МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВОД ПРАВИЛ **СП 255.1325800.2016**

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

Правила эксплуатации. Основные положения

Издание официальное

Москва
Стандартинформ
2017

gost.e-ecolog.ru

Предисловие

Сведения о своде правил

1 ИСПОЛНИТЕЛИ — Общество с ограниченной ответственностью «АСД-групп» (ООО «АСД-групп»), Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт промышленных зданий и сооружений» (АО «ЦНИИПромзданий»)

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 465 «Строительство»

3 УТВЕРЖДЕН Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 24 августа 2016 г. № 590/пр и введен в действие с 25 февраля 2017 г.

4 ЗАРЕГИСТРИРОВАН Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт)

5 ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ

Информация об изменениях к настоящему своду правил, а также тексты изменений и поправок размещаются в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в сети Интернет

© Минстрой России, 2017
© Стандартинформ, 2017

Настоящий свод правил не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания на территории Российской Федерации без разрешения Минстроя России

Содержание

1 Область применения . . . 1
2 Нормативные ссылки . . . 1
3 Термины и определения . . . 3
4 Виды эксплуатационной безопасности и классификация зданий (сооружений) по функциональному назначению и типам эксплуатационных режимов . . . 5
5 Эксплуатационные требования к зданиям (сооружениям) . . . 6
6 Состав и содержание раздела проектной документации «Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства» . . . 7
7 Обязанности службы эксплуатации зданий (сооружений) . . . 9
8 Организационные основы эксплуатационного контроля . . . 10
9 Организационные основы технического обслуживания зданий (сооружений) . . . 11
10 Эксплуатация несущих конструкций . . . 11
11 Эксплуатация ограждающих конструкций . . . 13
12 Эксплуатация систем инженерно-технического обеспечения . . . 14
13 Эксплуатация вертикального транспорта (лифты, эскалаторы, пассажирские конвейеры и подъемные платформы для инвалидов и других маломобильных групп населения) . . . 15
14 Обеспечение пожарной безопасности в процессе эксплуатации . . . 16
15 Обеспечение безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в зданиях (сооружениях) . . . 16
16 Обеспечение безопасности для пользователей зданиями (сооружениями) . . . 17
17 Выполнение требований доступности зданий (сооружений) для маломобильных групп населения . . . 17
18 Техническая эксплуатационная документация. Состав, ведение и хранение . . . 18
19 Основные положения по технике безопасности при эксплуатации и проведении текущего и капитального ремонтов . . . 18
20 Требования к правилам содержания территории зданий (сооружений) . . . 19
21 Мероприятия по обеспечению энергосбережения зданий (сооружений) в процессе эксплуатации . . . 19
22 Мероприятия по обеспечению безопасного уровня воздействия зданий (сооружений) на окружающую среду . . . 20
23 Особенности эксплуатации зданий (сооружений), расположенных в неблагоприятных природных условиях . . . 20
24 Государственный контроль (надзор) за надлежащей эксплуатацией фонда зданий (сооружений) . . . 20
Приложение А (обязательное) Проектные требования к мероприятиям текущего обслуживания, обеспечению безопасной эксплуатации территории зданий (сооружений) и безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в зданиях (сооружениях) в период эксплуатации . . . 21
Приложение Б (справочное) Сравнение методов обслуживания зданий (сооружений) . . . 23
Приложение В (обязательное) Состав и содержание Положения по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения) . . . 24
Библиография . . . 25

Введение

Целью разработки СП «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» является нормативное обеспечение разделов по эксплуатации Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент по безопасности зданий и сооружений».

Разработка настоящего свода правил выполнена авторским коллективом ООО «АСД-групп» (канд. экон. наук *Е.А. Лепешкина*, *В.И. Булыкин*, *А.С. Денисов*), АО «ЦНИИПромзданий» (докт. техн. наук *Э.Н. Кодыш*, докт. техн. наук *А.Н. Мамин*, докт. техн. наук *Н.Н. Трекин*, канд. техн. наук *В.В. Бобров*, *К.В. Авдеев*).

СВОД ПРАВИЛ

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

Правила эксплуатации. Основные положения

Buildings and structures.
Operating rules. General provisions

Дата введения 2017—02—25

1 Область применения

1.1 Настоящий свод правил устанавливает общие эксплуатационные требования к зданиям и сооружениям в условиях нормальной эксплуатации.

1.2 Настоящий свод правил не распространяется на особо опасные, технически сложные и линейные объекты.

1.3 Настоящий свод правил не распространяется на демонтаж и утилизацию зданий (сооружений).

2 Нормативные ссылки

В настоящем своде правил использованы нормативные ссылки на следующие документы:

ГОСТ 2.601—2013 Единая система конструкторской документации. Эксплуатационные документы

ГОСТ 12.1.004—91 Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования

ГОСТ 12.1.036—81 Система стандартов безопасности труда. Шум. Допустимые уровни в жилых и общественных зданиях

ГОСТ 17.2.3.01—86 Охрана природы. Атмосфера. Правила контроля качества воздуха населенных пунктов

ГОСТ 22845—85 Лифты электрические пассажирские и грузовые. Правила организации, производства и приемки монтажных работ

ГОСТ 22853—86 Здания мобильные (инвентарные). Общие технические условия

ГОСТ 24054—80 Изделия машиностроения и приборостроения. Методы испытаний на герметичность. Общие требования

ГОСТ 25136—82 Соединения трубопроводов. Методы испытаний на герметичность

ГОСТ 27751—2014 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения

ГОСТ 30494—2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях

ГОСТ 31168—2014 Здания жилые. Метод определения удельного потребления тепловой энергии на отопление

ГОСТ 31532—2012 Энергосбережение. Энергетическая эффективность. Состав показателей. Общие положения

ГОСТ 31937—2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния

ГОСТ 32019—2012 Мониторинг технического состояния уникальных зданий и сооружений. Правила проектирования и установки стационарных систем (станций) мониторинга

ГОСТ Р 12.2.143—2009 Система стандартов безопасности труда. Системы фотолюминесцентные эвакуационные. Требования и методы контроля

Издание официальное

ГОСТ Р 52382—2010 (ЕН 81-72:2003) Лифты пассажирские. Лифты для пожарных

ГОСТ Р 53780—2010 (ЕН 81-1:1998, ЕН 81-2:1998) Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке

ГОСТ Р 54859—2011 Здания и сооружения. Определение параметров основного тона собственных колебаний

ГОСТ Р 55963—2014 Лифты. Диспетчерский контроль. Общие технические требования

ГОСТ Р 55964—2014 Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации

ГОСТ Р 55965—2014 Лифты. Общие требования к модернизации находящихся в эксплуатации лифтов

ГОСТ Р 55966—2014 (CEN/TS 81-76:2011) Лифты. Специальные требования безопасности к лифтам, используемым для эвакуации инвалидов и других маломобильных групп населения

ГОСТ Р 55967—2014 (ЕН 81-21:2009) Лифты. Специальные требования безопасности при установке новых лифтов в существующие здания

ГОСТ Р 55968—2014 Эскалаторы и пассажирские конвейеры. Повышения безопасности находящихся в эксплуатации эскалаторов и пассажирских конвейеров

ГОСТ Р 55969—2014 Лифты. Ввод в эксплуатацию. Общие требования

ГОСТ Р 56192—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования

ГОСТ Р 56193—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования

ГОСТ Р 56194—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определения на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования

ГОСТ Р 56421—2015 Платформы подъемные для инвалидов и других мобильных групп населения. Общие требования безопасности при эксплуатации

ГОСТ Р ЕН 13779—2007 Вентиляция в нежилых зданиях. Технические требования к системам вентиляции и кондиционирования

СП 5.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования (с изменением № 1)

СП 14.13330.2014 «СНиП II-7—81* Строительство в сейсмических районах» (с изменением № 1)

СП 15.13330.2012 «СНиП II-22—81* Каменные и армокаменные конструкции»

СП 16.13330.2011 «СНиП II-23—81* Стальные конструкции» (с изменением № 1)

СП 20.13330.2011 «СНиП 2.01.07—85* Нагрузки и воздействия»

СП 22.13330.2011 «СНиП 2.02.01—83* Основания зданий и сооружений»

СП 25.13330.2012 «СНиП 2.02.04—88 Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах»

СП 28.13330.2012 «СНиП 2.03.11—85 Защита строительных конструкций от коррозии» (с изменением № 1)

СП 30.13330.2012 «СНиП 2.04.01—85* Внутренний водопровод и канализация зданий»

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01—89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02—2003 Тепловая защита зданий»

СП 59.13330.2012 «СНиП 35-01—2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (с изменением № 1)

СП 60.13330.2012 «СНиП 41-01—2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»

СП 61.13330.2012 «СНиП 41-03—2003 Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов»

СП 63.13330.2012 «СНиП 52-01—2003 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения» (с изменениями № 1 и 2)

СП 64.13330.2011 «СНиП II-25—80 Деревянные конструкции»

СП 70.13330.2012 «СНиП 3.03.01—87 Несущие и ограждающие конструкции»

СП 73.13330.2012 «СНиП 3.05.01—85 Внутренние санитарно-технические системы зданий»

СП 109.13330.2012 «СНиП 2.11.02—87 Холодильники» (с изменением № 1)

СП 112.13330.2012 «СНиП 21-01—97* Пожарная безопасность зданий и сооружений»

СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06—2009 Общественные здания и сооружения» (с изменением № 1)

СанПиН 2.1.2.2645—10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях

СанПиН 2.1.4.1074—01 Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения

СанПиН 2.2.4.548—96 Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений

СН 2.2.4/2.1.8.562—96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки

СН 2.2.4/2.1.8.566—96 Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий

СП 2.2.2.1327—03 Гигиенические требования к организации технологических процессов, производственному оборудованию и рабочему инструменту

Примечание — При пользовании настоящим сводом правил целесообразно проверить действие ссылочных документов в информационной системе общего пользования — на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в сфере стандартизации в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный документ, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого документа с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого документа с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего свода правил в ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку. Сведения о действии сводов правил целесообразно проверить в Федеральном информационном фонде стандартов.

