

04.04.2023

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Обслуживание систем вентиляции после зимнего периода

Для специалистов службы эксплуатации зданий, работающих с системами вентиляции и кондиционирования, очень важно иметь четкий план проведения работ и регулярно проверять работоспособность систем. Это позволяет избежать остановки работы системы и возможных нарушений требований к эксплуатации зданий.

В этой статье мы разберёмся, какие НПА и НТД их регламентируют, а также какие мероприятия необходимо провести.

Почему важно

Обслуживание систем вентиляции после зимы важно, потому что за зимний период системы вентиляции могут накапливать пыль, грязь и другие загрязнения, которые могут ухудшить качество воздуха в помещении.

Эти загрязнения также могут повысить расход энергии и повлиять на работу системы в целом. Специалисту по эксплуатации зданий и сооружений необходимо проводить технически правильную и безаварийную эксплуатацию систем вентиляции и кондиционирования, чтобы обеспечить их эффективную работу и оптимальное качество воздуха в помещении.

Риски

Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений влечет штрафы (ст. 6.4 КоАП РФ):

- от 1 000 до 2 000 руб. — на должностных лиц;
- от 10 000 до 20 000 руб. — на юридических лиц или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Для обслуживания систем вентиляции весной рекомендуется выполнить следующие работы:

Осмотры и наблюдение			
Вид работ	Периодичность	Исполнитель, документ	Нормативный акт
Общий осмотр системы вентиляции и кондиционирования здания	2 раза в год: • весной; • осенью.	Комиссия в составе руководителя службы эксплуатации здания, инженерно-технических работников, ремонтного персонала. <u>Журнал эксплуатации вентиляционных систем</u>	<u>П. 3.5 ВСН 58-88 (р); пп. 8.2, 8.7 СП 336.1325800.2017</u>

Наблюдение за системой вентиляции и кондиционирования здания: ¼ визуальный внешний осмотр;	Ежедневно	Линейный и ремонтный персонал службы эксплуатации здания. <u>Журнал эксплуатации вентиляционных систем</u>	П. 8.5.1 СП 336.1325800.2017
¼ осмотр всей системы вентиляции и кондиционирования воздуха, диагностика оборудования с проведением необходимых инструментальных замеров.	Еженедельно		<u>П. 8.5.2 СП 336.1325800.2017</u>
Техническое обслуживание и ремонт			

Устранение неисправностей, связанных с нарушением установленного режима работы и ведущих к выводу из строя оборудования и приборов	При выявлении неисправностей в ходе ежедневных осмотров	Персонал, обслуживающий системы вентиляции. <u>Журнал эксплуатации вентиляционных систем</u>	<u>П. 9.3 СП 336.1325800.2017</u>
Раскрытие продухов в цоколях и вентиляции чердаков	Ежегодно при подготовке здания к эксплуатации в весенне-летний период		<u>Приложение 4 к ВСН 58-88 (р)</u>
Санитарное содержание			
Чистка системы вентиляции	В сроки, установленные инструкциями по эксплуатации вентиляционного оборудования	Персонал, обслуживающий системы вентиляции. <u>Журнал эксплуатации вентиляционных систем</u>	<u>П. 3.2.7 ГОСТ 12.4.021-75</u>

Очистка вентиляционных камер, циклонов, фильтров и воздуховодов	По решению руководителя организации, в ведении которой находится здание, но не реже 1 раза в год	Персонал, обслуживающий системы вентиляции. <u>Акт очистки оборудования и коммуникаций вентиляционных систем от горючих отходов</u>	<u>П. 43 Правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479</u>
---	--	---	---

На какие НПА и НТД опираться при проведении эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования

Обеспечение правильной технической и безаварийной эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования регламентируют следующие нормативные документы:

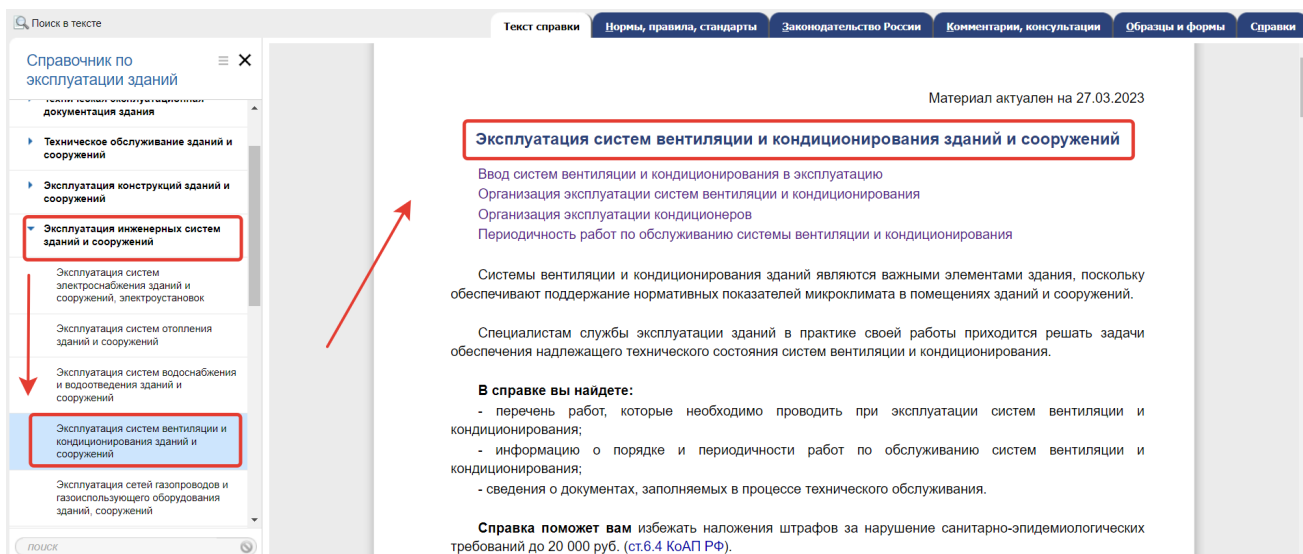
- СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы зданий»;
- СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха СНиП 41-01-2003»;
- СП 336.1325800.2017 «Системы вентиляции и кондиционирования воздуха. Правила эксплуатации»;
- ГОСТ 12.4.021-75 «Система стандартов безопасности труда (ССБТ). Системы вентиляционные. Общие требования»;
- ГОСТ 26963-86 «Кондиционеры бытовые автономные. Общие технические условия»;
- ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Как поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Воспользуйтесь справкой «Эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования зданий и сооружений».

Для этого перейдите на главную страницу системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» → «Справочник по эксплуатации зданий» → «Эксплуатация инженерных систем зданий и сооружений» → **«Эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования зданий**

и сооружений».



Таким образом, вы получаете четкий план по проведению работ при эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования, тем самым экономите время на поиск необходимой информации, а также сможете избежать наложения штрафных санкций до 20 000 руб. (ст. 6.4 КоАП РФ).

**Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?
Попробуйте бесплатный доступ!**



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

А знаете ли вы?

Бесплатный вебинар для специалистов по эксплуатации зданий. Регистрация уже открыта!

Уважаемые коллеги!

Информационная сеть «Техэксперт» приглашает вас принять участие в бесплатном вебинаре **«Изменения в законодательстве по эксплуатации зданий с 1 марта 2023 г.»**.

Вебинар состоится **19 апреля в 09:30 мск.**

Зарегистрироваться можно [по ссылке](#)

С 1 марта 2023 года произошли изменения в законодательстве, связанные с эксплуатацией лифтов и договорными отношениями в сфере газоснабжения.

Давайте разберемся, на что следует обратить внимание и что поменялось в работе специалиста по обслуживанию и эксплуатации зданий в связи с новыми требованиями.

Эксплуатация лифтов

С 1 марта 2023 года Ростехнадзор получил полномочия по проведению контрольно-надзорных мероприятий в области безопасного использования и содержания лифтов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 16.02.2023 № 241.

В связи с этим у специалистов возникает ряд вопросов:

- Как вводить лифты в эксплуатацию?
- Как инспектор Ростехнадзора будет осуществлять контроль?
- Какая нормативная документация необходима при проверке?

Ранее, с июля 2021 г., законодательством РФ не был определен орган, утверждающий порядок контроля и надзора в области использования опасных технических устройств.

Если новые требования не будут учтены при эксплуатации лифтов, это может привести:

- к авариям, в том числе с причинением вреда гражданам и имуществу;
- к убыткам в виде возмещения вреда жизни, здоровью и имуществу граждан, причиненного в результате аварии;
- к расходам на восстановление и ремонт лифтового оборудования;
- к штрафам за нарушение требований к организации безопасного использования и содержания лифтов до 350 000 руб. (ч. 2 ст. 9.1.1 КоАП РФ).

Договорные отношения в сфере газоснабжения

Изначальная дата вступления в силу новых Правил поставки газа в Российской Федерации — 1 марта 2023 года. Однако Постановлением Правительства РФ от 22.02.2023 № 297 она была перенесена на 1 сентября 2023 года.

У потенциальных потребителей возникает ряд вопросов, связанных с порядком заключения договора поставки газа и договора на технологическое присоединение:

- Как правильно составить договор газоснабжения?

- Как обеспечить надлежащее состояние и безопасность эксплуатируемых сетей газопотребления, приборов учета, оборудования?
- Как решать спорные ситуации по договору купли-продажи и исполнению обязательств?

В связи с этим стоит уже сейчас обратить внимание на ожидаемые изменения и узнать об основных моментах при заключении договора о газоснабжении во избежание:

- несчастных случаев из-за утечек газа или неправильного подключения газовых приборов;
- срыва сроков поставки газа;
- наложения штрафных санкций за несоблюдение условий договора.

За нарушение потребителем установленного порядка предоставления обеспечения исполнения обязательств по оплате газа, сопряженное с неисполнением обязательств по их оплате, предусмотрено наложение административного штрафа до 300 000 руб. (ст. 14.61 КоАП РФ).

Таким образом, наиболее важными темами в связи с последними изменениями являются эксплуатация лифтов и договорные отношения в сфере газоснабжения.

В прямом эфире эксперты ответят на вопросы участников и поделятся опытом из судебной практики для исключения вышеуказанных рисков.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ! Вопросы по теме вебинара можно направлять заранее: на странице регистрации под кнопкой «Задать вопрос ведущему».

На вебинаре выступят:

- **Логинова Евгения Александровна**, ведущий эксперт в области эксплуатации и обслуживания зданий системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий»;
- **Захряпина Татьяна Васильевна**, руководитель группы формирования СРЗУ в ООО «Грандтехнострой», квалификационный кадастровый инженер;
- **Варанкина Марина Ивановна**, продукт-менеджер системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Как принять участие в вебинаре:

Пройдите регистрацию **до 18 апреля включительно по ссылке**.

После регистрации вы получите письмо с подтверждением участия в вебинаре и ссылку для подключения.

Организатор вебинара — информационная сеть «Техэксперт».

По итогам вебинара вы получите электронный сертификат участника.

РЕГИСТРАЦИЯ →

Количество мест ограничено! Регистрация может быть прекращена досрочно в случае достижения максимального количества участников.

Опрос для пользователей системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Добрый день, коллеги!

Команда разработчиков «Техэксперт: Эксплуатация зданий» приглашает инженеров, технических управляющих и всех, кто занимается эксплуатацией зданий, на интервью!

Пройдите опрос [по ссылке](#), и мы с вами свяжемся.

Ваш опыт в профессии невероятно ценен для нас.

Мы понимаем, что ваша работа очень ответственна, и хотим создать современный и технологичный сервис, который поможет вам решать свои задачи удобнее и быстрее, что позволит сосредоточиться на главных задачах.

Вместе мы сможем оптимизировать процесс модернизации системы и сделать его максимально комфортным. Вы облегчите свою работу и сможете избежать непредвиденных ситуаций.

Пожалуйста, выделите 3 минуты на прохождение опроса и помогите нам усовершенствовать продукт — сделать его еще полезнее для всех специалистов, занимающихся эксплуатацией зданий.

Огромное спасибо за ваш интерес!

[Пройти опрос](#)

Из зала суда

Обрушение части зданий и сооружений. Что делать, чтобы избежать негативных последствий

Не так давно производственная площадка одного из предприятий наделала шума в прямом и переносном смысле этого слова. В одном из городов на предприятии произошло частичное обрушение трубы котельной.

Труба котельной потеряла половину высоты: из 120 метров обрушилось 60. Рухнувшие обломки никого не задели.

Осенью 2022 года Ростехнадзор вынес в адрес собственника более 80 уведомлений о нарушениях, в том числе о нарушении норм эксплуатации и содержания дымовой трубы, газоходов.

Руководство рассматривает несколько версий случившегося:

- первая версия — это внешнее воздействие;
- вторая версия — это «усталость» конструкции и металлических конструкции;
- третья версия — это технические работы, которые были проведены.

Ремонт рухнувшей трубы проводился несколько месяцев назад. Теперь есть вероятность, что остатки придется обрушить полностью. Но решение будет принято после комплексной экспертизы.

В связи с обрушением трубы прокуратура организовала проверку, и, скорее всего, случившееся происшествие приведет к длительным судебным разбирательствам.

Подобные ситуации, к сожалению, нередко встречаются на предприятиях и приводят к большим финансовым затратам. Рассмотрим конкретный пример из судебной практики.

Так, после строительных работ на территории ангара произошло обрушение арочной конструкции в связи с превышением снежного покрова на крыше.

Собственник здания (далее — истец) обратился в суд к подрядчикам (далее — ответчики) с требованием о взыскании убытков на сумму 4 276 426 рублей, ввиду того что ответчики, выполняя строительные работы на объекте, приняли ошибочное конструктивное решение, не соответствующее действующим нагрузкам, а также нормам безопасности.

Решением арбитражного суда РФ от 16.12.2019 №А08-7248/2019 назначена комиссионная судебная строительно-техническую экспертизу.

Экспертиза подтвердила, что обрушение конструкций бескаркасного арочного сооружения было вызвано действием снеговой нагрузки, значительно превышающей несущую способность здания в конструктивных решениях, реализованных ответчиками. Обнаруженные недостатки являются производственными.

Суд встал на сторону экспертов. При этом судом также установлена и вина истца, который в нарушение ПОТ РО-14000-004-98 не организовал надзор и контроль за состоянием строительных конструкций.

Итоговое решение

Требование истца о взыскании с ответчика убытков удовлетворили в сумме 2 138 213 рублей.

Как видно из практики, некорректная организация процесса эксплуатации зданий службами технического обслуживания приводит к нарушениям требований по содержанию, обслуживанию и ремонту зданий.

Рекомендации

Чтобы избежать подобных ситуаций, рекомендуем:

- соблюдать обязательные требования к обеспечению безопасной эксплуатации зданий;
- формировать структуру служб технической эксплуатации зданий;
- планировать процесс эксплуатации зданий;
- своевременно выполнять ремонт зданий и сооружений.

В системах «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительными материалами по теме:

- «Обязательные стандарты и правила при эксплуатации зданий».
- «Техническое обслуживание зданий и сооружений».
- «Планово-предупредительный ремонт зданий предприятий промышленного назначения».



Обзор подготовлен экспертом Службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Логиновой Евгенией Александровной

