

29.08.2024

# Гид по эксплуатации зданий



**Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений**

---

## Как проверить готовность объектов к зимнему сезону?

Приближается время проведения сезонных осенне-зимних осмотров зданий и сооружений. Плановый технический осмотр здания является важным инструментом поддержания его безопасности и исправности.

Проведение таких проверок необходимо для гарантирования бесперебойной работы здания в течение всего года.

### Почему важно

Зимний период эксплуатации зданий является наиболее сложным и требует особого внимания к ограждающим конструкциям и инженерному оборудованию. Наледь, снег и морозы могут вызывать серьезные повреждения здания.

Несмотря на то что осенние осмотры проводятся ежегодно, у многих возникают вопросы из-за сложности и обширности этой задачи, включающей контроль и проведение множества работ. Кроме того, проведение осмотров требует учета множества нюансов и соответствия законодательству:

1. Были ли изменения в нормативных требованиях к объектам эксплуатации?
2. На что следует обратить внимание при осенне-зимнем осмотре здания?
3. Какие работы нужно выполнить в рамках сезонного осмотра?
4. Как правильно оформить результаты осмотра?

От успешного выполнения осенне-зимних осмотров зависит планирование работ и бюджетирование на следующий год, а также эффективное функционирование предприятия без аварий и дополнительных расходов.

### Риски

Осенний осмотр позволяет обнаружить и устранить незамеченные повреждения, такие как трещины, протечки и износ материалов. Если эти проблемы остаются нерешенными, они могут привести к серьезным последствиям в будущем, таким как:

- повышению расходов на ремонт и восстановление зданий и сооружений;
- риску возникновения аварийных ситуаций;
- необходимости выполнения предписаний и возможным штрафам при проверках до 600 000 рублей (ч.2 ст.9.4 КоАП РФ);
- приостановлению деятельности на срок до 90 суток.

Коллеги, рекомендуем использовать материалы системы **«Техэксперт: Эксплуатация зданий»** для проведения осенне-зимнего осмотра. Мы делимся чек-листом, который поможет вам оценить готовность объектов к зимнему периоду и не упустить важные виды работ.

### Чек-лист готовности здания к зиме

Вид работ	Результат (выполнено / не выполнено либо +/-)
1. Заменены разбитые стекла окон, стеклоблоков, балконных дверей	
2. Отремонтированы и утеплены чердачные перекрытия, трубопроводы в чердачных помещениях	
3. Остеклены и закрыты чердачные слуховые окна	

4. Отремонтированы и утеплены трубопроводы в подвальных помещениях	
5. Отремонтированы либо изготовлены новые ходовые доски (переходные мостики) на чердаках и в подвалах	
6. Укреплены и отремонтированы парапетные ограждения	
7. Утеплены и отремонтированы бойлеры	
8. Утеплены, прочищены, отремонтированы дымовентиляционные каналы	
9. Укреплены флагодержатели, номерные знаки здания	
10. Заделаны продухи в цоколе здания	
11. Входные двери укреплены, оборудованы пружинами, отремонтированы	
12. Оборудование и коммуникации системы отопления промыты	
13. Испытана на прочность и плотность система отопления	

14. Приборы учета тепловой энергии имеются в наличии и работоспособны	
15. Автоматические регуляторы работоспособны (при их наличии)	
16. Защита системы теплоснабжения работоспособна	
17. На расчетных шайбах и соплах элеваторов есть пломбы	
18. Имеются паспорта теплоснабжающих установок	
19. Имеются принципиальные схемы и инструкции для персонала, обслуживающего систему отопления	
20. Эксплуатационные режимы системы теплоснабжения, мероприятия по их внедрению разработаны	
21. План ремонтных работ по системе отопления выполнен	
22. Прямые соединения оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией отсутствуют	
23. Задолженность за тепловую энергию, теплоноситель отсутствует	

Если все пункты чек-листа готовности здания к зиме будут выполнены, тогда можно быть уверенным — здание готово к зимнему периоду эксплуатации.

### **Еще больше инструментов для проведения осенне-зимних осмотров доступно в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий»**

✓ Обширная легитимная **база нормативных документов**, подобранных именно по тематике «Эксплуатация зданий и сооружений», в том числе относящихся к проведению осенне-зимнего осмотра.

В базе содержатся тысячи документов с пометками об актуальности. Любой необходимый документ можно легко и быстро найти за пару кликов с помощью интеллектуального поиска.

✓ Возможность обратиться в **службу поддержки пользователей** для получения индивидуальных консультаций от экспертов системы.

Вы можете обратиться с любым вопросом по эксплуатации зданий и сооружений, включая осенне-зимние осмотры. Эксперты системы внимательно изучат ваш запрос и подготовят персонализированный ответ, основанный на требованиях и нормах текущего законодательства.

✓ **Экспертные консультации**, где вы найдете уже готовые практические кейсы по проведению осенне-зимних осмотров и сможете применить их в работе, например:

- «Комплекс мероприятий при подготовке к отопительному периоду».
- «Готовность к отопительному периоду».
- «График проверок и объектов тепловой энергии».
- «Подготовка к отопительному сезону в отсутствие бюджетных средств».
- «Контроль снеговой нагрузки на кровлю».

✓ **Образцы и формы**, в том числе рекомендуемые формы документов, которые помогут вам в проведении работ по эксплуатации зданий в осенний период:

- Акт проверки готовности к отопительному периоду.
- Чек-лист готовности к отопительному периоду.
- Паспорт готовности к отопительному периоду.
- Чек-лист готовности здания к зиме.

✓ Справочный материал «Мероприятия по эксплуатации зданий и сооружений в осенне-зимний и весенне-летний периоды» содержит информацию об осенне-зимних осмотрах, изложенную в простой и понятной форме.

В справке вы найдете пошаговые инструкции, образцы документов, рекомендации экспертов, а также подборку судебной практики, связанную с данной тематикой.

✓ **Дополнительные материалы по проведению осмотров:**

Информация по классификации дефектов — в справке [«Техническое обслуживание зданий и сооружений»](#), а именно:

- Блок [«Этапы проведения осмотра с разделением на участки и описанием типичных дефектов»](#) — инструмент для проведения осмотров, включающий полную информацию о разделении осматриваемых участков, типичных дефектах и основных причинах их появления.
- Графическая таблица [«Основные виды дефектов, выявляемые при проведении ежегодного осмотра зданий \(сооружений\)»](#) содержит характерные виды дефектов для объектов капитального строительства, созданных по разным строительным технологиям.
- Информация о порядке составления годовых планов-графиков производства ремонтных работ, которую вы можете найти в справочном материале [«Планирование процесса эксплуатации зданий \(сооружений\) и разработка планов-графиков»](#).

**Благодаря информации, полученной в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий», вы сможете:**

- грамотно организовать работы по проведению необходимых мероприятий по эксплуатации зданий в соответствии с годовыми периодами;
- подготовить здания к отопительному периоду путем составления четкого плана проведения работ по их обслуживанию и ремонту;
- сэкономить время на составлении документации;
- минимизировать риск наложения штрафов за нарушение требований технических регламентов, повлекших за собой причинение вреда жизни и здоровью людей, до 600 000 рублей (ч. 2 ст. 9.4 КоАП РФ).

Ссылки ведут на документы в системе «Техэксперт».

Если ссылки не активны или при переходе возникает ошибка, вероятно, вы не являетесь пользователем «Техэксперт» или у вас не настроена утилита «КАссист».

Обратитесь к [представителю «Техэксперт»](#) в вашем регионе.

## Вопрос-ответ



*Шухман Никита  
Владимирович*

### Вопрос:

Каким актом заказчик может фиксировать ход выполнения скрытых работ подрядчиком? Ведь при приемке качество работ по замене стропильной системы нельзя будет проверить.

### Ответ:

Заказчик может фиксировать ход выполнения скрытых работ путем оформления Акта освидетельствования скрытых работ, утвержденного Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16.05.2023 N 344/пр.

**Обоснование:**

Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства утверждены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16.05.2023 N 344/пр (далее — Приказ от 16.05.2023 N 344/пр).

Перечень скрытых работ, подлежащих освидетельствованию, определяется проектной и рабочей документацией (пп. «г», «е» п.5 Положения о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 N 468).

Приказом от 16.05.2023 N 344/пр также утвержден Акт освидетельствования скрытых работ, который может быть составлен либо в электронном виде, либо на бумажном носителе. Количество экземпляров должно соответствовать количеству лиц, подписывающих указанный акт.

Таким образом, Заказчик может фиксировать ход выполнения скрытых работ путем оформления Акта освидетельствования скрытых работ.

© АО «Кодекс», 2024

*Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».*

*Политика конфиденциальности персональных данных*