

25.04.2024

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Что нужно знать о весенне-летнем обслуживании систем отопления

Весна и лето — это время, когда отопительные системы обычно находятся в режиме ожидания, не работая на полную мощность. Однако именно в этот период они требуют особого внимания и ухода, чтобы быть готовыми к следующему отопительному сезону.

Для обеспечения эффективной работы и продления срока службы отопительных устройств необходимо проводить их регулярное техническое обслуживание. В этой статье мы рассмотрим ключевые моменты весенне-летнего обслуживания систем отопления, которые должен знать каждый специалист по эксплуатации зданий.

Почему важно

Ежегодно в весенний период, после завершения отопительного сезона, специалисты обязаны проводить техническое обслуживание внутренних систем отопления в соответствии с Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок.

Эти работы включают промывку и проверку герметичности системы отопления. Проведение профилактических мероприятий позволяет:

- избежать аварийных ситуаций в холодное время года;

- сократить расходы на ремонт и увеличить энергоэффективность системы;
- экономить ресурсы и продлить срок службы оборудования.

На что обратить внимание при весенне-летнем обслуживании систем отопления

1. Очистка и проверка тепловых элементов. Перед отключением системы отопления на летний период необходимо провести очистку и проверку тепловых элементов, таких как котлы, радиаторы, трубопроводы. Удаление накопившейся грязи и пыли позволит избежать перегрева и повысит эффективность работы системы в следующем отопительном сезоне.
2. Проверка и регулировка настроек. Важно убедиться, что все настройки системы отопления соответствуют рекомендованным параметрам. Проверьте термостаты, клапаны, датчики и обеспечьте правильную работу управляющих устройств.
3. Проверка утечек и износа. Необходимо внимательно осмотреть все участки трубопроводов и соединений на предмет утечек и износа. Замените поврежденные участки и обеспечьте герметичность системы.

Обратите внимание! Для понимания того, как обеспечить эффективную работу отопительных систем, эксперты системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» разработали специальный **чек-лист по эксплуатации систем отопления**.

С его помощью вы сможете внимательно контролировать все необходимые процессы и обеспечивать надлежащее состояние системы отопления на вашем предприятии.

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

Нарушение правил пользования тепловой энергией, правил устройства энергопотребляющих установок влечет наложение административного штрафа (ст. 9.11 КоАП РФ):

- на должностных лиц — от 2 000 до 4 000 руб.;
- на юридических лиц — от 20 000 до 40 000 руб. или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Решение в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Рекомендуем воспользоваться справочным материалом «Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений».

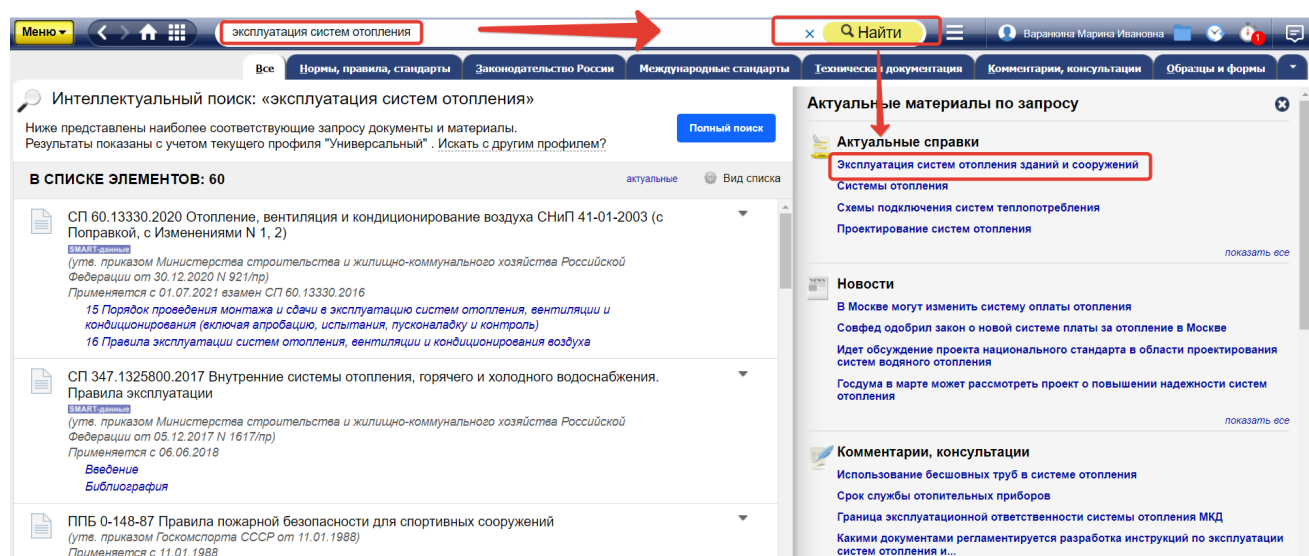
В справке содержится:

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

Как перейти к справочному материалу

Вариант 1

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



Вариант 2

Откройте главную страницу системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» → «Справочник по эксплуатации зданий» → «Эксплуатация инженерных систем зданий и сооружений» → «Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений».

Поиск в тексте

Текст справки

Нормы, правила, стандарты

Законодательство России

Комментарии, консультации

Образцы и формы

Справки

Справочник по эксплуатации зданий

Материал актуален на 15.04.2024

Эксплуатация систем отопления зданий и сооружений

Прием и допуск в эксплуатацию тепловых энергоустановок
Мероприятия по организации эксплуатации тепловых энергоустановок
Требования к автономным котельным
Периодичность обслуживания котельных установок
Организация эксплуатации тепловых сетей
Эксплуатация поквартирных систем отопления
Памятки по эксплуатации систем отопления, ХВС и ГСВ

Поддержание нормативных показателей температуры воздуха в помещениях зданий и сооружений гарантируется безотказной работой систем отопления и тепловых энергоустановок, обеспечивающих эти системы тепловой энергией.

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

В справке вы найдете:

- перечень работ, которые необходимо проводить при эксплуатации систем отопления;
- периодичность проведения мероприятий по обслуживанию систем отопления, оформление

Таким образом вы получаете полный перечень работ по обслуживанию трубопроводов водоснабжения и водоотведения, тем самым экономите время на поиск необходимой информации, а также сможете избежать наложения штрафов на сумму до 100 000 руб. (ст. 8.1 КоАП РФ).

**Еще не работаете с системой «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?
Узнать о продукте больше [можно здесь](#).**

А знаете ли вы?

Отвечаем на самые актуальные вопросы апреля

В апреле 2024 года пользователи системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» проявили интерес к разнообразным темам. Мы готовы предоставить полную информацию и помочь вам разобраться в них более детально.

- Управление блокированной застройкой.
- Расторжение договора в одностороннем порядке.
- Периодичность проведения капитального ремонта производственной канализации.
- Эксплуатация котельной с неработающим датчиком загазованности.
- Является ли кровля конструктивным элементом здания?

Еще больше консультаций экспертов вы найдете в разделе «Состав продукта» на главной странице системы → «Эксплуатация зданий в вопросах и ответах».

Ссылки ведут на документы в системе «Техэксперт».

Если ссылки неактивны или при переходе возникает ошибка, вероятно, вы не являетесь пользователем системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Дополнительную информацию можно узнать у представителя «Техэксперта» в вашем регионе.

Вопрос-ответ



*Шухман Никита
Владимирович*

Вопрос:

На предприятии должен проводиться сезонный осмотр зданий и сооружений два раза в год на основании Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения». Подскажите, пожалуйста, за неисполнение данного требования, то есть за непроведение данных осмотров, предусмотрена ли какая-либо ответственность? Какой надзорный орган проверяет исполнение данного требования?

Ответ:

Должностные лица Ростехнадзора вправе проверить периодичность проведения осмотров. За несоблюдение периодичности проведения осмотров предусмотрена административная ответственность. Подробности в Обосновании.

Обоснование

Все производственные здания и сооружения должны подвергаться осмотрам (п. 3.5 Положения о проведении планово-предупредительного ремонта и технической эксплуатации производственных зданий и сооружений предприятий промышленности

строительных материалов, утвержденного Приказом Минстройматериалов СССР от 05.11.1979).

Выделяют несколько видов осмотров (п. 8.2 СП255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения»):

- текущие,
- сезонные,
- внеочередные.

Сезонные осмотры осуществляют два раза в год.

Ростехнадзор является органом государственного строительного надзора, и в его компетенцию входит проверка соблюдения требований технических регламентов при эксплуатации зданий (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.

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.

В системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» представлен дополнительный материал по теме «Оценка технического состояния здания. Осмотры».

© АО «Кодекс», 2024

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных