

25.07.2023

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Эксплуатация покрытий зданий и сооружений

В летнее время особенно важно обращать внимание на техническое обслуживание зданий, в частности на их покрытия. Именно поэтому сейчас большинство организаций активно занимается выполнением ремонтных работ.

Почему важно

Важно следить за состоянием кровли, поскольку она защищает здание от неблагоприятного воздействия внешних факторов, включая дождь, снег, ветер и солнечное излучение.

Регулярное и правильное обслуживание кровли способствует увеличению ее срока службы и снижает риски возникновения аварийных ситуаций.

Однако при эксплуатации крыши и кровли ответственный специалист может столкнуться с некоторыми вопросами в работе:

1. Работы по обслуживанию кровли требуют разработки плана мероприятий, который основывается на нормативных требованиях и определенной периодичности проведения работ.

2. Необходимо вести документацию об итогах технического обслуживания, чтобы исключить возможные претензии со стороны контролирующих органов при проверке.

Нарушение организации работ по эксплуатации покрытий может привести к:

- снижению производительности труда, в результате которого часть производственных процессов осуществляется не в полной мере и неэффективно;
- возникновению аварийных ситуаций и полной остановке работы предприятия;
- необходимости дополнительных затрат на ремонт и восстановление.

Риски

Нарушение исполнителем требований технических регламентов или подлежащих применению до дня вступления в силу соответствующих технических регламентов обязательных требований к процессам эксплуатации влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст.14.43 КоАП РФ):

- на должностных лиц — от 10 000 до 20 000 рублей;
- на юридических лиц — от 100 000 до 300 000 рублей.

На что обратить внимание при эксплуатации покрытий

В процессе эксплуатации несущих элементов покрытий работникам службы эксплуатации зданий рекомендуется проведение следующих мероприятий:

- проверка состояния окрасочного слоя, защищающего конструкции от коррозии;
- регулярное проведение очистки кровли от мусора и загрязнений;
- исключение сосредоточенного складирования материалов на покрытии при выполнении работ по ремонту кровли;
- содержание в исправном состоянии элементов и устройств по отводу дождевых и талых вод (разжелобков, фартуков, сливов, наружных и внутренних водостоков) (п.11.3 СП 255.1325800.2016);
- своевременное проведение работ по текущему ремонту кровельного покрытия для исключения увлажнения теплоизоляционного слоя.

Для обеспечения безопасной эксплуатации конструкций покрытий рекомендуем проводить периодический анализ технического состояния покрытий путем сравнения данных, полученных при их визуальном осмотре, с требованиями следующих нормативно-технических документов (п. 3.8 ГОСТ 31937-2011):

- для деревянных конструкций — СП 64.13330.2017;

- для стальных конструкций — [СП 16.13330.2017](#);
- для бетонных и железобетонных конструкций — [СП 63.13330.2018](#).

Несвоевременное проведение службой эксплуатации вышеизложенных мероприятий по эксплуатации конструкции покрытий приводит к преждевременному износу и аварийному состоянию зданий и сооружений в целом.

Чем поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Рекомендуем обратиться к справочному материалу [«Эксплуатация покрытий зданий и сооружений. Крыши. Кровли»](#).

Справка содержит:

- техническое описание различных видов покрытий (крыш) и кровель, причины деформаций и дефектов;
- критерии определения уровня технического состояния покрытий (крыш) и кровель, а также описание действий по их техническому обслуживанию и текущему ремонту;
- информацию об обогреве кровли зданий.

Как перейти к справочному материалу

Доступ к справке осуществляется через «Справочник по эксплуатации зданий» → «Эксплуатация конструкций зданий и сооружений» → «Эксплуатация покрытий зданий и сооружений. Крыши. Кровли».

The screenshot displays the 'Справочник по эксплуатации зданий' (Building Operation Reference) interface. The left sidebar contains a tree structure with the following items: 'Служба эксплуатации зданий: планирование, правила функционирования, структура, ресурсы', 'Техническая эксплуатационная документация здания', 'Техническое обслуживание зданий и сооружений', 'Эксплуатация конструкций зданий и сооружений' (highlighted with a red box), 'Эксплуатация подземной части зданий и сооружений. Основания и фундаменты', 'Эксплуатация несущих элементов надземной части зданий и сооружений', 'Эксплуатация покрытий зданий и сооружений. Крыши. Кровли' (highlighted with a red box), 'Эксплуатация фасадов зданий и сооружений', and 'Эксплуатация окон, световых'. A red arrow points from the highlighted 'Эксплуатация покрытий...' item in the sidebar to the main content area. The main content area shows the title 'Эксплуатация покрытий зданий и сооружений. Крыши. Кровли' (highlighted with a red box), the date 'Материал актуален на 10.07.2023', and a brief description: 'Эксплуатация несущих элементов покрытия зданий и сооружений. Крыши. Эксплуатация кровель. Обогрев кровли зданий'. Below this, the 'Справка содержит:' (The document contains:) section lists the same three points as the text above. At the bottom, it states 'Справка поможет вам:' (The document will help you:).

