

10.10.2024

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Дефекты зданий: на что стоит 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»

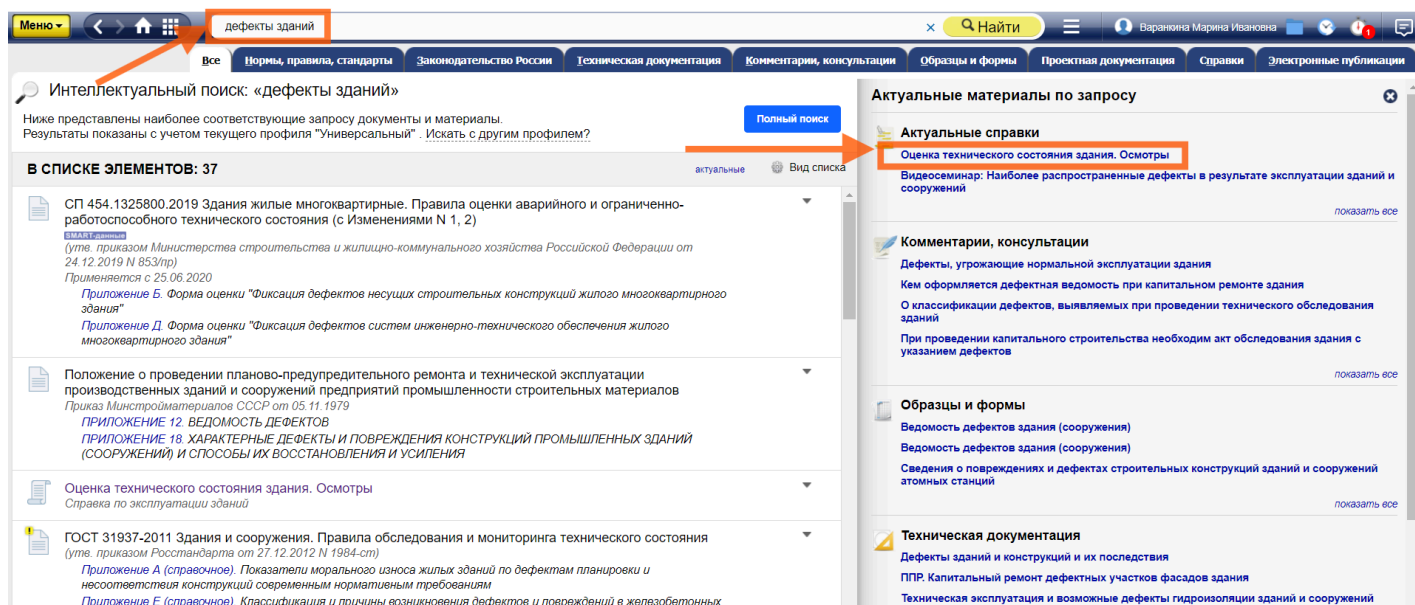
Рекомендуем воспользоваться справочным материалом **«Оценка технического состояния здания. Осмотры»**, а именно:

- 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. Осмотры».



Использование подробной информации о классификации дефектов и графической таблицы в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» способствует более точному и быстрому выявлению и устранению дефектов.

Это позволит вам экономить время и ресурсы при проведении осмотров и ремонтных работ.

А знаете ли вы?

Бесплатная конференция «Комплексный подход к обеспечению безопасности предприятия в 2025 году». Регистрация уже открыта!

30 октября в России ежегодно отмечается День инженера. Желаем, чтобы промышленная, пожарная, экологическая и санитарная безопасность, эксплуатация зданий и охрана труда на вашем предприятии были всегда под контролем!

В честь данного события мы приглашаем вас и ваших коллег на практическую конференцию для руководителей, главных инженеров и специалистов, ответственных за безопасное функционирование предприятия:

«Комплексный подход к обеспечению безопасности предприятия в 2025 году».