3 Термины и определения

В настоящем своде правил применены следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 **аварийный ремонт:** Неплановый ремонт, вызванный отказом части конструктивных или инженерных элементов здания (сооружения), приводящим к невозможности выполнения возложенных на них функциональных задач.

3.2

долговечность: Способность строительного объекта сохранять прочностные, физические и другие свойства, устанавливаемые при проектировании и обеспечивающие его нормальную эксплуатацию в течение расчетного срока службы.

[ГОСТ 27751—2014, статья 2.1.3]

3.3

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов): Замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

[Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации», статья 1, пункт 14.2]

3.4 **межремонтные сроки безопасной эксплуатации:** Промежуток времени между плановым текущим или капитальным ремонтом конструктивных элементов здания и элементов систем инженерно-технического обеспечения.

3.5 **надежность конструкции, элемента системы инженерно-технического обеспечения:** Способность конструкции, элемента выполнять проектные функции, сохраняя проектные показатели в течение расчетного срока эксплуатации.

3.6

надежность строительного объекта: Способность строительного объекта выполнять требуемые функции в течение расчетного срока эксплуатации.

[ГОСТ 27751—2014, статья 2.1.5]

3.7

нормальная эксплуатация: Эксплуатация строительного объекта в соответствии с условиями, предусмотренными в строительных нормах или задании на проектирование, включая соответствующее техническое обслуживание, капитальный ремонт и реконструкцию.

[ГОСТ 27751—2014, статья 2.1.7]

3.8

противопожарный режим: Совокупность установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и муниципальными правовыми актами по пожарной безопасности требований пожарной безопасности, определяющих правила поведения людей, порядок организации производства и (или) содержания территорий, зданий, сооружений, помещений организаций и других объектов защиты в целях обеспечения пожарной безопасности.

[Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», статья 1]

3.9

расчетный срок службы: Установленный в строительных нормах или в задании на проектирование период использования строительного объекта по назначению до капитального ремонта и (или) реконструкции с предусмотренным техническим обслуживанием. Расчетный срок службы отсчитывается от начала эксплуатации объекта или возобновления его эксплуатации после капитального ремонта или реконструкции.

[ГОСТ 27751—2014, статья 2.1.12]

3.10 **специализированная организация:** Субъект предпринимательской деятельности, осуществляющий работы по обследованию и мониторингу зданий и сооружений; обслуживанию, ремонту, модернизации средств вертикального транспорта и других видов деятельности.

3.11

текущее обслуживание: Поддержание надлежащего технического состояния зданий (сооружений) в части параметров устойчивости, надежности, а также исправности строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации.

[Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации», статья 55.24, пункт 8]

3.12 **текущий ремонт:** Комплекс мероприятий, осуществляемый в плановом порядке в период расчетного срока службы здания (сооружения) в целях восстановления исправности или работоспособности, частичного восстановления его ресурса, установленного нормативными документами и технической документацией, обеспечивающих его нормальную эксплуатацию.

3.13

технический мониторинг несущих конструкций: Систематическое наблюдение за состоянием конструкций в целях контроля их качества, оценки соответствия проектным решениям и нормативным требованиям, прогноза фактической несущей способности и прогнозирования на этой основе остаточного ресурса сооружения.

[ГОСТ 27751—2014, статья 2.1.21]

3.14 **технический мониторинг инженерно-технического обеспечения:** Совокупность технических и программных средств, позволяющая осуществлять сбор и обработку информации о различных параметрах работы системы инженерно-технического обеспечения здания (сооружения) в целях контроля возникновения в ней дестабилизирующих факторов и передачи сообщений о возникновении или прогнозе аварийных ситуаций в единую систему оперативно-диспетчерского управления города.

3.15 **технический паспорт:** Документ, выдаваемый Бюро технической инвентаризации и являющийся частью технической документации на объект недвижимости.

3.16 **функциональная пригодность:** Способность здания (сооружения) сохранять свои функции в течение всего срока эксплуатации.

3.17 **эксплуатационный контроль:** Контроль соответствия параметров технического и санитарного состояния здания (сооружения) значениям, обеспечивающим безопасность и проектные условия эксплуатации здания, сооружения.

3.18 **эксплуатация зданий (сооружений):** Комплекс мероприятий по содержанию, обслуживанию и ремонту зданий (сооружений), обеспечивающих их безопасное функционирование и санитарное состояние в соответствии с их функциональным назначением.

3.19 **эксплуатационный паспорт:** Специальная форма описания здания (сооружения) его технико-экономическими показателями, функциональным назначением, характеристиками конструктивных систем и систем инженерного обеспечения, климатическими и санитарно-гигиеническими показателями, которая ведется непосредственно эксплуатирующей организацией и служит основой текущего обслуживания здания (сооружения).

3.20

энергетический паспорт: Документ, составленный по результатам энергетического обследования здания (сооружения).

[Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статья 15, пункт 7]

4 Виды эксплуатационной безопасности и классификация зданий (сооружений) по функциональному назначению и типам эксплуатационных режимов

4.1 Положения настоящего свода правил направлены на обеспечение выполнения требований к следующим видам эксплуатационной безопасности зданий (сооружений), строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, предусмотренным в [1, статья 3, пункт 6]:

- механическая безопасность;
- пожарная безопасность;
- безопасные для здоровья человека условия проживания и пребывания в зданиях (сооружениях);
- безопасность для пользователей зданиями (сооружениями);
- доступность зданий (сооружений) для маломобильных групп населения;
- энергетическая эффективность зданий (сооружений);
- безопасный уровень воздействия зданий (сооружений) на окружающую среду.

4.2 По типам эксплуатационных режимов выделяют следующие здания:

а) предназначенные для постоянного или длительного (круглосуточного) проживания людей, в том числе:

- жилые многоквартирные дома,
- жилые одноквартирные дома,
- гостиницы, общежития, интернаты,
- больницы, санатории, дома престарелых и инвалидов и т. д.;

б) предназначенные для временного пребывания людей, преимущественно ритмичного характера (рабочий день, школьная смена, сеанс и т. д.), в том числе:

- административные здания,
- общественные здания, не содержащие крупных зальных помещений (поликлиники, школы, дошкольные образовательные организации, организации бытового обслуживания и т. д.),
- общественные здания с большепролетными конструкциями (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки и т. д.),
- общественные здания, в функции которых включены производственные процессы с использованием технологического оборудования (организации общепита и т. д.),
- общественные здания — многофункциональные торговые комплексы,
- здания со специальными требованиями к температурно-влажностному режиму помещений (музеи, государственные архивы, хранилища национальных и культурных ценностей и т. д.);

в) производственного или складского назначения:

- одноэтажные здания производственного назначения;
- многоэтажные здания производственного назначения;
- здания складского назначения.

4.3 По типам эксплуатационных режимов выделяют следующие сооружения:

а) открытые и крытые спортивно-физкультурные, зрелищные и торговые сооружения:

- стадионы, спортивно-развлекательные комплексы,
- катки,
- рынки;

б) линейные объекты;

в) сооружения промышленного назначения:

- водонапорные башни и резервуары,
- градирни,
- дымовые трубы,
- бункеры, газгольдеры, нефтехранилища,
- водозаборные и очистные сооружения;

г) некапитальные сооружения:

- мобильные сооружения сборно-разборного типа (теплицы, парники и т. п.),
- сооружения вспомогательного назначения, с ограниченными сроками службы и пребывания в них людей (бытовки, склады временного содержания и т. п.),
- павильоны, киоски.

5 Эксплуатационные требования к зданиям (сооружениям)

5.1 Основные положения по эксплуатации зданий (сооружений) и эксплуатационному контролю должны соответствовать требованиям федеральных законов [1, статья 4, пункт 8], [2]—[6], ГОСТ 27751 и приложения А настоящего свода правил.

5.2 Эксплуатационные требования к зданиям (сооружениям) подразделяют на общие и особые.

5.3 Общие эксплуатационные требования предъявляют ко всем объектам капитального строительства. Особые эксплуатационные требования определяются спецификой функционального назначения здания (сооружения), а также природно-техногенными особенностями места его расположения.

Настоящий свод правил регламентирует общие эксплуатационные требования.

Специальные эксплуатационные требования к зданию (сооружению) различного функционального назначения устанавливают, исходя из принятых объемно-планировочных и конструктивных решений и функционального назначения технологических процессов, для которых предназначено здание (сооружение), а также с учетом природно-техногенных особенностей места его расположения.

5.4 Разработку правил эксплуатации, включая правила технической диагностики конструкций, приемки и испытаний материалов и изделий при ремонте, в соответствии с требованиями ГОСТ 27751 следует выполнять с учетом класса и уровня ответственности здания (сооружения).

Уровень ответственности устанавливают в соответствии с [1, статья 4, пункт 7].

Класс здания (сооружения) устанавливают в соответствии с приложением А ГОСТ 27751—2014.

5.5 Требования к условиям нормального функционирования зданий (сооружений) устанавливают в соответствии с особенностями эксплуатационных режимов, которые зависят от назначения здания (сооружения).

5.6 Требования к эксплуатационному контролю и техническому обслуживанию строительных конструкций устанавливают в зависимости от конструктивных решений и материалов.

5.7 Рекомендуемый срок службы здания (сооружения) следует принимать в соответствии с таблицей 5.1.

Таблица 5.1 — Рекомендуемые сроки службы зданий (сооружений)

Объекты	Примерный срок службы
Временные здания (сооружения) (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны и т. п.) (см. дополнительно ГОСТ 22853)	10 лет
Сооружения, эксплуатируемые в условиях сильноагрессивных сред (сосуды и резервуары, трубопроводы предприятий нефтеперерабатывающей, газовой и химической промышленности, сооружения в условиях морской среды и т. п.)	Не менее 25 лет
Здания (сооружения) массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства)	Не менее 50 лет
Уникальные здания (сооружения)*	100 лет и более
* В соответствии с [2, статья 48.1, часть 2].	

5.8 Расчетные сроки службы элементов и систем зданий (сооружений) могут отличаться от приведенных в таблице 5.1. В соответствии с пунктом 4.3 ГОСТ 27751—2014 они должны быть определены генпроектировщиком по согласованию с заказчиком. Периодичность капитального ремонта (замены) отдельных строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения следует предусматривать в соответствии с расчетными сроками службы, если иное не обосновано результатами обследований технического состояния конструкций, оснований, систем инженерно-технического обеспечения зданий (сооружений).

5.9 Степень огнестойкости здания (сооружения) определяется степенью возгораемости и пределом огнестойкости его основных конструкций и материалов и проектируется в соответствии с классом функциональной пожарной опасности здания (сооружения) [7]. В процессе эксплуатации не допускается фактическое снижение огнестойкости конструкций, возникающее в связи с их неудовлетворительным техническим состоянием: наличие трещин, повреждение огнезащитного слоя и др.

5.10 Для вводимых в эксплуатацию зданий (сооружений) с централизованной подачей энергоресурсов обязательны установка и регулярная поверка приборов учета водо- и энергоресурсов.

К установке допускаются приборы учета, включенные в Государственный реестр средств измерений и допущенные к применению на территории Российской Федерации.

5.11 К основным эксплуатационным характеристикам здания (сооружения), относятся:

- функциональная пригодность;
- безопасность;
- надежность;
- ремонтопригодность;
- долговечность.

5.12 Эксплуатационные нагрузки и воздействия приведены в СП 20.13330.

5.13 При эксплуатации зданий (сооружений) для обеспечения работы эксплуатационных служб необходимо выполнить следующие требования:

- конструктивные элементы и системы инженерно-технического обеспечения должны быть доступны для выполнения ремонтных работ, устранения возникающих неисправностей и дефектов, для регулировки и наладки в процессе эксплуатации;
- должны быть предусмотрены мероприятия по контролю технического состояния здания (сооружения), поддержанию его работоспособности и исправности;
- должна быть обеспечена доступность установленных элементов контроля, требующих метрологического обеспечения;
- здание (сооружение) в целях его нормальной эксплуатации должно иметь устройства и необходимые для размещения эксплуатирующего персонала помещения.

6 Состав и содержание раздела проектной документации «Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства»

6.1 Раздел проектной документации «Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства» является обязательным для вновь строящихся, реконструируемых и подвергающихся капитальному ремонту зданий (сооружений) в соответствии с [2, статья 48, часть 12, пункт 10.1].

6.2 При разработке общих требований по безопасной эксплуатации объекта капитального строительства следует пользоваться федеральными законами [1]—[5], правилами [8] и [9], сводами правил СП 42.13330, СП 20.13330, СП 22.13330, СП 118.13330, СП 2.2.2.1327, национальными и межгосударственными стандартами ГОСТ 27751, ГОСТ 31937, ГОСТ Р 56192, ГОСТ Р 56193, ГОСТ Р 56194.

6.3 Раздел проектной документации «Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства» должен содержать сведения в соответствии с [2, статья 48, часть 12, пункты 8, 9] и [3, статья 1, пункт 9; статья 17, часть 6].

Дополнительно по заданию на проектирование в раздел проектной документации «Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства» включаются:

- сведения о сроках эксплуатации здания или сооружения и его частей;
- данные по оснащению здания (сооружения) приборами учета расхода тепла, воды, электрической энергии и других ресурсов;
- максимальная периодичность проведения текущего и капитального ремонтов зданий, строений и сооружений, в том числе отдельных элементов, конструкций зданий (сооружений), а также систем инженерно-технического обеспечения;

- меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования, используемого в процессе эксплуатации зданий, строений и сооружений;

- перечень требований энергетической эффективности, которым здание, строение и сооружение должны соответствовать при вводе в эксплуатацию и в процессе эксплуатации, а также сроки, в течение которых в процессе эксплуатации должно быть обеспечено выполнение указанных требований энергетической эффективности;

- специальные меры:

а) сейсмической защиты,

б) по предотвращению и защите от подтоплений,

в) по выравниванию зданий (сооружений), возводимых на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах, в период их эксплуатации,

г) по устранению или уменьшению деформаций оснований, сложенных просадочными грунтами,

д) по контролю за состоянием грунтов основания и фундаментов зданий (сооружений), возводимых на вечномерзлых грунтах, а также особенности их эксплуатации.

6.4 Содержание проектных требований к мероприятиям текущего обслуживания здания (сооружения), направленных на сохранение проектного уровня безопасности, к обеспечению безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в здании (сооружении) в период эксплуатации и безопасной эксплуатации территории здания (сооружения) представлены в приложении А.

6.5 В случае эксплуатации строительных конструкций в условиях агрессивных сред проектная документация должна дополнительно содержать:

- характеристики приемлемой (проектной) среды эксплуатации (химический состав, показатели температурно-влажностного режима и др.);

- указания на необходимость проведения защитных мероприятий, а также мероприятий по уменьшению степени агрессивности среды, в том числе по отводу и понижению грунтовых вод.

6.6 Проектная документация должна содержать сведения о местах расположения измерительных приборов, выработок, вскрытий, зондирования конструкций для определения фактических значений контролируемых параметров.

6.7 В приложении к разделу проектной документации «Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства» должны содержаться сведения по обеспечению пожарной безопасности объекта и людей, находящихся на нем:

- поэтажные схемы эвакуации при пожаре;

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

- данные по расположению и режимам работы лифтов для перевозки пожарных подразделений;

- требования к эксплуатации противопожарных систем и оборудования.

6.8 В части эксплуатации, технического обслуживания и ремонта систем инженерно-технического обеспечения, систем инженерной защиты объектов и территории, систем пожарной, охранной и охранно-пожарной сигнализации, систем автоматического пожаротушения, систем учета расходования воды, электрической и тепловой энергии, лифтов и лифтового оборудования раздел проектной документации «Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства» должен содержать указания:

- по комплексу характеристик систем инженерно-технического обеспечения и их коммуникаций, подлежащих круглосуточному диспетчерскому надзору;

- по перечню работ по подготовке объекта к сезонной эксплуатации, в случае если к системам инженерно-технического обеспечения предъявляются особые требования;

- на нормативные документы и техническую документацию, в соответствии с которыми осуществляются эксплуатация систем инженерно-технического обеспечения и работы по наладке и регулировке оборудования;

- о мерах безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования, используемого в процессе эксплуатации зданий (сооружений);

- о мерах безопасности при эксплуатации опасных производственных объектов (котельных, с подъемными механизмами и т. д.).

Согласно [10] застройщик проводит освидетельствование здания (сооружения) на соответствие проектному уровню энергетической эффективности через пять лет эксплуатации, если иное не указано в задании на проектирование и при условии, что иное не приведет к снижению уровня требований по сравнению с нормативным.

6.9 Проектная документация должна содержать информацию в текстовом и графическом виде, необходимую собственникам зданий (сооружений), а также эксплуатирующим организациям для обеспечения безопасности в процессе эксплуатации, в том числе: схемы скрытой электропроводки, места расположения вентиляционных коробов, трубопроводов, других элементов здания и его оборудования, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни и здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

6.10 Проектная документация должна содержать предельные значения эксплуатационных нагрузок, превышение которых угрожает безопасности здания (сооружения) и может нанести вред имуществу, жизни и здоровью людей. При размещении здания (сооружения) в сейсмоопасных зонах, на подрабатываемых территориях, просадочных или вечномерзлых грунтах в проекте указывают предельные значения деформаций конструкций, превышение которых требует дополнительных мер защиты.

6.11 Для уникальных зданий (сооружений) в составе раздела проектной документации «Требования к безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» необходимо предусматривать разработку проектов стационарных систем (станций) автоматизированного мониторинга технического состояния в соответствии с ГОСТ 32019.

6.12 В случае попадания в зону влияния строительства рядом стоящих зданий (сооружений) природных объектов с высоким уровнем возможного получения ущерба в составе проектных решений необходимо предусмотреть мониторинг изменения их технического состояния и при необходимости геотехнический мониторинг грунтового массива на период опасного воздействия в целях своевременного принятия решений о защитных мерах.

Радиус влияния строительства определяют в соответствии с подразделом 6.4 ГОСТ 31937—2011.

6.13 Для зданий (сооружений) по пункту 4.8 СП 14.13330.2014 в составе раздела проектной документации «Требования к безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» необходимо предусматривать разработку проектов стационарных систем (станций) наблюдения за динамическим поведением конструкций и прилегающих грунтов.

6.14 В случае отсутствия у балансодержателя здания (сооружения) раздела проектной документации «Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства» разрабатывают «Положение по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения)» (приложение В).

7 Обязанности службы эксплуатации зданий (сооружений)

Служба эксплуатации зданий (сооружений) обеспечивает самостоятельно или с привлечением специализированных организаций выполнение комплекса работ по эксплуатационному контролю и обслуживанию зданий (сооружений):

- участие при вводе в эксплуатацию здания (сооружения) с правом визирования документов;
- взаимодействие с организациями, выполняющими монтажные и пусконаладочные работы, при подготовке комплекта исполнительной документации (с актами приемки работ и исполнительными чертежами);
- поддержание эксплуатационных показателей строительных конструкций зданий (сооружений), наблюдение за состоянием архитектурных и конструктивных элементов здания (сооружения), подвергающихся воздействию окружающей среды и нуждающихся в текущем ремонте и восстановлении;
- эксплуатационный контроль и обслуживание систем инженерно-технического обеспечения, в том числе подготовка к сезонной работе;
- круглосуточное диспетчерское обслуживание систем инженерно-технического обеспечения и коммуникаций, а также в случаях, когда это предусмотрено проектной документацией, — мониторинг технического состояния;
- общая подготовка здания (сооружения) к сезонной эксплуатации;
- сезонные профилактические работы по поддержанию функционирования здания (сооружения) для предупреждения проблем и аварийных ситуаций;
- эксплуатация производственного оборудования (котельных, подъемных механизмов и т. д.);
- при необходимости создание собственной службы по обеспечению работ по устранению незначительных аварийных ситуаций и своевременный вызов аварийных служб в случае невозможности ликвидировать аварийную ситуацию собственными силами;
- исполнение нормативных актов, нормативных документов и технической документации по эксплуатации собственными силами или с привлечением сторонних организаций;

- ведение оперативной и эксплуатационной документации, в том числе паспорта объекта;
- представление интересов собственника (в том числе обеспечение обязательств по договорам аренды);
- взаимодействие с государственными органами контроля и надзора;
- взаимодействие с подрядными организациями и контроль их работы;
- работы по уборке и благоустройству территории, прилегающей к обслуживаемому зданию (сооружению).

8 Организационные основы эксплуатационного контроля

8.1 Эксплуатационный контроль технического состояния зданий (сооружений) включает в себя осмотры здания (сооружения), обследования и мониторинг технического состояния здания (сооружения).

8.2 Выделяют осмотры:

- текущие;
- сезонные;
- внеочередные.

Текущие осмотры осуществляют ежедневно — для зданий (сооружений) повышенного уровня ответственности или еженедельно — для зданий (сооружений) иных уровней ответственности.

Сезонные осмотры осуществляют два раза в год:

- весенний общий осмотр проводят после таяния снега в целях выявления появившихся за зимний период повреждений элементов здания (сооружения), систем инженерно-технического обеспечения и элементов благоустройства примыкающей к зданию (сооружению) территории. При этом уточняют объем работ по текущему ремонту на летний период и по капитальному ремонту на будущий год;
- осенний общий осмотр проводят по окончании летних работ по текущему ремонту для проверки готовности здания (сооружения) к эксплуатации в зимних условиях.

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

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

- аварийного ремонта;
- текущего ремонта;
- внеочередного обследования;
- внеплановых мероприятий по обслуживанию здания (сооружения).

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

8.3 Обследования технического состояния проводят специализированные организации (3.10). В ходе обследования проводят оценку соответствия несущих конструкций нормативным требованиям, определяют ресурс фактической безопасной эксплуатации конструкций.

По результатам обследования специализированной организацией (3.10), осуществляющей обследование, может быть принято решение о необходимости проведения капитального или аварийного ремонта.

В соответствии с ГОСТ 31937 первое обследование технического состояния зданий (сооружений) проводят не позднее чем через два года после их ввода в эксплуатацию. В дальнейшем обследование технического состояния зданий (сооружений) проводят не реже одного раза в 10 лет и не реже одного раза в пять лет для зданий (сооружений) или их отдельных элементов повышенной ответственности или работающих в неблагоприятных условиях (агрессивные среды, вибрации, повышенная влажность и др.).

8.4 Комплексные обследования технического состояния зданий (сооружений) дополнительно проводят:

- по истечении нормативных сроков эксплуатации зданий (сооружений);
- при обнаружении значительных дефектов, повреждений и деформаций в процессе технического обслуживания, осуществляемого собственником здания (сооружения);
- по результатам последствий пожаров, стихийных бедствий, аварий, связанных с разрушением здания (сооружения);

- по инициативе собственника объекта;
- при изменении технологического назначения здания (сооружения);
- перед проведением капитального ремонта или реконструкции;
- по предписанию органов, уполномоченных на ведение государственного строительного надзора.

9 Организационные основы технического обслуживания зданий (сооружений)

9.1 В задачи технического обслуживания зданий (сооружений) входят:

- текущее обслуживание, включающее в себя подготовку здания (сооружения), его элементов и систем к сезонной эксплуатации;
- система ремонтного обслуживания, включающая в себя текущие и капитальные ремонты.

9.2 В состав работ по текущему обслуживанию входят:

- исправление незначительных неисправностей, выявленных в ходе осмотров;
- проведение регламентных работ по регулировке и наладке систем инженерно-технического обеспечения, в том числе при подготовке к сезонной эксплуатации;
- проведение работ по подготовке здания (сооружения) к сезонной эксплуатации;
- санитарное содержание помещений здания (сооружения) и прилегающей территории;
- уборка снега;
- обеспечение работоспособности систем (станций) мониторинга технического состояния и динамического поведения конструкций и прилегающих грунтов (если такие системы установлены).

9.3 Различают два основных метода обслуживания:

- по ресурсу (профилактическое обслуживание) — плановое обслуживание с планированием мероприятий по ресурсу инженерного оборудования и конструктивных элементов: нормативный срок службы по наработке в машино-часах, по числу отказов и др.;
- по состоянию (предупредительное обслуживание) — плановое обслуживание с планированием мероприятий по значениям фактических (текущих) параметров технического состояния элементов инженерного оборудования и конструктивных элементов зданий (сооружений).

Сравнение методов обслуживания приведено в приложении Б.

9.4 Планирование капитальных ремонтов следует осуществлять на основании данных, указанных в проекте, и/или по результатам обследования и мониторинга технического состояния зданий (сооружений).

9.5 Планирование текущих ремонтов следует осуществлять на основании осмотров и данных о целесообразности предупредительных ремонтных работ с учетом экономических и технических возможностей собственников здания (сооружения).

9.6 Конкретный перечень работ по текущему и капитальному ремонтам, нормативную минимальную продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий (сооружений), минимальную периодичность плановых осмотров элементов и помещений для зданий (сооружений) различных классификационных групп определяет эксплуатирующая организация самостоятельно, исходя из технического состояния зданий (сооружений) и местных условий.

9.7 Капитальный ремонт зданий (сооружений) следует осуществлять только по утвержденным проектам и сметам.

9.8 Для зданий (сооружений) промышленного назначения с высокой антропогенной нагрузкой на окружающую среду в рамках технического обслуживания объекта необходимо выполнять мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, предусмотренные проектной документацией.

10 Эксплуатация несущих конструкций

10.1 В процессе эксплуатации конструкций не допускается изменять конструктивную схему здания (сооружения). Строительные конструкции необходимо предохранять от перегрузки, в том числе носящей кратковременный характер.

10.2 Необходимо обеспечить условия эксплуатации, при которых несущие конструкции не снижают своих первоначальных свойств, предусмотренных при их проектировании и приведенных в СП 15.13330, СП 16.13330, СП 63.13330, СП 64.13330 и других сводах правил для каменных и армо-

каменных, стальных, бетонных и железобетонных, деревянных конструкций и других видов несущих строительных конструкций соответственно.

10.3 При оценке технического состояния несущих конструкций предельно допустимые перемещения элементов конструкций (независимо от применяемых материалов) следует принимать по СП 20.13330 и СП 70.13330.

10.4 В случае выявления недопустимых дефектов, повреждений и негативных процессов в несущих конструкциях должны быть приняты соответствующие неотложные меры к аварийным конструкциям.

Степень опасности и меры по устранению дефектов, повреждений и негативных процессов в строительных конструкциях следует определять на основе поверочных расчетов в соответствии с требованиями действующих нормативных и инструктивных документов с привлечением специализированных организаций (3.10).

10.5 Для ликвидации обнаруженных дефектов следует шире использовать современную технологию и материалы, такие как композитные, полимерные, с организацией поэтапного контроля качества выполнения работ.

При обнаружении во время проведения обследований или осмотров повреждений конструкций, которые привели или могут привести к резкому снижению несущей способности, обрушению отдельных конструкций или серьезному нарушению нормальной работы оборудования, кренов, которые могут привести к потере устойчивости здания (сооружения), следует немедленно информировать об этом ответственного за эксплуатацию или собственника здания (сооружения), а в экстренных случаях должны быть даны указания о необходимости эвакуации людей.

10.6 Замену или модернизацию технологического оборудования, вызывающую изменение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции здания (сооружения), проведение работ по демонтажу оборудования, переналадке технологических коммуникаций следует проводить только по специальным проектам.

10.7 При работе напольного транспорта или других подъемно-транспортных средств необходимо предусматривать мероприятия, предохраняющие строительные конструкции от ударов и других механических воздействий.

10.8 Необходимо учитывать возможность негативного воздействия повышенных температур при эксплуатации бетонных и железобетонных конструкций, выполненных из обычного тяжелого или легкого бетона и подвергающихся систематическому нагреву от повышенных (более 50 °С) технологических температур.

10.9 При эксплуатации строительных конструкций возможно воздействие низких температур, возникающих в процессе замораживания или хранения замороженных продуктов питания, а также в процессе получения или использования материалов с отрицательной температурой (ледяное покрытие спортивных сооружений).

В охлаждаемых зданиях (сооружениях), помещениях с полами на грунте необходимо предусмотреть мероприятия по защите основания от промерзания в соответствии с СП 109.13330.

10.10 Железобетонные конструкции следует предохранять от воздействия проточной воды, кислот, щелочей, масел, эмульсий, нефтепродуктов и других агрессивных по отношению к бетону или арматуре жидкостей, а также концентрированных растворов веществ, кристаллизующихся при испарении растворов.

10.11 Металлические конструкции должны быть обеспечены надежной антикоррозионной защитой, которая осуществляется прежде всего нанесением защитных лакокрасочных покрытий. Значительные повреждения антикоррозионного покрытия необходимо восстанавливать по специально разработанному проекту.

10.12 При эксплуатации зданий (сооружений) с металлическими конструкциями и особенно с канатными элементами антикоррозионная защита должна быть обеспечена выполнением следующих условий:

- правильный выбор антикоррозионного покрытия;
- доступ к опасным местам, в первую очередь к концевым участкам и местам перегиба канатов;
- эффективная вентиляция опасных мест;
- организация отвода воды от наиболее ответственных узлов.

10.13 Деревянные конструкции должны быть открытыми, хорошо проветриваемыми, по возможности доступными во всех частях для осмотра, профилактического ремонта, возобновления защитной обработки древесины и т. д. В помещениях с деревянными конструкциями необходимо содержать в

исправном состоянии устройства для их вентилирования (слуховые окна, каналы, решетки и т. п.), принимая меры для дополнительного вентилирования и просушки древесины в случае ее увлажнения в соответствии с требованиями СП 64.13330.

10.14 При осмотре фасадов особое внимание следует уделять безопасности людей при неудовлетворительном техническом состоянии выступающих конструктивных элементов фасадов (балконов, эркеров, козырьков, карнизов, лепных архитектурных деталей и др.).

Для устранения угрозы возможного обрушения элементов конструкций следует незамедлительно выполнять охранно-предупредительные мероприятия — установку ограждений, сеток, прекращение эксплуатации балконов, демонтаж разрушающейся части элемента и т. д.

10.15 Деформации грунтов оснований и дефекты фундаментов, как правило, следует устанавливать в процессе осмотров надземных строительных конструкций. При этом необходимо учитывать, что признаками деформации грунтов и дефектов фундаментов являются смещения по вертикали, трещины, наклоны или перекосы конструкций и элементов здания (сооружения).

10.16 Предельные деформации основания принимают в соответствии с требованиями СП 22.13330.

10.17 При появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр здания (сооружения), установить маяки на трещины, организовать геодезический мониторинг, принять меры по выявлению причин деформаций и их устранению.

10.18 Если после устранения нарушений правил содержания строительных конструкций (проникновения технологических или хозяйственных вод в грунт, перегрузок строительных конструкций или поверхности грунта около стен здания, неисправности систем дренажа и водопонижения и т. д.) повреждения продолжают развиваться, для определения причин их появления и мер по предотвращению разрушения строительных конструкций необходимо проведение технического обследования здания (сооружения) и грунтов его основания специализированной организацией (3.10).

10.19 При эксплуатации подвалов необходимо обеспечить, чтобы подвальные помещения были сухими, имели освещение и вентиляцию, а также сохраняли требуемый в зависимости от функционального назначения помещений температурно-влажностный режим.

10.20 Повышенную влажность в подвальных помещениях необходимо ликвидировать путем выполнения работ по гидроизоляции стен и полов подвала и (или) устройства системы дренирования. Постоянная откачки воды из подвала, способная привести к нарушению гидрогеологических характеристик основания, не допускается.

10.21 В целях исключения проникновения шума в жилые помещения от инженерного оборудования, расположенного в подвале, должны быть выполнены мероприятия, снижающие уровень шума [звукоизоляция помещения, установка фундамента насосов на виброоснование, установка вибровставок на напорном трубопроводе, изоляция мест пересечения трубопроводов с конструкциями зданий (сооружений)].

10.22 Состояние лакокрасочных, мастичных, оклеечных, облицовочных и других защитных покрытий строительных конструкций, подвергающихся химически агрессивным воздействиям, должно постоянно контролироваться и восстанавливаться в кратчайшие сроки в соответствии с указаниями СП 28.13330 либо рекомендациями специализированной организации (3.10).

10.23 При появлении агрессивных грунтовых вод или повреждениях антикоррозионной защиты подземных строительных конструкций необходимо с привлечением специализированной организации (3.10) разработать мероприятия по защите фундаментов, стен подвалов или других подземных строительных конструкций от разрушения.

10.24 Гидроизоляция фундаментов под оборудование должна быть непрерывной и единой с гидроизоляцией пола, обеспечивающей непроницаемость при возможных проливах жидкостей на пол или фундаменты. В случае крепления оборудования к фундаменту с помощью анкеров необходимо заделывать зазоры между анкером и защитной облицовкой химически стойким к данной среде материалом.

11 Эксплуатация ограждающих конструкций

11.1 При осмотрах наружных стен наибольшее внимание следует уделять участкам их сопряжения с другими конструкциями [фундаментными балками, цоколем, отмосткой или тротуаром, заполнениями проемов, внутренними стенами, перекрытиями и покрытием здания (сооружения), включая балки, фермы и плиты, и т. д.] и сопряжениям отдельных элементов наружных стен между собой (перемычек с простенками, швы между панелями и блоками, зоны опирания панелей на столики и т. п.), элементам креплений панелей и креплений к стене пожарных, аварийных лестниц и других устройств.

Узлы крепления панелей стен необходимо детально осматривать не реже двух раз в год, а в зданиях (сооружениях) с агрессивными средами — ежемесячно, восстанавливая противокоррозионные защитные покрытия непосредственно после обнаружения их повреждений.

11.2 Для предотвращения избыточного увлажнения внутренних поверхностей наружных ограждающих конструкций конденсационной влагой необходимо предусмотреть поддержание в помещениях, подвалах и технических подпольях помещений требуемого температурно-влажностного режима.

11.3 Для предохранения строительных конструкций и оснований зданий (сооружений) от воздействия атмосферных осадков и грунтовых вод следует:

- содержать в исправном состоянии наружные ограждающие конструкции (в первую очередь влагоизолирующие и другие наружные слои конструкций), элементы и устройства для отвода дождевых и талых вод (разжелобки, фартуки, сливы, окрытия, наружные и внутренние водостоки, сети ливневой канализации, системы дренажа), влагоизолирующие слои фундаментов;
- поддерживать сплошность, ровность и проектный уклон дорог, тротуаров и отмосток;
- поддерживать проектную планировку территорий;
- обеспечивать своевременную очистку и удаления наледей и сосулек с карнизов и при необходимости уборку снега с кровли;
- организовывать уборку снега от стен здания (сооружения) на расстоянии не менее 2 м при наступлении оттепелей;
- контролировать уровень и при необходимости химический состав грунтовых вод.

11.4 Очистку кровли от снега следует проводить в случае, если фактическая нагрузка от снега равна или превышает нормативную, принятую при проектировании, а также в случае необходимости срочного ремонта кровли.

При очистке кровель из рулонных или мастичных материалов следует оставлять слой снега толщиной около 10 см, а на стальных — около 5 см.

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

11.5 При осмотрах крыш и покрытий зданий (сооружений) наибольшее внимание следует уделять:

- несущим конструкциям, в особенности в местах их опирания или заделки;
- ограждениям кровли, а также рабочим ходам по ней;
- карнизам, ендовам, водоприемным воронкам, примыканиям к возвышающимся над кровлей конструкциям (парапетам, стенам, трубам и т. п.), сопряжениям полотнищ, листов и других элементов кровли, где особенно часто наблюдаются дефекты и повреждения и происходят протечки дождевых и талых вод.

12 Эксплуатация систем инженерно-технического обеспечения

12.1 Эксплуатация систем электроснабжения зданий (сооружений) регламентирована [5], [11].

12.2 Эксплуатацию систем отопления и теплоснабжения зданий (сооружений) следует осуществлять в соответствии с СП 50.13330, СП 60.13330, СП 61.13330, СП 73.13330, СанПиН 2.1.4.1074 и иными действующими нормативными документами и технической документацией завода — изготовителя оборудования.

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

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

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

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

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

Испытания проводят:

а) по завершении монтажных работ;

б) ежегодно согласно плану работ по подготовке к отопительному периоду;

в) после выполнения ремонтных работ на сетях;

г) после реконструкции.

12.5 Система канализации и внутреннего водостока зданий (сооружений) должна соответствовать требованиям СП 30.13330, СП 73.13330 и обеспечивать отвод сточных вод из здания (сооружения).

Необходимо предусматривать устройства для измерения расхода сбрасываемых сточных вод от каждого предприятия, если абонент имеет существенно разомкнутый водный баланс, как минимум в следующих случаях:

- если абонент не подключен к централизованной системе водоснабжения либо имеет (может иметь) водоснабжение из нескольких источников;
- если в ходе производственного процесса добавляется либо изымается более 5 % расхода воды, потребляемой из водопровода.

12.6 Эксплуатация газового оборудования в соответствии с [12]—[14] предусматривает:

а) периодическое техническое обслуживание;

б) сезонное техническое обслуживание (включение и отключение сезонно работающего оборудования, установленного в общественных зданиях);

в) внеплановый ремонт по заявкам (обслуживание по заявкам).

Периодичность технического обслуживания внутридомового газового оборудования устанавливают с учетом срока службы, технического состояния и условий его эксплуатации.

Техническое обслуживание внутренних газопроводов сети газопотребления следует проводить не реже одного раза в три года. Техническое обслуживание бытового газоиспользующего оборудования необходимо проводить в сроки, установленные изготовителем, но не реже одного раза в три года.

Сезонное техническое обслуживание бытового газоиспользующего оборудования необходимо проводить при наличии соответствующих требований в технико-эксплуатационной документации изготовителей.

При эксплуатации газового оборудования жилых и общественных зданий, предприятий бытового обслуживания населения непроизводственного характера не реже одного раза в пять лет проводят проверку на герметичность.

13 Эксплуатация вертикального транспорта (лифты, эскалаторы, пассажирские конвейеры и подъемные платформы для инвалидов и других маломобильных групп населения)

13.1 Основными нормативными документами, регулирующими правоотношения, возникающие в ходе эксплуатации подъемных устройств, являются: [8], [15]—[21], ГОСТ Р 55969, ГОСТ Р 55965, ГОСТ Р 55963, ГОСТ Р 55964, ГОСТ Р 55967, ГОСТ Р 55966, ГОСТ 22845, ГОСТ Р 52382, ГОСТ Р 53780, ГОСР Р 53968.

Требования и порядок ввода в эксплуатацию, а также примерная форма акта приемки лифта в эксплуатацию приведены в ГОСТ Р 55969.

Порядок проведения модернизации и мероприятий по повышению безопасности лифтов, находящихся в эксплуатации, до уровня требований [19] установлены ГОСТ Р 55965.

Требования к диспетчерскому контролю лифтов в зданиях (сооружениях) различного назначения, минимальный объем информации, принимаемой устройством диспетчерского контроля от лифта, установлены ГОСТ Р 55963. Также данный стандарт содержит типовую схему устройства диспетчерского контроля лифтов.

13.2 Эксплуатация лифтов

В соответствии с [19] обеспечение содержания лифта в исправном состоянии и его безопасного использования по назначению возложено на владельца лифта.

При отсутствии собственных сертифицированных служб эксплуатации обеспечение технического обслуживания лифтов следует осуществлять путем заключения договоров с организациями, имеющими соответствующие сертификаты на осуществление данного вида деятельности.

13.3 Эксплуатация эскалаторов

Эскалаторы следует проектировать, изготовлять, монтировать и эксплуатировать в соответствии с требованиями [23].

Правила эксплуатации поэтажных эскалаторов и пассажирских конвейеров (траволаторов) приведены в [24].

Электрическое оборудование эскалатора, его монтаж, электроснабжение и заземление должны соответствовать [8].

Эксплуатацию электрического оборудования эскалаторов следует проводить в соответствии с правилами [9] и [10].

13.4 Эксплуатация подъемных платформ для инвалидов и других маломобильных групп населения

Обеспечение безопасности эксплуатации подъемных платформ для инвалидов и других маломобильных групп населения осуществляется применением мер и средств, предусмотренных [18], ГОСТ Р 55641.

14 Обеспечение пожарной безопасности в процессе эксплуатации

14.1 Для обеспечения противопожарного режима при эксплуатации зданий (сооружений) наряду с настоящим сводом правил следует также руководствоваться ГОСТ 12.1.004, СП 112.13330, нормами технологического проектирования, иными правилами пожарной безопасности и другими утвержденными в установленном порядке нормативными документами, регламентирующими требования пожарной безопасности для зданий (сооружений) различного функционального назначения.

14.2 Перечень зданий (сооружений), помещений и оборудования, в обязательном порядке подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией, приведен в СП 5.13130.

14.3 Содержание и единый порядок разработки, согласования и утверждения задания на проектирование систем пожаротушения и сигнализации приведены в [25]. Порядок рассмотрения и согласования проектов автоматической системы пожаротушения (автоматической системы пожарной сигнализации) приведен в [26].

14.4 В зданиях (сооружениях) (кроме жилых домов) и на объектах пребывания и работы людей (более 10 человек на этаже) наличие планов эвакуации при пожаре регламентируется [27].

План эвакуации разрабатывают для всех зданий (сооружений) в соответствии с требованиями подраздела 6.2 ГОСТ Р 12.2.143—2009, а в части организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности — пункта 3.3 и раздела 4 ГОСТ 12.1.004—91, требованиями правил пожарной безопасности федерального органа исполнительной власти в области пожарной безопасности и других нормативных документов, устанавливающих требования по защите человеческой жизни и обеспечению эвакуации в соответствии с пунктом 4.5 ГОСТ Р 12.2.143—2009.

15 Обеспечение безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в зданиях (сооружениях)

15.1 Помещения зданий (сооружений), предназначенные для проживания или пребывания людей, по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам и нормам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий пребывания людей в здании (сооружении) независимо от срока (ГОСТ 12.1.036, ГОСТ 17.2.3.01—86, СанПиН 2.1.2.1645, СанПиН 2.2.4.548, СН 2.2.4/2.1.8.562, СН 2.2.4/2.1.8.566).

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

16 Обеспечение безопасности для пользователей зданиями (сооружениями)

16.1 Здание (сооружение) следует эксплуатировать в соответствии с проектными решениями, обеспечивающими отсутствие угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям — пользователям зданиями (сооружениями) в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие аварийных воздействий.

16.2 Необходимо обеспечить отсутствие доступа к техническим помещениям, инженерному оборудованию, подвалам, чердакам, неэксплуатируемым крышам зданий (сооружений) лицам, на которых не возложены соответствующие производственные и должностные обязанности.

16.3 Безопасность пользователей лифтовым оборудованием обеспечивается в соответствии с [19].

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

17 Выполнение требований доступности зданий (сооружений) для маломобильных групп населения

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

17.2 При приемке зданий (сооружений) в эксплуатацию необходимо убедиться, что их функционально-планировочные элементы, участки или отдельные помещения, а также прилегающая территория доступны для маломобильных групп населения и удовлетворяют требованиям, приведенным в СП 59.13330.

17.3 В случае если эксплуатируемый объект не полностью приспособлен для нужд маломобильных групп населения, следует обеспечить выполнение соответствующих требований при проведении текущих и капитальных ремонтов или при необходимости путем проведения внеплановых мероприятий по техническому обслуживанию.

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

- устройство нескользящей и твердой поверхности покрытий входных площадок и тамбуров;
- исправность поручней;
- установка табличек со шрифтом Брайля;
- устройство навесов с водоотводом;
- наличие наклонных пандусов с поручнями;
- установка контрольных устройств (при наличии контроля на входе), приспособленных для пропуска маломобильных групп населения;
- установка тактильных полос (предупреждающих, направляющих);
- устройства вертикального транспорта.

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

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

18 Техническая эксплуатационная документация. Состав, ведение и хранение

18.1 К эксплуатационной документации длительного хранения относятся:

1) техническая документация здания (сооружения), в том числе:

- генеральный и ситуационный планы,
- акты приемки в эксплуатацию здания (сооружения) и прилагаемая к ним исполнительная документация,
- паспорт на здание (сооружение) и участок (оформляют в соответствии с ГОСТ 31937),
- журнал учета технического обследования технического состояния здания (сооружения) (строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования) (оформляют в соответствии с ГОСТ 31937);

2) информация об ограничениях функционирования здания (сооружения);

3) эксплуатационный паспорт;

4) энергетический паспорт;

5) санитарный паспорт, удостоверяющий, что в здании (сооружении) проводится согласованный с учреждениями госсанэпидслужбы необходимый объем дезинсекционных и дератизационных мероприятий;

6) паспорт безопасности (в предусмотренных законодательством случаях);

7) паспорта систем инженерно-технического обеспечения здания (сооружения).

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

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

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

1) отчеты о технических осмотрах здания (сооружения), обходные листы;

2) планы материально-технического обеспечения мероприятий по эксплуатации;

3) сведения о работах по эксплуатации;

4) ведомости затрат на техническое обслуживание и ремонт, содержание здания (сооружения), коммунальные услуги;

5) сведения о текущем и капитальном ремонтах (проекты, сметы, ведомости, акты приемки работ);

6) протоколы измерений сопротивления изоляции электрических сетей и иных параметров других систем инженерно-технического обеспечения и оборудования здания (сооружения), проводимых как по требованиям законодательства, так и по заявкам заинтересованных лиц (собственников, арендаторов, жильцов и т. д.);

7) журналы заявок жильцов (для жилых зданий);

8) инструкции по проведению работ технического обслуживания зданий (сооружений), их элементов и систем;

9) инструкции о мероприятиях по обеспечению антитеррористической безопасности;

10) инструкции по охране труда для работников эксплуатирующей организации;

11) изменения и дополнения к документации по 18.1 настоящего раздела;

12) прочее.

При этом эксплуатационную документацию, указанную в перечислениях 1), 3), 5), 11) настоящего подраздела, ввиду возможного уничтожения бумажных экземпляров необходимо предварительно продублировать на персональном компьютере и хранить на магнитных носителях.

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

19.1 При технической эксплуатации и проведении ремонтных работ зданий (сооружений) должна быть обеспечена безопасность:

- жизни и здоровья людей, находящихся в зоне ремонтных работ;
- жизни и здоровья специалистов и рабочих, выполняющих работы;

- жизни животных и растений на прилегающей территории;
- воздействия на окружающую среду.

19.2 Безопасность работ по технической эксплуатации и проведения текущего и капитального ремонтов зданий (сооружений) обеспечивается соблюдением действующего законодательства по охране труда, санитарных правил и отраслевых нормативных документов.

20 Требования к правилам содержания территории зданий (сооружений)

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

20.2 Требования к безопасной эксплуатации территории здания (сооружения) должны отражать:

- ограничения по возможности прокладки дополнительных инженерных коммуникаций (в том числе магистральных) и возведения дополнительных строений (уплотнения застройки), если таковые имеются;
- предельно допустимые и допустимые нормативные уровни звукового давления, уровни звука, эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума, вибрации;
- необходимость ограждения или иной изоляции территории;
- обеспечение должного состояния подъездов и подходов к зданию, в том числе с учетом создания доступной среды для маломобильных групп населения;
- санитарные и противопожарные требования к организации временного хранения отходов;
- необходимость защитных мер от сезонного подтопления;
- специальные требования (при необходимости).

21 Мероприятия по обеспечению энергосбережения зданий (сооружений) в процессе эксплуатации

21.1 Эксплуатационные мероприятия по энергосбережению

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

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

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

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

- обеспечение текущего обслуживания, ремонта и своевременной замены приборов учета энерго- и водоресурсов;
- организацию энергетических обследований;
- формирование плана мероприятий по повышению эффективности использования энерго- и водоресурсов на основе результатов энергетических обследований;
- информирование потребителей о требованиях по оснащению приборами учета, автоматизации расчетов за потребляемые энергетические ресурсы, внедрении систем дистанционного снятия показаний приборов учета используемых энергетических ресурсов (для жилых зданий);
- заключение контрактов с организациями, специализирующимися в области энергосервиса;
- аудит договоров энергоснабжения предприятия и их оптимизацию [для зданий (сооружений) промышленного и складского назначения].

21.2 Оценка класса энергетической эффективности здания (сооружения) в процессе эксплуатации

21.2.1 Класс энергетической эффективности здания (сооружения) определяют в соответствии с действующим законодательством:

- при сдаче-приемке в эксплуатацию здания (сооружения) после строительства, реконструкции или капитального ремонта устанавливается органами государственного строительного надзора на основе результатов обязательного инструментального контроля нормируемых энергетических показателей здания (сооружения) (ГОСТ 31532), в том числе удельного энергопотребления на отопление и вентиляцию, пересчитанного на нормализованный отопительный период согласно ГОСТ 31168;
- эксплуатируемых зданий (сооружений) по результатам энергетического обследования путем сопоставления значения отклонения фактического нормализованного удельного годового энергопотребления на отопление, вентиляцию, кондиционирование (охлаждение), водоснабжение, освещение и эксплуатацию общедомового инженерного и лифтового оборудования (в многоквартирных домах — освещение только помещений общедомового назначения) с требованиями базового уровня значений показателя энергоэффективности здания при условии обеспечения воздушно-теплового режима в квартирах или помещениях общественного назначения, подачи горячей воды в соответствии с санитарными нормами и электроэнергии нужного качества.

22 Мероприятия по обеспечению безопасного уровня воздействия зданий (сооружений) на окружающую среду

При реализации мероприятий по обеспечению безопасного уровня воздействия зданий (сооружений) на окружающую среду необходимо руководствоваться решениями, содержащимися в разделе проектной документации «Охрана окружающей среды», а также требованиями Федерального закона [28], иных действующих законодательных актов в области охраны окружающей среды.

23 Особенности эксплуатации зданий (сооружений), расположенных в неблагоприятных природных условиях

23.1 Вопросы защиты здания (сооружения), расположенного в неблагоприятных природных условиях, решаются на этапе проектирования, а реализуют эти решения на стадии строительства. Основная задача эксплуатирующей организации состоит в соблюдении требований проектной документации и действующего законодательства.

23.2 В сейсмических районах для зданий (сооружений) капитального строительства необходимо периодически (не реже одного раза в пять лет) измерять их период и декремент основного тона собственных колебаний в соответствии с действующими нормативными документами. После каждого землетрясения интенсивностью 6 баллов и выше по шкале МСК-64 необходимо проводить обследование объекта и измерять период и декремент основного тона его собственных колебаний в соответствии с ГОСТ Р 54859.

Примечание — В Российской Федерации измерение периода и декремента собственных колебаний осуществляют по ГОСТ Р 54859 для объектов капитального строительства, за исключением указанных в таблице 1 пункта 4.8 СП 14.13330.2014, на которых устанавливают станции наблюдения за динамическим поведением конструкций и прилегающих грунтов.

23.3 Особенности эксплуатации зданий и сооружений, возведенных на многолетнемерзлых грунтах, указывают в проектной документации. При проектировании и эксплуатации таких зданий необходимо руководствоваться положениями СП 25.13330. В частности, в соответствии с разделом 15 СП 25.13330.2012 должен быть разработан проект геотехнического мониторинга грунтов основания, гидрогеологического режима, перемещений конструкций фундаментов.

24 Государственный контроль (надзор) за надлежащей эксплуатацией фонда зданий (сооружений)

Государственный контроль (надзор) за надлежащей эксплуатацией зданий (сооружений) осуществляется в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

При реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства не допускается осуществление иных видов государственного надзора, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного [2], [3].

Приложение А
(обязательное)

Проектные требования к мероприятиям текущего обслуживания, обеспечению безопасной эксплуатации территории зданий (сооружений) и безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в зданиях (сооружениях) в период эксплуатации

А.1 Содержание проектных требований к мероприятиям текущего обслуживания, направленным на сохранение проектного уровня безопасности

Проектные требования к мероприятиям текущего обслуживания, направленные на сохранение проектного уровня безопасности зданий (сооружений), должны содержать:

- перечень контролируемых параметров;
- перечень и схемы наиболее ответственных узлов и конструкций, подлежащих первоочередному контролю для зданий (сооружений), имеющих сложные конструктивные схемы;
- минимальную периодичность освидетельствования контролируемого параметра (оценки технического состояния элемента) и критерии соответствия (качественные и количественные пределы допустимых изменений параметров, характеризующих безопасность объектов и геологической среды) с учетом проектных условий их эксплуатации;
- меры по предотвращению (ликвидации) повреждений, при которых здание (сооружение) может перейти в аварийное или ограниченно работоспособное состояние;
- условия проведения работ по техническому обслуживанию зданий (сооружений) без прекращения (ограничения) их эксплуатации по основной функции;
- требования по обеспечению безопасности во время работ людей, проживающих или пребывающих в здании (сооружении).

А.2 Содержание проектных требований к обеспечению безопасной эксплуатации территории здания (сооружения)

Проектные требования к безопасной эксплуатации территории здания (сооружения) должны отражать:

- ограничения по возможности прокладки дополнительных инженерных коммуникаций (в том числе магистральных) и возведения дополнительных строений (уплотнения застройки) при необходимости;
- предельно допустимые и допустимые нормативные уровни звукового давления, уровни звука, эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума, вибрации;
- необходимость ограждения или иной изоляции территории;
- обеспечение должного состояния подъездов и подходов к зданию (сооружению), в том числе с учетом создания доступной среды для маломобильных групп населения;
- санитарные и противопожарные требования к организации временного хранения отходов;
- необходимость защитных мер от сезонного подтопления;
- специальные требования (при необходимости).

А.3 Содержание проектных требований к обеспечению безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в здании (сооружении) в период эксплуатации

В целях обеспечения безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в зданиях (сооружениях) в период эксплуатации в проектной документации должны содержаться:

- основные параметры микроклимата производственных, жилых и иных помещений, предназначенных для пребывания людей;
- требования к качеству воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;
- требования к инсоляции и солнцезащите помещений;
- требуемый уровень естественного и искусственного освещения помещений;
- предельно допустимый уровень шума в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий (сооружений);

При необходимости дополнительно указывают:

- предельно допустимый уровень вибрации в помещениях жилых и общественных зданий и уровень технологической вибрации в рабочих зонах производственных зданий (сооружений);
- предельно допустимый уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий (сооружений), а также на прилегающих территориях;

- предельно допустимый уровень ионизирующего излучения в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий (сооружений), а также на прилегающих территориях.

Гигиенические требования к микроклимату и воздушной среде помещений уровням шума, вибрации, ультразвука и инфразвука, электрических и электромагнитных полей и ионизирующего излучения в помещениях, размещенных в зданиях с различными эксплуатационными режимами, определяют по действующим санитарно-гигиеническим нормативным документам.

Приложение Б
(справочное)

Сравнение методов обслуживания зданий (сооружений)

Метод	Преимущества	Недостатки
По ресурсу	- Обеспечение нормативных сроков службы оборудования и нормативных простоев; - снижение потребления ресурсов; - уменьшение числа отказов	- Несоответствие использования ресурса оборудования реальным условиям эксплуатации; - необходимость инвестиций в персонал и технологии; - сохранение вероятности серьезных отказов
По состоянию	- Снижение потребления ресурсов; - соответствие сроков службы оборудования реальным условиям эксплуатации; - снижение вероятности серьезных отказов	- Необходимость инвестиций в персонал диагностов; - необходимость инвестиций в диагностическое оборудование; - необходимость инвестиций в информационные технологии

Приложение В
(обязательное)

Состав и содержание «Положения по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения)»

В.1 При разработке общих требований по безопасной эксплуатации объекта капитального строительства следует пользоваться федеральными законами [1]—[6], сводами правил СП 20.13330, СП 22.13330, СП 42.13330, СП 118.13330, СП 2.2.2.1327, [29], национальными и межгосударственными стандартами ГОСТ 27751, ГОСТ 31937, ГОСТ Р 56192, ГОСТ Р 56193, ГОСТ Р 56194, правилами [9].

В.2 При разработке особых требований по безопасной эксплуатации объекта капитального строительства следует пользоваться сводами правил по проектированию строительных конструкций, строительными, противопожарными, санитарно-гигиеническими нормами, регламентирующими требования к соответствующей функциональной группе зданий (сооружений), стандартами организаций, технологическими картами производственных процессов, нормативными документами и технической документацией по эксплуатации оборудования.

В.3 Основная часть «Положения по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения)» должна включать в себя: сведения о здании (сооружении) и об участке строительства; рекомендации по организации службы технического контроля за состоянием, содержанием и ремонтами здания (сооружения); описание необходимых технических и организационных мероприятий по эксплуатации здания (сооружения), направленных на обеспечение выполнения требований ко всем отраженным в разделе 4 видам эксплуатационной безопасности зданий (сооружений); правила содержания прилегающей территории; указания по проведению, контролю и приемке ремонтных работ; правила ведения и хранения производственной и технической документации; основные положения по технике безопасности при эксплуатации и ремонтных работах; специальные требования.

В.4 В приложении к основной части «Положения по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения)» рекомендуется приводить перечень и формы эксплуатационных документов [предписания по содержанию здания (сооружения), эксплуатационных и энергетических паспортов, технического журнала по эксплуатации и др.], сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного текущего ремонта отдельных частей здания (сооружения), периодичность капитального ремонта конструктивных элементов, перечень основных работ по текущему и капитальному ремонтам и др.

В.5 В случае эксплуатации строительных конструкций в условиях агрессивных сред «Положение по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения)» должно содержать:

- характеристики приемлемой (проектной) среды эксплуатации (химический состав, показатели температурно-влажностного режима) и др.;
- для железобетонных и бетонных конструкций — указания на необходимость проведения защитных мероприятий, а также мероприятий по уменьшению степени агрессивности среды, в том числе отводу и понижению грунтовых вод;
- для металлических конструкций — указания на необходимость проведения мероприятий по защите от коррозии, организацию отвода и удаления от источников оборудования агрессивных паров и газов;
- для деревянных конструкций — указания на обеспечение защиты от возможного увлажнения.

В.6 «Положение по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения)» должно содержать сведения о местах расположения измерительных приборов, выработок, вскрытий, зондирования конструкций для определения фактических значений контролируемых параметров.

Библиография

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

[2] Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»

[3] Федеральный закон от 28 ноября 2011 г. № 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

[4] Федеральный закон от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

[5] Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

[6] Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации»

[7] Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

[8] ПУЭ Правила устройства электроустановок (7-е изд.)

[9] ПТЭЭП Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей (утв. Приказом Минэнерго России от 13 января 2003 г. № 6)

[10] Постановление Правительства Российской Федерации от 25 января 2011 г. № 18 «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»

[11] Приказ Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 24 июля 2013 г. № 328н «Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок»

[12] ПБ 10-574—03 Правила устройства и безопасной эксплуатации паровых и водогрейных котлов (утв. Постановлением Госгортехнадзора России от 11 июня 2003 г. № 88)

[13] СО 34.20.514—2005 Методические указания по эксплуатации газового хозяйства тепловых электростанций (утв. ОАО «Инженерный центр ЕЭС» — «Фирма ОРГРЭС» 23 марта 2005 г.)

[14] СО 34.04.520—2006 Рекомендации по организации газовой службы тепловых электростанций и котельных (утв. ОАО «Инженерный центр ЕЭС» — «Фирма ОРГРЭС» 27 февраля 2006 г.)

[15] МДС 13-14.2000 Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений (утв. Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279)

[16] ВСН 42—85(р) Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий (утв. Приказом Госгражданстроя от 7 мая 1985 г. № 135)

[17] Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»

[18] Технический регламент Таможенного союза «О безопасности машин и оборудования»

[19] ТР ТС 011/2011 Технический регламент Таможенного союза «Безопасность лифтов»

[20] Положение о порядке организации и эксплуатации лифтов (утв. Приказом Госстроя Российской Федерации от 30 июня 1999 г. № 158)

[21] РД 10-360—00 Типовая инструкция лифтера по обслуживанию лифтов и оператора диспетчерского пункта (утв. Постановлением Госгортехнадзора России от 22 мая 2000 г. № 26)

[22] Положение о системе планово-предупредительных ремонтов лифтов (утв. Приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 17 августа 1998 г. № 53)

[23] ПБ 10-77—94 Правила устройства и безопасной эксплуатации эскалаторов (утв. Постановлением Госгортехнадзора России от 2 августа 1994 г. № 47)

[24] РД 10-172—97 Рекомендации по конструкции и установке поэтажных эскалаторов и пассажирских конвейеров (утв. Постановлением Госгортехнадзора России от 8 декабря 1997 г. № 51)

[25] НПБ 88—2001* Установки пожаротушения и сигнализации. Нормы и правила проектирования

[26] Автоматические системы пожаротушения и пожарной сигнализации. Правила приемки и контроля. Методические рекомендации (утв. ВНИИПО МВД России 31 декабря 1998 г.)

[27] Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. № 390 «О противопожарном режиме»

[28] Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»

[29] СП 13-102—2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений

УДК ОКС 91.040

Ключевые слова: свод правил, безопасная эксплуатация зданий и сооружений, эксплуатационные требования, организация служб, техническое обслуживание, эксплуатация конструкций, эксплуатация систем инженерно-технического обеспечения, эксплуатационный контроль

Технический редактор *В.Н. Прусакова*
Корректор *Е.Р. Ароян*
Компьютерная верстка *Л.В. Софейчук*

Сдано в набор 26.07.2017. Формат 60×84 1/8. Гарнитура Ариал. Усл. печ. л. 3,72.
Подготовлено на основе электронной версии, предоставленной разработчиком свода правил

Набрано в ИД «Юриспруденция», 115419, Москва, ул. Орджоникидзе, 11.
gost.e-ecolog.ru gost.e-ecolog.ru
ФГУП «СТАНДАРТИНФОРМ», 123001, Москва, Гранатный пер., 4.
gost.e-ecolog.ru gost.e-ecolog.ru

gost.e-ecolog.ru