Таким образом, в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы найдете рекомендации по эксплуатации покрытий зданий и сооружений, тем самым сэкономите время на поиск информации, а также минимизируете риск наложения штрафа **до 300 000 руб.** (ч. 1 ст.14.43 КоАП РФ).

Будьте в курсе новостей с "Техэксперт: Эксплуатация зданий",
подпишитесь на [телеграм-канал](#)

А знаете ли вы?

Как получить бесплатную консультацию эксперта

Иногда даже самым опытным специалистам приходится сталкиваться с вопросами в сфере эксплуатации зданий и сооружений, например:

- назначение ответственных лиц (кто, за что отвечает, как оформить назначение ответственного, какие допуски должен иметь специалист);
- инженерные коммуникации (эксплуатация, осмотры, дефекты);
- ремонт зданий, реконструкция.

В таких ситуациях требуется быстрая экспертная поддержка, чтобы принять решение и избежать серьезных последствий.

Благодаря бесплатной услуге **«Задать вопрос в службу поддержки пользователей»** в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», можно успешно справиться с такими трудностями. В рамках индивидуальных консультаций с экспертами вы сможете получить ответы на вопросы, связанные с применением нормативных и технических документов в вашей профессиональной деятельности.

На помощь вам придут специалисты, имеющие опыт и знания в различных областях эксплуатации зданий и сооружений, а также более 15 лет юридического стажа и судебной практики.

Ежемесячно эксперты обрабатывают более 25 обращений, давая пользователям системы развернутые ответы на их вопросы.

В результате предоставления услуги вы получите консультацию, содержащую:

- ответ на поставленный вопрос (краткий ответ + развернутое обоснование);
- ссылки на нормативные акты, на основании которых предоставлен ответ;
- дополнительные разъяснения, если они необходимы.

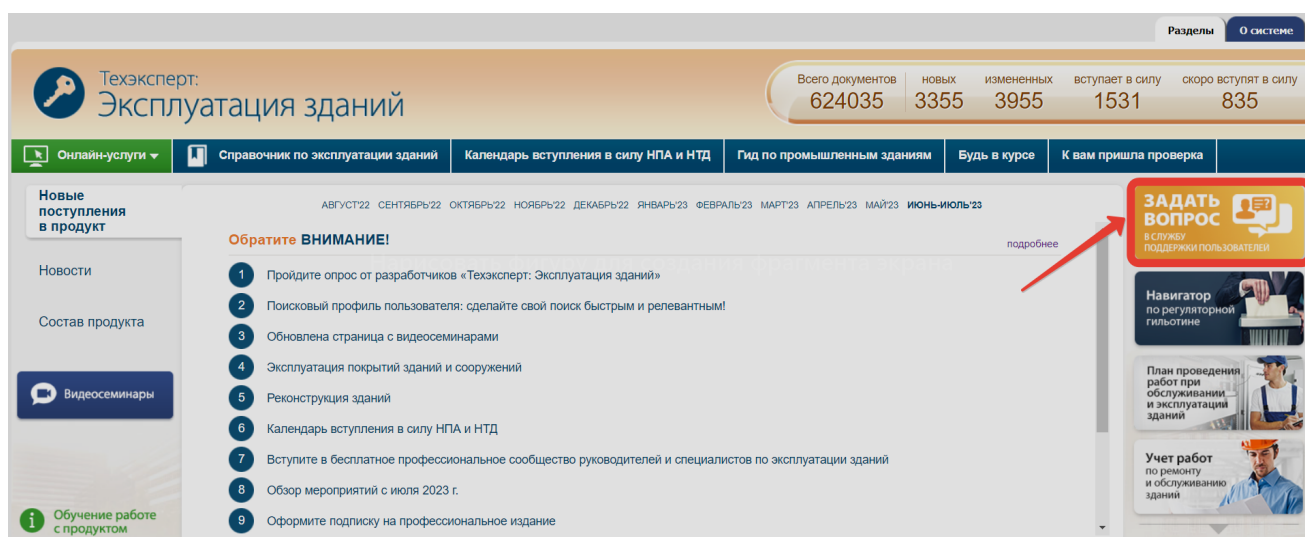
Таким образом, вы получите бесплатное экспертное мнение и рекомендации, которые помогут принять наиболее обоснованное решение для различных ситуаций, в том числе в условиях правовой неопределенности.

Это позволит вам:

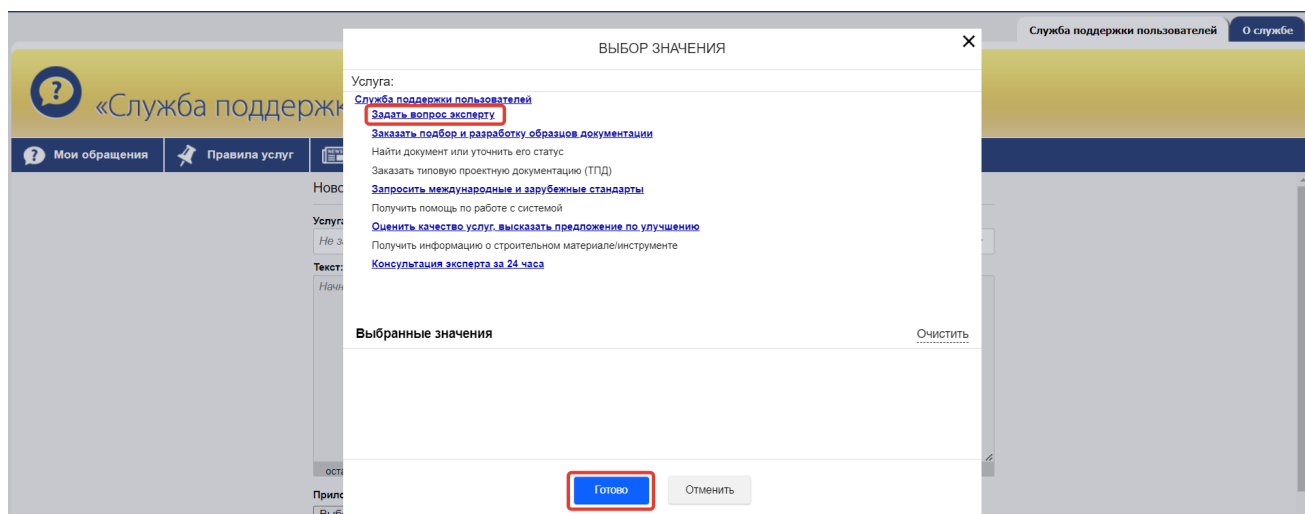
- сэкономить время на поиске и анализе информации;
- снизить риск получения штрафов из-за неверного применения норм закона;
- избежать дополнительных издержек при обращениях в консалтинговые организации.

Как воспользоваться услугой

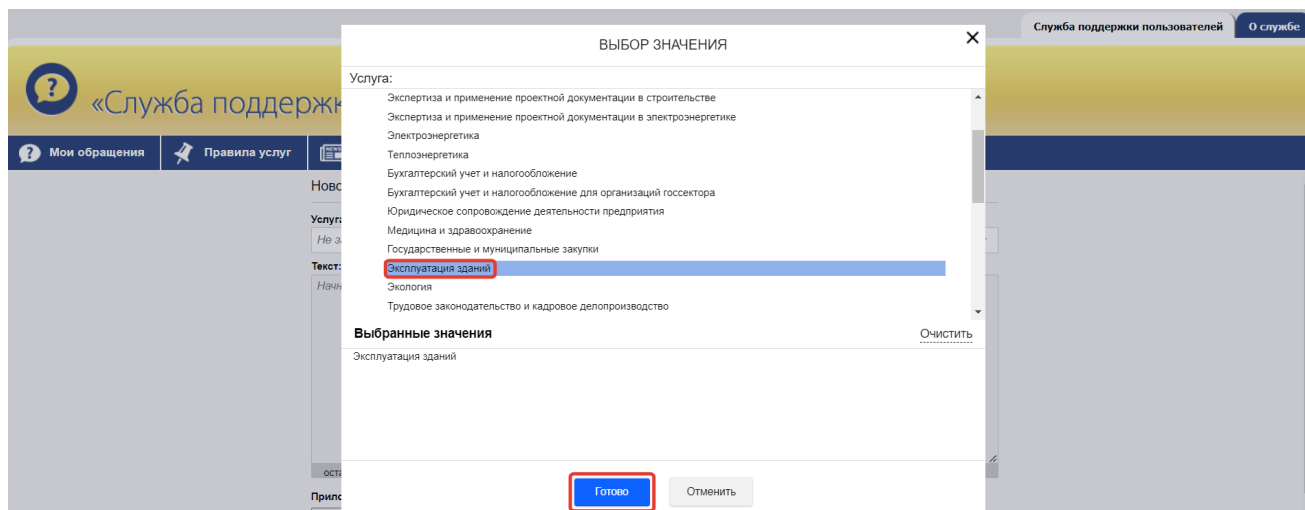
Шаг 1: С главной страницы системы перейдите в баннер «Задать вопрос в службу поддержки пользователей», который расположен справа.



