

29.05.2024

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Эксплуатация покрытий зданий и сооружений

В летний сезон особенно важно обращать внимание на техническое обслуживание зданий, в частности на их покрытия. Именно поэтому большинство организаций активно занимаются планированием и выполнением ремонтных работ.

Почему важно

Важно следить за состоянием кровли, поскольку она защищает здание от неблагоприятного воздействия внешних факторов, таких как 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 рядом вопросов 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;
- к возникновению аварийных ситуаций и полной остановке работы предприятия;
- к дополнительным затратам 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 проводить следующие мероприятия:

- проверять состояние окрасочного слоя, защищающего конструкции от коррозии;
- регулярно очищать кровлю от мусора и загрязнений;
- исключать сосредоточенное складирование материалов на покрытии при выполнении работ по ремонту кровли;
- содержать в исправном состоянии элементы и устройства по отводу дождевых и талых вод (разжелобки, фартуки, сливы, наружные и внутренние водостоки) (п. 11.3 СП 255.1325800.2016);
- своевременно проводить работы 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 конструкций покрытий приводит к преждевременному износу и аварийному состоянию зданий и сооружений в целом.

Решение в системе «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».



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, размер которого может достигать **300 000 руб.** (ч. 1 ст. 14.43 КоАП РФ).

А знаете ли вы?

Видеогиды по работе с системой «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

Уважаемые коллеги!

Представляем вашему вниманию серию коротких видеогидов, разработанных экспертами системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий». Эти видео помогут вам быстро и в удобном формате освоить основные функции и сервисы системы.

Система содержит актуальный набор нормативных и нормативно-технических документов, а также сервисов и авторских материалов, которые позволят вам:

- **Экономить до двух рабочих часов в день на поиске документации и отслеживании изменений.** Система включает более 650 000 нормативных документов по эксплуатации зданий, которые легко найти с помощью интеллектуального поиска, а функции отслеживания изменений и сравнения редакций помогут за пару кликов сравнить действующий и устаревший документы.

Кроме того, в системе представлены рекомендации экспертов, алгоритмы проведения основных бизнес-процессов, а также образцы и шаблоны документов для выполнения задач.

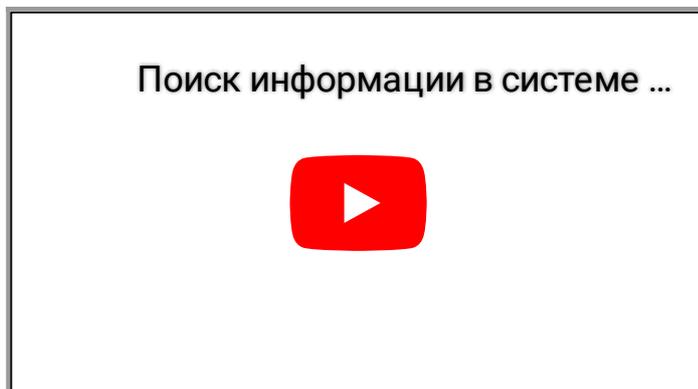
- **Получать ответы на ваши персональные вопросы.** Возможность обратиться к экспертам системы с индивидуальным вопросом и получить развернутый ответ с обоснованием, подкрепленный ссылками на действующее законодательство.

Также через систему «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы можете направить запрос в Ростехнадзор. Эксперты системы помогут подобрать правильные формулировки, чтобы ускорить процесс получения ответа, обеспечивая при этом полную анонимность организации, если таковая необходима.

- **Эффективно управлять ключевыми бизнес-процессами**, такими как проведение осмотров, классификация дефектов, взаимодействие с подрядчиками, предоставление отчетности и подготовка к проверкам Ростехнадзора, МЧС и пр.
- **Получить выжимку информации по вопросам эксплуатации зданий.** В рамках системы регулярно проводятся вебинары по самым актуальным вопросам в сфере эксплуатации зданий.

В системе доступно множество сервисов, которые помогают специалистам решать различные задачи. Первое, что отмечают пользователи, — это удобный поиск информации в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Чтобы узнать, как эффективно пользоваться системой, быстро находить нормативно-техническую документацию и другие материалы, рекомендуем посмотреть короткое видео. Просмотр займет всего четыре минуты.



Для просмотра других видеогидов просто перейдите на главную страницу системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» и нажмите на кнопку «Видеосеминары».

Видеосеминары

для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений



Больше профильных мероприятий вы найдёте в календаре мероприятий и вебинаров!

[Зарегистрироваться](#)

[О сервисе](#)

Служба эксплуатации зданий: Права и обязанности специалиста

Длительность: 1 час 5 минут



Апрель 2024

Семинар ведёт:
Логинова Евгения Александровна, эксперт системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий»

[ПРОГРАММА ВИДЕОСЕМИНАРА](#)

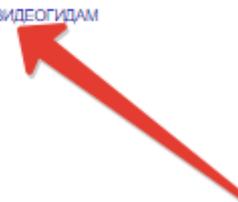
[ПРЕЗЕНТАЦИЯ ЛОГИНОВОЙ Е.А.](#)

Видеогиды по работе с системой «Техэксперт: Эксплуатация зданий»



Эксперты системы подготовили для вас короткие видеогиды для быстрого и удобного изучения основных функций и сервисов.

[ПЕРЕЙТИ К ВИДЕОГИДАМ](#)



Если вы еще не являетесь пользователем системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий», воспользуйтесь **пробным доступом** и применяйте ее для решения ваших задач.

[ПРОБНЫЙ ДОСТУП](#)

Вопрос-ответ



*Шухман Никита
Владимирович*

Вопрос:

Какая информация должна содержаться в паспорте безопасности здания?

Ответ:

Паспорт безопасности — это основной документ, который должен быть в любой организации. Он является главным для разработки правил по антитеррористической защищенности любого объекта.

Правила разработки паспорта безопасности объектов (территорий) утверждены Постановлением Правительства РФ от 25.12.2013

№ 1244.

Форма паспорта безопасности должна включать в себя:

- общие сведения об объекте (о территории) (основной вид деятельности, категория, наименование вышестоящей организации по принадлежности и общая площадь);
- общие сведения о работниках и (или) об арендаторах объекта (территории);
- сведения о потенциально опасных участках и (или) критических элементах объекта (территории);
- возможные последствия в результате совершения террористического акта на объекте (территории);
- оценку социально-экономических последствий террористического акта на объекте (территории) (людские потери, нарушения инфраструктуры и экономический ущерб);
- силы и средства, привлекаемые для обеспечения антитеррористической защищенности объекта (территории);
- меры по инженерно-технической, физической защите и пожарной безопасности объекта (территории);
- выводы и рекомендации;
- дополнительную информацию с учетом особенностей объекта (территории).

В системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» представлен дополнительный материал по теме «Антитеррористическая защищенность в сфере безопасности зданий (сооружений) и прилегающих территорий».

Политика конфиденциальности персональных данных