

Приложение
к приказу № 174 от 13.07.2017
в редакции приказа
№ 224 от 28.09.2018



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СИСТЕМНЫЙ ОПЕРАТОР ЕДИНОЙ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ СИСТЕМЫ»**

СТО 59012820.91.040.01.005-2017
регистрационный номер (обозначение)

дата введения

СТАНДАРТ
Организация эксплуатации зданий и сооружений АО «СО ЕЭС»

Издание официальное

Москва 2017

Предисловие

Цели и принципы стандартизации в Российской Федерации установлены Федеральным законом от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации», а объекты стандартизации и общие положения при разработке и применении стандартов организаций – ГОСТ Р 1.4-2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения».

Сведения о Стандарте

1. РАЗРАБОТАН: акционерным обществом «Системный оператор Единой энергетической системы».
2. ВНЕСЕН: акционерным обществом «Системный оператор Единой энергетической системы».
3. УТВЕРЖДЕН и ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ: приказом акционерного общества «Системный оператор Единой энергетической системы» от __.__.2017 № __.
4. ВВЕДЕН взамен стандарта организации ОАО «СО ЕЭС» СТО 59012820-91.040.01.004-2009 «Организация эксплуатации зданий и сооружений ОАО «СО ЕЭС», утвержденного приказом ОАО «СО ЕЭС» от 01.10.2009 № 389.

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

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1. Область применения.....	6
2. Нормативные ссылки.....	6
3. Термины и определения.....	10
4. Обозначения и сокращения.....	17
5. Общие требования к организации эксплуатации ЗиС	18
6. Организация контроля технического состояния ЗиС	21
6.1. Организация осмотров ЗиС	21
6.2. Организация технического обследования и технического освидетельствования ЗиС.....	25
6.3. Организация визуального контроля в процессе эксплуатации и технического обслуживания ЗиС	28
6.4. Визуальный контроль основных строительных конструкций ЗиС.....	29
7. Организация технического обслуживания ЗиС	34
7.1. Общие требования к техническому обслуживанию ЗиС	34
7.2. Техническое обслуживание территории и основных элементов ЗиС в межремонтный период.....	35
7.2.1. Территория.....	35
7.2.2. Фундаменты и подвальные этажи (цокольные).....	37
7.2.3. Стеновые ограждающие конструкции	38
7.2.4. Окна, ворота, двери и светопрозрачные конструкции	38
7.2.5. Полы	39
7.2.6. Кровли	39
7.2.7. Перекрытия, рабочие площадки, лестницы, балконы, козырьки.....	42
7.3. Подготовка ЗиС к эксплуатации в зимних условиях.....	43
7.4. Санитарно-гигиеническое обслуживание ЗиС и территории.....	44
8. Организация, планирование и производство текущего ремонта, капитального ремонта и реконструкции ЗиС	48
8.1. Общие требования к проведению ремонта.....	48
8.2. Планирование работ по текущему ремонту ЗиС	49
8.3. Производство работ по текущему ремонту ЗиС	51
8.4. Производство капитального ремонта и реконструкции ЗиС.....	53

9. Противопожарные требования к эксплуатации строительных конструкций или их элементов	57
10. Требования к технической документации по эксплуатации ЗиС	58
Приложение А (обязательное). Периодичность проведения осмотров элементов ЗиС	60
Приложение Б (обязательное). Предельные сроки локализации и устранения неисправностей элементов ЗиС	61
Приложение В (рекомендуемое). Форма акта общего осмотра ЗиС	63
Приложение Г (рекомендуемое). Форма журнала технического состояния ЗиС	64
Приложение Д (рекомендуемое). Форма дефектной ведомости	65
Приложение Е (рекомендуемое). Форма акта технического освидетельствования ЗиС	66
Приложение Ж (рекомендуемое). Форма технического паспорта ЗиС	69
Приложение З (рекомендуемое). Форма журнала технического осмотра строительных конструкций ЗиС	75
Приложение И (рекомендуемое). Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации ЗиС	76
Приложение К (рекомендуемое). Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов ЗиС	77
Приложение Л (рекомендуемое). Перечень основных работ по текущему ремонту ЗиС	83
Приложение М (рекомендуемое). Форма локальной сметы на ремонт	87
Приложение Н (рекомендуемое) Форма локальной ресурсной сметы	88
Приложение О (обязательное). Форма акта-допуска для производства ремонтно-строительных работ на территории действующего предприятия (организации)	89
Приложение П (обязательное). Форма наряда-допуска на производство работ в местах действия опасных и вредных факторов	90
Приложение Р (обязательное). Форма наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности	92
Приложение С (обязательное). Форма акта освидетельствования скрытых работ	94

Введение

Стандарт АО «СО ЕЭС» СТО 59012820.91.040.01.005-2017 «Организация эксплуатации зданий и сооружений АО «СО ЕЭС» (далее – Стандарт) разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

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

В Стандарте отражены актуализированные к области его применения требования действующих нормативных правовых актов и 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 случае 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 Стандарта является организация эксплуатации 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, принадлежащих Обществу на праве собственности.

1.3. Стандарт содержит требования к организации работ по поддержанию зданий и сооружений, принадлежащих Обществу на праве собственности, в исправном состоянии, в том числе к организации ремонтов, требований к организации санитарно-гигиенического обслуживания.

1.4. Стандарт применяется при разработке производственных инструкций по организации эксплуатации и техническому обслуживанию зданий и сооружений, принадлежащих Обществу на праве собственности.

1.5. Стандарт распространяется на работников Общества, в функциональные обязанности которых входит деятельность, связанная с организацией эксплуатации зданий и сооружений, принадлежащих Обществу на праве собственности.

2. Нормативные ссылки

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

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

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

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

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

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

2.7. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

2.8. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

2.9. Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

2.10. 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.

2.11. Правила обращения с отходами производства и потребления в части осветительных устройств, электрических ламп, ненадлежащие сбор, накопление, использование, обезвреживание, транспортирование и размещение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям и окружающей среде утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 03.09.2010 № 681.

2.12. Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390.

2.13. Постановление Госкомстата России от 11.11.1999 № 100 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ».

2.14. Правила по охране труда при работе на высоте, утвержденные приказом Минтруда России от 28.03.2014 № 155н.

2.15. Правила по охране труда при эксплуатации электроустановок, утвержденные приказом Минтруда России от 24.07.2013 № 328н.

2.16. Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004), утвержденные постановлением Госстроя России от 12.01.2004 № 6.

2.17. Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), утвержденная постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1.

2.18. Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденные приказом Минэнерго России от 24.03.2003 №115.

2.19. Правила технической эксплуатации электрических станций и сетей Российской Федерации, утвержденные приказом Минэнерго России от 19.06.2003 № 229.

2.20. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

2.21. ГОСТ Р 1.0-2012 «Стандартизация в Российской Федерации. Основные положения».

2.22. ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения».

2.23. ГОСТ 25772-83 «Ограждения лестниц, балконов и крыш стальные. Общие технические требования».

2.24. ГОСТ Р 53254-2009 «Техника пожарная. Лестницы пожарные наружные стационарные. Ограждения кровли. Общие технические требования. Методы испытаний».

2.25. ГОСТ Р 51261-99 «Устройства опорные стационарные реабилитационные. Типы и технические требования».

2.26. ГОСТ 2.601-2013. «Единая система конструкторской документации. Эксплуатационные документы».

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

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

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

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

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

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

2.33. ГОСТ 32144-2013 «Электрическая энергия. Совместимость технических средств электромагнитная. Нормы качества электрической энергии в системах электроснабжения общего назначения».

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

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

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

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

2.38. СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».

2.39. СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах». Актуализированная редакция СНиП II-7-81.

2.40. СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции». Актуализированная редакция СНиП II-22-81.

2.41. СП 16.13330.2012 «Стальные конструкции». Актуализированная редакция СНиП II-23-81.

2.42. СП 17.13330.2011 «Кровли». Актуализированная редакция СНиП II-7-81.

2.43. СП 29.13330.2011 «Полы». Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88.

2.44. СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания» Актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87.

2.45. СП 48.13330.2011 «Организация строительства» Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004.

2.46. СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003.

2.47. СП 51.13330.2011 «Защита от шума». Актуализированная редакция СНиП 2-03-2003.

2.48. СП 52.13330.2011 «Естественное и искусственное освещение» Актуализированная редакция СНиП 23-05-95.

2.49. СП 56 1330.2011 «Производственные здания» Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001.

2.50. СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.

2.51. СП.70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87.

2.52. СП 118.13330.2012. «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009.

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

2.54. РД-11-02-2006 «Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения».

2.55. Положение о технической политике АО «СО ЕЭС» до 2020 года, утвержденное Советом директоров (протокол заседания от 18.11.2016 № 186), введенное в действие приказом АО «СО ЕЭС» от 30.12.2016 № 384.

2.56. Типовые технические требования для подготовки проектной документации на строительства (реконструкцию) зданий для размещения диспетчерских центров ОАО «СО ЕЭС», утвержденные приказом ОАО «СО ЕЭС» от 28.09.2012 № 403.

2.57. Инструкция по оказанию первой помощи при несчастных случаях на производстве, согласованная Общественным объединением «Всероссийский электропрофсоюз», 2007.

2.58. Справочное пособие «Исполнительная документация в строительстве» разработанное Общероссийским общественным фондом «ЦЕНТР КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА» Санкт-Петербургское отделение.

Примечание.

При пользовании 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, сведения о действии сводов правил – в Федеральном информационном фонде технических регламентов и стандартов. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании Стандартом 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 Стандарте применены термины и определения по ГОСТ 27751-2014. Межгосударственный стандарт. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», 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. Аварийное состояние: категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

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

3.3. Визуальный контроль: визуальный контроль технического состояния зданий и сооружений в процессе их эксплуатации и технического обслуживания.

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

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

3.6. **Дефект критический:** дефект, при котором использование объекта (элемента) по назначению невозможно или недопустимо.

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:** 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:** величина, характеризующая степень несоответствия современным требованиям основных характеристик здания.

3.10. **Исполнительная документация:** 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.

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

3.12. **Капитальный ремонт:** замена и (или) восстановление строительных конструкций объекта капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства или его элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

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 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.

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

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

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

3.20. 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.

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

3.22. 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.

3.23. Основополагающий стандарт: стандарт, имеющий широкую область распространения и (или) содержащий общие положения для определенной области деятельности.

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

3.25. Ограниченно-работоспособное техническое состояние: категория технического состояния строительной конструкции или ЗИС в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация ЗИС возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

3.26. 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.

3.27. 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.

3.28. Перепланировка: 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.

3.29. 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.

理

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.

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

3.31. 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.

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

3.33. Предельное состояние: состояние объекта, при превышении характерных параметров которого эксплуатация объекта недопустима, затруднена или нецелесообразна.

3.34. Реконструкция здания: изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

3.35. Работоспособное техническое состояние: категория технического состояния ЗИС, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается

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

3.37. Строительные нормы и правила: нормативные документы в области строительства.

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

3.39. 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.

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

3.41. Стандарт АО «СО ЕЭС»: 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.

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

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

3.44. Технический контроль: проверка соответствия объекта установленным техническим требованиям.

Примечание.

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

3.45. Техническая эксплуатация: комплекс работ по контролю технического состояния, поддержанию работоспособного состояния и исправного состояния, наладке, регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации отдельных элементов и зданий в целом, осуществляемых в соответствии с нормативными требованиями по эксплуатации.

3.46. Техническое обследование: 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 объектов и усиления и проведения соответствующего ремонта.

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

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

Примечание.

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

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

3.50. 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.

3.51. Теплый период года: период года, характеризуемый среднесуточной температурой наружного воздуха выше +10°C.

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

3.53. 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.

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

3.55. Холодный период года: период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной +10°C и ниже.

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

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

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

4. Обозначения и сокращения

ВСН	– ведомственные строительные нормы;
ГОСТ	– государственный стандарт;
ЗиС	– здания и сооружения, принадлежащее Обществу на праве собственности;
ИА	– исполнительный аппарат Общества;
ИС	– инженерные системы;
КР	– капитальный ремонт;
НТД	– нормативно-техническая документация;
Общество	– АО «СО ЕЭС»;
ПД	– проектная документация;
ППР	– планово-предупредительный ремонт;
ПТБ	– правила техники безопасности;
ПУЭ	– правила устройства электроустановок;
ОДУ	– филиалы Общества ОДУ;
РДУ	– филиалы Общества РДУ;
СанПиН	– государственные санитарно-эпидемиологические правила и гигиенические нормативы;
СНиП	– строительные нормы и правила;
СП	– свод правил;
ТО	– техническое обслуживание;
ТОиР	– техническое обслуживание и ремонт;
ТР	– текущий ремонт;
филиал	– филиал Общества;
ЦСО	– Филиал АО «СО ЕЭС» ЦСО;
ЦТО	– Филиал АО «СО ЕЭС» ЦТО.

5. Общие требования к организации эксплуатации ЗиС

5.1. Эксплуатация ЗиС 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;
- санитарно-гигиеническое обслуживание;
- иные работы, направленные на поддержание ЗиС в исправном состоянии и работоспособном состоянии.

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

- нормативными правовыми актами Российской Федерации в части, касающейся эксплуатации ЗиС;
- Уставом Общества;
- 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 эксплуатации ЗиС;
- наличием соответствующих структурных подразделений (и (или) привлечением подрядных организаций) с необходимым количеством квалифицированных работников Общества (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 должны быть распределены между структурными подразделениями ИА, ОДУ, РДУ, ЦТО, ЦСО и соответствующими работниками. Распределение функций должно обеспечивать системное и эффективное решение задач поддержания работоспособного состояния ЗиС.

5.6. Эксплуатацию ЗиС и исполнение требований Стандарта организуют лица, ответственные за организацию эксплуатации ЗиС:

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

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

5.7.1. В целом по Обществу:

- методическое руководство, контроль и координацию деятельности лиц, ответственных за организацию эксплуатации ЗиС в ИА и филиалах;
- определение приоритетных направлений текущих ремонтов, капитальных ремонтов и реконструкций ЗиС;
- организацию проверки обоснованности затрат, планируемых для выполнения работ по эксплуатации ЗиС;
- организацию разработки предложений по оптимизации организационных структур подразделений Общества, в функции которых входит эксплуатация ЗиС;
- организацию разработки локальных нормативных актов Общества, касающихся эксплуатации ЗиС.

5.7.2. В ИА и филиалах по ЗиС, предназначенным для размещения ИА и филиалов соответственно:

- назначение, руководство, контроль и координацию деятельности лиц, ответственных за эксплуатацию ЗиС в ИА и филиалах соответственно;
- организацию контроля технического состояния ЗиС;
- организацию выполнения технического освидетельствования ЗиС;
- организацию обследования специализированными экспертными организациями технического состояния ЗиС;
- организацию технического обслуживания ЗиС и контроль за соблюдением структурными подразделениями режима эксплуатации ЗиС в соответствии с нормами и требованиями Стандарта;
- организацию планирования текущих ремонтов, капитальных ремонтов и реконструкций ЗиС;
- организацию разработки, согласования и утверждения проектной документации на выполнение работ по эксплуатации ЗиС;
- организацию разработки технических заданий, ведомостей объемов работ по эксплуатации ЗиС;
- организацию подготовки обосновывающих документов для обеспечения финансированием работ по эксплуатации ЗиС;

- организацию подготовки материалов по прохождению конкурентных закупочных процедур по выбору подрядных организаций по эксплуатации ЗиС и специализированных экспертных организаций по обследованию технического состояния ЗиС;

- организацию текущих ремонтов, капитальных ремонтов и реконструкций ЗиС;

- организацию контроля качества текущих ремонтов, капитальных ремонтов и реконструкций ЗиС;

- организацию приемки в эксплуатацию вновь вводимых в эксплуатацию (построенных, реконструированных) ЗиС;

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

- организацию разработки локальных нормативных актов Общества, касающихся эксплуатации ЗиС;

- организацию ведения технической документации по эксплуатации ЗиС

- организацию приемки работ по текущим ремонтам, капитальным ремонтам и реконструкциям ЗиС;

- организацию правильности и целесообразности расходования денежных средств и материальных ресурсов на по эксплуатацию ЗиС.

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

5.9. Назначение лиц, ответственных за эксплуатацию ЗиС, должно осуществляться:

- в ИА – организационно-распорядительным документом, подписанным Председателем Правления или уполномоченным им лицом;

- в филиалах – приказами, подписанными руководителями филиалов.

5.10. Лица, ответственные за эксплуатацию ЗиС, должны обеспечить:

- контроль технического состояния ЗиС;

- выполнение технического освидетельствования ЗиС;

- обследование специализированными экспертными организациями технического состояния ЗиС;

- техническое обслуживание ЗиС и контроль за соблюдением структурными подразделениями режима эксплуатации ЗиС в соответствии с нормами и требованиями Стандарта;

- формирование постоянно действующих смотровых комиссий;

- составление и утверждение графика проведения плановых осмотров ЗиС;

- планирование, составление и утверждение годового плана-графика текущих ремонтов ЗиС;

- разработку, согласование и представление на утверждение проектной документации на выполнение работ по эксплуатации ЗиС;
- разработку технических заданий, ведомостей объемов работ по эксплуатации ЗиС;
- подготовку обосновывающих документов для обеспечения финансированием работ по эксплуатации ЗиС;
- подготовку материалов по прохождению конкурентных закупочных процедур по выбору подрядных организаций по эксплуатации ЗиС и специализированных экспертных организаций по обследованию технического состояния ЗиС;
- осуществление контроля технического состояния ЗиС;
- проведение технического обслуживания ЗиС, контроль качества его выполнения;
- выполнение текущих ремонтов, капитальных ремонтов и реконструкций ЗиС;
- контроль качества текущих ремонтов, капитальных ремонтов и реконструкций ЗиС;
- приемку работ по текущим ремонтам, капитальным ремонтам и реконструкциям ЗиС;
- приемку в эксплуатацию вновь вводимых в эксплуатацию (построенных, реконструированных) ЗиС;
- разработку предложений по оптимизации организационных структур подразделений Общества, в функции которых входит эксплуатация ЗиС;
- разработку локальных нормативных актов Общества, касающихся эксплуатации ЗиС;
- ведение технической документации по эксплуатации ЗиС;
- правильность и целесообразность расходования денежных средств и материальных ресурсов на по эксплуатацию ЗиС.

5.11. Лица, ответственные за организацию эксплуатации ЗиС, лица, ответственные за эксплуатацию ЗиС, руководители подразделений и работники Общества, осуществляющие эксплуатацию ЗиС, обязаны руководствоваться положениями Стандарта в части, касающейся выполняемых ими функций.

6. Организация контроля технического состояния ЗиС

6.1. Организация осмотров ЗиС

6.1.1. В целях выявления и накопления информации о действительных условиях эксплуатации и техническом состоянии ЗиС, а также своевременного выявления критических дефектов ЗиС должен быть установлен контроль технического состояния ЗиС.

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

6.1.3. Осмотры ЗиС должны проводиться оперативным (оперативно-ремонтным персоналом), эксплуатирующим ИС, ежедневно визуальным способом, с внесением соответствующей записи в журнал учета контрольных обходов.

На основании данных записей при обнаружении повреждений или дефектов в строительных конструкциях в соответствии с разделом 6.4 лицо, ответственное за эксплуатацию ЗиС, вносит соответствующие записи в журнал технического осмотра строительных конструкций ЗиС по форме приложения 3, организует визуальный либо инструментальный контроль за состоянием поврежденной строительной конструкции, а также мероприятия по устранению повреждений или дефектов в строительных конструкциях.

6.1.4. Кроме ежедневного осмотра ЗиС должны проводиться плановые и неплановые осмотры ЗиС.

6.1.5. Проведение плановых осмотров ЗиС должно осуществляться в соответствии с утвержденным графиком, составленным с учетом периодичности проведения осмотров элементов ЗиС, указанной в приложении А.

6.1.6. Плановые осмотры ЗиС подразделяются на общие и частичные.

6.1.6.1. При общих осмотрах ЗиС должно контролироваться техническое состояние ЗиС в целом, его систем и внешнего благоустройства.

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

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

Весенний осмотр ЗиС должен быть проведен не позднее 10 (десяти) дней после окончания отопительного сезона.

При весеннем осмотре должна быть проверена готовность ЗиС к эксплуатации в летних условиях:

– состояние конструкций примыкания кровель к вертикальным стенам, трубам и другим выступающим конструкциям, места наибольшего физического износа покрытий, состояние ендов, приемных воронок, проходимость для ливневых вод внутренних стояков;

– исправность механизмов открывания окон, фонарей, дверей, ворот;

– определение дефектных мест, требующих длительного наблюдения;

– состояние отмосток и ливнеприемников, а также вертикальной планировки прилегающей территории.

При весеннем осмотре ЗиС 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 ЗиС должен проводиться в целях проверки готовности ЗиС к эксплуатации в зимних условиях.

Осенний осмотр ЗиС 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 ЗиС особое внимание должно обращать на:

- выявление неплотностей и нарушения ограждающих конструкций;
- проверку исправности и готовности ЗиС к эксплуатации в зимних условиях механизмов открывания окон, дверей, ворот, воздушных завес входов в ЗиС и других подобных устройств.

При осеннем осмотре ЗиС должны определяться неотложные работы, не предусмотренные планами текущего и капитального ремонтов ЗиС 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 ЗиС должно контролироваться техническое состояние отдельных элементов помещений ЗиС, ЗиС, систем ЗиС и внешнего благоустройства прилегающей территории.

Задачами частичного осмотра ЗиС также являются контроль за соблюдением работниками Общества требований к содержанию ЗиС и оценка состояния строительных конструкций для определения необходимости проведения обследований ЗиС специализированными организациями.

Периодичность проведения осмотров элементов ЗиС приведена в приложении А¹.

6.1.7. Осмотр ЗиС, принятых в эксплуатацию после нового строительства, модернизации, реконструкции и капитального ремонта, должен быть организован в течение первых трех лет четыре раза в год: в I и IV кварталах – проведением частичного осмотра ЗиС, во II и III кварталах – проведением общего осмотра ЗиС.

¹ Здесь и далее ссылки на приложения относятся к Стандарту.

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

6.1.9. Неплановые осмотры ЗиС 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 в системах тепло-, водо-, газо-, электроснабжения, а также при выявлении нарушений или дефектов строительных конструкций ЗиС. Неплановые осмотры ЗиС проводятся в кратчайшие сроки, но не позднее двух дней после окончания таких событий или нарушений.

Предельные сроки локализации и устранения неисправностей элементов ЗиС приведены в приложении Б.

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

Неплановые осмотры ЗиС могут быть общими или частичными.

6.1.10. Для проведения осмотров ЗиС должны назначаться постоянно действующие смотровые комиссии в составе: руководителя подразделения, обеспечивающего эксплуатацию ЗиС, специалистов, обеспечивающих эксплуатацию ЗИС и инженерных систем, специалиста по пожарной безопасности:

– в ИА – организационно-распорядительным документом, подписанным Председателем Правления или уполномоченным им лицом;

– в филиалах – приказами, подписанными руководителями филиалов.

В ИА в состав смотровой комиссии должны включаться руководители (специалисты) филиала, обеспечивающего эксплуатацию ЗиС и инженерных систем.

В состав смотровой 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 оформляется акт общего осмотра ЗиС по форме приложения В, в котором должно быть отражено краткое описание выявленных дефектов, допущенных отступлений от соответствующих СНиП с указанием мест обнаружения дефектов, деформаций и повреждений, примерных объемов ремонтных работ, решение о принятии мер по устранению выявленных недостатков и проведении ремонтных работ. В период осеннего осмотра ЗиС также должно быть отмечено состояние подготовленности ЗиС к эксплуатации в зимних условиях.

В заключительной части акта общего осмотра ЗиС по форме приложения В должны быть указаны:

- необходимые неотложные ремонтные работы, подлежащие включению в план ремонтов текущего года, в планы ремонтов последующих периодов и аварийные работы, подлежащие срочному выполнению, с приложением при необходимости фотоматериалов, эскизов, и т.п.;

- решения смотровой комиссии о привлечении экспертов из специализированных организаций для обследования аварийных состояний или предаварийных состояний конструкций ЗиС и выдачи заключения о необходимых работах по устранению этих состояний;

- примерные сроки выполнения каждого вида ремонтных работ.

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

Форма акта общего осмотра ЗиС по форме приложения В обязательна для всех видов комиссионных осмотров ЗиС.

6.1.12. Акты общих осмотров ЗиС по форме приложения В должны быть подписаны председателем и членами смотровой комиссии и утверждены:

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

6.1.13. Журнал технического состояния ЗиС по форме приложения Г является основным документом, характеризующим состояние эксплуатируемых ЗиС и содержит:

- основные данные (сроки, характер) о проведенных ремонтах, реконструкциях;
- результаты инструментальных замеров осадок, прогибов и других деформаций отдельных конструктивных элементов;
- основные технические заключения по результатам обследований и освидетельствований, прочие сведения.

Часть этих сведений служит исходными данными при составлении дефектных ведомостей на ремонт зданий и сооружений по форме приложения Д.

6.2. Организация технического обследования и технического освидетельствования ЗиС

6.2.1. Первое техническое обследование ЗиС проводится не позднее чем через два года после их ввода в эксплуатацию. В дальнейшем проводятся плановые технические обследования ЗиС не реже одного раза в 10 лет и не реже одного раза в 5 лет для ЗиС или их отдельных элементов, работающих в

неблагоприятных условиях (агрессивные среды, вибрации, повышенная влажность, сейсмичность района 7 баллов и более и др.).

6.2.2. Строительные конструкции производственных ЗиС для размещения тепловых энергоустановок подвергаются один раз в 5 лет техническому освидетельствованию (техническому обследованию), с привлечением подрядной организации по перечню, утвержденному Председателем Правления или уполномоченным им лицом, и согласованному проектной организацией.