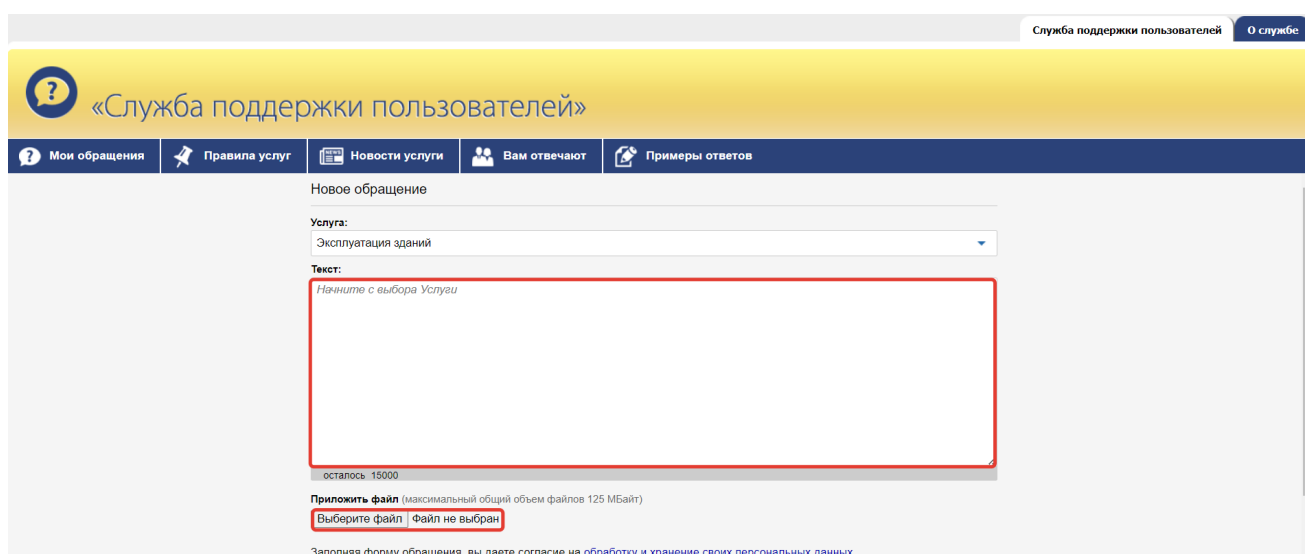
Шаг 2: Выберите «Задать вопрос эксперту».



Шаг 3: Выберите соответствующий раздел.



Шаг 4: Напишите вопрос и/или приложите файл с подробным описанием ситуации. Нажмите «Отправить».



Коллеги, ждем ваших вопросов! Мы всегда рады вам помочь!

**Еще не работаете с «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?
Получите бесплатный доступ на неделю!**

Вопрос-ответ

Вопрос:

Выполнена замена мягкой кровли. Подрядчиком на поверхности были обнаружены ямы и бугры. Каковы допустимые нормативы образовавшихся углублений?

Ответ:



*Логина Евгения
Александровна*

Законодательно не установлено конкретное значение допустимых углублений на мягкой кровле. При этом, исходя из смысла нормативно-технической документации, рекомендуем придерживаться нормативов образовавшихся углублений согласно ровности самого основания кровли, которая составляет не более ± 10 мм. Подробный ответ представлен в Обосновании.

Обоснование:

Формирование зон застоя воды фактически происходит из-за нарушения уклонов кровли. Неправильное выполнение уклона — нарушение технологии строительства.

Уклоны кровель в зависимости от применяемых материалов приведены в таблице 4.1 СП 17.13330.2017 (п. 4.3. СП 17.13330.2017 «Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76»).

В случае если на поверхности кровли при допустимом уклоне формируются углубления, рекомендуем обратиться к СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87» (далее — СП 71.13330.2017).

Так, ровность основания кровли не должна превышать ± 10 мм (п. 5.1.6 СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»).

Таким образом, можно сделать вывод, что застойные зоны воды (углубления) на поверхности кровельного полотна не должны превышать данных значений основания кровли.

Такие углубления не повлияют на эксплуатационные характеристики материала и на его срок службы. Более глубокие зоны являются следствием нарушения технологии выполнения работ.

© АО «Кодекс», 2023

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных