;

- сведения о техническом состоянии внешнего благоустройства;
- геологические и гидрологические материалы;
- выводы и предложения о целесообразности капитального ремонта (реконструкции) и примерных объемах работ;
- технико-экономическое обоснование технического перевооружения и связанных с этим строительно-монтажных работ.

9.4.4. Технико-экономическое обоснование технического перевооружения должно включать:

- анализ соответствия существующих технологических систем решаемым задачам;
- перечень и обоснование требуемого оборудования и технологий в соответствии с выполняемыми задачами с учетом достигнутого технического уровня, требований международных стандартов к качеству и надежности;
- обоснование выбора поставщиков оборудования и технологий, основанное на сравнительных технических характеристиках оборудования ведущих производителей и условий его поставки, послегарантийном обслуживании, гарантии и ценах;
- оценку обеспеченности имеющихся и вновь создаваемых технологических систем инженерными коммуникациями;
- основные технические показатели реконструкции (объем здания, площадь помещений до и после реконструкции (капитального ремонта), характер необходимых конструктивных изменений, применяемых отделочных материалов и изделий, стоимость строительно-монтажных работ);
- анализ воздействия будущего проекта на окружающую среду;
- расчет инвестиций по капитальным затратам.

9.4.5. Для определения состава и объема работ по капитальному ремонту ЗиС или его конструктивного элемента после его обследования должна составляться дефектная ведомость. В ней должны быть указаны виды и объемы работ, которые необходимо выполнить. При участии в обследовании представителей проектных организаций дефектная ведомость должна быть подписана представителем Общества и проектной организации.

При замене основных конструктивных элементов ЗиС (перекрытий, стен, конструкций кровель и др.) обязательно должна быть разработана проектная документация, а по окончании работ – представлена исполнительная документация.

Реконструкция (в т.ч. перепланировка) производится по согласованной инспектирующими органами и утвержденной Обществом проектно-сметной документации.

Проектно-сметная документация по составу и оформлению должна соответствовать требованиям системы нормативных документов в строительстве, действующей нормативно-технической документации, ГОСТ, СНиП и др.

9.4.6. Проектная документация на реконструкцию (капитальный ремонт) должна иметь в своем составе:

- задание на проектирование от Общества;
- заключение проектной организации и Общества о техническом состоянии ЗиС;
- техническое заключение об инженерно-геологическом состоянии ЗиС (при необходимости);
- генеральный план застройки участка (при необходимости);
- поэтажные планы и разрезы;
- планы и разрезы несущих конструкций;
- фасады с отмостками (при необходимости);
- рабочую документацию по инженерным сетям и оборудованию;
- пояснительную записку;
- смету, разработанную в базовых ценах 2001 года или ресурсным методом (приложения Л и М).

В пояснительной записке должны быть отражены:

- основные технико-экономические показатели проекта (площади, объем, потребности в электроэнергии, воде, топливе и т.д.);
- характеристика и обоснование решений по технологии, механизации, автоматике;
- обоснование архитектурно-строительных решений и по инженерным системам (отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха, водоснабжение, канализация, электроснабжение и оборудование, освещение, молниезащита, охранная и противопожарная сигнализация, средства связи, радиофикация, телевидение, транковая, селекторная и иные виды связи);
- решения по автоматизации и управлению инженерными системами;
- мероприятия по охране здоровья персонала;
- рекомендации по технической эксплуатации.

9.4.7. Выделение финансовых средств на реконструкцию ЗиС должно осуществляться в соответствии с установленными в Обществе процедурами формирования и утверждения инвестиционной программы, договорно-правовой работы, поведения экспертиз проектов и технических заданий.

9.4.8. Для выполнения работ по капитальному ремонту и реконструкции ЗиС, во избежание неквалифицированного и некачественного выполнения работ, должны привлекаться подрядные организации, имеющие лицензии на выполнение строительно-монтажных работ, застраховавшими свою профессиональную ответственность, имеющие опыт работы по строительству и ремонту ЗиС, укомплектованные постоянными кадрами рабочих и инженерно-техническими работниками.

Выбор подрядной организации для выполнения работ по ремонту, реконструкции должен осуществляться с соблюдением порядка проведения закупочных процедур, установленного в Обществе.

9.4.9. При заключении договоров подряда следует руководствоваться правилами по их заключению. К договору подряда подрядчиком обязательно должно прилагаться свидетельство о допуске к работам, выданное саморегулируемой организацией в строительстве. В договоре подряда подрядчик должен предоставить Обществу гарантию на выполненные работы, в кратчайший срок и за свой счет устранять дефекты, выявившиеся во время эксплуатации ЗиС в гарантийный период. По завершении выполнения работ подрядчик должен передать Обществу всю исполнительную документацию. При выполнении ремонтно-строительных работ подрядчик обязан строго руководствоваться действующими нормами и правилами в строительстве.

9.4.10. Подразделения, осуществляющие эксплуатацию ЗиС должны обеспечить технический контроль (надзор) за соответствием производства ремонтно-строительных работ проектной документации, требованиям строительных норм и правил, а также соблюдением технологии и условий выполнения работ.

Работы по техническому контролю (надзору) в соответствии с требованиями СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», должны выполняться специалистами, имеющими соответствующий опыт работы. При отсутствии в составе подразделений, осуществляющих эксплуатацию ЗиС, указанных специалистов необходимо на договорной основе привлекать специалистов из других незаинтересованных организаций, особенно при выполнении работ по ремонту и замене несущих конструкций ЗиС.

9.4.11. Выполненные работы по капитальному ремонту и реконструкции ЗиС должны приниматься по актам приемки выполненных работ и справкам о стоимости выполненных работ и затрат по унифицированным формам №№ КС-2 и КС-3, утвержденным постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 № 100.

9.4.12. Если в ходе капитального ремонта (реконструкции) будет выявлена необходимость проведения дополнительных работ, то их оформление и обеспечение финансированием должно осуществляться в порядке, предусмотренном для дополнительных работ по текущему ремонту ЗиС.

Кроме того, проведение дополнительных работ должно осуществляться по согласованию с ИА.

9.4.13. ЗиС, законченные капитальным ремонтом (реконструкцией) в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, должны предъявляться к приемке рабочей комиссии с участием представителей Общества, генерального подрядчика, субподрядных организаций, проектной организации, осуществляющей авторский надзор, организации, осуществляющей технический надзор, а также там, где это требуется в соответствии с законами и иными нормативными актами, с участием представителей муниципалитета, органов государственного архитектурно-строительного, санитарного и пожарного надзора, органов внутренних дел, уполномоченных в области обеспечения безопасности дорожного движения, иных уполномоченных органов и организаций.

9.4.14. Комиссия по приемке объекта после капитального ремонта назначается приказом по Обществу.

Назначение такой комиссии производится заблаговременно, не позднее, чем за 10 дней до установленного срока сдачи в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом объекта недвижимости (здания, сооружения, помещений в них).

До начала работы комиссии должны быть представлены следующие документы.

От генерального подрядчика:

- перечень подрядных организаций, участвующих в производстве ремонтно-строительных работ, с указанием видов выполненных ими работ и фамилий инженерно-технических работников, ответственных за их выполнение;

- комплект исполнительной документации;

- сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество материалов, конструкций и деталей, примененных при производстве работ;

- акты на скрытые работы и акты промежуточной приемки отдельных ответственных и несущих конструкций;

- акты испытаний внутренних и наружных сетей холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, отопления, вентиляции и дренажных устройств;

- акты испытаний внутренних и наружных электроустановок и электросетей;

- акты испытания слаботочных устройств;

- акты испытания устройств, обеспечивающих взрыво- и пожаробезопасность;

- акты на испытание прочности сцепления в кладке возведенных вновь несущих стен (или их частей) в зданиях, расположенных в сейсмических районах;

- журналы производства работ и авторского надзора проектной организации, материалы обследований и проверок в процессе ремонта органами государственного надзора.

От заказчика:

- журналы авторского и технического контроля (надзора);

- акты рабочих комиссий;

- справку об устранении дефектов и недоделок, выявленных рабочей комиссией;

- утвержденную проектно-сметную документацию;

- справки городских организаций, эксплуатирующих сети холодного и горячего водоснабжения, канализации, связи, тепло-, газо- и электроснабжения о том, что они приняты ими на обслуживание в границах балансовой принадлежности.

Вся перечисленная выше документация после приемки объекта в эксплуатацию должна храниться в Обществе.

9.4.15. Приемочная комиссия должна:

- проверить готовность объекта к приемке в эксплуатацию;
- дать оценку качества ремонтно-строительных работ;
- дать оценку обновленных основных фондов.

Приемочная комиссия имеет право в необходимых случаях назначать дополнительные испытания и проверки принимаемых в эксплуатацию инженерных систем и оборудования.

9.4.16. Приемка объекта приемочной комиссией должна оформляться актом рабочей комиссии о приемке в эксплуатацию законченного ремонтном здания, сооружения, помещения по форме согласно приложению Ф.

10. Противопожарные требования к эксплуатации строительных конструкций

10.1. Периодически должны проводиться работы по возобновлению защиты (по истечении установленного срока ее действия) строительных конструкций или их элементов огнезащитными материалами или красками.

10.2. Выходы на лестничные клетки и совмещенные покрытия, а также подступы к противопожарному оборудованию и инвентарю должны быть всегда свободными.

10.3. Запасные лестничные клетки и лестницы, а также выходы на совмещенные покрытия должны быть всегда доступны для пользования ими; выходы должны быть постоянно заперты на ключ, хранящийся в установленном месте, известном (по информационной табличке) и доступном для его получения в любое время суток.

10.4. Система навески трудногорючих и негорючих дверей должна исключать неплотное закрывание дверей или их заклинивание при повышении температуры в помещении.

10.5. При техническом обслуживании и осмотрах строительных конструкций должны выявляться в них дефекты и повреждения, способствующие потере несущей способности при пожаре, распространению пожара и продуктов горения, а также нарушающие нормальную эвакуацию людей из помещений и здания (сооружения) в целом.

10.6. Дефектами и повреждениями, способствующими распространению пожара и продуктов горения, являются:

- отверстия, сквозные трещины в местах стыков наружных и внутренних стен и их сопряжения с перекрытиями (покрытиями), а также в местах примыкания перегородок к колоннам;
- нарушения плотности стыков между панелями стен, плитами в междуэтажных перекрытиях;

- зазоры, сквозные отверстия в местах прохождения через внутренние ограждающие конструкции кабелей, трубопроводов и коммуникаций других видов;
- нарушение герметичности тамбур-шлюзов;
- сквозные щели в местах примыкания дверных коробок к внутренним стенам и перегородкам, появившиеся в результате усушки и осадки.

10.7. Должны приниматься срочные меры к устранению выявленных дефектов и повреждений, могущих затруднить нормальную эвакуацию людей из помещений и ЗиС в целом. В первую очередь устранению подлежат:

- нарушения целостности внутренних и наружных стен лестничной клетки (сквозные отверстия), способствующие ее задымлению;
- неправильная навеска дверных полотен в помещениях, коридорах и лестничных клетках;
- повреждения и разрывы в ограждении лестничных маршей;
- нарушения габаритных размеров проходов, коридоров и проездов;
- загромождения выходов на лестничные клетки и размещение в них оборудования, инвентаря и т.п.

10.8. При выявлении, в процессе технического обслуживания и контроля за эксплуатацией ЗиС, отмеченных в данном разделе нарушений, повреждений, недоделок, деформаций и несоответствий планировочных, конструктивных и других решений противопожарным требованиям надлежит фиксировать все отмеченное в журналах по эксплуатации ЗиС и принимать неотложные меры к их устранению.

11. Требования к технической документации по эксплуатации зданий и сооружений

11.1. В структурных подразделениях Общества, осуществляющих эксплуатацию ЗиС, должна храниться следующая документация:

- акты отвода земельных участков;
- генеральный план участка с нанесенными ЗиС, включая подземные сооружения;
- геологические, гидрогеологические и другие данные о территории с результатами испытаний грунтов и анализа грунтовых вод;
- акты заложения фундаментов с разрезами шурфов;
- акты скрытых работ;
- первичные акты об осадке зданий, сооружений и фундаментов под оборудование;
- первичные акты испытаний устройств, обеспечивающих взрывобезопасность, пожаробезопасность, молниезащиту и противокоррозионную защиту сооружений;

- первичные акты испытаний внутренних и наружных систем водоснабжения, пожарного водопровода, канализации, газоснабжения, теплоснабжения, отопления и вентиляции;
- утвержденная проектная документация со всеми последующими изменениями;
- технические паспорта ЗиС;
- исполнительные рабочие чертежи ЗиС;
- исполнительные чертежи и схемы подземных сооружений и коммуникаций;
- отчеты, заключения, акты и другие материалы работ, проведенных специализированными организациями;
- журналы технического осмотра строительных конструкций ЗиС – на крупные объекты – отдельно на каждый; на мелкие объекты – на несколько объектов один журнал;
- журналы технического состояния ЗиС;
- настоящий Стандарт, комплект действующих и отмененных инструкций по эксплуатации ЗиС, Положения о службе (отделе) и должностные инструкции на специалистов, ответственных за организацию эксплуатации ЗиС, инструкции по охране труда, разработанные с учетом конкретных местных условий;
- копии приказов, распоряжений, служебных записок и других документов Общества, выпущенных и выпускаемых вновь по вопросам эксплуатации и ремонтов ЗиС;
- информационно-техническую литературу и инструкции по вопросам эксплуатации и ремонтов ЗиС, планирования, сметного дела, нормирования и др.;
- действующие и выполненные планы ремонтных работ по ЗиС;
- план организации и проведения технического контроля за состоянием эксплуатации ЗиС, в том числе план общих технических осмотров с мероприятиями по подготовке данных и маршрутов осмотров, план периодических выборочных осмотров наиболее ответственных объектов и наиболее уязвимых мест в них, план-график текущих осмотров;
- план проведения обследований технического состояния ЗиС привлеченными организациями по договорам (на основании материалов предшествующих технических осмотров) с проведением подготовительной работы: по отбору объектов, зон, конструкций и узлов, требующих обследования квалифицированными специалистами, по подготовке условий доступности для такого обследования (лесов, подмостей, люлек, кранов, приборов, выделения в помощь вспомогательного персонала и др.);
- план паспортизации ЗиС (с учетом ранее заведенных паспортов) и мероприятий по привлечению к работам по паспортизации специализированных организаций.