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

Задачами технического освидетельствования ЗиС являются своевременное выявление критических дефектов и повреждений, оценка технического состояния ЗиС и проведение организационно-технических мероприятий по восстановлению надежной и безопасной эксплуатации ЗиС.

6.2.4. Техническое освидетельствование ЗиС должно проводиться комиссией по техническому освидетельствованию ЗиС под руководством лица, ответственного за организацию эксплуатации ЗиС. В комиссию по техническому освидетельствованию ЗиС должны включаться: руководитель, подразделения, обеспечивающего эксплуатацию ЗиС, специалисты подразделений, обеспечивающих эксплуатацию ЗиС и инженерных систем, специалист по пожарной безопасности, специалист подразделения технического аудита (контроллинга).

В ИА в состав комиссии по техническому освидетельствованию ЗиС должны включаться руководители (специалисты) филиала, обеспечивающего эксплуатацию ЗиС и инженерных систем.

В состав комиссии по техническому освидетельствованию ЗиС при необходимости могут привлекаться эксперты специализированных проектных, научных и ремонтно-строительных организаций.

Председателями комиссий по техническому освидетельствованию ЗиС должны назначаться руководители подразделений, обеспечивающих эксплуатацию ЗиС.

Составы комиссий по техническому освидетельствованию ЗиС, предназначенных для размещения:

- ИА – утверждаются организационно-распорядительными документами, подписанными лицом, уполномоченным Председателем Правления;
- филиалов – приказами, подписанными руководителями филиалов.

6.2.5. В объем технического освидетельствования ЗиС должны входить: наружный и внутренний осмотр ЗиС, оценка технического состояния несущих конструкций 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 ЗиС.

6.2.6. По результатам работы комиссии по техническому освидетельствованию ЗиС оформляется акт технического освидетельствования ЗиС по форме приложения Е и полученные данные заносятся в технический паспорт ЗиС по форме приложения Ж.

Технический паспорт ЗиС по форме приложения Ж является основным документом по ЗиС, содержащим его конструктивную и технико-экономическую характеристику, составляемую с учетом всех архитектурно-планировочных и конструктивных решений.

6.2.7. По результатам технического освидетельствования ЗиС устанавливается необходимость проведения внепланового технического обследования ЗиС специализированной организацией. Основной задачей внепланового технического обследования ЗиС является своевременное выявление критических дефектов и повреждений и принятие технических решений по восстановлению надежной и безопасной эксплуатации ЗиС.

6.2.8. Внеочередные технические обследования ЗиС должны проводиться:

- 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.

6.2.9. Техническое обследование ЗиС должно выполняться на основе технического задания на обследование.

В техническом задании на обследование должно быть указано:

- вид обследования;
- обследование технического состояния ЗиС для оценки возможности их дальнейшей безаварийной эксплуатации или необходимости их восстановления и усиления конструкций;

- комплексное обследование технического состояния ЗИС для проектирования их реконструкции или капитального ремонта;

- условия эксплуатации ЗиС, состав работ, тип конструкций, подлежащих обследованию, и основные задачи, решаемые по результатам технического обследования ЗиС.

При техническом обследовании ЗиС в зависимости от задач, поставленных в техническом задании на обследование, объектами исследования являются:

- грунты основания, фундаменты, ростверки и фундаментные балки;
- стены, колонны, столбы;

- перекрытия и покрытия (в том числе балки, арки, фермы стропильные и подстропильные, плиты, прогоны и др.);
- балконы, эркеры, лестницы, подкрановые балки и фермы;
- связевые конструкции, элементы жесткости; стыки и узлы, сопряжения конструкций между собой, способы их соединения и размеры площадок опирания.

6.2.10. Программа по техническому обследованию ЗиС составляется организацией, выполняющей обследование на основе технического задания на обследование, и должна быть согласована в Обществе лицом, ответственным за организацию эксплуатации ЗиС.

Проектные и технические решения по восстановлению работоспособного состояния ЗиС, разработанные на основе результатов технического обследования ЗиС, должны приниматься к исполнению в установленном порядке.

6.3. Организация визуального контроля в процессе эксплуатации и технического обслуживания ЗиС

6.3.1. Визуальный контроль в процессе эксплуатации и технического обслуживания ЗиС является основным способом выявления повреждений и дефектов в строительных конструкциях ЗиС.

Визуальный контроль заключается в осмотре строительных конструкций ЗиС, выявлении дефектов и повреждений с записью в журнале технического осмотра строительных конструкций ЗиС по форме приложения 3 о замеченных повреждениях и дефектах ЗиС.

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

6.3.3. При визуальном контроле особое внимание должно быть обращено на дефекты, возникающие вследствие нарушения правил эксплуатации ЗиС или конструкций: недопустимых нагрузок, воздействия агрессивных сред.

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

6.3.5. Результаты визуального контроля 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 контроле 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 контроля аналогичному контролю должна подлежать прилегающая территория ЗиС со всеми присущими ей сооружениями и устройствами.

6.3.8. При визуальном контроле в журнале технического осмотра строительных конструкций ЗиС (приложение 3) должны отмечаться места или зоны любых несущих или второстепенных конструкций, вызывающих подозрение в их перегрузке различного вида нагрузками: снегом, наледями, сложенными на конструкциях материалами, оборудованием или деталями; подъемами (фактически осуществляемыми или намечаемыми) различных грузов с помощью подвешенных блоков, полиспастов и других устройств; пылевыми или отложениями, обводнениями; вибрационными либо температурными воздействиями и др.

6.4. Визуальный контроль основных строительных конструкций ЗиС

6.4.1. Несущие железобетонные конструкции

6.4.1.1. Визуальный контроль несущих железобетонных конструкций ЗиС должен проводиться с целью:

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

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

6.4.1.3. При визуальном контроле несущих железобетонных конструкций ЗиС 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 обследование несущих железобетонных конструкций ЗиС с привлечением специализированных организаций.

6.4.1.4. При визуальном контроле каменных и армокаменных стен ЗиС следует учитывать, что наиболее часто дефекты и повреждения наружных и внутренних стен возникают из-за воздействия агрессивных сред, пыли при наличии повышенной влажности (более 60 %) или замоканий.

6.4.2. Несущие металлические конструкции

6.4.2.1. Визуальный контроль несущих металлических конструкций ЗиС должен проводиться с целью:

- контроля технического состояния защитных покрытий (огнезащитных, лакокрасочных, штукатурных, теплоизоляционных, 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 визуальном контроле несущих металлических 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 несущих металлических конструкций и несущих металлических конструкций в целом должны выявляться визуально. Размеры их определяются с помощью измерительных инструментов.

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

6.4.2.4. Если при визуальном контроле несущих металлических конструкций 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 подрядной организации.

6.4.3. Наружные стены

6.4.3.1. Визуальный контроль наружных стен ЗиС должен проводиться с целью:

- контроля технического состояния наружных стен в местах сопряжения с другими конструктивными элементами, обрамлениями оконных и дверных проемов;
- контроля технического состояния защитных покрытий;

- контроля технического состояния осадочных и температурных швов;
- выявления наличия дефектных участков;
- контроля технического состояния горизонтальной и вертикальной гидроизоляции стен;
- контроля технического состояния водоотводящих устройств и водозащитных элементов, отмосток;
- контроля технического состояния элементов ЗиС, оборудования и элементов инженерных систем, влияющих на снижение долговечности и ухудшение теплотехнических свойств наружных стен.

6.4.3.2. При визуальном контроле наружных стен ЗиС необходимо определять: вид материала, 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 контроле наружных стен ЗиС надлежит проверять состояние устройств и элементов защиты от разрушения наружных стен:

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

В местах разрушения указанных устройств и элементов защиты от разрушения наружных стен должно определяться состояние несущих элементов наружных стен.

6.4.3.4. При визуальном контроле наружных стен ЗиС 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. Визуальный контроль покрытий ЗиС должен проводиться с целью:

- контроля технического состояния покрытий;
- выявления наличия дефектных участков;
- контроля мест сопряжения кровли с выступающими элементами на покрытиях и элементами инженерных систем (фонарные конструкции, вентиляционные шахты, парапеты и т.п.);
- контроля технического состояния нижней поверхности несущего основания, несущих конструкций кровель, закладных деталей и креплений;
- контроля технического состояния ограждающих конструкций и карнизов.

6.4.4.2. Визуальный контроль покрытия ЗиС следует проводить со стороны кровли и со стороны помещения. При визуальном контроле покрытия ЗиС 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 контроле 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. Визуальный контроль полов ЗиС должен проводиться с целью:

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

6.4.5.2. При визуальном контроле полов ЗиС 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 визуально 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. Визуальный контроль светопрозрачных ограждений ЗиС должен проводиться с целью:

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

6.4.6.2. При визуальном контроле светопрозрачных ограждений ЗиС надлежит фиксировать видимые дефекты конструкции светового проема, деформации 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 наружных отливов, повреждение уплотнителей стекол, нарушение уплотнительных мастик в швах стеклопрофилитных конструкций либо их полное выпадение, трещины в элементах стеклопрофилита, определить ремонтпригодность конструкции светового проема, эффективность работы приборов (механизмов) открывания и закрывания.

7. Организация технического обслуживания ЗиС

7.1. Общие требования к техническому обслуживанию ЗиС

7.1.1. При эксплуатации ЗиС должно осуществляться их техническое обслуживание.

Техническое обслуживание ЗиС состоит в выполнении комплекса работ по поддержанию работоспособного и 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 работоспособном состоянии и исправном состоянии, подготовке к сезонной эксплуатации ЗиС в целом, 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 состоянии (аварийном состоянии) и принятие мер по восстановлению работоспособного состояния конструкций;

- оптимальный выбор объемов работ для ограниченно-работоспособных технических состояний 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.

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

Привлечение подрядных 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 ЗиС (приложение Г) ответственным лицом из состава работников Общества, осуществляющих техническое обслуживание ЗиС.

Кроме записей в журнал технического состояния ЗиС (приложение Г) ответственное лицо из состава работников Общества, осуществляющих техническое обслуживание ЗиС, должно устно информировать ответственного за организацию эксплуатации ЗиС о результатах технического обслуживания ЗиС 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 территории и основных элементов ЗиС в межремонтный период

7.2.1. Территория

7.2.1.1. Основными задачами по техническому обслуживанию территории и основных элементов ЗиС в межремонтный период являются:

– содержание в надлежащем состоянии территории земельного участка вокруг ЗиС для обеспечения организованного отвода поверхностных вод от стен ЗиС;

– содержание отмостки и цоколя по периметру ЗиС без трещин, сколов, просадок. При возникновении щелей в месте примыкания асфальтовых или бетонных отмосток (тротуаров) к стенам щели должны быть расчищены и заделаны горячим битумом или иными материалами, предназначенными для этих целей. При значительной деформации отмостки она должна быть разобрана и выполнена заново с обеспечением необходимых уклонов для отвода атмосферных осадков;

– обеспечение исправного состояния внешних сетей водо- и теплоснабжения, недопущение эксплуатации их с протечками 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 ЗИС, 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.

7.2.1.3. 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.

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

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

7.2.1.6. Должна быть обеспечена постоянная доступность для осмотров колодцев. Крышки колодцев круглый год должны очищаться от земли, мусора и снега. Местоположение колодцев должно быть отмечено на рабочих планах территории.

7.2.1.7. Техническое 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.

7.2.1.8. 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.

7.2.1.9. 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 подрядные организации.

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

- содержание дорог, проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, бордюров и отмосток в чистоте;
- устранение выявленных дефектов;
- своевременная очистка от снега и его вывоз для утилизации.

7.2.1.11. 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 ЗиС, фундаментов наружных стен, отмосток, 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 стоками и иным образом;

- повреждения малых архитектурных и скульптурных средств оформления, дорожек, скамеек, рекламно-информационных объектов.

В случае обнаружения таких повреждений, лицо, ответственное за организацию эксплуатации ЗиС, должно организовать работу по организации их устранения подрядной организацией.

7.2.2. Фундаменты и подвальные этажи (цокольные)

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 технических 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 %;

- анкерные болты, крепящие стальные колонны к фундаментам, должны находиться в исправном состоянии и не иметь изгибов, трещин, надрывов;
- недопущение создания условий для 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 в швах с наружной стороны кирпичных стен;
- коррозионные процессы закладных деталей, опорных узлов и арматуры железобетонных стеновых панелей и оконных переплетов, а также нарушения антикоррозионной защиты данных элементов;
- разрушения цокольной части стен вследствие замачивания и размораживания, нарушения гидроизоляции;
- 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 минимизации воздействия атмосферных осадков, приводящих к разрушению облицовки стен, штукатурки и окрасочных слоев фасада, снижающих характеристики утепленных вентилируемых фасадов, следует предусматривать мероприятия по защите от атмосферных осадков и отводу ливневых стоков.

7.2.3.4. При техническом обслуживании стен из крупноформатных панелей должна быть обеспечена надежная заделка стыков панелей, а также защищены от коррозии 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 физического 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 эксплуатации в зимних условиях должны быть:

- приведены в исправное состояние приспособления для самозакрывания дверей, приводные устройства механизмов закрывания ворот;
- проверены и обеспечены правильность навески и плотность притворов дверей и ворот;
- обеспечено утепление въездных и входных тамбуров, в случае отсутствия тамбуров – обеспечено исправное состояние обогревающих устройств у входных дверей и ворот (тепловых завес);
- произведено устранение всех щелей по периметру притвора ворот и дверей.

7.2.5. Полы

7.2.5.1. При эксплуатации различных типов покрытий полов необходимо не допускать превышение предельно допустимых нагрузок на них.

7.2.5.2. Верхний слой покрытий должен иметь ровную, не скользящую и не пылящую поверхность, удобную для очистки, удовлетворяющую декоративным требованиям. Полы должны иметь высокую прочность, малую истираемость, повышенную твердость, хорошую упругость.

7.2.5.3. Конструкции полов в помещениях, где применяется гидросмыв пыли и грязи, а также санузлах и душевых помещениях и в помещениях цокольных (подвальных), техподполья должны иметь исправную гидроизоляцию.

7.2.6. Кровли

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

- не допускаться скопления снега и на кровлях ЗиС слоем, равным или превышающим по весовым показателям проектную нормативную нагрузку. Должна регулярно выполняться очистка кровли ЗиС 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 телескопических автомобильных вышек и другими способами, не повреждающими карнизов. Места производства работ по очистке кровель от снега, сосуллек и наледей должны быть на время работ внизу ограждены, а проход для пешеходов и проезд для транспорта должен быть закрыт с выставлением наблюдающего. При сбросе снега с кровли ЗИС обращать особое внимание на недопустимость повреждения навесных элементов: наружных блоков кондиционеров, светильников, прожекторов и т.п.;

– при очистке карнизов ЗИС от наледей и сосуллек или зон водосборных лотков (с парапетными стенками) от снега, в случае перепадов высот кровель сложных ЗИС (при разнице в высоте более 3 м), на кровле 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 кровлях;

– 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 водостоков;

– в летнее время участки внутренних водостоков должны регулярно очищаться, приемные решетки и стаканы водоприемных воронок надлежит очищать от пыли, ила и грязи с последующим промыванием водой;

– 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 осмотров, ремонтных работ и работ по обслуживанию кровли и находящего на ней оборудования;

– для технического обслуживания должны быть обеспечены удобные выходы на наружную поверхность покрытия, предусмотрены подъемные лестницы с ограждением для подъема на вышерасположенные кровли, 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 эксплуатацию ЗИС;

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

– для прохода обслуживающего персонала к инженерному или технологическому оборудованию, установленному на кровле, должны устраиваться ходовые дорожки и площадки из негорючих материалов или устраиваться защитные слои;

– не допускается оставление на кровле отходов от строительных и ремонтных работ; крепежных элементов (болтов, гаек, самонарезных винтов и т.д.), остатков изделий от материалов, используемых при выполнении технического обслуживания оборудования инженерных систем, размещенных на кровле.

7.2.6.2. Окраска металлических креплений кровель 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.

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

7.2.6.4. Запрещается нахождение на кровле лиц, не имеющих отношения к технической эксплуатации и ремонту ЗиС.

7.2.6.5. Кровля должна быть очищена от мусора и грязи не реже двух раз в год – весной и осенью, удаление наледей и сосулек – по мере необходимости.

7.2.6.6. Очистка внутреннего водостока и водоприемных воронок должна производиться щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка. Водосточные воронки должны быть очищены щетками, после чего промыты водой.

7.2.6.7. Наружные пожарные лестницы и ограждения кровли подлежат испытаниям при приемке объекта в эксплуатацию, и не реже одного раза в пять лет должны подвергаться периодическим испытаниям. Наружные пожарные лестницы и ограждения кровли ЗиС должны содержаться в исправном состоянии, и не менее одного раза в год необходимо проводить обследование целостности конструкции (ГОСТ Р 53254-2009, п. 6.1.4). В случае обнаружения нарушений целостности конструкции производится их восстановление (ремонт) с последующим проведением испытаний на прочность.

7.2.6.8. При эксплуатации строительных конструкций кровли проверка состояния огнезащитной обработки (пропитки) при отсутствии в инструкции изготовителя периодичности проводится не реже одного раза в год.

7.2.7. Перекрытия, рабочие площадки, лестницы, балконы, козырьки

При эксплуатации и техническом обслуживании железобетонных и металлических конструкций перекрытий, рабочих площадок, лестниц, балконов 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 техническое 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 Общества 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, 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. Выходы из лестничных клеток на чердак или кровлю 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 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 и балконы не перегружались снегом и наледями. Для этого козырьки и балконы должны периодически очищаться от снежного покрова без повреждений кровли.

Запрещается сбрасывать снег с кровли здания на козырьки.

7.3. Подготовка ЗиС 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 зимних условиях необходимо:

- устранить неисправности стен, фасадов, кровель, оконных и дверных заполнений, чердачных перекрытий и перекрытий над техническими подпольями (подвалами), проездами, а также неисправности внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения;

- привести в технически исправное состояние территорию с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

- 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 эксплуатации в зимних условиях необходимо проверить техническое состояние изоляции труб водопровода и канализации, отопления и горячего водоснабжения, противопожарного водопровода и при необходимости должен быть выполнен ремонт изоляции.

7.3.5. Продухи в подвалах и технических подпольях на зимний период допускается 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 из ЗиС от общего трубопровода.

7.4. Санитарно-гигиеническое обслуживание ЗиС и территории

7.4.1. Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий труда, создания благоприятного микроклимата в помещениях, ЗиС должны быть оборудованы: 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
Холодный	Помещения для персонала с постоянным его пребыванием	22–24	20–25	40–60	15–75	0,1	0–0,2
	Вестибюль, лестничные клетки	18–25	16–25	НН	НН	НН	НН
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 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

Примечание.

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 требований СанПиН в ЗиС, 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 подрядные организации, специализирующиеся на оказании дезинфекционных услуг, проведении дератизации и дезинсекции – комплекса мероприятий, направленных на уничтожение грызунов и насекомых.

7.4.7. Сбор ртутьсодержащих ламп должен проводиться в специальные контейнеры 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, освободиться 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:

- не допускается совместное хранение поврежденных и неповрежденных ртутьсодержащих ламп;
- в помещении, где хранятся отработанные ртутьсодержащие лампы, необходимо наличие приточно-вытяжной вентиляции;
- хранение отработанных ртутьсодержащих ламп производится в специально выделенном для этой цели помещении, защищенном от химически агрессивных веществ, атмосферных осадков, поверхностных и грунтовых вод, а также в местах, исключающих повреждение тары. Помещение, где хранятся отработанные ртутьсодержащие лампы, должно быть удалено от бытовых помещений;
- должно быть предусмотрено использование поддонов для предупреждения растекания ртути в аварийной ситуации;
- в помещении, где хранятся отработанные лампы, должен иметься демеркуризационный комплект.

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.

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.

Таблица 3

Мероприятия по уборке, проводимые на поверхностях ЗиС и прилегающей территории

Основные виды работ	Периодичность проведения (не менее)
Внутри ЗиС	

Основные виды работ	Периодичность проведения (не менее)
Влажная уборка напольных покрытий с применением профессиональных моющих средств	ежедневно
Протирка поверхностей офисной мебели высотой до 2 м	ежедневно
Уборка лестничных пролетов и площадок	ежедневно
Уборка входных групп	ежедневно
Влажная уборка стен (если позволяет характер покрытий)	ежедневно
Уборка лифтов	ежедневно
Уборка сантехники	ежедневно
Мойка и дезинфекция мусорных корзин	ежедневно
Чистка зеркальных и стеклянных поверхностей (за исключением оконных)	ежедневно
Удаление пыли с плинтусов, подоконников, оконных рам, корпусов инженерного оборудования	ежедневно
Чистка и дезинфекция кухонного оборудования (плит, холодильников, посудомоечных машин, микроволновых печей и др.)	1 раз в месяц
Мойка внутреннего оконного остекления	2 раза в год
Чистка жалюзи, мягкой мебели, химическая чистка ковров и ковровых покрытий.	2 раза в год
Уход за полами (нанесение мастик, лаков, консервация, защитных составов)	1 раз в год
Снаружи ЗиС	
Мойка фасадов, лепнины, скульптуры, поверхностей со сложным микрорельефом.	2 раза в год
Удаление высолов с кирпича, нанесение защитных покрытий для фасадов. Очистка алюминиевых переплетов, латунных табличек	2 раза в год
На прилегающей территории	
Подметание территории, уборка мусора, песка и опавших листьев. Удаление мусора из уличных урн	ежедневно
Уход за газонами. Полив твердых покрытий (асфальт, бетон, камень, плитка)	В летний период, ежедневно
Очистка от снега и льда	В зимний период, по мере образования
Протирка ограждений и выездных ворот, козырьков и навесов. Чистка сливных и канализационных решеток, труб и желобов	1 раз в неделю
Озеленение	1 раз в год

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 противоскользящими средствами; при еженедельной комплексной уборке – очистку кровель от снега и льда, сосулек, скалывание наледи с проходных зон; утепление окон, замена уплотнителя.

7.4.9.4. Мойка фасадов и наружного оконного остекления ЗиС должна производиться при температуре не ниже 0°C. При необходимости допускается проведение мойки наружного оконного остекления, исключая работы на высоте, в зимний период температуре от 0 до минус 10 °С с использованием незамерзающих моющих средств.

Мойка фасадов и наружного оконного остекления осуществляется два раза в год – весной и осенью.

8. Организация, планирование и производство текущего ремонта, капитального ремонта и реконструкции ЗиС

8.1. Общие требования к проведению ремонта

8.1.1. При производстве ремонтных работ должна быть оформлена исполнительная документация. Рекомендуемая комплектность исполнительной документации приведена в справочном пособии «Исполнительная документация в строительстве» разработанном Общероссийский общественный фонд «ЦЕНТР КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА» Санкт-Петербургское отделение.

Состав и порядок ведения исполнительной документации при осуществлении текущего ремонта, капитального ремонта и реконструкции ЗИС определен Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору (РД-11-02-2006).

Оформление исполнительной документации должно осуществляться представителями подрядной организации и Общества с привлечением при необходимости представителей строительного контроля и независимых экспертов.

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

8.1.3. 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 И, К).

8.1.4. В ЗиС подлежащих сносу текущий ремонт проводиться не должен.

Перечень основных работ по текущему ремонту ЗиС приведен в приложении Л.

8.2. Планирование работ по текущему ремонту ЗиС

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

8.2.2. Плановый ремонт ЗиС проводится по заранее составленному и утвержденному годовому плану-графику текущего ремонта ЗиС.

Годовой план-график текущего ремонта ЗиС (с распределением работ по месяцам) должен составляться исходя из технического состояния, с учетом рекомендуемой минимальной продолжительности эффективной эксплуатации элементов ЗиС, указанной в приложении К, а также с учетом результатов осмотров, мероприятий по подготовке ЗиС к эксплуатации в сезонных условиях, замечаний и предложений инспектирующих лиц по устранению обнаруженных недостатков в эксплуатации ЗиС.

Годовой план-график текущего ремонта ЗиС составляется по форме, установленной требованиями к представлению проектов смет затрат Общества.

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

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

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

8.2.4. В годовой план-график текущего ремонта ЗиС в первую очередь должны включаться работы, направленные на сбережение ЗиС от преждевременного физического износа и разрушения, и подготовку их к эксплуатации в зимних условиях: ремонт кровель, водосточных труб, цоколей ЗиС, отмосток вокруг ЗиС, 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-графика текущего ремонта ЗиС 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.

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

8.2.6. При планировании производства работ текущего ремонта (капитального ремонта) надлежит заблаговременно предусматривать резервные

помещения и проводить мероприятия по организации подготовительных работ на строительной площадке.

8.2.7. Годовые планы-графики текущего ремонта ЗиС подлежат утверждению:

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

Годовые планы-графики текущего ремонта ЗиС утверждаются в филиалах и направляются лицу, ответственному за организацию эксплуатации ЗиС по Обществу, и в блок финансово-экономической деятельности в порядке и в сроки, установленные регламентом финансово-экономического планирования в Обществе.

Утвержденный годовой план-график текущего ремонта ЗиС является обязательным к исполнению.

8.2.8. 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.

8.2.9. Годовой план-график текущего ремонта ЗиС, подготовленный на основании годовых планов-графиков текущих ремонтов ЗиС по операционным зонам ОДУ и ИА, 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 акты частичного осмотра ЗиС по форме приложения В, дефектные ведомости по форме приложения Д с указанием перечня и объемов работ, утвержденные лицами, ответственными за организацию эксплуатации ЗиС в ИА и филиалах;

- коммерческие предложения (не менее трех) на выполнение работ текущего ремонта с приложением проектов локальных смет на ремонт (по форме приложения М), выполненных в базовых ценах 2001 года, а также в текущих ценах, или локальных ресурсных смет (по форме приложения Н), 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), утвержденными постановлением Госстроя России от 12.01.2004 № 6.

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

8.2.10. Выполнение годового плана-графика текущих ремонтов ЗиС контролируется с использованием сведений автоматизированной информационной системы на платформе «1С: Предприятие 8». Все изменения возникшие в процессе реализации утвержденного годового плана-графика текущих ремонтов ЗиС отражаются в отчетах о выполнении годового плана-графика текущих ремонтов ЗиС.

8.2.11. Отчеты о выполнении годового плана-графика текущих ремонтов ЗиС формируются ежеквартально структурным подразделением филиала, обеспечивающим эксплуатацию ЗиС, и направляются лицу, ответственному за организацию эксплуатации ЗиС по Обществу, и в блок финансово-экономической деятельности в порядке, установленном регламентом финансово-экономического планирования в Обществе. Отчеты составляются на основании фактических данных (актов выполненных работ) о выполнении годового плана-графика текущих ремонтов ЗиС с учетом выполнения аварийных (непредвиденных работ).

8.2.12. Отчет о выполнении годового плана-графика текущих ремонтов ЗиС составляется по форме отчета о выполнении текущих ремонтов зданий в соответствии с требованиями к представлению проектов смет затрат Общества. В каждом отчете сохраняются сведения за все предыдущие кварталы текущего года.

8.3. Производство работ по текущему ремонту ЗиС

8.3.1. 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.

8.3.2. 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 текущего ремонта.

Основные ремонтные работы должны выполняться в летний период. Работы, связанные с подготовкой ЗиС к эксплуатации в зимних условиях, 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 ЗиС и оборудования (аварии водопроводных, канализационных и газовых сетей, систем отопления, замыкание электросетей и др.), должны устраняться незамедлительно.

8.3.3. Для производства работ по текущему ремонту ЗиС в соответствии со СП 48.13330.2011 «Организация строительства. 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 О. 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 по форме приложения П. Производство пожароопасных работ должно оформляться в соответствии с Правилами противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390, нарядом-допуском на выполнение работ повышенной опасности по форме приложения Р.

Акты-допуски для производства ремонтно-строительных работ на территории действующего предприятия (организации) и наряды-допуски на производство работ в местах действия опасных и вредных факторов должны оформляться структурными подразделениями, осуществляющими эксплуатацию ЗиС, с согласованием их специалистами по охране труда, пожарной безопасности.

8.3.4. В случаях выявления в процессе производства ремонтно-строительных работ дополнительных объемов, не учтенных договором подряда, уполномоченными представителями подрядной организация и Общества, должен быть составлен акт с указанием дополнительных работ и обоснованием необходимости их выполнения, а также должны быть составлены ведомость дополнительных объемов работ и сметная документация.

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

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

8.3.5. Приемка выполненных работ по текущему ремонту должна оформляться первичной учетной документацией в строительстве (актами о приемке выполненных работ и справками о стоимости выполненных работ и затрат по унифицированным формам № КС-2 и № КС-3 соответственно, утвержденным постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 № 100).

Акты о приемке выполненных работ и справки о стоимости выполненных работ и затрат подписываются уполномоченным лицом Общества.

8.3.6. При приемке работ по текущему ремонту должно быть проверено:

- соответствие фактически выполненных работ утвержденной смете по составу и объемам работ;
- качество выполненных работ;

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

- наличие актов освидетельствования скрытых работ (по форме приложения С);

- соответствие объемов и стоимости выполненных работ заявленным в актах о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и справках о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3).

Приемка некачественно выполненных работ запрещается.

8.3.7. Акты о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) должны составляться в соответствии с этапами выполнения работ, предусмотренными договорами подряда, и являются окончательным документом приемки выполненных работ текущего ремонта по соответствующему этапу и основанием для учета и отчетности.

8.4. Производство капитального ремонта и реконструкции ЗиС

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

- угрозой нарушения несущей способности строительных конструкций;
- физическим износом и моральным износом инженерных коммуникаций, систем и оборудования;

- несоответствием технического 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).

8.4.2. 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 (при необходимости);

- геологические и гидрологические материалы (при необходимости);

- выводы и предложения о целесообразности капитального ремонта (реконструкции) и примерных объемах работ;
- технико-экономическое обоснование технического перевооружения и связанных с этим строительно-монтажных работ;
- иные обосновывающие документы.

8.4.3. Реконструкция и капитальный ремонт ЗиС производятся по согласованной инспектирующими органами и утвержденной Обществом проектной документацией.

Проектная документация по составу и оформлению должна соответствовать требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию», системы нормативных документов в строительстве, действующей НТД, ГОСТ, СНиП, СП и др.

8.4.4. Проектная документация на реконструкцию (капитальный ремонт) выполняется на основании технического задания на проектирование утвержденного в Обществе.

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

8.4.6. Для выполнения работ по капитальному ремонту и реконструкции ЗиС, во избежание неквалифицированного и некачественного выполнения работ, должны привлекаться подрядные организации, соответствующие требованиям, устанавливаемым законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим исполнение обязательств, являющихся предметом договора подряда, в том числе при наличии свидетельства, выданного саморегулируемой организацией, о допуске к работам по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, 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 капитальному ремонту, реконструкции должен осуществляться с соблюдением порядка проведения закупочных процедур, установленного в Обществе.

8.4.7. При заключении договоров подряда следует руководствоваться действующими в Обществе документами. В договоре подряда подрядчик должен предоставить Обществу гарантию на выполненные работы, в кратчайший срок и за свой счет устранять дефекты, выявленные во время эксплуатации ЗиС в гарантийный период. При выполнении ремонтно-строительных работ подрядчик обязан строго руководствоваться действующими СНиП.

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

Работы по строительному контролю (надзору) в соответствии с требованиями СП 48.13330.2011 «Организация строительства», должны выполняться специалистами, имеющими соответствующий опыт работы. При отсутствии в составе подразделений, осуществляющих эксплуатацию ЗиС, указанных специалистов необходимо на договорной основе привлекать экспертные организации (либо независимых экспертов), обладающих соответствующими компетенциями. При выполнении работ по ремонту и замене несущих конструкций ЗиС привлечение экспертной организации является обязательным.

8.4.9. Выполненные работы по капитальному ремонту и реконструкции ЗиС должны оформляться первичной учетной документацией в строительстве (актами о приемке выполненных работ и справками о стоимости выполненных работ и затрат по унифицированным формам № КС-2 и № КС-3 соответственно, утвержденным постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 № 100). По завершении выполнения работ подрядчик должен передать Обществу всю исполнительную документацию.

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

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

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

8.4.12. Комиссия по приемке ЗиС после капитального ремонта (реконструкции) назначается организационно-распорядительным документом.

Назначение такой комиссии производится заблаговременно, не позднее, чем за 10 дней до установленного срока сдачи в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом (реконструкцией) ЗиС.

До начала работы комиссии по приемке ЗиС после капитального ремонта (реконструкции) 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 освидетельствования скрытых работ 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 ЗиС, расположенных в сейсмических районах;

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

- прочие документы, определенные СНиП.

От заказчика (Общества):

- журналы авторского и строительного контроля (надзора);

- акты рабочих комиссий;

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

- утвержденную проектную документацию;

- при необходимости – 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 документация после приемки ЗиС в эксплуатацию должна храниться в Обществе.

8.4.13. Приемочная комиссия дает оценку качества ремонтно-строительных работ, готовности ЗиС к вводу в эксплуатацию.

Комиссия по приемке ЗиС после капитального ремонта (реконструкции) имеет право при необходимости назначать дополнительные испытания и проверки принимаемых ЗиС, отдельных строительных элементов ЗиС.

9. Противопожарные требования к эксплуатации строительных конструкций или их элементов

9.1. Периодически должны проводиться работы по возобновлению защиты (до истечения установленного срока ее действия) строительных конструкций или их элементов огнезащитными материалами, составами.

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

9.3. Запасные лестничные клетки и лестницы (двери эвакуационных выходов из ЗиС не должны быть заперты на ключ изнутри), 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.

9.4. Система навески дверей в противопожарном исполнении должна исключать неплотное закрывание или их заклинивание при повышении температуры в помещении.

9.5. При техническом обслуживании и осмотрах строительных конструкций ЗиС 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 ЗиС в целом.

9.6. 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.

9.7. 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.

9.8. При выявлении в процессе технического обслуживания и осмотра строительных конструкций ЗиС отмеченных в данном разделе нарушений, повреждений, недоделок, деформаций и несоответствий планировочных, конструктивных и других решений противопожарным требованиям надлежит фиксировать все отмеченное в журнале технического состояния ЗиС по форме приложения Г, в журнале технического осмотра строительных конструкций ЗиС по форме приложения З и принимать неотложные меры к их устранению.

10. Требования к технической документации по эксплуатации ЗиС

10.1. 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 освидетельствования скрытых работ;

- первичные акты об осадке ЗиС 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;
- журналы технического состояния ЗиС;
- Стандарт, Положения о службе (отделе) и должностные инструкции работников Общества, осуществляющих эксплуатацию 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-техническая литература, инструкции по планированию, сметного дела, нормирования и др.;
- действующие и выполненные планы ремонтных работ по ЗиС.

**Приложение А
(обязательное)**

Периодичность проведения осмотров элементов ЗиС

Осматриваемые элементы помещения, здания или сооружения	Периодичность осмотров, месяцев	Примечание
1	2	3
Кровли	3	
Деревянные конструкции и столярные изделия	6	
Каменные конструкции	12	
Железобетонные конструкции	12	
Панели полносборных зданий или сооружений и межпанельные стыки	12	
Стальные закладные детали без антикоррозийной защиты в полносборных зданиях или сооружениях	Через 10 лет после начала эксплуатации, затем через каждые 3 года	Проводятся путем вскрытия 5–6 узлов
Газоходы	3	
Внутренняя и наружная отделка	6	
Полы	12	
Вентилируемый фасад	6	
Перила и ограждающие решетки на окнах, лестничных клетках	6	

**Приложение Б
(обязательное)**

**Предельные сроки локализации и устранения неисправностей элементов
ЗиС**

Наименование элементов здания или сооружения и неисправностей	Предельный срок локализации (с принятием временных мер) неисправностей (с момента их выявления), суток
1	2
Кровля	
Протечки	1
Неисправности в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.)	5
То же, внутреннего водостока	2
То же, наружного водостока	5
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей	1 (с незамедлительным ограждением опасной зоны)
Протечки стыков панелей	1
Неплотности в дымоходах и газоходах	3
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сломанные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен, замков, ручек, доводчиков, витражей, витрин:	
В зимний период	1
В летний период	3
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стен с возможностью обрушения	5
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами на высоте более 1,5 м	Незамедлительно приступить к устранению, с принятием мер безопасности
То же цокольной части	5
Санитарно-техническое оборудование	
Течи водопроводных кранов и смывных бачков	1
Неисправности аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях	Незамедлительно приступить к устранению
Неисправности фекальных и дренажных насосов	1
Электротехнические устройства	
Неисправности электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т. д.)	Незамедлительно приступить к устранению
То же неаварийного характера	1
Неисправности объединенных диспетчерских систем	Незамедлительно

Наименование элементов здания или сооружения и неисправностей	Предельный срок локализации (с принятием временных мер) неисправностей (с момента их выявления), суток
1	2
	приступить к устранению
Неисправности переговорно-замочного устройства	1
Неисправности электроплит	1
Лифты	
Неисправности лифтов	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)

Приложение В
(рекомендуемое)

Форма акта общего осмотра ЗиС²

УТВЕРЖДАЮ

(должность)

(инициалы, фамилия)

«__» _____ 20__

Акт № _____

общего осмотра³ здания (сооружения, помещения⁴) АО «СО ЕЭС», расположенного по адресу:

В соответствии с графиком проведения плановых общих осмотров технического состояния зданий и сооружений, предназначенных для размещенияАО «СО ЕЭС», утвержденнымот№....., комиссия созданная в соответствии с распоряжениемот в составе:

Ф.И.О

должность

произвела в период спообщий осмотр здания АО «СО ЕЭС», расположенного по адресу:

№ п/п	Место обнаружения дефекта (отдельные части здания или сооружения, конструктивные элементы, системы инженерного оборудования)	Краткое описание дефекта и причины его возникновения	Решение о принятии мер, проведении ремонта
1	2	3	4

В заключительной части акта должны быть указаны:

- необходимые неотложные ремонтные работы, подлежащие включению в план ремонтов текущего года, в план ремонта последующего года и аварийные, подлежащие срочному выполнению (п. 6.11 Стандарта АО «СО ЕЭС» «Организация эксплуатации зданий и сооружений АО «СО ЕЭС»).

(подпись)

(фамилия)

(подпись)

(фамилия)

(подпись)

(фамилия)

² Форма акта общего осмотра ЗиС по настоящей форме применяется для всех видов комиссионных осмотров технического состояния ЗиС.

³ Указывается соответствующий вид проведенного осмотра ЗиС.

⁴ Указывается соответствующий вид осмотренного объекта.

Форма журнала технического состояния ЗИС

(наименование организации)

**ЖУРНАЛ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

(наименование по инвентарной карточке)

Ответственный за ведение журнала
(фамилия, инициалы, должность), номер
и дата приказа и распоряжения о
назначении

- 1) _____
2) _____
3) _____

Дата приемки в эксплуатацию _____

Основные технико-экономические показатели

1. Площадь застройки м²
2. Строительный объем м³
3. Балансовая (восстановительная) стоимость млн. руб.

Дата записей	Содержание записей	Примечание
	В эту графу заносятся основные данные о проведенных ремонтах (сроки, характер, объем); основные данные о проведенных реконструкциях (сроки, характер); результаты инструментальных замеров осадок, прогибов и других деформаций отдельных конструктивных элементов; основные технические заключения по результатам обследований; сведения о фактах существенных нарушений правил эксплуатации и намеченных или принятых мерах по пресечению таких нарушений	

**Приложение Д
(рекомендуемое)**

Форма дефектной ведомости

Организация: АО «СО ЕЭС»

ДЕФЕКТНАЯ ВЕДОМОСТЬ № _____ от _____ 20__ года

В результате осмотра объектов основных средств выявлено следующее:

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный №	Состояние объекта	Причина неисправности	Неисправный компонент	Предлагаемые действия (замена, ремонт)	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.									

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

**Приложение Е
(рекомендуемое)**

Форма акта технического освидетельствования ЗиС

Акт
технического освидетельствования зданий и сооружений

г. _____

«__» _____ 20__ г.

Комиссия, созданная организационно-распорядительным документом АО «СО ЕЭС» (филиала АО «СО ЕЭС») от _____ № _____, в составе: _____, с привлечением специализированной организации (при необходимости): _____ в период с _____ по _____ провела техническое освидетельствование здания АО «СО ЕЭС», расположенного по адресу: _____.

Технико-экономические показатели:

1.	Адрес размещения здания	
2.	Кадастровый номер здания	
3.	Кадастровый номер земельного участка	
4.	Собственник здания	
5.	Площадь застройки, м ²	
6.	Общая площадь, м ²	
7.	Полезная площадь, м ²	
8.	Строительный объем, м ³	
9.	Этажность	
10.	Наименование организации, выполнивший проект	
11.	Наименование строительной организации (генподрядчик)	
12.	Дата ввода в эксплуатацию	
13.	Сведения о реконструкциях здания по п.п. 10-12	

Результаты технического освидетельствования:

№	Проведенные мероприятия	Выявленные замечания	Мероприятия по устранению замечание
Проверка технической документации			
1.	Проверка наличия проектной документации		
2.	Проверка наличия разрешения на ввод в эксплуатацию здания		
3.	Проверка наличия отчета по обследованию технического состояния здания		
4.	Проверка наличия документации по эксплуатации здания		
5.	Проверка наличия документации по ранее выполненным ремонтам здания		

6.	Проверка наличия разрешений на допуск в эксплуатацию электроустановок и тепловых энергоустановок		
7.	Проверка выполнения предписаний органов государственного надзора		
8.	Проверка выполнения мероприятий, разработанных при предыдущем техническом освидетельствовании		
Техническое освидетельствование состояния оснований и фундаментов			
9.	Анализ материалов по ранее проведенным инженерно-геологическим исследованиям		
10.	Анализ планировки и благоустройства земельного участка		
11.	Анализ материалов, относящихся к заложению фундаментов		
12.	Выявление трещин		
13.	Выявление наличия оголенной арматуры		
14.	Выявление наличия вывалов бетона, участков бетона с изменением цвета, повреждения защитного слоя		
15.	Выявление повреждения арматуры, закладных деталей, сварных швов		
16.	Выявление наличия увлажненных участков		
Техническое освидетельствование бетонных и железобетонных конструкций			
17.	Выявление наличия трещин, отколов и разрушений		
18.	Оценка состояния защитных покрытий		
19.	Выявление прогибов и деформации конструкций		
20.	Выявление признаков нарушения сцепления арматуры с бетоном		
21.	Выявление наличия разрывов арматуры		
22.	Оценка степени коррозии бетона и арматуры		
Техническое освидетельствование каменных конструкций			
23.	Определение состояния кладки и раствора выборочным вскрытием		
Техническое освидетельствование стальных конструкций			
24.	Выявление дефектов и механических повреждений		
25.	Оценка состояния сварных, заклепочных и болтовых соединений		
26.	Оценка степени и характера коррозии элементов и соединений		

27.	Выявление прогибов и деформаций		
Техническое освидетельствование деревянных конструкций			
28.	Выявление участков с видимыми дефектами, потерей устойчивости и прогибами, биологическими или огневыми поражениями		
29.	Выявление участков с недопустимыми увлажнениями		
30.	Оценка состояния узлов сопряжения элементов		
Техническое освидетельствование элементов ЗиС (балконов, эркеров, лоджий, лестниц, кровли, стропил и ферм, чердачных перекрытий)			
31.	Выявление наличия трещин на поверхности плит, прогибов, коррозии стальных балок, арматуры, подвесок		
32.	Выявление наличия трещин в местах примыкания к зданию		
33.	Оценка состояния опорных балок и подкосов стен под опорными частями		
34.	Оценка состояния стоек, консолей, подкосов, кронштейнов и подвесок кровли и козырьков		

Заключение по результатам технического освидетельствования:

Председатель комиссии:

(должность)

(подпись)

(ФИО)

Члены комиссии:

(должность)

(подпись)

(ФИО)

Представитель
специализированной
организации:

(должность)

(подпись)

(ФИО)

Форма технического паспорта ЗиС

_____(наименование филиала)

Технический паспорт здания

_____(наименование здания)

Составлен «_____» _____ 20__ г.

Балансовая (восстановленная) стоимость здания (по состоянию на дату заполнения Паспорта – на 01.01.20__)

Всего, тыс. руб. _____

Паспорт составил _____
(должность, фамилия, подпись)

Технический руководитель _____
(фамилия, подпись)

1. Общие сведения о здании

1. Наименование организации, выполнивший проект _____
2. Наименование строительной организации (генподрядчик) _____
3. Даты ввода в эксплуатацию _____
4. Наименование организации, выполнивший проект реконструкции _____
5. Наименование строительной организации при реконструкции (генподрядчик) _____
6. Дата ввода в эксплуатацию после реконструкции (по очередям) _____
7. Этажность здания (отдельно указываются подвальный и техэтаж) _____
8. Площадь застройки _____ м²
9. Строительный объем _____ м³
10. Прилагается: схематический план здания с нанесением продольных и поперечных осей, планы каждого этажа с экспликацией помещений, схематические (поперечный и продольный) разрезы здания, план кровли, план земельного участка.

2. Характеристики конструкций здания

1. Фундаменты _____
2. Каркас _____
3. Стены подземной части здания _____
4. Стены (несущие) _____

5. Ограждающие стеновые конструкции _____

6. Перегородки _____

7. Несущие конструкции междуэтажных перекрытий, _____

8. Несущие конструкции кровли _____

9. Несущие конструкции покрытия и кровель (фермы, рамы, стропильные конструкции)

10. Кровля (водоизолирующий слой, утеплитель, пароизоляция и др.) _____

11. Лестницы, площадки _____

3. Площадь помещений, м²

№ п/п	Наименование помещения	Площадь помещений	Этаж	№ помещения
Офисные помещения				
1	Кабинет директора			
2	Кабинет первого заместителя директора – главного диспетчера			
3	Кабинеты других руководителей			
4	Приемная руководителей			
5	Кабинеты начальников структурных подразделений (служб и самостоятельных отделов)			
6	Кабинеты для размещения персонала структурных подразделений (служб и отделов)			
7	Помещение режимно-секретного подразделения			
Технологические и вспомогательные помещения				
8	Диспетчерский зал			
	Вспомогательные и бытовые помещения ДЗ			
9	Помещение дежурного инженера по оперативному планированию			
10	Помещение дежурного персонала блока ИТ			
11	Аппаратный зал телекоммуникаций (основной)			
12	Аппаратный зал телекоммуникаций (резервный)			
13	ЦОД (основной серверный зал)			
14	ЦОД (резервный серверный зал)			
15	Кроссовая			

№ п/п	Наименование помещения	Площадь помещений	Этаж	№ помещения
16	Помещение дежурного персонала по обслуживанию инженерных систем здания ДЦ			
17	Серверный зал оборудования СДКАДУ ИС			
18	Тренажерный зал			
19	Учебный класс			
20	Студия селекторных и технических совещаний			
21	Аппаратный зал конференц-связи			
22	Переговорная комната			
23	Помещение охраны			
24	Серверный зал оборудования ИСБ			
25	Бюро пропусков			
26	Помещение архива			
27	Помещение для множительной техники			
28	Помещение для оказания медицинской помощи			
29	Помещение для технического обслуживания оборудования ИТ			
Технические и вспомогательные помещения				
30	Электрощитовая (ВРУ)			
31	Помещение для размещения оборудования СБЭ (ИБП, АБ и распределительные шкафы)			
32	Помещение ИТП			
33	Электробойлерная			
34	Распределительный пункт водоснабжения			
35	Помещение для насосной пожарной установки			
36	Помещение для размещения резервных модулей газового пожаротушения			
37	Помещение для размещения оборудования вентиляции			
38	Помещение для размещения оборудования противодымной защиты			
39	Помещения ввода кабелей связи			
40	Кладовые блока ИТ			
41	Кладовая административно-хозяйственного отдела			
42	Кладовая для хранения ЗИП инженерных систем			
43	Помещение для хранения ртутьсодержащих ламп			
44	Помещение для размещения ДГУ			
45	Трансформаторная подстанция			

№ п/п	Наименование помещения	Площадь помещений	Этаж	№ помещения
Бытовые помещения				
46	Буфет (столовая-раздаточная), в том числе помещения для персонала буфета			
47	Гардероб			
48	Комната приема пищи			
49	Душевая			
50	Туалет			
51	Комната приема пищи для дежурного персонала блока ИТ и дежурного персонала по обслуживанию инженерных систем здания ДЦ			
52	Комната для отдыха в рабочее время и психологической разгрузки			
53	Комната водителей			
54	Помещение для персонала подрядных организаций, обеспечивающих уборку помещений			
55	Помещение для персонала подрядных организаций, обеспечивающих обслуживание инженерных систем			
Прочие помещения				
56	Вестибюль			
57	Коридоры			
58	Помещение для инвентаря и средств малой механизации дворника.			
59	Мастерские			
60	Лестницы			
61	Балконы, лоджии			
62	Помещения для уборочного инвентаря,			
63	Другие помещения			

4. Планы и площади полов здания

Вид полов	Площадь полов, м ²			
	№ помещения	Надземная часть здания	Подземная часть здания	Всего
Из гранитных, мраморных плит				
Из керамической плитки (керамического гранита)				
Из гранитной брусчатки				
Мозаичные				
Паркетные				
Из паркетной доски				
Из ламинированного паркета				
Из линолеума				
Пробковое покрытие				
Фальш-полы				

Вид полов	Площадь полов, м ²			
	№ помещения	Надземная часть здания	Подземная часть здания	Всего
Наливные				
Бетонные				
Прочие				

5. Площадь ограждающих конструкций

1. Площадь стен за вычетом площади проемов (по наружному обводу коробок) _____ м²
2. Общая площадь остекления проемов стен и фонарей _____ м²
3. Количество и площадь ворот, _____ шт. _____ м²
4. Количество и площадь дверей, всего _____ шт. _____ м²
В том числе: наружных _____ шт. _____ м²
внутренних _____ шт. _____ м²
5. Площадь кровли, всего _____ м²
В том числе: (виды кровель) _____ м²
_____ м²

Примечание.

Площадь кровли определяется по действительной длине скатов с учетом свесов.

6. Площадь перегородок, всего _____ м²
В том числе: остекленных _____ м²
кирпичных (блочных) _____ м²
гипсокартонных _____ м²

6. Проектные данные о допустимых эксплуатационных нагрузках на основные несущие конструкции здания

1. Нагрузки на фермы, балки покрытий, плиты перекрытий _____ тс/ м²

7. Данные о геологическом строении основания в пределах здания (по материалам изысканий)

1. Характеристика геологического строения основания _____
2. Несущая способность грунта в основании фундаментов _____
3. Глубина заложения фундаментов _____

4. Прилагаются: планы-схемы расположения геологических выработок вокруг здания или вблизи него, выполненных до начала эксплуатации, с указанием линии разрезов и приложением геологических разрезов; планы-схемы дополнительных геологических выработок, произведенных в процессе дальнейшей эксплуатации, с приложением геологических разрезов; планы фундаментов здания (с продольным и поперечным разрезами).

8. Данные о подземных водах в зоне расположения здания (пп. 1, 2 и 3 по материалам изысканий)

1. Характер подземных вод, глубина их залегания и изменения уровня в зоне здания

2. Химический состав грунтовых вод и степень их агрессивности по отношению к бетону

3. Планы-схемы расположения гидрогеологических наблюдательных скважин и гидроизогипс составляются для всей территории.

**9. Обследования технического состояния.
Регистрация документации по техническим обследованиям и освидетельствованиям здания**

№ п/п	Наименование работ	Наименование организации исполнителя работ	Номер договора	Дата заключения договора	Срок действия договора	Стоимость работ по договору, руб.

10. Сведения о капитальных ремонтах, реконструкциях, модернизациях и расширениях здания

№ п/п	Наименование объекта и характеристика работ	Места расположения (помещение, ось, ряд, отметка), в границах которых выполнены работы	Сметная стоимость законченных работ, тыс. руб.	Организация по проектированию и исполнению работ	Дата исполнения	
					Начало	Окончание

11. Регистрация ответственных за ведение паспорта на здание

№ п/п	Фамилия, имя и отчество, должность	Дата и номер распоряжения о назначении ответственного	Примечание

**Приложение 3
(рекомендуемое)**

Форма журнала технического осмотра строительных конструкций ЗИС

Журнал

технического осмотра строительных конструкций зданий и сооружений

№ _____

наименование эксплуатирующей организации

Ответственный за ведение журнала
(фамилия, инициалы, должность), номер
и дата приказа и распоряжения о
назначении

наименование здания или сооружения

Журнал начат _____ 20__ г.
окончен _____ 20__ г.

1) _____
2) _____
3) _____

№ п/п	Дата осмотра	Наименование помещения, конструкции, места ее расположения (этаж, отметка, ряд, ось и др.)	Описание (при необходимости эскиз) замеченных дефектов, деформаций и нарушений Правил технической эксплуатации. Предполагаемые или выявленные причины	Намеченные виды наблюдений, испытаний. Эскиз мест испытаний или отбора образцов для испытаний. Намеченные мероприятия и сроки их выполнения по ликвидации деформаций, дефектов, нарушений Правил технической эксплуатации, исполнитель	Даты начала и окончания наблюдений или испытаний (см. гр. 5). Промежуточные и окончательные результаты наблюдений и испытаний	Дата начала и окончания исполнения мероприятий (ремонта, усиления, ликвидации нарушения). Отметка о полноте и эффективности исполнения. Фактический исполнитель
1	2	3	4	5	6	7

**Приложение И
(рекомендуемое)**

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации ЗИС

Виды зданий, сооружений по материалам основных конструкций	Продолжительность (лет)	
	До постановки на текущий ремонт	До постановки на капитальный ремонт
1	2	3
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, натурального камня и т.п., с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома и здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	3–5	15–20
То же, при благоприятных условиях эксплуатации – при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме	3–5	20–25
То же, при тяжелых условиях эксплуатации – при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры	2–3	10–15
Со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные, со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома и здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	2–3	10–15
То же, при благоприятных условиях эксплуатации – при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме	2–3	15–20
То же, при тяжелых условиях эксплуатации – при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры	2–3	8–12

**Приложение К
(рекомендуемое)**

**Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов
ЗиС**

Элементы зданий, сооружений и объектов	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
1	2
Фундаменты	
Ленточные бетонные и железобетонные	60
Бетонные столбы	40
Свайные	60
Стены	
Крупнопанельные с утепляющим слоем из минераловатных плит, цементного фибролита	50
Крупнопанельные однослойные из легкого бетона	30
Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5–3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе	50
Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2–2,5 кирпича)	40
Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	30
Герметизированные стыки:	
Панелей наружных стен мастиками:	
Нетвердеющими	8
Отверждающимися	15
Мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	25
Перекрытия	
Железобетонные сборные и монолитные	65
С кирпичными сводами или бетонным заполнением по металлическим балкам	65
Деревянные по деревянным балкам, оштукатуренные междуэтажные	50
То же, чердачные	25
По деревянным балкам, облегченные, неоштукатуренные	15
Деревянные по металлическим балкам	65
Утепляющие слои чердачных перекрытий:	
из пенобетона	20
из пеностекла	30
из цементного фибролита	10
из керамзита или шлака	30
из минеральной ваты	10
из минераловатных плит	10

Элементы зданий, сооружений и объектов	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
Полы	
Из керамической плитки по бетонному основанию	15
Цементные железные	15
Цементные с мраморной крошкой	20
Дощатые шпунтованные:	15
по перекрытиям	10
Паркетные:	
дубовые на рейках (на мастике)	15
буковые на рейках (на мастике)	10
березовые, осиновые на рейках (на мастике)	10
из паркетной доски	8
из ламинатной доски	6
из твердой древесноволокнистой плиты	15
Мастичные на поливинилцементной мастике	4
Асфальтовые	5
Из линолеума безосновного	6
С тканевой или тепло- и звукоизолирующей основой	8
Из поливинилхлоридных плиток	10
Лестницы	
Накладные бетонные ступени с мраморной крошкой	30
Площадки железобетонные, ступени плитные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите	40
Балконы, лоджии, крыльца	
Балконы по стальным консольным балкам (рамам) с заполнением монолитным железобетоном или сборными плитами	50
Ограждения балконов и лоджий:	
металлическая решетка	35
Цементные или плиточные полы балконов и лоджий с гидроизоляцией	15
Асфальтовый пол	8
Крыльца:	
бетонные с каменными или бетонными ступенями	15
Кровля	
Деревянные стропила и обрешетка	50
Утепляющие слои совмещенных бесчердачных кровель вентилируемых (невентилируемых):	
из пенобетона или пеностекла	30
из керамзита или шлака	30
из минеральной ваты	15
из минераловатных плит	20

Элементы зданий, сооружений и объектов	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
Покрытия кровель	
Из оцинкованной стали	15
Из рулонных материалов (в 3–4 слоя)	10
Из керамической черепицы	60
Безрулонные мастичные по стеклоткани	10
Система водоотвода	
Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из оцинкованной стали	10
Внутренние водостоки:	
из чугунных труб	40
из стальных труб	20
из полимерных труб	10
Перегородки	
Шлакобетонные, бетонные, кирпичные, оштукатуренные	60
Гипсовые, гипсоволокнистые, гипсокартонные	30
Двери и окна	
Оконные и балконные заполнения	30
Дверные заполнения:	
Входные в кабинеты	15
Входные в здание	10
Внутренняя отделка	
Штукатурка по каменным стенам	30
То же, по деревянным стенам и перегородкам	20
Облицовка керамическими плитками	15
Облицовка ГВЛ (ГКЛ)	15
То же, полуводными составами (эмульсионными)	3
Окраска водными составами лестничных клеток	3
То же, полуводными (эмульсионными)	4
Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и т.д.):	
стен, потолков, столярных изделий, полов,	2
радиаторов, трубопроводов,	3
лестничных решеток	4
Оклейка стен обоями обыкновенными	3
То же, улучшенного качества	4
Наружная отделка	
Облицовка:	
цементными офактуренными плитками	30
ковровой плиткой	20

Элементы зданий, сооружений и объектов	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
естественным камнем	40
Терразитовая штукатурка	50
Штукатурка по кирпичу:	
сложным раствором	30
известковым раствором	20
Лепные детали цементные	30
Окраска по штукатурке (по бетону):	
известковыми составами	3
силикатными составами	6
полимерными составами	6
кремнийорганическими красками	8
Масляная окраска по дереву	4
Окраска кровель масляными составами	4
Покрытие поясков, сандриков и подоконников из оцинкованной кровельной стали	8
Инженерное оборудование	
Водопровод и канализация	
Трубопроводы холодной воды:	
из оцинкованных труб	25
из газовых черных труб	12
Трубопроводы канализации:	
чугунные	30
керамические	50
Пластмассовые	50
Водоразборные краны	5
Туалетные краны	5
Умывальники:	
керамические	10
пластмассовые	15
Унитазы:	
Керамические	10
пластмассовые	15
Кухонные мойки и раковины:	
чугунные эмалированные	15
стальные эмалированные	8
из нержавеющей стали	10
Душевые поддоны	15
Водомерные узлы	10
Горячее водоснабжение	
Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб (газовых черных труб):	
при закрытых схемах теплоснабжения	15 (8)
то же, при открытых	25 (12)
Смесители	8
Полотенцесушители:	
из черных труб	12

Элементы зданий, сооружений и объектов	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
из никелированных труб	15
Задвижки и вентили из чугуна	8
Центральное отопление	
Радиаторы чугунные (стальные):	
при закрытых схемах	35 (25)
при открытых схемах	25 (12)
Калориферы стальные	10
Конвекторы	25
Трубопроводы (стояки):	
при закрытых схемах	25
при открытых схемах	12
Трубопроводы (домовые магистрали):	
при закрытых схемах	12
при открытых схемах	12
Задвижки	8
Вентили	8
Трехходовые краны	8
Элеваторы	30
Изоляция трубопроводов	10
Газооборудование	
Внутренние трубопроводы	20
Газовые котлы	10
Электрооборудование	
Вводно-распределительные устройства	20
Внутренние магистрали с распределительными щитками	20
Внутренние сети:	
при скрытой проводке	30
при открытой проводке	15
Сеть дежурного освещения мест общего пользования	10
Сети освещения помещений производственно-технического назначения	10
Сеть питания лифтовых установок	15
Сеть питания системы дымоудаления	15
Линия питания ЦТП и бойлерных, встроенных в здание	15
Электроплиты	10
Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)	5
Наружные инженерные сети	
Водопроводный ввод:	
из чугунных труб	40
из стальных труб	15
из полимерных труб	30

Элементы зданий, сооружений и объектов	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
Дворовая канализация и канализационные выпуски:	
из чугунных труб	40
из керамических или асбестоцементных труб	30
из полимерных труб	30
Теплопровод	20
Пристенный дренаж	30
Внешнее благоустройство	
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток	7
Щебеночные площадки и садовые дорожки	6

Приложение Л (рекомендуемое)

Перечень основных работ по текущему ремонту ЗИС

Фундаменты и стены подвальных помещений

1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, частичное восстановление облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.
2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен.
3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений.
4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
5. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).
6. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов.
7. Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.
8. Ремонт приямков, ремонт входов в подвал.
9. Замена отдельных участков отмосток по периметру зданий, сооружений.
10. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.
11. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

Стены

1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков площадей до 2 кв. м кирпичных стен.
2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий, сооружений и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
4. Восстановление отдельных простенков, перемычек карнизов.
5. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.
6. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
7. Устранение сырости, продуваемости.
8. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

Перекрытия

1. Временное крепление перекрытий.
2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междублочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки. Антисептирование и противопожарная защита древесины.
3. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
4. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
5. Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.

6. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением теплоизоляционных материалов.

Кровля

1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.

2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.

3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель и штучных материалов (кроме полного замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т.д.

4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.

5. Частичная замена рулонного гидроизоляционного ковра.

6. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

7. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз ограждений кровель, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн и др.

8. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.

9. Замена или ремонт выходов на кровлю, слуховых окон и специальных люков.

Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции

1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных, витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).

2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.

3. Смена оконных и дверных приборов.

4. Замена разбитых стекол, стеклоблоков.

5. Врезка форточек.

Перегородки

1. Укрепление, усиление, смена отдельных участков перегородок.

2. Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных их участков.

3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

4. Перепланировка помещений.

Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды

1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.
3. Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов.
4. Частичная замена элементов деревянных лестниц.
5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит.
6. Заделка покрытий крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью.
7. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды и подвалы.
8. Частичная или полная замена поручней лестничных ограждений.
9. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур).

Полы

1. Замена отдельных участков покрытия полов.
2. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.
3. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.
4. Сплачивание дощатых полов.

Внутренняя отделка

1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.
2. Восстановление облицовки стен керамической и другой плиткой отдельными местами.
3. Восстановление и укрепление лепных порезок и розеток, карнизов.

Наружная отделка

1. Пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов.
2. Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки.
3. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей.
4. Окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб, цоколя.
5. Восстановление домовых знаков и наименований улиц.

Внешнее благоустройство

1. Восстановление разрушенных тротуаров, проходов, дорожек и площадок.
2. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и

оборудование хозяйственных площадок, мусорных ящиков, площадок и навесов для мусоросборников и т.д.

Прочие работы

1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
2. Восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы отопления, вентиляционные короба и др.
3. Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей.
4. Устройство и ремонт замочно-переговорных устройств.

**Приложение М
(рекомендуемое)**

Форма локальной сметы на ремонт

Приложение № 1
к дополнительному
соглашению № от . .200 г
(Договору № от . .200 г)

СОГЛАСОВАНО

(подрядная или проектная
организация)

(Руководитель)

«__» _____ 20 г.

УТВЕРЖДАЮ

(заказчик)

(Руководитель: должность, подпись,
расшифровка подписи)

«__» _____ 20 г.

ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА

на ремонт

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

РАЗДЕЛ № 1: Строительно-монтажные работы в
Составлен(а) в уровне
текущих (прогнозных) цен на 20 г.

№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во единиц	На ед. изм. руб.	Попр.-ные коэффициенты	Кэф-ты зимних удорожаний	Кэф-ты пересчета	ВСЕГО затрат, руб.	ЗТР, всего чел.-час Ст-ть ед. с начислен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1										

Составил _____
(должность, подпись, фамилия)

Проверил _____
(должность, подпись, фамилия)

**Приложение Н
(рекомендуемое)**

Форма локальной ресурсной сметы

**Приложение № 1
к дополнительному
соглашению № от . .20 г.
(Договору № от . .200 г.)**

СОГЛАСОВАНО

(подрядная или проектная
организация)

(Руководитель)

«__» _____ 20 г.

УТВЕРЖДАЮ

(заказчик)

(Руководитель: должность, подпись,
расшифровка подписи)

«__» _____ 20 г.

ЛОКАЛЬНАЯ РЕСУРСНАЯ СМЕТА

на _____
(наименование объекта, работ, затрат)

Основание: (чертежи, спецификации, схемы) №№ _____

Сметная стоимость _____ тыс. руб.

Средства на оплату труда _____ тыс. руб.

Составлена в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на _____ 20__ г.

№ п/п	Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат, характеристика оборудования и его масса, расход на единицу измерения	Единица измерения	Количество единиц по проектным данным	Сметная стоимость	
					на единицу	общая
1	2	3	4	5	6	7

Составил _____
(должность, подпись, фамилия)

Проверил _____
(должность, подпись, фамилия)

**Приложение О
(обязательное)**

Форма акта-допуска для производства ремонтно-строительных работ на территории действующего предприятия (организации)

АКТ-ДОПУСК

для производства ремонтно-строительных работ
на территории действующего предприятия (организации)

Гор. _____

«___» _____ 20__ г.

(Наименование организации, действующего предприятия, или строящегося объекта)

Мы, нижеподписавшиеся, представитель организации _____
(Ф.И.О., должность)

и представитель генерального подрядчика (субподрядчика) _____
(Ф.И.О., должность)

составили настоящий акт о нижеследующем:

Организация (генподрядчик) предоставляет участок (территорию), ограниченный координатами⁵ _____
(наименование осей, отметок и № чертежа)

для производства на нем _____
(наименование работ)

под руководством технического персонала – представителя генерального подрядчика (субподрядчика) на следующий срок: с «___» _____ до «___» _____.

Для безопасного производства работ необходимо выполнить следующие мероприятия:

Наименование мероприятия	Срок выполнения	Исполнитель

Представитель организации-заказчика (генподрядчика) _____ Фамилия И.О.
(подпись)

Представитель генерального подрядчика (субподрядчика) _____ Фамилия И.О.
(подпись)

**Приложение П
(обязательное)**

Форма наряда-допуска на производство работ в местах действия опасных и вредных факторов

**НАРЯД-ДОПУСК
на производство работ в местах действия опасных и вредных факторов**

Выдан «___» _____ 20__ г.
Действителен до «___» _____ 20__ г.

1. Руководителю работ _____
(Ф.И.О., должность)

2. На выполнение работ _____
(наименование работ, место, условия их выполнения)

3. Опасные производственные факторы, которые действуют или могут возникнуть независимо от выполняемой работы в местах ее производства _____

4. До начала производства работ необходимо выполнить следующие мероприятия:

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок выполнения	Ответственный исполнитель
1	2	3	4

Начало работ в ____ час. ____ мин. ____ 20 __ г.
Окончание работ в ____ час. ____ мин. ____ 20 __ г.

5. В процессе производства работ необходимо выполнить следующие мероприятия:

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок выполнения	Ответственный исполнитель
1	2	3	4

6. Состав исполнителей работ

Фамилия, имя, отчество	Квалификация, группа по электробезопасности	С условиями работ ознакомил, инструктаж провел	С условиями работ ознакомлен
1.			
2.			
3.			
4.			
и т. д.			

7. Наряд-допуск выдал _____
(уполномоченный приказом руководителя организации, Ф.И.О., должность, подпись)

Наряд-допуск принял _____
(должность, Ф.И.О., подпись)

8. Письменное разрешение действующего предприятия (эксплуатирующей организации) на производство работ имеется.

Мероприятия по безопасности строительного производства согласованы _____

(должность, Ф.И.О., подпись уполномоченного представителя действующего предприятия или эксплуатирующей организации)

9. Рабочее место и условия труда проверены.

Мероприятия по безопасности производства, указанные в наряде-допуске, выполнены.

Разрешаю приступить к выполнению работ _____
(*Ф.И.О., должность, подпись, дата*)

10. Наряд-допуск продлен до _____
(*дата, подпись лица, выдавшего наряд-допуск*)

11. Работа выполнена в полном объеме. Материалы, инструмент, приспособления убраны. Люди выведены.
Наряд-допуск закрыт.

Руководитель работ _____
(*дата, подпись*)

Лицо, выдавшее наряд-допуск _____
(*дата, подпись*)

Приложение Р (обязательное)

Форма наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности

Наименование организации,
адрес

УТВЕРЖДАЮ

Подразделение

Должность, Ф.И.О.

Подпись, дата

Наряд-допуск № _____ на выполнение работ повышенной опасности

1. Выдан (кому) _____
(должность руководителя работ)

(ответственного за проведение работ, Ф.И.О., дата)

2. На выполнение работ

(указывается характер и содержание работы,

опасные и вредные производственные факторы)

3. Место проведения работ

4. Состав бригады исполнителей, в том числе наблюдающие:

№ п/п	Ф.И.О. Производитель работ	Выполняемая функция	Квалификация (разряд, группа по электробезопасности)	С условиями работы ознакомлен, инструктаж получил	
				Подпись	Дата
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					

5. Планируемое время проведения работ:

Начало _____ время _____ дата

Режим работы –

Окончание _____ время _____ дата

6. Меры по обеспечению безопасности

указываются организационные и технические меры безопасности, осуществляемые при подготовке объекта

к проведению работ повышенной опасности, при их проведении

средства коллективной и индивидуальной защиты, режим работы

7. Требуемые приложения

наименование схемы, эскизов, анализов, ППР и т.п.

8. Особые условия

9. Наряд выдал

должность, Ф.И.О., подпись выдавшего наряд дата

10. Согласовано:

подпись, дата

подпись, дата

11. О ведении работ в здании проинформирован

Подразделение, должность, Ф.И.О. ответственного

подпись, дата

12. Объект к проведению работ подготовлен:

Ответственный за подготовку объекта

должность, Ф.И.О., подпись

дата, время

Руководитель работ

должность, Ф.И.О., подпись

дата, время

13. К выполнению работ допускаю

должность, Ф.И.О., подпись

дата, время

14. Отметка о ежедневном допуске к работе, окончании этапа работы

Меры безопасности по п. 6 выполнены					
Начало работы			Окончание		
Дата	Время (час., мин.)	Подпись допускающего	Подпись руководителя	Время (час., мин.)	Подпись руководителя

15. Наряд-допуск продлен до

дата, время, подпись выдавшего наряд, Ф.И.О., должность

16. Продление наряда-допуска согласовано (в соответствии с п. 10)

название службы, должность ответственного, Ф.И.О., подпись, дата

17. К выполнению работ на период продления допускаю

должность допускающего, Ф.И.О., подпись, дата, время

18. Изменение состава бригады исполнителей

Введен в состав бригады					Выведен из состава бригады			
Ф.И.О.	Ознакомлен, проинструктирован (подпись)	Квалификация, разряд, группа	Выполняемая функция	Дата, время	Ф.И.О.	Дата, время	Выполняемая функция	Руководитель работ (подпись)

19. Работа выполнена в полном объеме, рабочие места приведены в порядок, инструмент и материалы убраны, люди выведены, наряд-допуск закрыт

руководитель работ, подпись, дата, время,

начальник смены (старший по смене) по месту проведения работ, Ф.И.О., подпись, дата, время

Приложение С (обязательное)

Форма акта освидетельствования скрытых работ

(По форме РД-11-02-2006. Требования
к составу и порядку ведения
исполнительной документации)

Объект капитального строительства _____
(наименование, почтовый или строительный адрес объекта капитального строительства)

Застройщик или заказчик _____
(наименование, номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН, почтовые реквизиты, телефон, факс – для юридических лиц; фамилия, имя отчество, паспортные данные, место проживания, телефон, факс – для физических лиц)

Лицо, осуществляющее строительство _____

(наименование, номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН, почтовые реквизиты, телефон, факс – для юридических лиц; фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место проживания, телефон, факс – для физических лиц)

Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации _____
(наименование, номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН, почтовые реквизиты, телефон, факс – для юридических лиц; фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место проживания, телефон, факс – для физических лиц)

Лицо, осуществляющее строительство, выполнившее работы, подлежащие освидетельствованию _____
(наименование, номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН, почтовые реквизиты, телефон, факс – для юридических лиц; фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место проживания, телефон, факс – для физических лиц)

АКТ освидетельствования скрытых работ

№ _____ «___» _____ 20__ г.

Представитель застройщика или заказчика _____
(должность, фамилия, инициалы, реквизиты документа о представительстве)

Представитель лица, осуществляющего строительство _____
(должность, фамилия, инициалы, реквизиты документа о представительстве)

Представитель лица, осуществляющего строительство, по вопросам строительного контроля _____

(должность, фамилия, инициалы, реквизиты документа о представительстве)

Представитель лица, осуществляющего подготовку проектной документации _____

(должность, фамилия, инициалы, реквизиты документа о представительстве)

Представитель лица, осуществляющего строительство, выполнившего работы, подлежащие освидетельствованию _____

_____ (должность, фамилия, инициалы, реквизиты документа о представительстве)
 а также иные представители лиц, участвующих в освидетельствовании: _____
 (наименование, должность, фамилия, инициалы, реквизиты документа о представительстве)

произвели осмотр работ, выполненных _____
 (наименование лица, осуществляющего строительство, выполнившего работы)

и составили настоящий акт о нижеследующем:

1. К освидетельствованию предъявлены следующие работы _____
 (наименование скрытых работ)

2. Работы выполнены по проектной документации _____
 (номер, другие реквизиты чертежа, наименование проектной документации, сведения о лицах, осуществляющих подготовку раздела проектной документации)

3. При выполнении работ применены _____
 (наименование строительных материалов (изделий), со ссылкой на сертификаты или другие документы, подтверждающие качество)

4. Предъявлены документы, подтверждающие соответствие работ предъявляемым к ним требованиям: _____
 (исполнительные схемы и чертежи, результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ, проведенных в процессе строительного контроля)

5. Даты: начала работ «___» _____ 20__ г.
 окончания работ «___» _____ 20__ г.

6. Работы выполнены в соответствии с _____
 (указываются наименование, статьи (пункты) технического регламента (норм и правил), иных нормативных правовых актов, разделы проектной документации).

7. Разрешается производство последующих работ по _____
 (наименование работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения)

Дополнительные сведения _____

Акт составлен в _____ экземплярах.

Приложения _____

Представитель застройщика или заказчика _____

_____ (должность, фамилия, инициалы, подпись)

Представитель лица, осуществляющего строительство _____

_____ (должность, фамилия, инициалы, подпись)

Представитель лица, осуществляющего строительство, по вопросам строительного контроля _____

_____ (должность, фамилия, инициалы, подпись)

Представитель лица, осуществляющего подготовку проектной документации _____

_____ (должность, фамилия, инициалы, подпись)

Представитель лица, осуществляющего строительство, выполнившего работы, подлежащие освидетельствованию _____

_____ (должность, фамилия, инициалы, подпись)

Представители иных лиц: _____

_____ (должность, фамилия, инициалы, подпись)

_____ (должность, фамилия, инициалы, подпись)

Ключевые слова: эксплуатация, здание, сооружение

Акционерное общество «Системный оператор Единой энергетической системы» (АО «СО ЕЭС»)

наименование организации-разработчика

Руководитель организации-разработчика

Председатель Правления

должность

личная подпись

Б.И. Аюев

инициалы, фамилия

Руководитель разработки

Директор по управлению собственностью

должность

личная подпись

М.Л. Мастеров

инициалы, фамилия

Исполнители

Заместитель директора по управлению собственностью

должность

личная подпись

С.А. Ганичев

инициалы, фамилия

Начальник Департамента организации эксплуатации зданий и систем инженерно-технического обеспечения

должность

личная подпись

С.Е. Пашкеев

инициалы, фамилия

Заместитель начальника Департамента организации эксплуатации зданий и систем инженерно-технического обеспечения

должность

личная подпись

А.Н. Мальков

инициалы, фамилия

Начальник отдела организации
эксплуатации зданий и систем
инженерно-технического
обеспечения Департамента
организации эксплуатации зданий
и систем инженерно-технического
обеспечения

должность

личная подпись

Е.Л. Маковлев

инициалы, фамилия

Главный специалист отдела
организации эксплуатации зданий
и систем инженерно-технического
обеспечения Департамента
организации эксплуатации зданий
и систем инженерно-технического
обеспечения

должность

личная подпись

И.Н. Тужиков

инициалы, фамилия