30 и 31 октября 2024 года

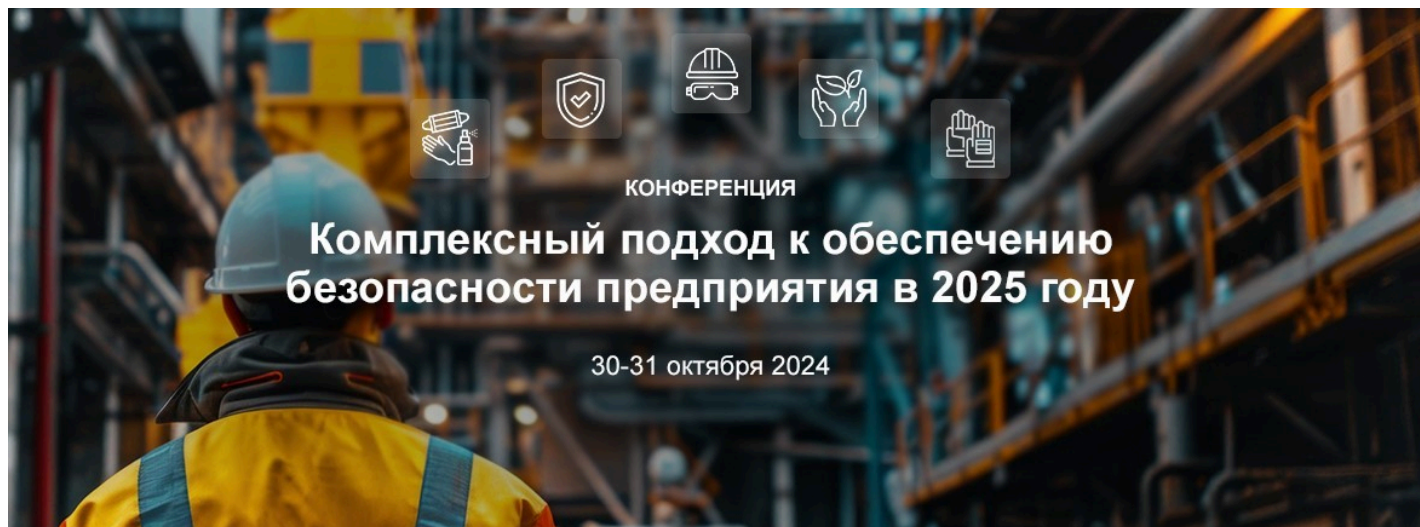
Онлайн-формат, с 10:00 мск

<https://cntd.ru/events/tehexpert-conf>

Нарушения при обеспечении безопасности предприятия могут привести к аварийным или чрезвычайным ситуациям. Последствия грозят материальными потерями, штрафами и приостановкой деятельности организации.

При этом, к сожалению, даже при тщательном контроле есть риск упустить необходимые требования. Поэтому к **вопросу безопасности важно подходить комплексно**, чтобы минимизировать ошибки и риск возникновения ЧС.

О том, как организовать безопасность на предприятии со всех сторон, и поговорим на конференции.



Каждый день конференции будет посвящен отдельной профессиональной тематике и охватит следующие направления:

30 октября: Секция «Промышленная и пожарная безопасность, эксплуатация зданий, ГО и ЧС: Актуальные вопросы главного инженера и ответственных специалистов»:

- Особенности эксплуатации зданий и сооружений на ОПО;
- Антитеррористическая защищенность в сфере безопасности зданий и прилегающих территорий;
- Перспективы обеспечения защиты работников: извлечение уроков из недавних инцидентов и укрепление стратегий.

31 октября: Секция «Охрана труда, экологическая и санитарная безопасность: решения ключевых вопросов направлений на современном предприятии»:

- Особенности получения санитарно-эпидемиологического заключения (СЭЗ);
- Разработка и внедрение комплекса мероприятий, направленного на повышение уровня безопасности работников при строительстве инженерных систем;
- Обращение с отходами от образования до передачи специализированной организации: актуальные требования и реальные кейсы.

Что вы получите на конференции?

1. План действий, как внедрить новые требования законодательства по эксплуатации зданий.
2. Пошаговый разбор мероприятий, необходимых для обеспечения защиты работников.

3. Рабочие инструменты для помощи в организации работы с нуля с отходами и получением СЭЗ.
4. Готовые ИТ-решения для организации слаженной работы по обеспечению безопасности.
5. Экспертные ответы на узкоспециализированные вопросы.
6. Опыт коллег в работе по обеспечению производственной безопасности.
7. Сертификат участника.

Это позволит вам проверить основные слабые места своего предприятия по всем направлениям производственной деятельности; спланировать и поставить соответствующие задачи сотрудникам с целью минимизации рисков, выполнение которых останется только контролировать.

Как принять участие в конференции:

Необходимо пройти регистрацию по ссылке: <https://cntd.ru/events/tehexpert-conf>.

После регистрации вы получите письмо с подтверждением участия в конференции и ссылку для подключения.

Обратите внимание! Регистрация на секции конференции завершается за день до их начала. Чтобы принять участие сразу в двух секциях, необходимо зарегистрироваться на каждую отдельно.

Для вас участие бесплатное!

РЕГИСТРАЦИЯ →

Не упустите возможность получить важную информацию для безопасного и безаварийного функционирования предприятия!

Вопрос-ответ



*Шухман Никита
Владимирович*

Вопрос:

В каких случаях требуется проводить проверки работоспособности аварийного освещения? Какая периодичность проверок во время эксплуатации? Как часто требуется проводить проверку освещенности эвакуационных выходов и аварийного освещения и в каких случаях?

Ответ:

1. Владельцем объекта электроэнергетики, должен быть определен порядок и обеспечено осуществление проверки состояния эвакуационного освещения (п. 638 Правил технической эксплуатации электрических станций и сетей Российской Федерации, утвержденных Приказ Минэнерго России от 04.10.2022 N 1070 (далее - Правила, утвержденные Приказом Минэнерго России от 04.10.2022 N 1070)).

При эксплуатации аварийного освещения необходимо проводить следующие проверки (п. 637 Правил, утвержденных Приказом Минэнерго России от 04.10.2022 N 1070):

- проверка действия автомата аварийного освещения - проводится не реже 1 раза в месяц в дневное время;
- проверка исправности аварийного освещения при отключении рабочего освещения - проводится 2 раза в год.

2. Требование к освещенности эвакуационных выходов и аварийного освещения установлены разделом 5 СП 439.1325800.2018 Здания и сооружения. Правила проектирования аварийного освещения (далее - СП 439.1325800.2018).

Из названных правил следует, что соответствие текущих условий освещения требованиям норм технической документации к освещенности эвакуационных выходов, можно проверить путем измерения или сравнения с подтвержденными проектными данными (п.5.2.6 СП 439.1325800.2018). Сроков для проверки не установлено.

При этом, контроль технического состояния световых устройств служба эксплуатации зданий осуществляет путем проведения периодических осмотров 2 раза в год (весной и осенью) и внеочередных осмотров в случае техногенных катастроф или стихийных бедствий (п.5.2 МДС 31-8.2002).

Иными словами, рекомендуем осуществлять проверку освещенности эвакуационных выходов и аварийного освещения 2 раза в год (весной и осенью).

Статью подготовил эксперт Службы поддержки пользователей систем «Кодекс»/«Техэксперт» Шухман
Никита Владимирович.

© АО «Кодекс», 2024

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных