

19.06.2025

Гид по эксплуатации зданий



Самое важное и интересное для специалистов по эксплуатации зданий и сооружений

Эксплуатация кровельных покрытий зданий: ключевые аспекты и рекомендации

Летний сезон — оптимальное время для проведения технического обслуживания зданий, особенно их кровельных покрытий. Поэтому многие организации сейчас занимаются выполнением необходимых ремонтных работ.

Почему важно следить за состоянием кровли?

Кровля защищает здание от осадков, ветра, ультрафиолета и других внешних воздействий. Грамотное и своевременное обслуживание увеличивает срок службы покрытия и снижает риск аварийных ситуаций.

Однако при эксплуатации кровли специалисты сталкиваются с рядом сложностей:

1. **Планированием работ**— необходимо разрабатывать график обслуживания, учитывая нормативные требования и периодичность проверок.
2. **Документированием**— важно фиксировать результаты осмотров и ремонтов, чтобы избежать претензий со стороны контролирующих органов.

Риски

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;
- возникновению аварийных ситуаций и полной остановке работы предприятия;
- необходимости дополнительных затрат на ремонт и восстановление;
- наложению административного штрафа до 300 000 руб. за нарушение требований технических регламентов ([ч. 1 ст. 14.43 КоАП РФ](#)):

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.

Как упростить контроль за состоянием кровли?

В системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступен справочный материал «Эксплуатация покрытий зданий и сооружений. Крыши. Кровли», который 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.

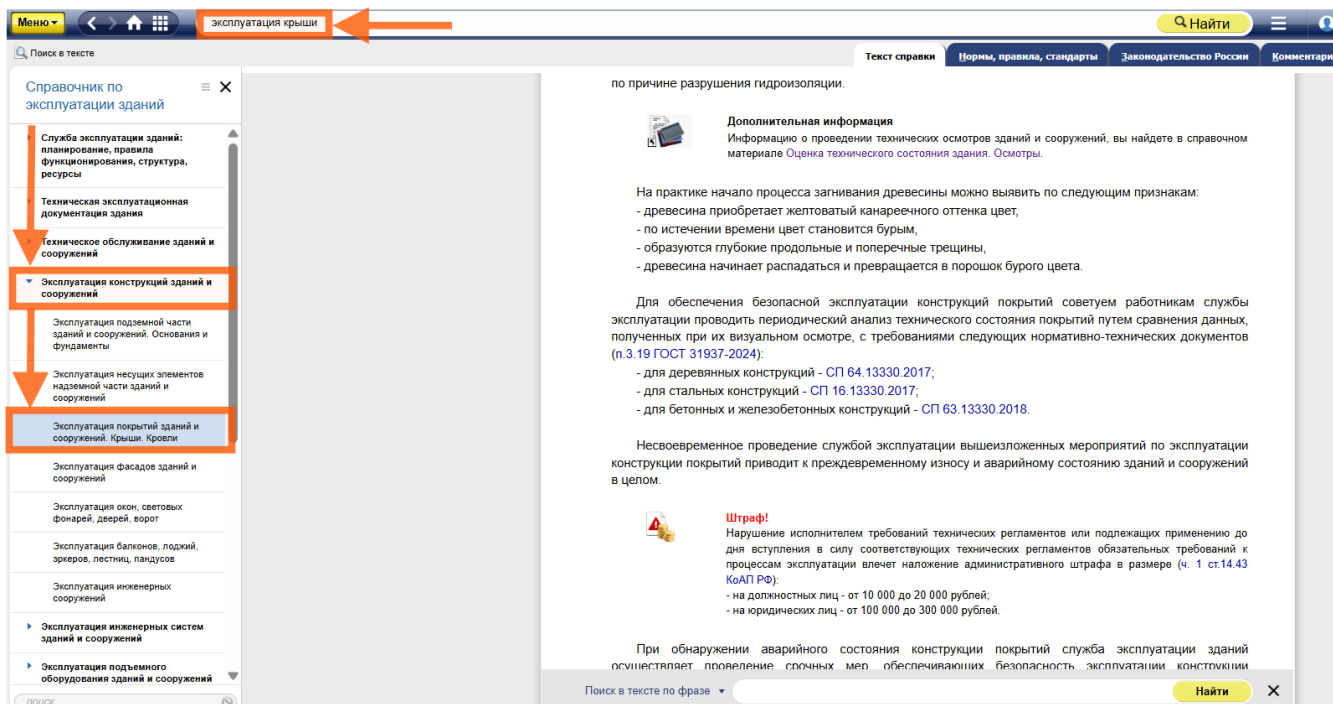
Как найти материал?

Через справочник

«Справочник по эксплуатации зданий» → «Эксплуатация конструкций» → «Крыши. Кровли».

Через интеллектуальный поиск

Введите запрос «эксплуатация 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 **до 300 000 руб.** (ч. 1 ст. 14.43 КоАП РФ).

Еще не работаете с системой «Техэксперт: Эксплуатация зданий»?

Попробуйте бесплатный доступ!

[Форма регистрации](#) →

Из зала суда

Отсутствие своевременного мониторинга здания может повлечь невозможность его эксплуатации

При длительной эксплуатации здания или сооружения важна оценка его технического состояния. Невыполнение службой эксплуатации мероприятий по оценке приведет к деформации и разрушению отдельных конструкций и всего здания или сооружения.

Мониторинг технического состояния здания позволяет своевременно выявить все дефекты и повреждения.

Особое внимание необходимо уделять зданиям, техническое состояние которых ограничено работоспособное, так как отсутствие своевременных ремонтных работ может повлечь невозможность эксплуатации такого здания.

Рассмотрим случай из судебной практики.

Ростехнадзор обратился в суд с требованием привлечь к административной ответственности по ст. 9.11 КоАП РФ юридическое лицо — владельца котельной — за нарушение правил эксплуатации электроустановок.

Основанием для привлечения к административной ответственности было то, что производственное здание котельной на момент проверки Ростехнадзором находилось в неисправном состоянии, не обеспечивающем длительное надежное использование. Были выявлены следующие нарушения:

1. Конструктивные дефекты здания:

- разрушение стен;
- трещины и сколы в конструкции;
- неравномерная осадка фундамента.

2. Аварийное состояние кровли:

- протечки и скопление воды;
- сырость на потолке;
- разрушение отделочных материалов прилегающих поверхностей;
- ухудшение микроклимата.

3. Последствия нарушений.

Увеличение нагрузки на основание здания из-за скопления воды, что нарушает пункт 3.3.1 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго России от 24.03.2003 № 115.

Представитель владельца котельной вину в совершении правонарушения не признал, результаты проверки считал ошибочными и несостоятельными, в связи с тем что проверяющим лицом не было принято во внимание техническое заключение по обследованию технического состояния строительных конструкций котельной (экспертиза промышленной безопасности).

Согласно данному заключению общее техническое состояние строительных конструкций здания котельной оценивалось как ограниченно работоспособное, что допускает эксплуатацию объекта без угрозы его полного или частичного разрушения.

Суд отклонил доводы, указав, что проверка проведена уполномоченным органом в рамках его компетенции и по всем правилам. Выявленные нарушения подтверждены и сомнению не подлежат.

Итоговое решение

Действия владельца котельной квалифицированы по ст. 9.11 КоАП РФ как нарушение правил эксплуатации электроустановок, юридическое лицо признано виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 9.11 КоАП РФ, и ему назначено административное наказание в виде административного штрафа в размере 20 000 рублей.

Рекомендации

При эксплуатации здания, которое по результатам обследования признано ограниченно работоспособным, важно следить за его техническим состоянием и вовремя проводить ремонты, чтобы избежать полного или частичного разрушения.

Отсутствие мониторинга и своевременных работ может повлечь за собой негативные последствия, связанные с аварийными ситуациями, невозможностью эксплуатации такого здания и привлечением к административной ответственности.

В системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий» ознакомьтесь с дополнительным материалом по теме «Оценка технического состояния здания. Осмотры».



Обзор подготовлен экспертом службы поддержки пользователей систем "Кодекс"/"Техэксперт" Звонаревой Юлией Борисовной на основе анализа Постановления Усть-Майского районного суда Республики Саха (Якутия) от 16.01.2025 по делу № 5-4/2025.

© АО «Кодекс», 2025

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных