

# ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Презентация лекций для специальности Пс

# ОСНОВЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ

**Техническая эксплуатация (эксплуатация):** использование здания по назначению при систематическом проведении комплекса организационно-технических мероприятий по контролю технического состояния, содержанию, техническому обслуживанию и ремонту.

Техническая эксплуатация зданий должна осуществляться с учетом ТНПА в соответствии с требованиями настоящих строительных норм, а также ведомственными инструкциями по технической эксплуатации зданий, отражающими их специфику и режим эксплуатации, дополняющими требования настоящих строительных норм и утвержденными соответствующими органами ведомственного управления, а также объектными инструкциями, учитывающими специфику конкретного объекта.

В процессе технической эксплуатации здания должны соответствовать требованиям, обеспечивающим безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, имущества собственника здания, экологическую безопасность в течение всего периода использования объектов строительства по назначению.

# ОСНОВЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Техническая эксплуатация зданий должна обеспечивать:

- использование здания в соответствии с его функциональным назначением;
- техническое обслуживание строительных конструкций и инженерных систем;
- содержание зданий;
- ремонт зданий, помещений, строительных конструкций и инженерных систем зданий в объемах и с периодичностью, обеспечивающих их исправное состояние и эффективную эксплуатацию;
- контроль за техническим состоянием зданий путем проведения технических осмотров;
- проведение необходимых работ по устранению аварий;
- функционирование зданий в течение всего периода их эксплуатации в соответствии с действующими ТНПА и проектной документацией.

# ОСНОВЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Основными задачами при технической эксплуатации зданий являются:

- обеспечение работоспособности и безопасной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий;
- обеспечение проектных режимов эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий (статических, динамических, тепловых и энергетических нагрузок, давления, напряжения, звукоизоляции).

Техническая эксплуатация зданий должна осуществляться в соответствии с проектной, исполнительной и эксплуатационной документацией, разработанной и утвержденной в установленном порядке.

Эксплуатационную и исполнительную документацию необходимо корректировать по мере изменения технического состояния зданий и проведения работ по ремонту, модернизации, реконструкции.

Проектная, исполнительная и эксплуатационная документация должна храниться у собственника здания или уполномоченного им органа.

# КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ

Контроль технического состояния здания должен осуществляться его собственником, эксплуатирующей организацией или службой технической эксплуатации (ответственным эксплуатантом) путем проведения плановых и внеплановых (внеочередных) технических осмотров собственными силами или, при необходимости, — путем проведения обследования специализированной организацией.

Плановые технические осмотры подразделяются на общие и частичные.

При общих технических осмотрах контролируют техническое состояние здания, его инженерных систем и благоустройства в целом, при частичных технических осмотрах — техническое состояние отдельных конструкций здания, инженерных систем, элементов благоустройства.

Общие технические осмотры следует производить 2 раза в год — весной и осенью.

# КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ

Общий технический осмотр зданий производится комиссией в следующем составе:

- председатель комиссии — заместитель руководителя, технический руководитель (главный инженер) организации (должностное лицо юридического лица ответственного эксплуатанта);
- члены комиссии (не менее трех) — лица, ответственные за эксплуатацию здания (ответственный эксплуатант); представители служб, осуществляющих эксплуатацию инженерного и технологического оборудования (эксплуатант); представитель местного общественного формирования (или профсоюза).

В состав комиссии по проведению технического осмотра общественных зданий в состав комиссии необходимо включать представителей органов местного или отраслевого управления, ответственных за техническое состояние основных фондов. Для производственных зданий в состав комиссии следует включать главных специалистов предприятия (механика, энергетика, технолога) и инженера по технике безопасности.

# КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ

По итогам осеннего осмотра необходимо:

- составить планы текущего ремонта на следующий год;
- определить объекты, а также элементы здания, требующие капитального ремонта;
- проверить готовность каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

По итогам весеннего осмотра эксплуатирующая организация должна уточнить перечень ремонтных работ, необходимых для подготовки зданий и инженерных систем к эксплуатации в зимний период, и их объемы.

Внеплановые технические осмотры следует производить после стихийных бедствий, аварий и при выявлении недопустимых деформаций оснований.

Частичные плановые технические осмотры отдельных строительных конструкций и внутренних инженерных систем, в том числе эксплуатирующихся в особых условиях, должны производиться в зависимости от конструктивных особенностей здания и технического состояния его элементов работниками специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

# КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ

В процессе технических осмотров особое внимание следует уделить зданиям, строительным конструкциям и внутренним инженерным системам (оборудованию) эксплуатируемых зданий, имеющих физический износ 60 % и более (IV категория технического состояния).

Периодичность частичных плановых технических осмотров производственных зданий, их отдельных зон и видов конструкций следует назначать в объектной инструкции по технической эксплуатации здания с учетом конкретных условий эксплуатации, класса сложности здания и т. д.

Перечень работ по техническому обслуживанию общественных и административных зданий и сроки их выполнения должен быть установлен в ведомственных или объектных инструкциях.

Результаты всех технических осмотров оформляют актами по формам, подробные данные заносят в журнал технической эксплуатации. В журнале должны быть указаны: ориентировочная оценка технического состояния здания и его отдельных элементов, места расположения и параметры обнаруженных дефектов, предполагаемые причины их возникновения и сроки устранения, а также данные о выполнении предписаний.



# КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ

При обнаружении в конструкциях малозначительных дефектов следует организовать постоянное наблюдение за их развитием, выяснить причины возникновения, степень опасности для дальнейшей эксплуатации здания и определить сроки их устранения. При обнаружении значительных и критических дефектов обследование элементов здания должны производить аттестованные специалисты.

Периодическое обследование зданий, их отдельных зон и видов конструкций с оценкой их технического состояния и уточнением режима дальнейшей эксплуатации необходимо производить с привлечением специализированных организаций. Первое детальное обследование после ввода в эксплуатацию проводят в сроки в соответствии с ТНПА, с внесением всех необходимых сведений в эксплуатационно-технический паспорт.

На последующих этапах периодичность должна быть равна не реже чем 1 раз в 5 лет. При этом вид повторного обследования (общее, детальное) определяют с учетом требований настоящих строительных норм.

# КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ

В случае обнаружения предаварийного состояния строительных конструкций при осмотре или обследовании служба технической эксплуатации обязана:

- немедленно проинформировать руководство;
- немедленно ограничить или прекратить эксплуатацию опасных зон и принять меры по предупреждению несчастных случаев;
- принять меры по организации квалифицированного обследования предаварийных конструкций с привлечением специализированных организаций по обследованию зданий;
- принять меры по немедленному устранению причин предаварийного состояния, разгрузке и временному усилению поврежденных конструкций;
- обеспечить регулярное наблюдение за деформациями поврежденных элементов (установка маяков, геодезическое наблюдение и т. п.);
- обеспечить срочное восстановление аварийно-опасного участка объекта по результатам его обследования с разработкой, при необходимости, проектной документации.