

Эксплуатация зданий и сооружений

На руководителей организаций всех организационно-правовых форм собственности возложена обязанность по обеспечению безопасности при эксплуатации зданий (помещений) и сооружений (далее – здания).

Согласно требованиям Трудового Кодекса Республики Беларусь и Закона Республики Беларусь «Об охране труда» эксплуатируемые здания должны соответствовать требованиям по охране труда. Со стороны нанимателей и работодателей, являющихся собственниками зданий, а также осуществляющих их эксплуатацию должно быть организовано систематическое наблюдение за зданиями в процессе их эксплуатации. Необходимо назначить лиц, ответственных за правильную эксплуатацию, сохранность и своевременный ремонт зданий или отдельных помещений, кроме того - создать комиссию по общему техническому осмотру зданий.

Если здание используется несколькими работодателями, то обязанности по обеспечению требований по охране труда исполняются ими совместно на основании письменного соглашения.

Техническая эксплуатация зданий и сооружений должна обеспечиваться в соответствии с требованиями Межотраслевых правил по охране труда при техническом обслуживании и ремонте зданий и сооружений утвержденных постановлением Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 29.12.2011 г. № 141.

Кроме того, здания должны эксплуатироваться в соответствии с отраслевыми инструкциями по технической эксплуатации, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту зданий, отражающими их специфику и режим эксплуатации, разработанными и утвержденными соответствующими органами отраслевого управления.

Согласно законодательным и техническим нормативным правовым актам эксплуатация зданий должна осуществляться в соответствии с установленными требованиями в течение всего периода их использования по назначению. Сроки проведения ремонта зданий (элементов) должны определяться на основе оценки их технического состояния.

Здания должны эксплуатироваться в пределах нагрузок, параметров микроклимата помещений (температуры, влажности, скорости движения воздуха), предусмотренных проектной документацией.

В процессе эксплуатации зданий (элементов) должны быть обеспечены:

- безопасность для жизни и здоровья людей, сохранность имущества;
- соответствие проектной документации и требованиям технических нормативных правовых актов по надежности, прочности, долговечности, устойчивости, деформативности;

максимально близкий для несущих конструкций и элементов межремонтный срок службы;

доступность и безопасность осуществления всех видов осмотров, технического обслуживания и ремонта;

ремонтопригодность;

санитарно-гигиенические и экологические требования в соответствии с проектной документацией для людей и для окружающих объектов и территорий;

соответствие системы противопожарного нормирования и стандартизации требованиям технических нормативных правовых актов;

наличие проектной, исполнительной и эксплуатационной документации.

Справочно: перечень эксплуатационной документации включает:

*1*технический паспорт здания;

*2*акт приемки здания в эксплуатацию;

*3*акты осмотров здания;

*4*журнал технической эксплуатации здания;

*5*отчеты о ранее выполненных обследованиях;

*6*документы о текущих, капитальных ремонтах, усилении, реконструкции, защите строительных конструкций от коррозии;

*7*документы, характеризующие фактические технологические нагрузки и воздействия и их изменения в процессе эксплуатации;

*8*документы, характеризующие физические параметры среды, в которой эксплуатируются строительные конструкции;

*9*материалы изыскательских организаций о гидрогеологической обстановке на пятне застройки прилегающих территориях;

*10*паспорта котельного и лифтового хозяйства;

*11*схемы внутридомовых систем водоснабжения, канализации, тепло-, газо-, электроснабжения, контуров заземления;

*12*основные положения по технической эксплуатации здания (для новых зданий, в проекте которых должен быть разработан данный раздел);

*13*энергетический паспорт здания;

*14*журнал энергопотребления здания.

Перечень может быть дополнен с учетом специфики конкретного здания.

Проектная, исполнительная и эксплуатационная документация должна храниться у собственника здания или уполномоченного им органа.

Паспортизации подлежат здания различного назначения, независимо от формы собственности, для учета и контроля за изменением

технического состояния здания, своевременного выявления аварийно-опасных объектов.

В техническом паспорте должно содержаться заключение о пригодности (непригодности) здания к дальнейшей эксплуатации, а также данные, необходимые для определения объемов основных работ и ресурсов для восстановления его эксплуатационных показателей, включая показатели энергоэффективности.

Паспорт на новое здание заполняется проектной организацией перед сдачей объекта в эксплуатацию. При отсутствии паспорта на существующее здание его оформление осуществляют в соответствии с действующими положениями после детального обследования здания.

Периодичность последующих обследований после гарантийного срока, а также их вид (общее, детальное) определяют в соответствии с действующими положениями или необходимостью внепланового обследования в связи с чрезвычайной ситуацией, повлекшей изменение технического состояния здания (но не реже чем 1 раз в пять лет). Сроки общего обследования здания необходимо увязывать со сроками внесения изменений в технический паспорт.

Технический паспорт является документом, удостоверяющим техническое состояние здания, и используется для подтверждения эксплуатационной пригодности (непригодности) объекта во всех случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Контроль за техническим состоянием зданий должен осуществляться его собственником, эксплуатирующей организацией или службой технической эксплуатации путем проведения плановых и внеплановых (внеочередных) технических осмотров (далее - осмотров) собственными силами, а при необходимости - путем проведения обследования специализированной организацией.

Плановые осмотры подразделяются на общие и частичные.

При общих осмотрах контролируют техническое состояние здания в целом, его инженерных систем и благоустройства, при частичных осмотрах - техническое состояние отдельных конструкций зданий, инженерных систем, элементов благоустройства.

Общие осмотры должны проводиться 2 раза в год: весной и осенью.

Периодичность частичных осмотров устанавливается собственником здания, эксплуатирующей организацией или службой технической эксплуатации в зависимости от конструктивных особенностей здания и технического состояния его элементов.

Неплановые осмотры должны проводиться после стихийных бедствий, аварий и при выявлении недопустимых деформаций оснований.

Справочно: Общий осмотр зданий проводится комиссией в составе:

председатель комиссии - руководитель, главный инженер организации (юридического лица);

члены комиссии - лица, ответственные за эксплуатацию здания; представители службы, осуществляющей эксплуатацию инженерного оборудования; представитель местного общественного формирования (или профсоюза).

Для общественных зданий в состав комиссии включаются представители органов местного или отраслевого управления, ответственные за техническое состояние основных фондов. Для производственных зданий в состав комиссии включаются главные специалисты предприятия (механик, энергетик, технолог) и инженер по охране труда. Для зданий, являющихся историко-культурными ценностями, в состав комиссии включаются представители Департамента по охране историко-культурного наследия и реставрации.

К работе комиссии могут привлекаться специалисты-эксперты и представители ремонтно-строительных организаций.

По результатам осмотра составляется акт, который подписывается всеми членами комиссии и утверждается собственником здания или уполномоченным им лицом.

Результаты всех осмотров следует отражать в документах по учету технического состояния здания (журнал технической эксплуатации здания, технический паспорт).

При обнаружении в конструкциях малозначительных дефектов должно быть организовано постоянное наблюдение за их развитием, выяснены причины возникновения, степень опасности для дальнейшей эксплуатации здания и определены сроки их устранения. При обнаружении значительных и критических дефектов следует провести обследование элементов здания специализированной организацией.

Без наличия проектной документации, разработанной и утвержденной в установленном порядке, и без согласования со службой технической эксплуатации при эксплуатации зданий не допускается производить:

изменение объемно-планировочного решения и внешнего облика здания;

изменение конструктивных схем каркаса здания в целом или его отдельных частей;

изменение планировки и благоустройства прилегающей территории к зданию;

надстройку или возведение (установку) на покрытии здания других объектов (в том числе временных);

изменение схемы работы несущих конструкций здания или его частей, замену их другими элементами или устройство новых конструкций;

изменение проектных решений ограждающих конструкций и их элементов (стен, ворот, окон, дверей, фонарей, покрытий и кровель и т.п.);

отрывку котлованов и другие земляные работы;

выемку грунта в подвальных помещениях с целью увеличения их высоты или устройство новых фундаментов вблизи стен (фундаментов) без исследования грунтов;

крепление к зданию (конструкции) элементов других рядом расположенных (возводимых) объектов;

устройство в элементах здания новых проемов, отверстий, надрезов, ослабляющих сечение элементов; крепление к ним новых элементов;

заделку оконных или дверных проемов;

замену или модернизацию технологического или инженерного оборудования и изменение схем их размещения;

изменение конструкций или схем размещения технологических и инженерных коммуникаций;

изменение характера и режима технологического процесса размещенного в здании производства, вызывающее увеличение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции;

установку, подвеску или крепление другим способом (в том числе временное) на конструкциях не предусмотренного проектом технологического или другого оборудования, трубопроводов, подъемно-транспортных и других устройств;

изменение схем движения внутрицехового транспорта;

использование конструкций и их элементов в качестве якорей, оттяжек, упоров для подвески талей и других механизмов.

Здания необходимо защищать от неравномерных деформаций оснований путем защиты оснований от увлажнения и промерзания, обеспечения исправного состояния температурных и осадочных швов, систематического контроля за осадкой оснований и, в необходимых случаях, соответствующего их укрепления.

Работы по монтажу, демонтажу и ремонту технологического оборудования и инженерных коммуникаций необходимо производить по согласованию со службой технической эксплуатации зданий, обеспечивая при этом сохранность строительных конструкций.

В зданиях (кроме жилых) на видных местах должна быть размещена информация с указанием:

значений предельно допустимых нагрузок для отдельных конструкций;

значений предельно допустимых нагрузок и скоростей движения транспортных средств для отдельных зон здания;

мест складирования грузов;

типов транспортных средств, разрешенных для перемещения грузов по данному виду конструкции;

параметров микроклимата в помещениях;

предельно допустимых габаритов грузов, перевозимых электрокарами или автомобильным транспортом, с указанием предельных нагрузок на колесо и на весь колесный поезд, а также типа обода колес.

Строительные конструкции и основания зданий должны быть защищены от воздействия атмосферных осадков, подземных вод и других воздействий природно-климатического характера, а также агрессивных жидкостей и газов, используемых в технологическом процессе и инженерных системах, должны иметь антикоррозионную защиту в соответствии с проектной документацией и требованиями технических нормативных правовых актов.

При эксплуатации зданий не допускается намокание междуэтажных перекрытий.

Работы по прокладке или ремонту инженерных коммуникаций, связанные с нарушением целостности несущих конструкций перекрытий, необходимо выполнять в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.

При эксплуатации зданий не допускаются повреждения пароизоляционного слоя покрытия крыш и кровель.

Теплые покрытия или чердачные перекрытия должны быть защищены от конденсационной влаги и намокания.

При эксплуатации конструкций покрытий и кровель необходимо:

регулярно очищать кровли от технологической пыли, мусора, снега и не допускать при этом повреждений конструкций (слоев) кровель;

проверять состояние кровельного покрытия и герметичность его гидроизолирующих слоев, надежность крепления кровли к несущим конструкциям покрытия и все обнаруженные дефекты немедленно устранять;

не допускать повреждений, приводящих к коррозии стальных кровель;

не допускать при очистке кровель и их ремонте навалов (загружений), превышающих нормативные значения нагрузок на конструкции покрытий.

С покрытий должен быть обеспечен надежный отвод атмосферных вод. Не допускается скопление воды у стен, фундаментов или чрезмерное намокание материалов строительных конструкций.

Не допускается обеспечивать уклон плоских кровель для отвода воды за счет устройства дополнительных слоев стяжки по существующей кровле.

При эксплуатации кровель должно обеспечиваться исправное техническое состояние водосточных (водоприемных) труб и воронок. Все детали стальных воронок должны быть очищены от ржавчины и покрыты антикоррозионным составом.

Рулонный ковер кровли не должен иметь повреждений, отслоений, а его поверхность должна быть ровной, без вздутий и подтеков мастики в швах.

Окна, двери, ворота, фонари должны быть исправными, обладать теплозащитными, звукоизолирующими свойствами

Коробки, переплеты, импосты и подоконные доски окон, а также переплеты световых фонарей должны иметь защитное покрытие.

Ослабление креплений оконных и дверных коробок к стенам или перегородкам не допускается.

Герметичность остекления и притворов створных элементов должна обеспечиваться своевременной (по мере износа и старения) заменой герметизирующих и уплотняющих материалов и изделий.

Упоры, предотвращающие самопроизвольное закрытие ворот, должны быть в исправном состоянии.

Наружные входные двери должны плотно закрываться. Самозакрывающие устройства и ограничители открывания дверей должны быть прочно закреплены, отрегулированы и не должны иметь повреждений.

При эксплуатации и осмотрах зданий следует контролировать состояние балконов, лоджий и козырьков, а также выступающих архитектурных деталей и конструкций.

Козырьки над входами и балконами верхних этажей должны иметь нормативные уклоны, обеспечивающие отвод атмосферных вод от стены, и исправный гидроизоляционный ковер. Открытые металлические части козырьков должны быть окрашены.

Сеть ливневой канализации для отвода дождевых и талых вод, дренажная система и смотровые колодцы должны быть в исправном состоянии и регулярно прочищаться.

Отмостка по всему периметру здания должна быть без пропусков, просадок, щелей между отмосткой и стенами (цоколем).