

17.10.2023

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Дефекты зданий: на что обратить внимание

При эксплуатации любого здания неизбежно возникает физический износ его строительных элементов. Повреждения в виде трещин, прогибов, деформаций, окисления и коррозии металлических деталей могут быть как видимыми, так и скрытыми.

Дефекты в здании могут создавать различные угрозы, влиять на нормальное функционирование и приводить к деформации и разрушению как отдельных конструкций, так и всего здания в целом. Чтобы предотвратить появление дефектов и своевременно их устранить, необходимо регулярно оценивать техническое состояние здания.

В данной статье мы расскажем, как упростить эту задачу с помощью «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Почему важно

Дефекты — это отклонения от проектных решений или несоответствие нормам. Дефекты могут привести к аварийным ситуациям или даже к обрушению.

Далеко не всегда повреждения видны невооружённым глазом специалисту, а многие технические несоответствия и вовсе без специальной экспертизы невозможно выявить.

Причинами возникновения дефектов на объекте и необходимости в восстановительном ремонте могут быть:

- ошибки, допущенные при проектировании объекта;
- ошибки, допущенные при проведении инженерных изысканий;
- отступления от установленных норм при проведении строительно-монтажных работ;
- применение строительных материалов, не соответствующих требованиям качества;
- механические воздействия при эксплуатации;
- изменение условий внешней среды (изменение почвы, изменение уровня грунтовых вод, воздействие строящихся рядом объектов).

Как оцениваются выявленные дефекты

Все дефекты, выявляемые при диагностировании здания или сооружения, подразделяются на три категории: А, Б или В.

«А» — дефекты и повреждения особо ответственных элементов и соединений, представляющие опасность разрушения. Если в результате обследования обнаруживаются повреждения группы А, то соответствующую часть конструкций следует немедленно вывести из эксплуатации до выполнения необходимого ремонта или усиления;

«Б» — дефекты и повреждения, не грозящие в момент осмотра опасностью разрушений конструкций, но способные в дальнейшем вызвать повреждения других элементов и узлов или при их развитии перейти в категорию А;

«В» — дефекты и повреждения локального характера, которые при последующем развитии не могут оказать влияния на другие элементы и конструкции (повреждения вспомогательных конструкций, площадок, местные прогибы и вмятины ненапряженных конструкций и т. п.).

Действующим законодательством не установлен единый конкретный перечень дефектов, при которых имеется угроза для нормальной эксплуатации здания. Однако в качестве примеров выделяют следующие дефекты:

- вертикальные трещины в кирпичных столбах;
- выпрямление кирпичного свода;
- продавливание железобетонных перекрытий;
- трещины по перекрытиям;
- отслойка бетона у плиты;
- сильная коррозия арматуры;

- потеря устойчивости металлических элементов ферм;
- гниение деревянных конструкций.

Часто специалисты службы эксплуатации сталкиваются с вопросами при работе с дефектами, например:

1. Как точно определить дефект и оценить его степень критичности?
2. Как грамотно аргументировать руководителю необходимость и срочность ремонта?
3. Как правильно оформить результаты осмотров и заполнить дефектную ведомость?

Риски

Несоблюдение периодичности проведения осмотров, невыполнение работ, предусмотренных при проведении осмотров, отсутствие в Техническом журнале эксплуатации здания или сооружения информации о проведении осмотров и ремонтов рассматривается, в числе прочих, органами Ростехнадзора как нарушение требований технического регламента о безопасности зданий и сооружений, обязательных требований к зданиям и сооружениям при проектировании, строительстве, реконструкции или капитальном ремонте и влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ):

- на должностных лиц: от 20 000 до 30 000 руб.;
- на юридических лиц: от 100 000 до 300 000 руб.

Как поможет система «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

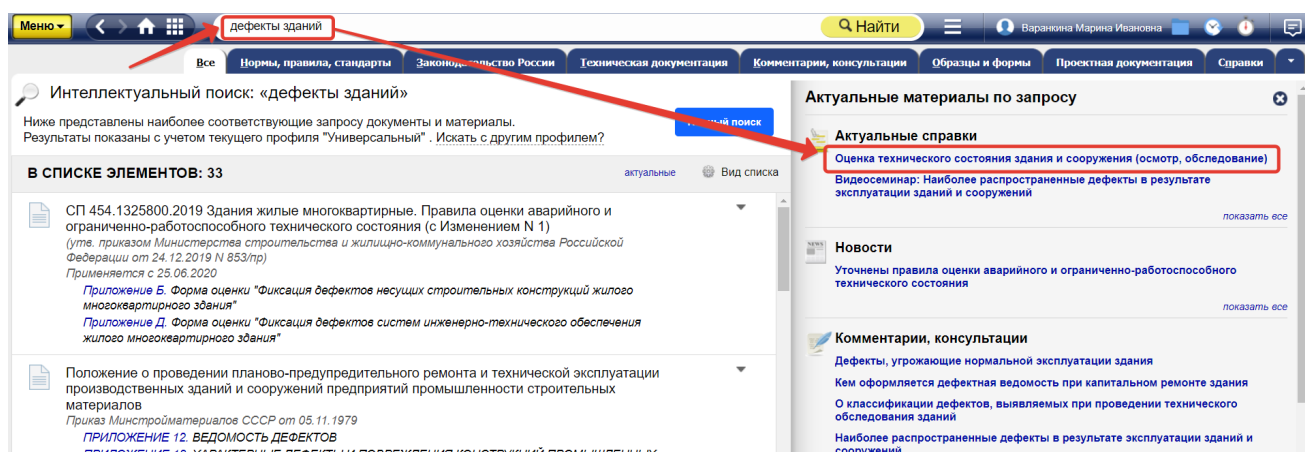
Рекомендуем воспользоваться справочным материалом **«Оценка технического состояния здания и сооружения (осмотр, обследование)»**, а именно:

- блоком **«Этапы проведения осмотра с разделением на участки и описанием типичных дефектов»** — инструментом для проведения осмотров, включающим полную информацию о разделении осматриваемых участков, типичных дефектах и основных причинах их появления;
- графической таблицей **«Основные виды дефектов, выявляемые при проведении ежегодного осмотра зданий (сооружений)»**, содержащей характерные виды дефектов для объектов капитального строительства, созданных по разным строительным технологиям.

Как перейти к справочному материалу?

Воспользуйтесь функцией системы «Интеллектуальный поиск», введя в строку поиска запрос «дефекты зданий».

Перейдите в справку «Оценка технического состояния здания и сооружения (осмотр, обследование)».



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

А знаете ли вы?

Оптимизируйте выполнение основных задач с помощью новых графических чек-листов в системе

В современном рабочем ритме, когда приходится выполнять несколько задач одновременно, легко упустить контроль над выполнением основных задач и бизнес-процессов. Однако мы готовы помочь вам организовать вашу работу более эффективно.

Для этого мы разработали графические чек-листы-напоминалки, которые помогут вам структурировать и контролировать свои задачи и бизнес-процессы.

Вы можете найти эти чек-листы и памятки в справочных материалах:

1. «Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений».

«Чек-лист «Обследование технического состояния систем отопления, ХВС И ГВС» и памятки по эксплуатации систем отопления, ХВС и ГСВ.

2. «Эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования зданий и сооружений».

Чек-лист и памятка по вводу систем вентиляции и кондиционирования в эксплуатацию.

3. «Эксплуатация систем водоснабжения и водоотведения зданий и сооружений».

«Памятка по эксплуатации систем горячего и холодного водоснабжения».

4.«Эксплуатация складских зданий и помещений».

«Чек-лист по эксплуатации складских помещений»

5.«Обслуживание элементов благоустройства на прилегающих к зданию территориях».

Памятки по благоустройству прилегающей к зданию территории.

МЕРОПРИЯТИЯ В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД

Вид осмотра	Цель	Работы	Документация
 Осенний осмотр	Проверка готовности озелененных территорий к зиме.	По окончании вегетации растений должны быть закончены работы по подготовке к эксплуатации объектов в зимних условиях	По результатам осмотров комиссией составляются: - акт осмотра (в двух экземплярах); - дефектная ведомость; - перечень мероприятий необходимых для содержания объектов озеленения в зимних условиях.

Работы, выполняемые в осенне-зимний период

Вид работ	Периодичность
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда	При толщине слоя снега и льда свыше 5 см
Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка твердых покрытий от снега и льда	При наличии слоя снега свыше 5 см (свежевыпавшего неуплотненного снега) и колеиности свыше 5 см
Очистка тротуаров на территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	Периодичность очистки зависит от класса тротуара и температурного режима, в соответствии с таблицей 3.2 п.3.6.14 Правил, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170.
Очистка территорий от наледи и льда	По мере образования
Посыпка территории пескосоляной смесью или смесью песка с хлоридами	Время проведения обработки покрытий пескосоляной смесью первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ - 3 ч.
Организация отвода талых вод и общая очистка территории после окончания таяния снега.	Регулярно в период таяния снега (с наступлением весны)
Очистка урн	1 раз в сутки

Благодаря использованию чек-листов вы сможете значительно сократить время, необходимое для анализа информации и выполнения задач.

Это поможет вам минимизировать риск получения штрафа за нарушение требований технических регламентов по ч. 1 ст. 9.4 КоАП РФ в размере:

- на должностных лиц: от 20 000 до 30 000 руб.;
- на юридических лиц: от 100 000 до 300 000 руб.

Ссылки ведут на документы в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Если ссылки неактивны или если при переходе возникает ошибка, вероятно, вы не являетесь пользователем системы.



ПОПРОБОВАТЬ БЕСПЛАТНО

Вопрос-ответ



Логинова Е. А.

Вопрос:

Какими нормативными правовыми актами следует руководствоваться при проведении ремонтных и восстановительных работ фундамента и отмостки здания? Какие осмотры необходимо проводить при эксплуатации здания? Как оформлять результаты осмотров? Как должна быть составлена дефектная ведомость по результатам осмотра здания?

Ответ:

1. Нормативные правовые акты, которыми следует руководствоваться при проведении ремонтных и восстановительных работ фундамента и отмостки здания, приведены в Обосновании.
2. Виды осмотров, их цели и периодичность приведены в Обосновании.
3. Оформление результатов осмотров рассмотрено в Обосновании.

Обоснование:

1. При проведении ремонтных и восстановительных работ фундамента и отмостки здания рекомендуем руководствоваться:
 - Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее — Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ);
 - ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (далее — ВСН 58-88 (р));
 - СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» (далее — СП 255.1325800.2016) (подлежит применению при эксплуатации и ремонте любого здания, кроме зданий опасных, технически сложных и линейных объектов).

Для промышленных зданий также рекомендуем руководствоваться:

- ПОТ Р О-14000-004-98 «Положение. Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений».

2. Осмотры зданий подразделяются на три вида. Рассмотрим каждый в отдельности.

- **Текущий осмотр.** Целью данного осмотра является осуществление общего контроля технического состояния здания и его систем (п. 8.2 СП 255.1325800.2016).

Периодичность такого осмотра:

- ежедневно: для зданий и сооружений повышенного уровня ответственности (п. 8.2 СП 255.1325800.2016);
- еженедельно: для зданий и сооружений иного уровня ответственности (п. 8.2 СП 255.1325800.2016).

Текущий осмотр проводится специалистом по эксплуатации здания или службой эксплуатации здания.

- **Сезонный осмотр.**

Периодичность сезонных осмотров:

- **весенний общий осмотр** (проводят после таяния снега);

Цель весеннего осмотра — выявление появившихся за зимний период повреждений элементов здания (сооружения), систем инженерно-технического обеспечения, оценка состояния несущих строительных конструкций и элементов благоустройства территории. При этом уточняют объем работ по текущему ремонту на летний период и по капитальному ремонту на будущий год (п. 8.2 СП 255.1325800.2016).

- **осенний общий осмотр** (проводят по окончании летних работ по текущему ремонту).

Цель осеннего осмотра — проверка готовности здания (сооружения) к эксплуатации в зимних условиях (п. 8.2 СП 255.1325800.2016).

Сезонные осмотры, в зависимости от назначения здания, проводятся в составе комиссии.

- **Внеочередной осмотр.**

Целью внеочередного осмотра является контроль технического состояния здания или сооружения после стихийных бедствий и аварий техногенного характера (п. 8.2 СП 255.1325800.2016).

Периодичность внеочередного осмотра — не позднее двух дней после аварий природного и техногенного характера (п. 8.2 СП 255.1325800.2016).

Внеочередной осмотр проводится специалистом по эксплуатации здания или службой эксплуатации здания.

Обращаем ваше внимание на то, что к зданиям повышенного уровня ответственности относятся особо опасные, технически сложные и уникальные объекты (ч. 8 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ). При этом СП 255.1325800.2016 не распространяется на особо опасные, технически сложные и линейные объекты (п. 1.2 СП 255.1325800.2016).

На основании результатов осмотров лицом, осуществляющим эксплуатацию, может быть принято решение о необходимости проведения:

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

3. Результаты проведенного осмотра оформляются в виде (п. 18.2 СП 255.1325800.2016, п. 5.1.9 ГОСТ 31937-2011):

- отчета о техническом осмотре здания или сооружения, выполненного специалистом службы эксплуатации зданий;
- акта осмотра здания и сооружения.

Указанные документы разрабатываются самостоятельно в организации, их форма законодательством РФ не установлена.

Кроме внесения информации в акты и отчеты, данные о проведении осмотра должны быть занесены в Технический журнал по эксплуатации здания или сооружения (журнал технического состояния здания) (подп. 8 п. 18.1 СП 255.1325800.2016).

Технический журнал по эксплуатации здания или сооружения — один из обязательных документов, которые необходимо заполнять специалистам в ходе обслуживания здания. Он является документальным отображением степени изношенности введенного в эксплуатацию объекта на конкретный момент времени, а также содержит сведения о выполненных при осмотрах ремонтах (п. 3.9 ВСН 58-88 (р)).

После проведения осмотра в технический журнал по эксплуатации необходимо записать (п. 3.9 ВСН 58-88 (р)):

- выявленные неисправности;
- места их нахождения;
- причины, вызвавшие эти неисправности;
- сведения о выполненных при осмотрах ремонтах.

Поскольку Ростехнадзор является органом государственного строительного надзора, в его компетенцию входит проверка соблюдения требований технических регламентов при эксплуатации зданий (абз. 7 п. 1 Положения о Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 30.07.2004 № 401).

В связи с этим должностные лица Ростехнадзора вправе проверить:

- периодичность проведения осмотров, предусмотренных СП 255.1325800.2016 и ГОСТ 31937–2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
- выполнение необходимых работ, предусмотренных при проведении осмотров;
- наличие паспорта здания, наличие необходимой документации, такой как паспорт здания и журнал технической эксплуатации, и порядок ведения технического журнала по эксплуатации здания или сооружения.

Обращаем ваше внимание, что несоблюдение периодичности проведения осмотров, невыполнение работ, предусмотренных при проведении осмотров, наличие паспорта здания, отсутствие в Техническом журнале эксплуатации здания или сооружения информации о проведении осмотров и ремонтов рассматривается, в числе прочих, органами Ростехнадзора как нарушение требований технического регламента о безопасности зданий и сооружений, обязательных требований к зданиям и сооружениям при проектировании, строительстве, реконструкции или капитальном ремонте и влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 9.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях):

- на должностных лиц: от 20 000 до 30 000 руб.;
- на юридических лиц: от 100 000 до 300 000 руб.

Специальных требований к дефектной ведомости действующее законодательство не содержит, поэтому она может составляться по шаблону, разработанному внутри предприятия и утвержденному в учетной политике фирмы, или в свободной форме. При этом дефектная ведомость не является обязательным документом, составляемым в результате осмотров зданий.

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

- «Оценка технического состояния здания и сооружения (осмотр, обследование)».
- «Мероприятия по эксплуатации зданий и сооружений в осенне-зимний и весенне-летний периоды».

© АО «Кодекс», 2023

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных