

19.09.2023

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Отказ от подготовки к отопительному сезону = штраф

Правильная подготовка к отопительному периоду является важным требованием для службы эксплуатации зданий. Ее цель — обеспечить оптимальные условия температуры воздуха в помещениях зданий и сооружений.

В данной статье мы рассмотрим эффективные методы подготовки к отопительному сезону и основные мероприятия, которые следует провести.

Почему важно

Отопительная система здания, в отличие от всех других инженерных систем, работает сезонно. С одной стороны, это облегчает ее эксплуатацию, потому что есть время для осмотров коммуникаций и проведения ремонтов.

Но, с другой стороны, такая ритмичность и длительные перерывы в работе накладывают отпечаток на подготовку системы к отопительному сезону и ее консервации на летний период.

Специалисты службы эксплуатации в своей деятельности неизбежно сталкиваются с вопросами при организации надлежащего технического обслуживания и наладки систем отопления и тепловых энергоустановок. Например:

1. Какой обязательный перечень работ и периодичность проведения мероприятий по обслуживанию систем отопления?
2. Какими нормативными документами регламентируются работы по эксплуатации систем отопления?
3. Как правильно оформить результаты выполненных работ?

Для эффективного планирования работ по обслуживанию системы отопления мы рекомендуем использовать чек-лист, разработанный командой экспертов системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Этот чек-лист основан на действующих нормативах и поможет вам грамотно подготовиться к наступающему отопительному сезону.

ЧЕК-ЛИСТ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ ЗДАНИЙ

Вид работ	Оценка состояния (надлежащее состояние/ ненадлежащее состояние)	Результат (выполнено/ не выполнено)	Вид работ	Кто проводит
1. Устранение выявленных в порядке, установленном законодательством РФ, нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок			По мере выявления	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
2. Проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок			Перед началом отопительного сезона	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
3. Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению			1 раз в год	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
4. Выполнение плана ремонтных работ и качество их выполнения			Ежемесячно	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
5. Проверка состояния тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии			Ежемесячно	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
6. Проверка состояния утепления зданий (чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а также индивидуальных тепловых пунктов			Ежемесячно	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
7. Проверка состояния трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов			Ежемесячно	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
8. Проверка наличия и работоспособности приборов учета, работоспособности автоматических регуляторов при их наличии			Ежемесячно	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
9. Проверка работоспособности защиты систем теплопотребления			Ежемесячно	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
10. Проверка наличия паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности			Ежемесячно	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
11. Проверка отсутствия прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией			Ежемесячно	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
12. Проверка плотности оборудования тепловых пунктов			Ежемесячно	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
13. Проверка наличия пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов			Ежемесячно	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
14. Проверка наличия пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов			Ежемесячно	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба
15. Проведение испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность			После окончания и перед началом отопительного сезона	Ответственный за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок организации или энергослужба

Риски

В Кодексе РФ об административных правонарушениях нет прямой статьи, например, за отказ от проведения гидравлических испытаний инженерных сетей или неполучение паспорта готовности к отопительному сезону. Но есть ряд смежных статей.

У Ростехнадзора есть полномочия оштрафовать предприятия за нарушение правил пользования тепловой энергией, правил устройства энергопотребляющих установок (ст. 9.11 КоАП РФ):

- должностных лиц на сумму от 2000 до 4000 руб.;

- юридических лиц на сумму от 20 000 до 40 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Как поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Рекомендуем воспользоваться справочным материалом **«Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений»** для эффективной организации функционирования систем отопления.

В справке вы найдете:

- перечень работ, которые необходимо проводить при эксплуатации систем отопления;
- периодичность проведения мероприятий по обслуживанию систем отопления, оформление результатов их проведения;
- перечень мероприятий для эффективной организации надлежащего функционирования систем отопления в целях обеспечения бесперебойного протекания производственных и бизнес-процессов.

Как перейти к справочному материалу?

Воспользуйтесь функцией системы «Интеллектуальный поиск», введя в строку поиска «эксплуатация систем отопления».

Перейдите в справку «Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений».

Скриншот интерфейса системы «Техэксперт». В строке поиска введено «эксплуатация систем отопления». В результатах поиска выделена справка «Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений».

Благодаря информации, доступной в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», вы сможете минимизировать нарушения требований по безопасной эксплуатации и обслуживанию систем отопления, что позволит избежать наложения штрафов до 40 000 руб. (ст. 9.11 КоАП РФ).

А знаете ли вы?

Новые документы в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» за сентябрь 2023 года



[Список новых документов](#)

Вопрос-ответ



Логинова Е. А.

Вопрос:

Необходимо ли устанавливать тепловую завесу на предприятиях алюминиевой продукции (где есть взрывоопасное производство)?

Ответ:

Необходимо устанавливать тепловые завесы на предприятиях алюминиевой продукции (где есть взрывоопасное производство) для обеспечения требований охраны труда.

Обоснование:

Условия труда, рабочее место и трудовой процесс не должны оказывать вредное воздействие на человека (ст. 25 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»).

В производственных помещениях с постоянным пребыванием работников и помещениях для отдыха должны быть предусмотрены мероприятия, направленные на предотвращение вреда здоровью работников от воздействия избыточного тепла или холода (п. 4.36 СП 2.2.3670-20 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда).

Для обеспечения соблюдения санитарных норм и осуществления профилактических мер в рамках своей деятельности работодатель проводит производственный контроль. В ходе контроля проводятся лабораторные исследования и испытания факторов производственной среды, включая температуру на рабочих местах и в производственных помещениях (п. 2.1, 4.1 СанПиН 1.1.1058-01. Организация и проведение производственного контроля за соблюдением санитарных правил и выполнением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий).

Таким образом, со стороны работодателя обязательно соблюдение правил охраны труда.

Воздушно-тепловые завесы следует устанавливать (п. 7.8.1 СП 60.13330.2020 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003):

- у постоянно открытых проемов в наружных стенах помещений, а также у ворот и проемов в наружных стенах, открывающихся более пяти раз или не менее чем на 30 мин в смену, в районах с расчетной температурой наружного воздуха -8°C и ниже (параметры Б);
- у проемов, дверей и ворот помещений со специальными технологическими требованиями по заданию на проектирование (мокрый режим, предотвращение перетекания воздуха, помещения с кондиционированием, здания высокого класса энергоэффективности и т. п.).

Исходя из вышеизложенного, закон не предусматривает исключений по установке тепловой завесы в зависимости от вида предприятия.

Необходимо отметить, что в зданиях и сооружениях следует предусматривать технические решения, обеспечивающие пожаровзрывобезопасность систем отопления, вентиляции и кондиционирования (п. 4.1 СП 7.13130.2013 Отопление, вентиляция и кондиционирование. Требования пожарной безопасности).

Таким образом, на предприятии алюминиевой продукции необходимо устанавливать тепловую завесу для обеспечения охраны труда работников. При этом следует учитывать взрывоопасность производства и производить установку оборудования в соответствии с противопожарными нормами.

© АО «Кодекс», 2023

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных