Утвержден и введен в действие
Приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 24 августа 2016 г. N 590/пр

СВОД ПРАВИЛ

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**Buildings and structures. Operating rules.
General provisions**

СП 255.1325800.2016

(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом
Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр,
Изменения N 2, утв. Приказом
Минстроя России от 02.12.2019 N 748/пр,
Изменения N 3, утв. Приказом
Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

ОКС 91.040

**Дата введения
25 февраля 2017 года**

Предисловие

Сведения о своде правил

1 ИСПОЛНИТЕЛИ - Общество с ограниченной ответственностью "АСД-групп" (ООО "АСД-групп"), Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский и проектно-экспериментальный институт промышленных зданий и сооружений ("АО "ЦНИИПромзданий")

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 465 "Строительство"

3 УТВЕРЖДЕН приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 24 августа 2016 г. N 590/пр и введен в действие с 25 февраля 2017 г.

4 ЗАРЕГИСТРИРОВАН Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт)

5 ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ

Информация об изменениях к настоящему своду правил, а также тексты изменений и поправок размещаются в информационной системе общего пользования - на официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в сети Интернет

Введение

Целью разработки СП "Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения" является нормативное обеспечение разделов по эксплуатации Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент по безопасности зданий и сооружений".

Разработка настоящего свода правил выполнена авторским коллективом: ООО "АСД-групп" (канд. экон. наук *Е.А. Лепешкина*, *В.И. Булыкин, А.С. Денисов*); АО "ЦНИИПромзданий" (докт. техн. наук *Э.Н. Кодыш*, докт. техн. наук *А.Н. Мамин*, докт. техн. наук *Н.Н. Трекин*, канд. техн. наук *В.В. Бобров, К.В. Авдеев*).

Изменение N 1 выполнено авторским коллективом АО "ЦНИИПромзданий" (д-р техн. наук *А.Н. Мамин*, канд. техн. наук *В.В. Бобров, А.С. Денисов*).
(абзац введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

Изменение N 2 выполнено авторским коллективом АО "ЦНИИПромзданий" (руководитель разработки - д-р техн. наук *А.Н. Мамин*, канд. техн. наук *В.В. Бобров*), ФГБУ "ЦНИИП Минстроя России" (канд. техн. наук *Д.Г. Пронин*), АО "КТБ ЖБ" (*А.В. Шестериков*), ООО "ПОЖАРНЫЙ ИНЖЕНЕР" (канд. техн. наук *В.В. Пивоваров*).
(абзац введен Изменением N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

Изменение N 3 выполнено авторским коллективом АО "ЦНИИПромзданий" (руководитель разработки - *К.В. Авдеев*, исполнители - д-р техн. наук *А.Н. Мамин*, канд. техн. наук *В.В. Бобров*, *М.А. Назаров*, *А.В. Рэуцу*) и Публично-правовой компании "Фонд развития территорий" (*В.И. Булыкин*).
(абзац введен Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

1 Область применения

1.1 Настоящий свод правил устанавливает общие эксплуатационные требования к зданиям и сооружениям в условиях нормальной эксплуатации.

1.2 Настоящий свод правил не распространяется на особо опасные, технически сложные и линейные объекты.

1.3 Настоящий свод правил не распространяется на демонтаж и утилизацию зданий (сооружений).

2 Нормативные ссылки

(раздел 2 в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

В настоящем своде правил использованы нормативные ссылки на следующие документы:

ГОСТ 12.1.036-81 Система стандартов безопасности труда. Шум. Допустимые уровни в жилых и общественных зданиях

ГОСТ 17.2.3.01-86 Охрана природы. Атмосфера. Правила контроля качества воздуха населенных пунктов

ГОСТ 22845-2018 Лифты. Лифты электрические. Монтаж и пусконаладочные работы. Правила организации и производства работ, контроль выполнения и требования к результатам работ

ГОСТ 24054-80 Изделия машиностроения и приборостроения. Методы испытаний на герметичность. Общие требования

ГОСТ 25136-82 Соединения трубопроводов. Методы испытаний на герметичность

ГОСТ 27751-2014 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения

ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях

ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия

ГОСТ 31168-2014 Здания жилые. Метод определения удельного потребления тепловой энергии на отопление

ГОСТ 31532-2012 Энергосбережение. Энергетическая эффективность. Состав показателей. Общие положения

ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния

ГОСТ 32019-2012 Мониторинг технического состояния уникальных зданий и сооружений. Правила проектирования и установки стационарных систем (станций) мониторинга

ГОСТ 33966.1-2020 (EN 115-1:2017) Эскалаторы и пассажирские конвейеры. Часть 1. Требования безопасности к устройству и установке

ГОСТ 34081-2017 Здания и сооружения. Определение параметров основного тона собственных колебаний

ГОСТ 34305-2017 (EN 81-72:2015) Лифты пассажирские. Лифты для пожарных

ГОСТ 34378-2018 Конструкции ограждающие светопрозрачные. Окна и двери. Производство монтажных работ, контроль и требования к результатам работ

ГОСТ 34379-2018 Конструкции ограждающие светопрозрачные. Правила обследования технического состояния в натурных условиях

ГОСТ 34441-2018 Лифты. Диспетчерский контроль. Общие технические требования

ГОСТ 34581-2019 (EN 81-21:2018) Лифты. Специальные требования безопасности при установке новых лифтов в существующие здания

ГОСТ Р 2.601-2019 Единая система конструкторской документации. Эксплуатационные документы

ГОСТ Р 55641-2013 Платформы подъемные для инвалидов и других маломобильных групп населения. Диспетчерский контроль. Общие технические требования

ГОСТ Р 55964-2022 Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации

ГОСТ Р 55965-2014 Лифты. Общие требования к модернизации находящихся в эксплуатации лифтов

ГОСТ Р 55966-2014 (CEN/TS 81-76:2011) Лифты. Специальные требования безопасности к лифтам, используемым для эвакуации инвалидов и других маломобильных групп населения

ГОСТ Р 55968-2014 (EH 115-2:2010) Эскалаторы и пассажирские конвейеры. Повышение безопасности находящихся в эксплуатации эскалаторов и пассажирских конвейеров

ГОСТ Р 55969-2014 Лифты. Ввод в эксплуатацию. Общие требования

ГОСТ Р 56192-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования

ГОСТ Р 56193-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования

ГОСТ Р 56194-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования

ГОСТ Р 56421-2015 Платформы подъемные для инвалидов и других маломобильных групп населения. Общие требования безопасности при эксплуатации

ГОСТ Р 56536-2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем электроснабжения многоквартирных домов. Общие требования

ГОСТ Р 57311-2016 Моделирование информационное в строительстве. Требования к эксплуатационной документации объектов завершенного строительства

ГОСТ Р 58095.0-2018 Системы газораспределительные. Требования к сетям газопотребления. Часть 0. Общие положения

ГОСТ Р 58095.4-2021 Системы газораспределительные. Требования к сетям газопотребления. Часть 4. Эксплуатация

ГОСТ Р 58760-2019 Здания мобильные (инвентарные). Общие технические условия

ГОСТ Р 59972-2021 Системы вентиляции и кондиционирования воздуха общественных зданий. Технические требования

СП 3.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности

СП 7.13130.2013 Отопление, вентиляция и кондиционирование. Требования пожарной безопасности (с изменениями N 1, N 2)

СП 12.13130.2009 Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности (с изменением N 1)

СП 14.13330.2018 "СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах" (с изменениями N 2, N 3)

СП 15.13330.2020 "СНиП II-22-81* Каменные и армокаменные конструкции"

СП 16.13330.2017 "СНиП II-23-81* Стальные конструкции" (с изменениями N 1, N 2, N 3, N 4)

СП 20.13330.2016 "СНиП 2.01.07-85* Нагрузки и воздействия" (с изменениями N 1, N 2, N 3, N 4)

СП 22.13330.2016 "СНиП 2.02.01-83* Основания зданий и сооружений" (с изменениями N 1, N 2, N 3, N 4)

СП 25.13330.2020 "СНиП 2.02.04-88 Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах" (с изменением N 1)

СП 28.13330.2017 "СНиП 2.03.11-85 Защита строительных конструкций от коррозии" (с изменениями N 1, N 2, N 3)

СП 30.13330.2020 "СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий" (с изменениями N 1, N 2)

СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (с изменениями N 1, N 2, N 3, N 4)

СП 50.13330.2012 "СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий" (с изменениями N 1, N 2)

СП 51.13330.2011 "СНиП 23-03-2003 Защита от шума" (с изменениями N 1, N 2, N 3)

СП 52.13330.2016 "СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение" (с изменениями N 1, N 2)

СП 54.13330.2022 "СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные"

СП 59.13330.2020 "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" (с изменением N 1)

СП 60.13330.2020 "СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха" (с изменением N 1)

СП 61.13330.2012 "СНиП 41-03-2003 Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов" (с изменением N 1)

СП 63.13330.2018 "СНиП 52-01-2003 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения" (с изменениями N 1, N 2)

СП 64.13330.2017 "СНиП II-25-80 Деревянные конструкции" (с изменениями N 1, N 2, N 3)

СП 71.13330.2017 "СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия" (с изменениями N 1, N 2)

СП 73.13330.2016 "СНиП 3.05.01-85 Внутренние санитарно-технические системы зданий" (с изменением N 1)

СП 109.13330.2012 "СНиП 2.11.02-87 Холодильники" (с изменениями N 1, N 2, N 3)

СП 118.13330.2022 "СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения" (с изменениями N 1, N 2)

СП 303.1325800.2017 Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации

СП 304.1325800.2017 Конструкции большепролетных зданий и сооружений. Правила эксплуатации

СП 306.1325800.2017 Многофункциональные торговые комплексы. Правила эксплуатации (с изменением N 1)

СП 307.1325800.2017 Здания и помещения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. Правила эксплуатации (с изменением N 1)

СП 319.1325800.2017 Здания и помещения медицинских организаций. Правила эксплуатации

СП 324.1325800.2017 Здания многоэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации (с изменением N 1)

СП 330.1325800.2017 Здания и сооружения в сейсмических районах. Правила проектирования инженерно-сейсмометрических станций

СП 333.1325800.2020 Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла

СП 336.1325800.2017 Системы вентиляции и кондиционирования воздуха. Правила эксплуатации

СП 343.1325800.2017 Сооружения промышленных предприятий. Правила эксплуатации (с изменением N 1)

СП 347.1325800.2017 Внутренние системы отопления, горячего и холодного водоснабжения. Правила эксплуатации

СП 372.1325800.2018 Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации (с изменением N 1)

СП 374.1325800.2018 Здания и помещения животноводческие, птицеводческие и звероводческие. Правила эксплуатации (с изменением N 1)

СП 388.1311500.2018 Объекты культурного наследия религиозного назначения. Требования пожарной безопасности

СП 394.1325800.2018 Здания и комплексы высотные. Правила эксплуатации (с изменением N 1)

СП 418.1325800.2018 Здания и сооружения спортивные. Правила эксплуатации

СП 442.1325800.2019 Здания и сооружения. Оценка класса сейсмостойкости

СП 454.1325800.2019 Здания жилые многоквартирные. Правила оценки аварийного и ограниченно-работоспособного технического состояния (с изменением N 1)

СП 469.1325800.2019 Сооружения животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий. Правила эксплуатации (с изменениями N 1, N 2)

СП 484.1311500.2020 Системы противопожарной защиты. Системы пожарной сигнализации и

автоматизация систем противопожарной защиты. Нормы и правила проектирования

СП 485.1311500.2020 Системы противопожарной защиты. Установки пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования

СП 486.1311500.2020 Системы противопожарной защиты. Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации. Требования пожарной безопасности

СП 2.2.3670-20 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда

Примечание - При пользовании настоящим сводом правил целесообразно проверить действие ссылочных документов в информационной системе общего пользования - на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в сфере стандартизации в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю "Национальные стандарты", который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя "Национальные стандарты" за текущий год. Если заменен ссылочный документ, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого документа с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого документа с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего свода правил в ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку. Сведения о действии сводов правил целесообразно проверить в Федеральном информационном фонде стандартов.

3 Термины и определения

В настоящем своде правил применены термины по ГОСТ 31937, а также следующие термины с соответствующими определениями:
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

3.1 исключен с 6 февраля 2020 года. - Изменение N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр.

3.1а Исключен с 20.06.2023. - Изменение N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр.

3.1б **гарантийный ремонт:** Комплекс работ (операций), связанных с реализацией гарантийных обязательств предприятия-изготовителя, лица, осуществившего строительство (ремонт), и направленных на устранение дефектов и неисправностей, являющихся проявлением дефектов конструктивного и производственного характера, и восстановление полной работоспособности в пределах эксплуатационных характеристик, установленных предприятием-изготовителем и/или требованиями нормативных документов и технической документации в сфере строительства и эксплуатации, если такие требования являются обязательными.

Примечание - для изделий заводского изготовления гарантийный ремонт осуществляет предприятие-изготовитель или уполномоченное им лицо.
(п. 3.1б введен Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

3.1в

декларация пожарной безопасности: Форма оценки соответствия, содержащая информацию о мерах пожарной безопасности, направленных на обеспечение на объекте защиты нормативного значения пожарного риска.

[7, статья 2, пункт 7]
(п. 3.1в введен Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

3.2

долговечность: Способность строительного объекта сохранять прочностные, физические и другие свойства, устанавливаемые при проектировании и обеспечивающие его нормальную эксплуатацию в течение расчетного срока службы.

[ГОСТ 27751-2014, статья 2.1.3]

3.2а **динамические параметры основного тона собственных колебаний:** Параметры зданий и сооружений, характеризующие изменения напряженно-деформированного состояния несущих строительных конструкций, включающие в себя периоды и логарифмические декременты основного тона собственных колебаний, регистрируемые с помощью стационарно размещаемых на объекте средств измерения.

(п. 3.2а введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

3.3

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов): Замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

[2, статья 1, пункт 14.2]

(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

3.4 межремонтные сроки безопасной эксплуатации: Промежуток времени между плановым текущим или капитальным ремонтом конструктивных элементов здания и элементов систем инженерно-технического обеспечения.

3.5 надежность конструкции, элемента системы инженерно-технического обеспечения: Способность конструкции, элемента выполнять проектные функции, сохраняя проектные показатели в течение расчетного срока эксплуатации.

3.6

надежность строительного объекта: Способность строительного объекта выполнять требуемые функции в течение расчетного срока эксплуатации.

[ГОСТ 27751-2014, статья 2.1.5]

3.7

нормальная эксплуатация: Эксплуатация строительного объекта в соответствии с условиями, предусмотренными в строительных нормах или задании на проектирование, включая соответствующее техническое обслуживание, капитальный ремонт и реконструкцию.

[ГОСТ 27751-2014, статья 2.1.7]

3.8

противопожарный режим: Совокупность установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и муниципальными правовыми актами по пожарной безопасности требований пожарной безопасности, определяющих правила поведения людей, порядок организации производства и (или) содержания территорий, зданий, сооружений, помещений организаций и других объектов защиты в целях обеспечения пожарной безопасности.

[Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. N 69-ФЗ "О пожарной безопасности", статья 1]

3.9

расчетный срок службы: Установленный в строительных нормах или в задании на проектирование период использования строительного объекта по назначению до капитального ремонта и (или) реконструкции с предусмотренным техническим обслуживанием. Расчетный срок службы отсчитывается от начала

эксплуатации объекта или возобновления его эксплуатации после капитального ремонта или реконструкции.
[ГОСТ 27751-2014, статья 2.1.12]

3.9а **Система общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций зданий (сооружений):** Инструментальная измерительная система постоянного наблюдения за изменениями напряженно-деформированного состояния несущих строительных конструкций на основе измерения динамических параметров основного тона собственных колебаний, предназначенная для выявления объектов, на которых произошли изменения напряженно-деформированного состояния несущих конструкций, требующие обследования их технического состояния.
(п. 3.9а введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

3.10 исключен с 6 февраля 2020 года. - Изменение N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр.

3.11

текущее обслуживание: Поддержание надлежащего технического состояния зданий (сооружений) в части параметров устойчивости, надежности, а также исправности строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

3.11а **текущие динамические параметры основного тона собственных колебаний:** Динамические параметры основного тона собственных колебаний здания и сооружения на момент их обследования или проводимого этапа мониторинга.
(п. 3.11а введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

3.12 текущий ремонт: Комплекс мероприятий, осуществляемый в плановом порядке в период расчетного срока службы здания (сооружения) в целях восстановления исправности или работоспособности, частичного восстановления его ресурса, установленной нормативными документами и технической документацией, обеспечивающих их нормальную эксплуатацию.

3.13 исключен с 6 февраля 2020 года. - Изменение N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр.

3.14 технический мониторинг системы инженерно-технического обеспечения: Совокупность технических и программных средств, позволяющая осуществлять сбор и обработку информации о различных параметрах работы системы инженерно-технического обеспечения здания (сооружения) в целях контроля возникновения в ней дестабилизирующих факторов и передачи сообщений о возникновении или прогнозе аварийных ситуаций в единую систему оперативно-диспетчерского управления города.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

3.15 технический паспорт: Документ, выдаваемый Бюро технической инвентаризации и являющийся частью технической документации на объект недвижимости.

3.16 функциональная пригодность: Способность здания (сооружения) сохранять свои функции в течение всего срока эксплуатации.

3.17 эксплуатационный контроль**:** Контроль соответствия параметров технического и санитарного состояния здания (сооружения) значениям, обеспечивающим безопасность и проектные условия эксплуатации здания, сооружения.

3.18 эксплуатация зданий (сооружений): Комплекс мероприятий по содержанию, обслуживанию и ремонту зданий (сооружений), обеспечивающих их безопасное функционирование и санитарное состояние в соответствии с их функциональным назначением.

3.19 эксплуатационный паспорт**:** Документ, содержащий основные сведения о здании (сооружении) и информацию о проведении ремонтов и/или реконструкции здания (сооружения) и других изменениях, возникших при эксплуатации.

(п. 3.19 в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

3.20

энергетический паспорт: Документ, составленный по результатам энергетического обследования здания (сооружения).
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

4 Виды эксплуатационной безопасности и классификация зданий (сооружений) по типам эксплуатационных режимов с учетом функционального назначения

(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

4.1 Положения настоящего свода правил направлены на обеспечение выполнения требований к следующим видам эксплуатационной безопасности зданий (сооружений), строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, предусмотренным в [1, статья 3, пункт 6]:

- механическая безопасность;

- пожарная безопасность;

- безопасные для здоровья человека условия проживания и пребывания в зданиях (сооружениях);

- безопасность для пользователей зданиями (сооружениями);

- доступность зданий (сооружений) для маломобильных групп населения;

- энергетическая эффективность зданий (сооружений);

- безопасный уровень воздействия зданий (сооружений) на окружающую среду;
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

- безопасность при опасных природных процессах, явлениях и (или) техногенных воздействиях.
(абзац введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

4.2 По типам эксплуатационных режимов с учетом функционального назначения выделяют следующие здания:
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

а) предназначенные для постоянного или длительного (круглосуточного) проживания людей, в том числе:

- жилые многоквартирные здания,
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

- жилые одноквартирные здания,
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

- гостиницы, общежития, интернаты,

- больницы, санатории, дома престарелых и инвалидов и т.д.;

б) предназначенные для временного пребывания людей, преимущественно ритмичного характера (рабочий день, школьная смена, сеанс и т.д.), в том числе:

- административные здания,

- общественные здания, не содержащие крупных зальных помещений (поликлиники, школы, дошкольные образовательные организации, организации бытового обслуживания и т.д.),

- общественные здания с большепролетными конструкциями (театры, кинотеатры, концертные залы, цирки и т.д.),

- общественные здания, в функции которых включены производственные процессы с использованием технологического оборудования (организации общепита и т.д.),

- общественные здания - многофункциональные торговые комплексы,

- здания со специальными требованиями к температурно-влажностному режиму помещений (музеи, государственные архивы, хранилища национальных и культурных ценностей и т.д.);

в) производственного или складского назначения:

- одноэтажные здания производственного назначения,

- многоэтажные здания производственного назначения,

- здания складского назначения.

4.3 По типам эксплуатационных режимов с учетом функционального назначения выделяют следующие сооружения:
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

а) открытые и крытые спортивно-физкультурные, зрелищные и торговые сооружения:

- стадионы, спортивно-развлекательные комплексы,

- катки,

- рынки;

б) линейные объекты;

в) сооружения промышленного назначения:

- водонапорные башни и резервуары,

- градирни,

- дымовые трубы,

- бункеры, газгольдеры, нефтехранилища,

- водозаборные и очистные сооружения;

г) некапитальные сооружения:

- мобильные сооружения сборно-разборного типа (теплицы, парники и т.п.),

- сооружения вспомогательного назначения, с ограниченными сроками службы и пребывания в них людей (бытовки, склады временного содержания и т.п.),

- павильоны, киоски.

5 Эксплуатационные требования к зданиям (сооружениям)

5.1 Основные положения по эксплуатации зданий (сооружений) и эксплуатационному контролю должны соответствовать требованиям федеральных законов [1, статья 4, пункт 8], [2] - [6], ГОСТ 27751, ГОСТ 31937, ГОСТ Р 56536 и приложения А настоящего свода правил.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

5.2 Эксплуатационные требования к зданиям (сооружениям) подразделяют на общие и специальные.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

5.3 Общие эксплуатационные требования предъявляют ко всем объектам капитального строительства. Специальные эксплуатационные требования определяются спецификой функционального назначения здания (сооружения), а также природно-техногенными особенностями места его расположения.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

Настоящий свод правил регламентирует общие эксплуатационные требования.

Специальные эксплуатационные требования к зданию (сооружению) различного функционального назначения устанавливают исходя из принятых объемно-планировочных и конструктивных решений и функционального назначения технологических процессов, для которых предназначено здание (сооружение), а также с учетом природно-техногенных особенностей места его расположения. Специальные эксплуатационные требования к зданиям (сооружениям) установлены в СП 303.1325800, СП 304.1325800, СП 306.1325800, СП 307.1325800, СП 319.1325800, СП 324.1325800, СП 343.1325800, СП 372.1325800, СП 374.1325800, СП 418.1325800 и СП 469.1325800.
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

Требования к эксплуатации систем инженерно-технического обеспечения установлены в СП 336.1325800, СП 347.1325800 и иных нормативных документах.
(абзац введен Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

5.4 Разработку правил эксплуатации, включая правила мониторинга технического состояния строительных конструкций, приемки и испытаний материалов и изделий при ремонте, в соответствии с ГОСТ 27751, ГОСТ 31937 следует выполнять с учетом уровня ответственности здания (сооружения).
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

Уровень ответственности устанавливают в соответствии с [1, статья 4, пункт 7].

Класс здания (сооружения) устанавливают в соответствии с приложением А ГОСТ 27751-2014.

5.5 Требования к условиям нормального функционирования зданий (сооружений) устанавливают в соответствии с особенностями эксплуатационных режимов, которые зависят от назначения здания (сооружения).

5.6 Требования к эксплуатационному контролю и техническому обслуживанию строительных конструкций устанавливают в зависимости от конструктивных решений и материалов.

5.7 Рекомендуемый срок службы здания (сооружения) следует принимать в соответствии с таблицей 5.1.

Таблица 5.1

Рекомендуемые сроки службы зданий (сооружений)

Объекты	Примерный срок службы
Временные здания (сооружения) (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны и т.п.) (см. дополнительно ГОСТ Р 58760) (в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)	10 лет
Сооружения, эксплуатируемые в условиях сильноагрессивных сред (сосуды и резервуары, трубопроводы предприятий нефтеперерабатывающей, газовой и химической промышленности, сооружения в условиях морской среды и т.п.)	Не менее 25 лет
Здания (сооружения) массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства)	Не менее 50 лет
Уникальные здания (сооружения) <*>	100 лет и более
<*> В соответствии с [2, статья 48.1, часть 2].	

5.8 Расчетные сроки службы элементов и систем зданий (сооружений) могут отличаться от приведенных в таблице 5.1. В соответствии с пунктом 4.3 ГОСТ 27751-2014 они должны быть определены генпроектировщиком по согласованию с заказчиком.
(п. 5.8 в ред. Изменения N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

5.9 Степень огнестойкости здания (сооружения) определяется степенью возгораемости и пределом огнестойкости его основных конструкций и материалов и проектируется в соответствии с классом функциональной пожарной опасности здания (сооружения) [7]. В процессе эксплуатации не допускается фактическое снижение огнестойкости конструкций, возникающее в связи с их неудовлетворительным техническим состоянием: наличие трещин, повреждение огнезащитного слоя и др.

5.10 Для вводимых в эксплуатацию зданий (сооружений) с централизованной подачей энергоресурсов обязательны установка и регулярная поверка приборов учета водо- и энергоресурсов.

К установке допускаются приборы учета, включенные в Государственный реестр средств измерений и допущенные к применению на территории Российской Федерации.

5.11 К основным эксплуатационным характеристикам здания (сооружения) относятся:

- функциональная пригодность;

- безопасность;

- надежность;

- ремонтопригодность;

- долговечность.

5.12 Эксплуатационные нагрузки и воздействия приведены в СП 20.13330.

5.13 При эксплуатации здания (сооружения) необходимо обеспечить:

- доступность конструктивных элементов и систем инженерно-технического обеспечения для осмотров, выполнения ремонтных работ, устранения возникающих неисправностей и дефектов, регулировки и наладки оборудования в процессе эксплуатации;

- стационарное размещение средств измерения динамических параметров основного тона собственных колебаний для контроля механической безопасности здания (сооружения) при осуществлении мониторинга здания (сооружения) с массовым нахождением людей, а также доступность установленных средств измерения для проведения работ по метрологическому обеспечению;

- наличие помещений, необходимых для размещения персонала, осуществляющего эксплуатацию.
(п. 5.13 в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

5.14 При эксплуатации здания (сооружения) информационная модель объекта капитального строительства (при наличии) должна соответствовать требованиям СП 333.1325800 и ГОСТ Р 57311.
(п. 5.14 введен Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

6 Состав и содержание раздела проектной документации "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства"
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

6.1 Исключен с 20.06.2023. - Изменение N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр.

6.2 При разработке общих требований по безопасной эксплуатации объекта капитального строительства следует пользоваться федеральными законами [1] - [5], правилами [8] и [9], сводами правил СП 42.13330, СП 20.13330, СП 22.13330, СП 118.13330, национальными и межгосударственными стандартами ГОСТ 27751, ГОСТ 31937, ГОСТ 32019, ГОСТ 34081, ГОСТ Р 56192, ГОСТ Р 56193, ГОСТ Р 56194.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр, Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

6.3 Абзац исключен с 20.06.2023. - Изменение N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр.

Дополнительно по заданию на проектирование в раздел проектной документации "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства" включают следующую информацию:
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

- сведения о сроках эксплуатации здания или сооружения и его частей;

- данные по оснащению здания (сооружения) приборами учета расхода тепла, воды, электрической энергии и других ресурсов;

- периодичность проведения текущего и капитального ремонтов зданий, строений и сооружений, в том числе отдельных элементов, конструкций зданий (сооружений), систем инженерно-технического обеспечения, системы общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций;
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

- меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования, используемого в процессе эксплуатации зданий, строений и сооружений;

- требования к системе общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций;
(абзац введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

- перечень требований энергетической эффективности, которым здание, строение и сооружение должны соответствовать при вводе в эксплуатацию и в процессе эксплуатации, а также сроки, в течение которых в процессе эксплуатации должно быть обеспечено выполнение указанных требований энергетической эффективности;

- специальные меры:

а) сейсмической защиты для зданий и сооружений, определенных разделом 1 СП 442.1325800.2019, в том числе: класс сейсмостойкости, назначенный проектной организацией; мероприятия по контролю изменения класса сейсмостойкости на протяжении всего жизненного цикла,
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

б) по предотвращению и защите от подтоплений,

в) по выравниванию зданий (сооружений), возводимых на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах, в период их эксплуатации,

г) по устранению или уменьшению деформаций оснований, сложенных просадочными грунтами,

д) по контролю за состоянием грунтов основания и фундаментов зданий (сооружений), возводимых на многолетнемерзлых грунтах, а также особенности их эксплуатации.
(в ред. Изменения N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

6.4 Содержание проектных требований к мероприятиям текущего обслуживания здания (сооружения), направленных на сохранение проектного уровня безопасности, к обеспечению безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в здании (сооружении) в период эксплуатации и безопасной эксплуатации территории здания (сооружения) представлены в приложении А.

6.5 В случае эксплуатации строительных конструкций в условиях агрессивных сред необходимо включать в проектную документацию следующие сведения:
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

- характеристики приемлемой (проектной) среды эксплуатации (химический состав, показатели температурно-влажностного режима и др.);

- указания на необходимость проведения защитных мероприятий, а также мероприятий по уменьшению степени агрессивности среды, в том числе по отводу и понижению грунтовых вод.

6.6 Следует включать в проектную документацию сведения о местах расположения измерительных средств системы общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций.
(п. 6.6 в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр, в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

6.7 В приложение к разделу проектной документации "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства" следует включать сведения по обеспечению пожарной безопасности объекта и людей, находящихся на нем:
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

- поэтажные схемы эвакуации при пожаре;

- требования по обеспечению класса пожарной опасности при обработке, восстановлении и замене отделочных поверхностей и иных деталей интерьера;

- данные по расположению и режимам работы лифтов для перевозки пожарных подразделений;

- требования к эксплуатации противопожарных систем и оборудования.

6.8 В части эксплуатации, технического обслуживания и ремонта систем инженерно-технического обеспечения, систем инженерной защиты объектов и территории, систем пожарной, охранной и охранно-пожарной сигнализации, системы общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций, систем автоматического пожаротушения, систем учета расходования воды, электрической и тепловой энергии, лифтов и лифтового оборудования в разделе проектной документации "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства" следует приводить указания:
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр, Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

- по комплексу характеристик систем инженерно-технического обеспечения и их коммуникаций, подлежащих круглосуточному диспетчерскому надзору;

- по перечню работ по подготовке объекта к сезонной эксплуатации, в случае если к системам инженерно-технического обеспечения предъявляют специальные требования;
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

- на нормативные документы и техническую документацию, в соответствии с которыми осуществляются эксплуатация систем инженерно-технического обеспечения и работы по наладке и регулировке оборудования;

- о мерах безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования, используемого в процессе эксплуатации зданий (сооружений);

- о мерах безопасности при эксплуатации опасных производственных объектов (котельных, с подъемными механизмами и т.д.).

Согласно [10] застройщик проводит освидетельствование здания (сооружения) на соответствие проектному уровню энергетической эффективности через пять лет эксплуатации, если иное не указано в задании на проектирование и при условии, что иное не приведет к снижению уровня требований по сравнению с нормативным.

6.9 В проектную документацию следует включать информацию в текстовом и графическом виде, необходимую для обеспечения безопасности в процессе эксплуатации, в том числе: схемы скрытой электропроводки, места расположения вентиляционных коробов, трубопроводов, других элементов здания и его оборудования, повреждение которых может привести к снижению механической безопасности, к угрозе причинения вреда жизни и здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.
(п. 6.9 в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр, Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

6.10 В проектную документацию следует включать предельные значения эксплуатационных нагрузок, превышение которых угрожает механической безопасности здания (сооружения) и может нанести вред имуществу, жизни и здоровью людей. При размещении здания (сооружения) в сейсмоопасных зонах, на подрабатываемых территориях, просадочных или многолетнемерзлых грунтах в проекте указывают предельные значения деформаций конструкций, превышение которых требует дополнительных мер защиты.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр, Изменения N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр, Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

6.11 Для уникальных зданий (сооружений) в составе раздела проектной документации "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства" следует предусматривать разработку проектов стационарных систем (станций) автоматизированного мониторинга технического состояния в соответствии с ГОСТ 32019.
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

6.12 В случае попадания в зону влияния строительства рядом стоящих зданий (сооружений) природных объектов с высоким уровнем возможного получения ущерба в составе проектных решений следует предусмотреть мониторинг изменения их технического состояния и, при необходимости, геотехнический мониторинг грунтового массива на период опасного воздействия в целях своевременного принятия решений о защитных мерах.
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

Радиус влияния строительства определяют в соответствии с подразделом 6.4 ГОСТ 31937-2011.

6.13 Для зданий (сооружений) по пункту 4.8 СП 14.13330.2018 в составе раздела проектной документации "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства" следует предусматривать разработку проектов инженерно-сейсмометрических станций в соответствии с СП 330.1325800.
(п. 6.13 в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

6.14 В случае отсутствия у балансодержателя здания (сооружения) раздела проектной документации "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства" разрабатывают Положение по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения) (приложение В).
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

7 Обязанности службы эксплуатации зданий (сооружений)

Служба эксплуатации зданий (сооружений) обеспечивает самостоятельно или с привлечением специализированных организаций выполнение комплекса работ по эксплуатационному контролю и обслуживанию зданий (сооружений):

- участие при вводе в эксплуатацию здания (сооружения) с правом визирования документов;

- взаимодействие с организациями, выполняющими монтажные и пусконаладочные работы, при подготовке комплекта исполнительной документации (с актами приемки работ и исполнительными чертежами);

- поддержание эксплуатационных показателей строительных конструкций зданий (сооружений), наблюдение за состоянием архитектурных и конструктивных элементов здания (сооружения), подвергающихся воздействию окружающей среды и нуждающихся в текущем ремонте и восстановлении;

- эксплуатационный контроль и обслуживание систем инженерно-технического обеспечения, в том числе подготовка к сезонной работе;

- круглосуточное диспетчерское обслуживание систем инженерно-технического обеспечения и коммуникаций, систем общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций;
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

- общая подготовка здания (сооружения) к сезонной эксплуатации;

- сезонные профилактические работы по поддержанию функционирования здания (сооружения) для предупреждения проблем и аварийных ситуаций;

- эксплуатация производственного оборудования (котельных, подъемных механизмов и т.д.);

- при необходимости создание собственной службы по обеспечению работ по устранению аварийных ситуаций и своевременный вызов аварийных служб в случае невозможности ликвидировать аварийную ситуацию собственными силами;
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

- исполнение нормативных актов, нормативных документов и технической документации по эксплуатации собственными силами или с привлечением сторонних организаций;

- ведение технической эксплуатационной документации, в том числе внесение изменений, возникших при эксплуатации объекта, в эксплуатационный паспорт здания (сооружения), и внесение сведений, предусмотренных [2, статья 55-25, пункт 5], в журнал эксплуатации здания (сооружения);
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

- представление интересов собственника (в том числе обеспечение обязательств по договорам аренды);

- взаимодействие с государственными органами контроля и надзора;

- взаимодействие с подрядными организациями и контроль их работы;

- работы по уборке и благоустройству территории, прилегающей к обслуживаемому зданию (сооружению).

8 Организационные основы эксплуатационного контроля

8.1 Требования к эксплуатационному контролю установлены [2, статья 55.24, часть 7].

Оценку технического состояния здания (сооружения) и его элементов осуществляют по результатам обследования и (или) мониторинга технического состояния здания (сооружения). Требования к проведению обследования и осуществлению мониторинга технического состояния здания (сооружения) установлены ГОСТ 31937.

Контроль технического состояния дверей и окон осуществляют с учетом ГОСТ 34378, ГОСТ 34379 и параметров, установленных ГОСТ 30674.

Оценку технического состояния жилых многоквартирных зданий осуществляют с учетом требований ГОСТ 31937 и СП 454.1325800.

Осмотры объектов капитального строительства в целях осуществления эксплуатационного контроля осуществляют в соответствии с 8.2.

Требования к осуществлению осмотров жилых многоквартирных зданий установлены ГОСТ Р 56194.
(п. 8.1 в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

8.2 Выделяют осмотры:

- текущие;

- сезонные;

- внеочередные.

Текущие осмотры осуществляют ежедневно - для зданий (сооружений) повышенного уровня ответственности или еженедельно - для зданий (сооружений) иных уровней ответственности.

Сезонные осмотры осуществляют два раза в год:

- весенний общий осмотр проводят после таяния снега в целях выявления появившихся за зимний период повреждений элементов здания (сооружения), систем инженерно-технического обеспечения, системы общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций и элементов благоустройства примыкающей к зданию (сооружению) территории. При этом уточняют объемы работ по текущему и капитальному ремонтам;

- осенний общий осмотр проводят по окончании летних работ по текущему ремонту для проверки готовности здания (сооружения) к эксплуатации в зимних условиях.

Внеочередные осмотры проводят после явлений стихийного характера (например, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений), аварий в системах инженерно-технического обеспечения и при выявлении деформаций оснований не позднее двух дней после стихийного бедствия или техногенной аварии.

При проведении всех видов осмотров проводят:

- проверку технического состояния конструкций по внешним признакам;

- проверку температурно-влажностного режима помещений;

- контроль состояния дверей и окон, запорных устройств, уплотнителей;

- контроль состояния путей эвакуации (пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов и т.п.);

- проверку соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.

На основании результатов осмотров лицом, осуществляющим эксплуатацию, устанавливаются причины

появления повреждений, и может быть принято решение о необходимости проведения:

- аварийного ремонта;

- текущего ремонта;

- обследования технического состояния здания или его отдельных конструкций и (или) систем инженерно-технического обеспечения в соответствии с ГОСТ 31937;

- оценки технического состояния жилого многоквартирного здания по СП 454.1325800 и (или) ГОСТ 31937;

- внеплановых мероприятий по обслуживанию здания (сооружения).

Результаты сезонных и внеочередных осмотров фиксируют в акте по форме приложения Д.
(п. 8.2 в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

8.3 Обследования технического состояния проводят специализированные организации в соответствии с ГОСТ 31937. В ходе обследования проводят оценку соответствия несущих конструкций и систем инженерно-технического обеспечения нормативным требованиям, определяют ресурс фактической безопасной эксплуатации конструкций.

Организацией, осуществляющей обследование, может быть принято решение о необходимости проведения капитального ремонта, противоаварийных мероприятий, реконструкции или решение о непригодности использования здания по функциональному назначению.

Первое обследование технического состояния зданий (сооружений) проводят не позднее чем через два года после их ввода в эксплуатацию. В дальнейшем обследование технического состояния зданий (сооружений) проводят не реже одного раза в 10 лет и не реже одного раза в 5 лет для зданий (сооружений) повышенного уровня ответственности или работающих в неблагоприятных условиях (агрессивные среды, вибрации, повышенная влажность и др.), или имеющих повышенные санитарно-гигиенические требования (медицинские и др. организации).

При подготовке объекта к реконструкции или при попадании объекта в зону влияния нового строительства, сроки проведения и состав обследований назначают с учетом требований СП 22.13330.
(п. 8.3 в ред. Изменения N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

8.4 Комплексные обследования технического состояния зданий (сооружений) дополнительно проводят:

- по истечении нормативных сроков эксплуатации зданий (сооружений);

- при обнаружении значительных дефектов, повреждений и деформаций в процессе технического обслуживания, осуществляемого собственником здания (сооружения);

- по результатам последствий пожаров, стихийных бедствий, аварий, связанных с разрушением здания (сооружения);

- по инициативе собственника объекта;

- при изменении технологического назначения здания (сооружения);

- перед проведением капитального ремонта или реконструкции;

- по предписанию органов, уполномоченных на ведение государственного строительного надзора.

9 Организационные основы технического обслуживания зданий (сооружений)

9.1 В задачи технического обслуживания зданий (сооружений) входят:

- текущее обслуживание, включающее в себя подготовку здания (сооружения), его элементов и систем к сезонной эксплуатации;

- система ремонтного обслуживания, включающая в себя текущие и капитальные ремонты.

9.2 В состав работ по текущему обслуживанию входят:

- исправление неисправностей, выявленных в ходе осмотров;
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

- проведение регламентных работ по регулировке и наладке систем инженерно-технического обеспечения, в том числе при подготовке к сезонной эксплуатации;

- проведение работ по подготовке здания (сооружения) к сезонной эксплуатации;

- санитарное содержание помещений здания (сооружения) и прилегающей территории;

- уборка снега, в т.ч. на кровле;
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

- обеспечение работоспособности систем общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

9.3 Различают два основных метода обслуживания:

- по ресурсу (профилактическое обслуживание) - плановое обслуживание с планированием мероприятий по ресурсу инженерного оборудования и конструктивных элементов: нормативный срок службы по наработке в машино-часах, по числу отказов и др.;

- по состоянию (предупредительное обслуживание) - плановое обслуживание с планированием мероприятий по значениям фактических (текущих) параметров технического состояния элементов инженерного оборудования и конструктивных элементов зданий (сооружений).

Сравнение методов обслуживания приведено в приложении Б.

9.4 Планирование сроков проведения капитальных ремонтов жилых и общественных зданий (сооружений) следует осуществлять в зависимости от их конструктивной схемы с учетом продолжительности эффективной эксплуатации зданий, приведенной в приложении Г.
(п. 9.4 в ред. Изменения N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

9.5 Планирование текущих ремонтов следует осуществлять на основании осмотров и данных о целесообразности предупредительных ремонтных работ с учетом экономических и технических возможностей собственников здания (сооружения).

9.6 Конкретный перечень работ по текущему ремонту, минимальную периодичность плановых осмотров элементов и помещений зданий (сооружений) различных классификационных групп определяет эксплуатирующая организация, исходя из технического состояния зданий (сооружений) и местных условий.
(п. 9.6 в ред. Изменения N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

9.7 Объемы проведения капитального ремонта должны быть определены по результатам обследования и мониторинга технического состояния зданий (сооружений), проведенных в соответствии с ГОСТ 31937.
(п. 9.7 в ред. Изменения N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

9.8 Для зданий (сооружений) промышленного назначения с высокой антропогенной нагрузкой на окружающую среду в рамках технического обслуживания объекта необходимо выполнять мероприятия по

предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, предусмотренные проектной документацией.

10 Эксплуатация несущих конструкций

10.1 В процессе эксплуатации конструкций не допускается изменять конструктивную схему здания (сооружения). Строительные конструкции необходимо предохранять от перегрузки, в том числе носящей кратковременный характер.

10.2 Необходимо обеспечить условия эксплуатации, при которых несущие конструкции не снижают своих первоначальных свойств, предусмотренных при их проектировании и приведенных в СП 15.13330, СП 16.13330, СП 63.13330, СП 64.13330 и других сводах правил для каменных и армокаменных, стальных, бетонных и железобетонных, деревянных конструкций и других видов несущих строительных конструкций соответственно.

10.2а При общем мониторинге технического состояния проводят измерения динамических параметров основного тона собственных колебаний здания (сооружения) по ГОСТ 34081.
(п. 10.2а введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

10.2б Средства измерения динамических параметров устанавливают на несущих конструкциях последнего (технического или эксплуатируемого) этажа в каждом подъезде для жилых многоквартирных зданий, и вблизи каждой лестничной шахты для остальных видов зданий (сооружений) постоянного, длительного или временного пребывания людей. Места установки (измерительные пункты) средств измерения динамических параметров не должны препятствовать эвакуации людей из здания (сооружения).
(п. 10.2б введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр, в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

10.2в Если по результатам измерения значений текущих динамических параметров здания (сооружения), категория технического состояния которого не ниже работоспособной, их изменения не превышают первоначальные на 10%, то категорию технического состояния здания (сооружения) считают неизмененной.
(п. 10.2в введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

10.2г Если по результатам измерения значений текущих динамических параметров их изменения превышают первоначальные на 10%, то для установления категории технического состояния необходимо техническое обследование по ГОСТ 31937.
(п. 10.2г введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

10.2д По результатам общего мониторинга технического состояния зданий (сооружений) в соответствии с ГОСТ 31937 составляется заключение по этапу общего мониторинга технического состояния зданий (сооружений).
(п. 10.2д введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

10.3 При оценке технического состояния несущих конструкций предельно допустимые перемещения элементов конструкций следует принимать по СП 20.13330, предельные деформации основания - по СП 22.13330, предельную ширину раскрытия трещин в железобетонных конструкциях - по СП 28.13330, СП 63.13330, если иное не предусмотрено проектом.
(п. 10.3 в ред. Изменения N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

10.4 В случае выявления недопустимых дефектов, повреждений и негативных процессов в несущих конструкциях должны быть приняты соответствующие неотложные меры к аварийным конструкциям.

Степень опасности и меры по устранению дефектов, повреждений и негативных процессов в строительных конструкциях следует определять на основе поверочных расчетов в соответствии с требованиями действующих нормативных и инструктивных документов с привлечением специализированных организаций (3.10).

10.5 Для ликвидации обнаруженных дефектов следует шире использовать современную технологию и материалы, такие как композитные, полимерные, с организацией поэтапного контроля качества выполнения работ.

При обнаружении во время проведения обследований или осмотров повреждений конструкций, которые привели или могут привести к резкому снижению несущей способности, обрушению отдельных конструкций или нарушению нормальной работы оборудования, кренов, которые могут привести к потере устойчивости здания (сооружения), следует немедленно информировать об этом ответственного за эксплуатацию или собственника здания (сооружения), а в экстренных случаях должны быть даны указания о необходимости эвакуации людей.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

10.6 Замену или модернизацию технологического оборудования, вызывающую изменение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции здания (сооружения), проведение работ по демонтажу оборудования, переналадке технологических коммуникаций следует проводить только по специальным проектам.

10.7 При работе напольного транспорта или других подъемно-транспортных средств необходимо предусматривать мероприятия, предохраняющие строительные конструкции от ударов и других механических воздействий.

10.8 Необходимо учитывать возможность негативного воздействия повышенных температур при эксплуатации бетонных и железобетонных конструкций, выполненных из обычного тяжелого или легкого бетона и подвергающихся систематическому нагреву от повышенных (более 50 °С) технологических температур.

10.9 При эксплуатации строительных конструкций возможно воздействие низких температур, возникающих в процессе замораживания или хранения замороженных продуктов питания, а также в процессе получения или использования материалов с отрицательной температурой (ледяное покрытие спортивных сооружений).

В охлаждаемых зданиях (сооружениях), помещениях с полами на грунте необходимо предусмотреть мероприятия по защите основания от промерзания в соответствии с СП 109.13330.

10.10 Железобетонные конструкции следует предохранять от воздействия проточной воды, кислот, щелочей, масел, эмульсий, нефтепродуктов и других агрессивных по отношению к бетону или арматуре жидкостей, а также концентрированных растворов веществ, кристаллизующихся при испарении растворов.

10.11 Металлические конструкции должны быть обеспечены надежной антикоррозионной защитой, которая осуществляется, прежде всего, нанесением защитных лакокрасочных покрытий. Значительные повреждения антикоррозионного покрытия необходимо восстанавливать по специально разработанному проекту.

10.12 При эксплуатации зданий (сооружений) с металлическими конструкциями, и особенно с канатными элементами, антикоррозионная защита должна быть обеспечена выполнением следующих условий:

- правильный выбор антикоррозионного покрытия;

- доступ к опасным местам, в первую очередь к концевым участкам и местам перегиба канатов;

- эффективная вентиляция опасных мест;

- организация отвода воды от наиболее ответственных узлов.

10.13 Деревянные конструкции должны быть открытыми, хорошо проветриваемыми, по возможности доступными во всех частях для осмотра, профилактического ремонта, возобновления защитной обработки древесины и т.д. В помещениях с деревянными конструкциями необходимо содержать в исправном состоянии устройства для их вентилирования (слуховые окна, каналы, решетки и т.п.), принимая меры для дополнительного вентилирования и просушки древесины в случае ее увлажнения в соответствии с требованиями СП 64.13330.

10.14 При осмотре фасадов особое внимание следует уделять безопасности людей при неудовлетворительном техническом состоянии выступающих конструктивных элементов фасадов (балконов,

эркеров, козырьков, карнизов, лепных архитектурных деталей и др.).

Для устранения угрозы возможного обрушения элементов конструкций следует незамедлительно выполнять охранно-предупредительные мероприятия - установку ограждений, сеток, прекращение эксплуатации балконов, демонтаж разрушающейся части элемента и т.д.

10.15 Деформации грунтов оснований и дефекты фундаментов, как правило, следует устанавливать в процессе осмотров надземных строительных конструкций. При этом необходимо учитывать, что признаками деформации грунтов и дефектов фундаментов являются смещения по вертикали, трещины, наклоны или перекосы конструкций и элементов здания (сооружения).

10.16 Предельные деформации основания принимают в соответствии с требованиями СП 22.13330.

10.17 При появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр здания (сооружения), установить маяки на трещины, организовать геодезический мониторинг, принять меры по выявлению причин деформаций и их устранению.

10.18 Если после устранения нарушений правил содержания строительных конструкций (проникновения технологических или хозяйственных вод в грунт, перегрузок строительных конструкций или поверхности грунта около стен здания, неисправности систем дренажа и водопонижения и т.д.) повреждения продолжают развиваться, для определения причин их появления и мер по предотвращению разрушения строительных конструкций необходимо проведение технического обследования здания (сооружения) и грунтов его основания специализированной организацией (3.10).

10.19 При эксплуатации подвалов необходимо обеспечить, чтобы подвальные помещения были сухими, имели освещение и вентиляцию, а также сохраняли требуемый в зависимости от функционального назначения помещений температурно-влажностный режим.

10.20 Повышенную влажность в подвальных помещениях необходимо ликвидировать путем выполнения работ по гидроизоляции стен и полов подвала и/или устройства системы дренирования. Постоянная откачки воды из подвала, способная привести к нарушению гидрогеологических характеристик основания, не допускается.

10.21 В целях исключения проникновения шума в жилые помещения от инженерного оборудования, расположенного в подвале, должны быть выполнены мероприятия, снижающие уровень шума [звукоизоляция помещения, установка фундамента насосов на виброоснование, установка вибровставок на напорном трубопроводе, изоляция мест пересечения трубопроводов с конструкциями зданий (сооружений)].

10.22 Состояние лакокрасочных, мастичных, оклеечных, облицовочных и других защитных покрытий строительных конструкций, подвергающихся химически агрессивным воздействиям, должно постоянно контролироваться и восстанавливаться в кратчайшие сроки в соответствии с указаниями СП 28.13330 либо рекомендациями специализированной организации (3.10).

10.23 При появлении агрессивных грунтовых вод или повреждениях антикоррозионной защиты подземных строительных конструкций необходимо с привлечением специализированной организации (3.10) разработать мероприятия по защите фундаментов, стен подвалов или других подземных строительных конструкций от разрушения.

10.24 Гидроизоляция фундаментов под оборудование должна быть непрерывной и единой с гидроизоляцией пола, обеспечивающей непроницаемость при возможных проливах жидкостей на пол или фундаменты. В случае крепления оборудования к фундаменту с помощью анкеров необходимо заделывать зазоры между анкером и защитной облицовкой химически стойким к данной среде материалом.

11 Эксплуатация ограждающих конструкций

11.1 При осмотрах наружных стен наибольшее внимание следует уделять участкам их сопряжения с другими конструкциями [фундаментными балками, цоколем, отмосткой или тротуаром, заполнениями проемов, внутренними стенами, перекрытиями и покрытием здания (сооружения), включая балки, фермы и плиты, и т.д.] и сопряжениям отдельных элементов наружных стен между собой (перемычек с простенками, швы между панелями и блоками, зоны опирания панелей на столики и т.п.), элементам креплений панелей и креплений к стене пожарных, аварийных лестниц и других устройств.

Узлы крепления панелей стен необходимо детально осматривать не реже двух раз в год, а в зданиях (сооружениях) с агрессивными средами - ежемесячно, восстанавливая противокоррозионные защитные покрытия непосредственно после обнаружения их повреждений.

11.2 Для предотвращения избыточного увлажнения внутренних поверхностей наружных ограждающих конструкций конденсационной влагой необходимо предусмотреть поддержание в помещениях, подвалах и технических подпольях помещений требуемого температурно-влажностного режима.

11.3 Для предохранения строительных конструкций и оснований зданий (сооружений) от воздействия атмосферных осадков и грунтовых вод следует:

- содержать в исправном состоянии наружные ограждающие конструкции (в первую очередь влагоизолирующие и другие наружные слои конструкций), элементы и устройства для отвода дождевых и талых вод (разжелобки, фартуки, сливы, окрытия, наружные и внутренние водостоки, сети ливневой канализации, системы дренажа), влагоизолирующие слои фундаментов;

- содержать в исправном состоянии элементы (приборы) заполнений оконных и дверных проемов; (введено Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

- поддерживать сплошность, ровность и проектный уклон дорог, тротуаров и отмосток;

- поддерживать проектную планировку территорий;

- обеспечивать своевременную очистку и удаления наледей и сосулек с карнизов и уборку, при необходимости, снега с кровли;

- организовывать уборку снега от стен здания (сооружения) на расстоянии не менее 2 м при наступлении оттепелей;

- контролировать уровень и, при необходимости, химический состав грунтовых вод.

11.4 Очистку кровли от снега следует проводить в случае, если фактическая нагрузка от снега равна или превышает нормативную, принятую при проектировании, а также в случае необходимости срочного ремонта кровли.

При очистке кровель из рулонных или мастичных материалов следует оставлять слой снега толщиной около 10 см, а на стальных - около 5 см.

Очистка поверхности кровли от наледей не допускается. Наледи следует удалять только с карнизов, желобов, воронок и водосточных труб.

11.5 При осмотрах крыш и покрытий зданий (сооружений) наибольшее внимание следует уделять:

- несущим конструкциям, в особенности в местах их опирания или заделки;

- ограждениям кровли, а также рабочим ходам по ней;

- карнизам, ендовам, водоприемным воронкам, примыканиям к возвышающимся над кровлей конструкциям (парапетам, стенам, трубам и т.п.), сопряжениям полотнищ, листов и других элементов кровли, где особенно часто наблюдаются дефекты и повреждения и происходят протечки дождевых и талых вод.

11.6 Устранение повреждений, выявленных в ходе осмотров или по результатам обследования, вызванных в т.ч. неправильной эксплуатацией, должно быть обеспечено службой эксплуатации. В случае выявления в ходе осмотров производственных дефектов элементов, гарантийный срок которых еще не истек, необходимо обеспечить организацию проведения гарантийного ремонта.

Примечание - Причины появления повреждений устанавливают по результатам осмотров или обследования специализированной организацией. Для оценки технического состояния окон специализированную организацию привлекают в случае невозможности службой эксплуатации самостоятельно выявить причины повреждений и обеспечить выполнение необходимых ремонтных работ либо принятия решения о замене элементов окна или окна целиком, в случаях, когда повреждение невозможно устранить заменой элементов окна.
(п. 11.6 введен Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

11.7 При проведении текущего обслуживания также проводят следующие работы:

- прочистку водосточных труб (при необходимости);

- устранение неисправностей отдельных элементов (приборов) заполнений оконных и дверных проемов;

- устранение повреждений огнезащитного слоя на несущих конструкциях;

- восстановление нескользящей поверхности покрытий входных площадок и пола тамбуров и вестибюлей.
(п. 11.7 введен Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

11.8 Для надежной и безопасной эксплуатации окон необходимо соблюдать следующие правила:

- не допускать приложения дополнительных чрезмерных нагрузок к элементам окна;

- не размещать под створкой окна или в проеме между створкой и коробкой посторонние предметы, контакт с которыми при движении створки окна (например, при самопроизвольном закрытии створки от воздействия ветровых нагрузок) может привести к повреждению элементов окна;

- при открывании створки окна не допускать ударов створки об оконные откосы;

- при ветре (сквозняке) окна должны быть закрыты;

- проводить сезонное мытье окон, включая очистку поверхности рам и переплетов, чистку отверстий для стоков воды, уход за уплотнителями, фурнитурой, стеклопакетом, регулировку в соответствии с рекомендациями изготовителя окон;

- при мытье (очистке) окон не допускать механического воздействия на элементы окна абразивных моющих средств для исключения появления царапин на их поверхности;

- при проведении ремонтных работ здания (сооружения) элементы окна (профиль, фурнитура, стеклопакет) должны быть защищены от повреждений.
(п. 11.8 введен Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

11.9 Для обеспечения нормальной эксплуатации окон необходимо не реже одного раза в год проводить периодическое обслуживание:

- смазку подвижных элементов фурнитуры;

- очистку водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи;

- очистку уплотнителей.

Примечание - Средства для мытья окон и выполнения смазки подвижных элементов следует применять с учетом рекомендаций изготовителя окон. Гарантийный срок службы окон устанавливает изготовитель окон в соответствии с требованиями стандартов, по которым они изготовлены и установлены (ГОСТ 23166, ГОСТ 30674,

ГОСТ 30777, ГОСТ 30971 или др.).
(п. 11.9 введен Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

11.10 В случае выявления при проведении осмотров значительных или критических дефектов окон проводят замену элементов окна или окна целиком, в случаях, когда дефект невозможно устранить заменой элементов окна.

В случае выявления при проведении осмотров малозначительных дефектов окон, не препятствующих их нормальной эксплуатации и не влияющих на функциональные свойства окон, проводят необходимые ремонт или регулировку.

Примечание - Требования, установленные межгосударственными и национальными стандартами, не применяются для оценки качества оконных блоков, балконных блоков и изделий, установленных в построенных зданиях и сооружениях на стадии их эксплуатации.

Допустимые дефекты окон и требования к устранению дефектов установлены нормативными документами.
(п. 11.10 введен Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

11.11 При необходимости допускается выполнение повторной и (или) дублирующей маркировки окон и (или) входящих в состав окон главных профилей, оконных приборов и стеклопакетов, в том числе в случаях повреждения и (или) истирания маркировки в процессе эксплуатации.
(п. 11.11 введен Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

11.12 При эксплуатации полов здания (сооружения) необходимо обеспечить такие условия, которые исключат возможность повреждения подстилающих слоев пола.
(п. 11.12 введен Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

11.13 Ремонт подстилающих слоев пола следует проводить с учетом положений раздела 8 СП 71.13330.2017. При выполнении ремонта, в т.ч. гарантийного, площадь ремонтируемого локального участка должна соответствовать площади участка, на котором выявлен дефект.
(п. 11.13 введен Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

12 Эксплуатация систем инженерно-технического обеспечения

12.1 Эксплуатация систем электроснабжения зданий (сооружений) регламентирована [5], [12].
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

12.2 Эксплуатацию систем отопления и теплоснабжения зданий (сооружений) следует осуществлять в соответствии с СП 50.13330, СП 60.13330, СП 61.13330, СП 73.13330, СП 347.1325800 и иными действующими нормативными документами и технической документацией завода - изготовителя оборудования.
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

12.3 Эксплуатацию систем вентиляции и кондиционирования воздуха следует осуществлять в соответствии с СП 336.1325800. К эксплуатации допускают вентиляционные системы, полностью прошедшие пусконаладочные работы и имеющие инструкции по эксплуатации в соответствии с ГОСТ 30494, ГОСТ Р 2.601, ГОСТ Р 59972, СП 73.13330.
(п. 12.3 в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

12.4 Техническая эксплуатация систем внутреннего водоснабжения включает в себя надзор за состоянием и сохранностью сети, сооружений, устройств и оборудования в ней, техническое содержание сети, текущий и капитальный ремонты.

Системы внутреннего холодного и горячего водоснабжения должны соответствовать требованиям СП 30.13330, СП 73.13330.

Системы внутреннего холодного и горячего водоснабжения должны быть испытаны гидростатическим или манометрическим методом с соблюдением требований ГОСТ 24054 и ГОСТ 25136.

Испытания проводят:

а) по завершении монтажных работ;

б) ежегодно согласно плану работ по подготовке к отопительному периоду;

в) после выполнения ремонтных работ на сетях;

г) после реконструкции.

12.5 Система канализации и внутреннего водостока зданий (сооружений) должна соответствовать требованиям СП 30.13330, СП 73.13330 и обеспечивать отвод сточных вод из здания (сооружения).

Необходимо предусматривать устройства для измерения расхода сбрасываемых сточных вод от каждого предприятия, если абонент имеет существенно разомкнутый водный баланс, как минимум, в следующих случаях:

- если абонент не подключен к централизованной системе водоснабжения либо имеет (может иметь) водоснабжение из нескольких источников;

- если в ходе производственного процесса добавляется либо изымается более 5% расхода воды, потребляемой из водопровода.

12.6 Эксплуатацию систем газопотребления зданий (сооружений), в т.ч. установленного в них газоиспользующего оборудования, следует осуществлять в соответствии с ГОСТ 58095.4 и ГОСТ Р 58095.0.
(п. 12.6 в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

12.7 Эксплуатация систем общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций предусматривает обслуживание мест устройства средств измерения (измерительных пунктов) в соответствии с рекомендациями завода-изготовителя, а также поверку средств измерения в соответствии с интервалом установленным заводом-изготовителем и указанным в их техническом паспорте.
(п. 12.7 введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

12.8 Запрещено выполнять заземление оборудования за счет присоединения к инженерным трубопроводам.
(п. 12.8 введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

12.9 Обслуживание и ремонт систем противопожарной защиты зданий и сооружений (автоматических установок пожарной сигнализации, автоматических (автономных) установок пожаротушения, систем противодымной защиты, систем оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией) следует выполнять в соответствии с [24]. Организация, осуществляющая деятельность по техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий (сооружений), должна быть допущена к осуществлению данного вида деятельности в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации [27].
(п. 12.9 введен Изменением N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

13 Эксплуатация вертикального транспорта (лифты, эскалаторы, пассажирские конвейеры и подъемные платформы для инвалидов и других маломобильных групп населения)

13.1 Основные нормативные документы, регулирующие правоотношения, возникающие в ходе эксплуатации подъемных устройств: [8], [14] - [19], ГОСТ 22845, ГОСТ 33966.1, ГОСТ 34305, ГОСТ 34441, ГОСТ 34581, ГОСТ Р 55964, ГОСТ Р 55965, ГОСТ Р 55966, ГОСТ Р 55968, ГОСТ Р 55969, ГОСТ Р 56421.
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

Требования и порядок ввода в эксплуатацию, а также примерная форма акта приемки лифта в эксплуатацию приведены в ГОСТ Р 55969.

Порядок проведения модернизации и мероприятий по повышению безопасности лифтов, находящихся в эксплуатации, до уровня требований [17] установлены ГОСТ Р 55965.

(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

Требования к диспетчерскому контролю лифтов в зданиях (сооружениях) различного назначения, минимальный объем информации, принимаемой устройством диспетчерского контроля от лифта, установлены ГОСТ Р 55963. Также данный стандарт содержит типовую схему устройства диспетчерского контроля лифтов.

13.2 **Эксплуатация лифтов**

Обеспечение соответствия требованиям безопасности следует осуществлять согласно [11] и [17].

Обеспечение содержания лифта в исправном состоянии и его безопасного использования по назначению возложено на владельца лифта.
(п. 13.2 в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

13.3 **Эксплуатация эскалаторов**

Абзац исключен с 6 февраля 2020 года. - Изменение N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр.

Правила эксплуатации поэтажных эскалаторов и пассажирских конвейеров (траволаторов) приведены в [21].
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

Электрическое оборудование эскалатора, его монтаж, электроснабжение и заземление должны соответствовать [8].

Эксплуатацию электрического оборудования эскалаторов следует проводить в соответствии с правилами [9] и [10].

13.4 **Эксплуатация подъемных платформ для инвалидов и других маломобильных групп населения**

Безопасную эксплуатации подъемных платформ для инвалидов и других маломобильных групп населения обеспечивают применением мер и средств, предусмотренных [17], ГОСТ Р 55641.
(п. 13.4 в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

13.5 Обеспечение безопасности эксплуатации подъемных платформ для инвалидов и других маломобильных групп населения осуществляется применением мер и средств, предусмотренных [18], ГОСТ Р 55641.

14 Обеспечение пожарной безопасности в процессе эксплуатации

(раздел 14 в ред. Изменения N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

14.1 Общие требования

14.1.1 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности на объекте защиты должны выполняться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением), а также требованиями [7], [24] и согласованной в установленном порядке проектной документацией.

14.1.2 Необходимость приведения ранее введенных в эксплуатацию зданий (сооружений) в соответствие с новыми требованиями нормативных документов определена в [7, статья 4, часть 4]. При подаче в декларации пожарной безопасности в соответствии с [7, статья 64], [23] сведений о применении на объекте новых нормативных документов при обеспечении пожарной безопасности следует руководствоваться нормативными документами, приведенными в декларации.

14.1.3 При изменении функционального назначения помещений, перепланировке, техническом перевооружении, приспособлении, реконструкции должны выполняться требования [7] и действующих нормативных документов (в объеме производимых изменений). Расчет пожарного риска, при его наличии, следует актуализировать с учетом вышеназванных изменений и представлять в составе декларации пожарной безопасности [23]. При этом расчетом пожарного риска допускается обосновывать только те характеристики объекта, которые подтверждаются методикой расчета.

14.1.4 При необходимости текущего ремонта, профилактических работ и испытаний лифтов с режимом транспортирования пожарных подразделений (далее - лифты для пожарных) данные работы необходимо проводить поочередно (одновременный ремонт двух и более лифтов проводить не допускается).

14.1.5 Периодичность и порядок проверки работоспособности лифтов для пожарных устанавливается в соответствии с руководством по эксплуатации изготовителя и требованиями раздела 13. При проведении полного и периодических технических освидетельствований должна проверяться работоспособность лифтов для пожарных в режимах "Пожарная опасность" и "Перевозка пожарных подразделений".

14.1.6 Дубликаты ключей и иные устройства управления для перевода лифтов в режим "Перевозка пожарных подразделений" должны храниться в диспетчерском пункте объекта (помещении пожарного поста).

14.1.7 Автоматические системы противопожарной защиты, а также иные инженерные системы, используемые в целях обеспечения пожарной безопасности, должны поддерживаться в надлежащем техническом состоянии в соответствии с проектной документацией, требованиями технических регламентов, нормативных документов и технической документации предприятий-изготовителей.

При замене, восстановлении, оборудовании зданий (сооружений) системами автоматической противопожарной защиты к ним следует применять действующие требования пожарной безопасности, приведенные в СП 3.13130, СП 7.13130, СП 484.1311500, СП 485.1311500, СП 486.1311500 и др.
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

14.1.8 Дизельное топливо для резервных (аварийных) дизель-генераторов должно быть выработано (или утилизировано) по мере достижения его срока годности и заменено на новое.

14.1.9 В инструкциях по пожарной безопасности должны быть отражены проектные решения по сценариям оповещения людей о пожаре и действиям ответственных лиц при различных сценариях пожара.

14.1.10 На объекте должны храниться: проектная документация, техническая документация на оборудование систем противопожарной защиты, применяемое на объекте, нанесенные огнезащитные покрытия, необходимые документы на оборудование и материалы.

14.2 Особые требования к общественным и жилым зданиям

14.2.1 На объектах культурного наследия следует учитывать требования законодательства об охране и использовании памятников истории и культуры [22].

14.2.2 На объектах культурного наследия религиозного назначения следует руководствоваться СП 388.1311500.

14.2.3 При приспособлении объектов культурного наследия к современному использованию объемно-планировочные и конструктивные решения, подпадающие под предмет охраны, допускается сохранять. Требования пожарной безопасности предъявляются только к вновь устраиваемым конструкциям в части, не нарушающей требования охранных обязательств.

14.2.4 Для высотных зданий следует выполнять требования СП 394.1325800.

14.3 Особые требования к производственным зданиям

14.3.1 Здания промышленных предприятий следует эксплуатировать с учетом СП 303.1325800 и СП 324.1325800.

14.3.2 При изменении технологического процесса, количества обращаемых материалов следует уточнять категорию по взрывопожарной и пожарной опасности здания по СП 12.13130. Изменение в сторону большей пожаровзрывоопасности категории здания допускается предусматривать при выполнении мероприятий по пожарной безопасности в соответствии с новой категорией здания, подачей декларации в соответствии с 14.1.2 и при изменении в проектной документации.

14.3.3 При изменении в процессе эксплуатации технологических процессов с совмещением в одном здании или помещении технологических процессов с различной взрывопожарной и пожарной опасностью

следует предусматривать мероприятия по предупреждению взрыва и распространения пожара путем разделения помещений различной категорийности противопожарными перегородками и перекрытиями в соответствии с [7].

14.3.4 В зданиях с покрытиями из стального профилированного настила с рулонной или мастичной кровлей заполнение каркаса подвесных потолков и изоляция трубопроводов, расположенных над подвесными потолками, при их ремонте, замене и устройстве должно быть выполнено из негорючих материалов.

14.3.5 При дистанционном автоматическом открывании ворот должна быть обеспечена возможность открывания их вручную.

15 Обеспечение безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в зданиях (сооружениях)

15.1 Помещения зданий (сооружений), предназначенные для проживания или пребывания людей, по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам и нормам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий пребывания людей в здании (сооружении) независимо от срока (ГОСТ 12.1.036, ГОСТ 17.2.3.01-86, СП 51.13330, СП 52.13330, СП 54.13330).
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр, Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

15.2 Выполнение санитарных нормативов обеспечивается соответствием эксплуатационных режимов конструкций и инженерного оборудования здания (сооружения) проектным решениям, а также поддержанием в надлежащем состоянии тепло-, звуко-, шумо- и виброизоляции помещений, производственным контролем за технологическими процессами, осуществляемыми внутри здания (сооружения).

16 Обеспечение безопасности для пользователей зданиями (сооружениями)

16.1 Здание (сооружение) следует эксплуатировать в соответствии с проектными решениями, обеспечивающими отсутствие угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями (сооружениями) в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие аварийных воздействий.

16.2 Необходимо обеспечить отсутствие доступа к техническим помещениям, инженерному оборудованию, подвалам, чердакам, неэксплуатируемым крышам зданий (сооружений) лицам, на которых не возложены соответствующие производственные и должностные обязанности.

16.3 Безопасность пользователей лифтовым оборудованием обеспечивается в соответствии с [11] и [17].
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

16.4 В зданиях (сооружениях) могут быть предусмотрены системы безопасности, направленные на предотвращение криминальных проявлений и их последствий, способствующие минимизации возможного ущерба при возникновении противоправных действий. Необходимость охранных мероприятий определяют в соответствии с типом объекта по его значимости и степени защищенности и устанавливают в задании на проектирование.

17 Выполнение требований доступности зданий (сооружений) для маломобильных групп населения

17.1 При эксплуатации здания (сооружения) и прилегающей к нему территории следует обеспечивать для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения (далее - маломобильные группы населения) равные с другими категориями населения условия жизнедеятельности.

17.2 При приемке зданий (сооружений) в эксплуатацию необходимо убедиться, что их функционально-планировочные элементы, участки или отдельные помещения, а также прилегающая территория доступны для маломобильных групп населения и удовлетворяют требованиям, приведенным в СП 59.13330.

17.3 В случае если эксплуатируемый объект не полностью приспособлен для нужд маломобильных групп

населения, следует обеспечить выполнение соответствующих требований при проведении текущих и капитальных ремонтов или, при необходимости, путем проведения внеплановых мероприятий по техническому обслуживанию.

17.4 Основными пунктами технического надзора при эксплуатации, несоблюдение которых требует проведения внеплановых мероприятий, являются:

- устройство нескользящей и твердой поверхности покрытий входных площадок и тамбуров;

- исправность поручней;

- установка табличек со шрифтом Брайля;

- устройство навесов с водоотводом;

- наличие наклонных пандусов с поручнями;

- установка контрольных устройств (при наличии контроля на входе), приспособленных для пропуска маломобильных групп населения;

- установка тактильных полос (предупреждающих, направляющих);

- устройства вертикального транспорта.

17.5 В процессе эксплуатации здания не допускаются воздействия и ситуации, приводящие к ухудшению условий для маломобильных групп населения. При проведении всех видов осмотров здания (сооружения) следует фиксировать все возникшие в процессе эксплуатации нарушения требований СП 59.13330, а по результатам осмотров - оперативно принимать меры по устранению таких нарушений.

17.6 Не допускается в процессе эксплуатации изменение проектных решений, ухудшающих доступность помещений здания (сооружения) для маломобильных групп населения, в том числе при переоборудовании и перепланировке помещений.

18 Техническая эксплуатационная документация. Состав, ведение и хранение

18.1 К эксплуатационной документации длительного хранения относятся:

1) техническая документация здания (сооружения), в том числе:

- генеральный и ситуационный планы,

- акты приемки в эксплуатацию здания (сооружения) и прилагаемая к ним исполнительная документация,

- паспорт на здание (сооружение) и участок (оформляют в соответствии с ГОСТ 31937),

- абзац исключен с 6 февраля 2020 года. - Изменение N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр;

- заключения по этапам общего мониторинга технического состояния (оформляют в соответствии с ГОСТ 31937);
(абзац введен Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

2) информация об ограничениях функционирования здания (сооружения);

3) эксплуатационный паспорт;

4) энергетический паспорт;

5) санитарный паспорт, удостоверяющий, что в здании (сооружении) проводится согласованный с учреждениями госсанэпидслужбы необходимый объем дезинсекционных и дератизационных мероприятий;

6) паспорт безопасности (в предусмотренных законодательством случаях);

7) паспорта систем инженерно-технического обеспечения, системы общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций;
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

8) журнал эксплуатации здания (сооружения).
(перечисление введено Изменением N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

Техническую документацию длительного хранения следует корректировать по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п.

Рекомендуется эксплуатационную документацию длительного хранения дублировать на персональном компьютере и сохранять на магнитных носителях.

18.2 В состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят:

1) отчеты о технических осмотрах здания (сооружения), обходные листы;

2) планы материально-технического обеспечения мероприятий по эксплуатации;

3) сведения о работах по эксплуатации;

4) ведомости затрат на техническое обслуживание и ремонт, содержание здания (сооружения), коммунальные услуги;

5) сведения о текущем и капитальном ремонтах (проекты, сметы, ведомости, акты приемки работ);

6) протоколы измерений сопротивления изоляции электрических сетей и иных параметров других систем инженерно-технического обеспечения и оборудования здания (сооружения), проводимых как по требованиям законодательства, так и по заявкам заинтересованных лиц (собственников, арендаторов, жильцов и т.д.);

7) журналы заявок жильцов (для жилых зданий);

8) инструкции по проведению работ технического обслуживания зданий (сооружений), их элементов и систем;

9) инструкции о мероприятиях по обеспечению антитеррористической безопасности;

10) инструкции по охране труда для персонала, осуществляющего эксплуатацию;
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

11) изменения и дополнения к документации по 18.1 настоящего раздела;

12) прочее.

При этом эксплуатационную документацию, указанную в перечислениях 1), 3), 5), 11) настоящего подраздела, ввиду возможного уничтожения бумажных экземпляров необходимо предварительно продублировать на персональном компьютере и хранить на магнитных носителях.

19 Основные положения по технике безопасности при эксплуатации и проведении текущего и капитального ремонтов

19.1 При технической эксплуатации и проведении ремонтных работ зданий (сооружений) должна быть обеспечена безопасность:

- жизни и здоровья людей, находящихся в зоне ремонтных работ;

- жизни и здоровья специалистов и рабочих, выполняющих работы;

- жизни животных и растений на прилегающей территории;

- воздействия на окружающую среду.

19.2 Безопасность работ по технической эксплуатации и проведению текущего и капитального ремонтов зданий (сооружений) обеспечивается соблюдением действующего законодательства по охране труда, санитарных правил и отраслевых нормативных документов.

20 Требования к правилам содержания территории зданий (сооружений)

20.1 Содержание и благоустройство территории следует осуществлять в соответствии с действующими нормативными документами и требованиями к безопасной эксплуатации территории здания (сооружения).

20.2 Требования к безопасной эксплуатации территории здания (сооружения) должны отражать:

- ограничения по возможности прокладки дополнительных инженерных коммуникаций (в том числе магистральных) и возведения дополнительных строений (уплотнения застройки), если таковые имеются;

- предельно допустимые и допустимые нормативные уровни звукового давления, уровни звука, эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума, вибрации;

- необходимость ограждения или иной изоляции территории;

- обеспечение должного состояния подъездов и подходов к зданию, в том числе с учетом создания доступной среды для маломобильных групп населения;

- санитарные и противопожарные требования к организации временного хранения отходов;

- необходимость защитных мер от сезонного подтопления;

- специальные требования (при необходимости).

21 Мероприятия по обеспечению энергосбережения зданий (сооружений) в процессе эксплуатации

21.1 **Эксплуатационные мероприятия по энергосбережению**

21.1.1 Эксплуатационные мероприятия по обеспечению энергоэффективности здания (сооружения) должны быть направлены на поддержание (поднятие) проектного уровня (класса) энергоэффективности на основе плановой организационной и технико-технологической деятельности лица, осуществляющего эксплуатацию, в том числе включающей в себя энергетические обследования.
(п. 21.1.1 в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

21.1.2 Технико-технологические мероприятия по поддержанию проектного уровня теплозащиты здания (сооружения) в обязательном порядке предусматривают регулярную проверку и восстановление целостности теплоизоляции и гидроизоляции ограждающих конструкций, надлежащего состояния инженерного оборудования (водоснабжения, водоотведения, отопления и вентиляции), а также соблюдение условий эксплуатационного режима.

21.1.3 В рамках капитального ремонта следует предусматривать энергосберегающие мероприятия, направленные на соответствие действующим нормам и реализацию существующего потенциала

ресурсосбережения здания (сооружения).

21.1.4 Организационно-технические мероприятия по оптимизации расхода энергетических и иных ресурсов предусматривают:

- обеспечение текущего обслуживания, ремонта и своевременной замены приборов учета энерго- и водоресурсов;

- организацию энергетических обследований;

- формирование плана мероприятий по повышению эффективности использования энерго- и водоресурсов на основе результатов энергетических обследований;

- информирование потребителей о требованиях по оснащению приборами учета, автоматизация расчетов за потребляемые энергетические ресурсы, внедрение систем дистанционного снятия показаний приборов учета используемых энергетических ресурсов (для жилых зданий);

- заключение контрактов с организациями, специализирующимися в области энергосервиса;

- аудит договоров энергоснабжения предприятия и их оптимизация [для зданий (сооружений) промышленного и складского назначения].

21.2 **Оценка класса энергетической эффективности здания (сооружения) в процессе эксплуатации**

21.2.1 Класс энергетической эффективности здания (сооружения) определяют в соответствии с действующим законодательством:

- при сдаче-приемке в эксплуатацию здания (сооружения) после строительства, реконструкции или капитального ремонта устанавливается органами государственного строительного надзора на основе результатов обязательного инструментального контроля нормируемых энергетических показателей здания (сооружения) (ГОСТ 31532), в том числе удельного энергопотребления на отопление и вентиляцию, пересчитанного на нормализованный отопительный период согласно ГОСТ 31168;

- эксплуатируемых зданий (сооружений) по результатам энергетического обследования путем сопоставления значения отклонения фактического нормализованного удельного годового энергопотребления на отопление, вентиляцию, кондиционирование (охлаждение), водоснабжение, освещение и эксплуатацию общедомового инженерного и лифтового оборудования (в многоквартирных зданиях освещение - только помещений общедомового назначения) с требованиями базового уровня значений показателя энергоэффективности здания при условии обеспечения воздушно-теплового режима в квартирах или помещениях общественного назначения, подачи горячей воды в соответствии с санитарными нормами и электроэнергии нужного качества.
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

22 Мероприятия по обеспечению безопасного уровня воздействия зданий (сооружений) на окружающую среду

При реализации мероприятий по обеспечению безопасного уровня воздействия зданий (сооружений) на окружающую среду необходимо руководствоваться решениями, содержащимися в разделе проектной документации "Охрана окружающей среды", а также требованиями Федерального закона [25], иных действующих законодательных актов в области охраны окружающей среды.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

23 Особенности эксплуатации зданий (сооружений), расположенных в неблагоприятных природных условиях

23.1 Вопросы защиты здания (сооружения), расположенного в неблагоприятных природных условиях, решаются на этапе проектирования, а реализуют эти решения на стадии строительства. Лицо, осуществляющее эксплуатацию, должно соблюдать требования проектной документации и действующего законодательства.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

23.2 В сейсмических районах для зданий (сооружений) капитального строительства необходимо периодически (не реже одного раза в пять лет) измерять их период и декремент основного тона собственных колебаний в соответствии с действующими нормативными документами. После каждого землетрясения интенсивностью 6 баллов и выше по шкале МСК-64 необходимо проводить обследование объекта и измерять период и декремент основного тона его собственных колебаний в соответствии с ГОСТ 34081.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

Примечание - В Российской Федерации измерение периода и декремента собственных колебаний осуществляют по ГОСТ 34081 для объектов капитального строительства, за исключением указанных в таблице 4.2 пункта 4.8 СП 14.13330.2018, на которых устанавливают станции наблюдения за динамическим поведением конструкций и прилегающих грунтов.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр, Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

23.3 Особенности эксплуатации зданий и сооружений, возведенных на многолетнемерзлых грунтах, указывают в проектной документации. При проектировании и эксплуатации таких зданий необходимо руководствоваться положениями СП 25.13330. В частности, в соответствии с разделом 15 СП 25.13330.2020 должен быть разработан проект геотехнического мониторинга грунтов основания, гидрогеологического режима, перемещений конструкций фундаментов.
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

24 Государственный контроль (надзор) за надлежащей эксплуатацией фонда зданий (сооружений)

Государственный контроль (надзор) за надлежащей эксплуатацией зданий (сооружений) осуществляется в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

При реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства не допускается осуществление иных видов государственного надзора, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного [2], [3].

Приложение А

(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

ПРОЕКТНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К МЕРОПРИЯТИЯМ ТЕКУЩЕГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ТЕРРИТОРИИ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ) И БЕЗОПАСНЫХ ДЛЯ ЗДОРОВЬЯ ЛЮДЕЙ УСЛОВИЙ ПРОЖИВАНИЯ И ПРЕБЫВАНИЯ В ЗДАНИЯХ (СООРУЖЕНИЯХ) В ПЕРИОД ЭКСПЛУАТАЦИИ

А.1 Содержание проектных требований к мероприятиям текущего обслуживания, направленным на сохранение проектного уровня безопасности

Проектные требования к мероприятиям текущего обслуживания, направленные на сохранение проектного уровня безопасности зданий (сооружений), должны содержать:

- перечень контролируемых параметров;

- перечень и схемы наиболее ответственных узлов и конструкций, подлежащих первоочередному контролю для зданий (сооружений), имеющих сложные конструктивные схемы;

- минимальную периодичность освидетельствования контролируемого параметра (оценки технического состояния элемента) и критерии соответствия (качественные и количественные пределы допустимых изменений параметров, характеризующих безопасность объектов и геологической среды) с учетом проектных условий их эксплуатации;

- меры по предотвращению (ликвидации) повреждений, при которых здание (сооружение) может перейти в аварийное или ограниченно работоспособное состояние;

- условия проведения работ по техническому обслуживанию зданий (сооружений) без прекращения (ограничения) их эксплуатации по основной функции;

- требования по обеспечению безопасности во время работ людей, проживающих или пребывающих в здании (сооружении).

А.2 Содержание проектных требований к обеспечению безопасной эксплуатации территории здания (сооружения)

Проектные требования к безопасной эксплуатации территории здания (сооружения) должны отражать:

- ограничения по возможности прокладки дополнительных инженерных коммуникаций (в том числе магистральных) и возведения дополнительных строений (уплотнения застройки) при необходимости;

- предельно допустимые и допустимые нормативные уровни динамических параметров, звукового давления, уровни звука, эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума, вибрации;
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

- необходимость ограждения или иной изоляции территории;

- обеспечение должного состояния подъездов и подходов к зданию (сооружению), в том числе с учетом создания доступной среды для маломобильных групп населения;

- санитарные и противопожарные требования к организации временного хранения отходов;

- необходимость защитных мер от сезонного подтопления;

- специальные требования (при необходимости).

А.3 Содержание проектных требований к обеспечению безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в здании (сооружении) в период эксплуатации

В целях обеспечения безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в зданиях (сооружениях) в период эксплуатации в проектной документации должны содержаться:

- основные параметры микроклимата производственных, жилых и иных помещений, предназначенных для пребывания людей;

- требования к качеству воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;

- требования к инсоляции и солнцезащите помещений;

- требуемый уровень естественного и искусственного освещения помещений;

- предельно допустимый уровень шума в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий (сооружений).

При необходимости дополнительно указывают:

- предельно допустимый уровень вибрации в помещениях жилых и общественных зданий и уровень технологической вибрации в рабочих зонах производственных зданий (сооружений);

- предельно допустимый уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий (сооружений), а также на прилегающих территориях;

- предельно допустимый уровень ионизирующего излучения в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий (сооружений), а также на прилегающих территориях.

Гигиенические требования к микроклимату и воздушной среде помещений уровням шума, вибрации, ультразвука и инфразвука, электрических и электромагнитных полей и ионизирующего излучения в помещениях, размещенных в зданиях с различными эксплуатационными режимами, определяют по действующим санитарно-гигиеническим нормативным документам.

Приложение Б

(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

СРАВНЕНИЕ МЕТОДОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)

Метод	Преимущества	Недостатки
По ресурсу	- Обеспечение нормативных сроков службы оборудования и нормативных простоев; - снижение потребления ресурсов; - уменьшение числа отказов	- Несоответствие использования ресурса оборудования реальным условиям эксплуатации; - необходимость инвестиций в персонал и технологии; - сохранение вероятности серьезных отказов
По состоянию	- Снижение потребления ресурсов; - соответствие сроков службы оборудования реальным условиям эксплуатации; - снижение вероятности серьезных отказов	- Необходимость инвестиций в персонал диагностов; - необходимость инвестиций в диагностическое оборудование; - необходимость инвестиций в информационные технологии

Приложение В

(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ (СООРУЖЕНИЯ)

В.1 При разработке общих требований по безопасной эксплуатации объекта капитального строительства следует пользоваться федеральными законами [1] - [6], сводами правил СП 20.13330, СП 22.13330, СП 42.13330, СП 118.13330, СП 2.2.3670, [26], национальными и межгосударственными стандартами ГОСТ 27751, ГОСТ 31937, ГОСТ Р 56192, ГОСТ Р 56193, ГОСТ Р 56194, правилами [9].
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр, Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

В.2 При разработке специальных требований по безопасной эксплуатации объекта капитального строительства следует пользоваться сводами правил по проектированию строительных конструкций, строительными, противопожарными, санитарно-гигиеническими нормами, регламентирующими требования к соответствующей функциональной группе зданий (сооружений), стандартами организаций, технологическими картами производственных процессов, нормативными документами и технической документацией по эксплуатации оборудования.
(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

В.3 Основная часть Положения по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения) должна включать в себя: сведения о здании (сооружении) и об участке строительства; рекомендации по организации службы технического контроля за состоянием, содержанием и ремонтами здания (сооружения); описание необходимых технических и организационных мероприятий по эксплуатации здания (сооружения), направленных на обеспечение выполнения требований ко всем отраженным в разделе 4 видам эксплуатационной безопасности зданий (сооружений); правила содержания прилегающей территории; указания по проведению, контролю и приемке ремонтных работ; правила ведения и хранения производственной и технической документации; основные положения по технике безопасности при эксплуатации и ремонтных работах; специальные требования.

В.4 В приложении к основной части Положения по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения) рекомендуется приводить перечень и формы эксплуатационных документов [предписания по содержанию здания (сооружения), эксплуатационных и энергетических паспортов, технического журнала по эксплуатации и др.], сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного текущего ремонта отдельных частей здания (сооружения), периодичность капитального ремонта конструктивных элементов, перечень основных работ по текущему и капитальному ремонтам и др.

В.5 В случае эксплуатации строительных конструкций в условиях агрессивных сред Положение по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения) должно содержать:

- характеристики приемлемой (проектной) среды эксплуатации (химический состав, показатели температурно-влажностного режима) и др.;

- для железобетонных и бетонных конструкций - указания на необходимость проведения защитных мероприятий, а также мероприятий по уменьшению степени агрессивности среды, в том числе отводу и понижению грунтовых вод;

- для металлических конструкций - указания на необходимость проведения мероприятий по защите от коррозии, организацию отвода и удаления от источников оборудования агрессивных паров и газов;

- для деревянных конструкций - указания на обеспечение защиты от возможного увлажнения.

В.6 Положение по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения) должно содержать сведения о местах расположения измерительных приборов, выработок, вскрытий, зондирования конструкций для определения фактических значений контролируемых параметров.

Приложение Г

ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ЭФФЕКТИВНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ)

(приложение Г введено Изменением N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

Таблица Г.1

Продолжительность эффективной эксплуатации зданий (сооружений)

Конструктивная схема здания (сооружения), условия эксплуатации	Продолжительность, лет
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации (здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	15 - 20
То же, при благоприятных условиях эксплуатации, при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме	20 - 25
То же, при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры, а также открытые сооружения	10 - 15
Со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с деревянными перекрытиями: деревянные, со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации (здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	10 - 15
То же, при благоприятных условиях эксплуатации, при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме	15 - 20
То же, при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях, температуры, а также открытые сооружении	5 - 12

Приложение Д

ФОРМА АКТА ПО ИТОГАМ ОСМОТРА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(приложение Д введено Изменением N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

АКТ N _____
по итогам осмотра объекта капитального строительства

_____ _____
(место составления) (дата составления)

Настоящий акт составлен _____
_____
_____
(указывается наименование организации
или Ф.И.О. индивидуального предпринимателя)

1 Данные об объекте		
1.1	Адрес здания или сооружения	
1.2	Функциональное назначение (производственное, жилое многоквартирное здание, многофункциональный торговый комплекс и др.)	
1.3	Проектная организация, шифр проекта (при наличии данных)	
1.4	Год возведения	
1.5	Число этажей	
1.6	Общая площадь, $м^2$	
1.7	Строительный объем, $м^3$	
1.8	Год и характер выполнения последнего капитального ремонта или реконструкции	
2 Данные об осмотре		
2.1	Вид осмотра	☐ сезонный ☐ внеочередной (указать причину) _____ _____
2.2	Осмотренные конструктивные элементы здания	☐ фундамент ☐ балки ☐ колонны ☐ стены ☐ перегородки ☐ перекрытия ☐ лестницы ☐ балконы ☐ кровля ☐ конструкции крыши (покрытие, стропила и т.д.) ☐ оконные и дверные заполнения ☐ входная группа (тамбур, крыльцо, пандус, навес, колонны, лестницы и т.д.) ☐ приямки ☐ водосток ☐ отмостка ☐ внутренняя отделка иное _____

2.3	Конструктивные элементы, в которых выявлены дефекты	☐ фундамент ☐ балки ☐ колонны ☐ стены ☐ перегородки ☐ перекрытия ☐ лестницы ☐ балконы ☐ кровля ☐ конструкции крыши (покрытие, стропила и т.д.) ☐ оконные и дверные заполнения ☐ входная группа (тамбур, крыльцо, пандус, навес, колонны, лестницы и т.д.) ☐ приямки ☐ водосток ☐ отмостка ☐ внутренняя отделка иное _____
2.4	Перечень конструкций с выявленными дефектами, описание дефектов, ссылки на материалы фотофиксации (если проводилась), дефектные ведомости и т.п.	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____
2.5	Осмотренные системы инженерно-технического обеспечения здания	☐ ГВС ☐ ХВС ☐ водоотведение ☐ вентиляция ☐ кондиционирование воздуха ☐ отопление ☐ пожаротушение ☐ мусороудаление ☐ вертикальный транспорт ☐ газоснабжение ☐ электроснабжение ☐ связь ☐ СКУД ☐ диспетчеризация иное _____
2.6	Системы инженерно-технического обеспечения, в которых обнаружены дефекты	☐ ГВС ☐ ХВС ☐ водоотведение ☐ вентиляция ☐ кондиционирование воздуха ☐ отопление ☐ пожаротушение ☐ мусороудаление ☐ вертикальный транспорт ☐ газоснабжение ☐ электроснабжение ☐ связь ☐ СКУД ☐ диспетчеризация иное _____
2.7	Перечень выявленных дефектов систем инженерно-технического обеспечения, ссылки на материалы фотофиксации (если проводилась), дефектные ведомости и т.п.	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____
3 Итоги осмотра		
3.1	По результатам осмотра выявлена целесообразность проведения:	☐ аварийного ремонта ☐ текущего ремонта ☐ обследования технического состояния строительных конструкций ☐ обследования технического состояния инженерных систем ☐ внеплановых мероприятий по обслуживанию

		здания (сооружения)
3.2	Предварительный перечень и объемы работ по 3.3	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____
3.3	Дополнительная информация	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____

Подписи лиц, проводивших осмотр

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	Ф.И.О.
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	Ф.И.О.
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	Ф.И.О.

БИБЛИОГРАФИЯ

(в ред. Изменения N 1, утв. Приказом
Минстроя России от 05.08.2019 N 445/пр)

[1] Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"

[2] Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ "Градостроительный кодекс Российской Федерации"

[3] Федеральный закон от 28 ноября 2011 г. N 337-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

[4] Федеральный закон от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

[5] Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

[6] Федеральный закон от 29 июня 2015 г. N 162-ФЗ "О стандартизации в Российской Федерации"

[7] Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"

[8] ПУЭ Правила устройства электроустановок (7-е изд.)

[9] ПТЭЭП Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей (утв. приказом Минэнерго России от 13 января 2003 г. N 6)

[10] Постановление Правительства Российской Федерации от 27 сентября 2021 г. N 1628 "Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов"
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

[11] Постановление Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 г. N 743 "Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах"

[12] Приказ Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 15 декабря 2020 г. N 903н "Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок"
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

[13] Позиция исключена с 20.06.2023. - Изменение N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр.

[14] ВСН 42-85(р) Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий

[15] Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов"

[16] ТР ТС 010/2011 Технический регламент Таможенного союза "О безопасности машин и оборудования"

[17] ТР ТС 011/2011 Технический регламент Таможенного союза "Безопасность лифтов"

[18] Приказ Госстроя России от 30 июня 1999 г. N 158 "Об утверждении Положения о порядке организации эксплуатации лифтов в Российской Федерации"

[19] РД 10-360-00 Типовая инструкция лифтера по обслуживанию лифтов и оператора диспетчерского пункта

[20] Приказ Минземстроя России от 17 августа 1998 г. N 53 "Об утверждении Положения о системе планово-предупредительных ремонтов лифтов"

[21] РД 10-172-97 Рекомендации по конструкции и установке поэтажных эскалаторов и пассажирских конвейеров

[22] Федеральный закон от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"
(в ред. Изменения N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

[23] Приказ Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 16 марта 2020 г. N 171 "Об утверждении Административного регламента Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по предоставлению государственной услуги по регистрации декларации пожарной безопасности и формы декларации пожарной безопасности"
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

[24] Постановление Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 г. N 1479 "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации"
(в ред. Изменения N 3, утв. Приказом Минстроя России от 19.05.2023 N 359/пр)

[25] Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды"

[26] СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений

[27] Федеральный закон от 4 мая 2011 г. N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности"
(введено Изменением N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

УДК: ОКС 91.040 ОКП

Ключевые слова: безопасная эксплуатация зданий и сооружений, эксплуатационные требования, организация служб, техническое обслуживание, эксплуатация конструкций, эксплуатация систем инженерно-технического обеспечения, эксплуатационный контроль, пожарная безопасность, текущий ремонт, системы автоматической противопожарной защиты, огнезащитное покрытие.

(в ред. Изменения N 2, утв. Приказом Минстроя России от 03.06.2020 N 748/пр)

Руководитель
организации-разработчика
Общество с ограниченной
ответственностью "АСД групп"
Генеральный директор
М.Д.ШУБИНА

Руководитель разработки
Ведущий научный сотрудник,
канд. эконом. наук
Е.А.ЛЕПЕШКИНА

Исполнители:
Научный сотрудник
В.И.БУЛЫКИН

Научный сотрудник
А.С.ДЕНИСОВ

СОИСПОЛНИТЕЛИ:

АО "ЦНИИПромзданий"
Генеральный директор,
д-р техн. наук
В.В.ГРАНЕВ

Начальник отдела обследования
зданий и сооружений,
д-р техн. наук
А.Н.МАМИН

Главный научный сотрудник
отдела обследования зданий
и сооружений,
д-р техн. наук
Э.Н.КОДЫШ

Начальник отдела ОКС N 1,
д-р техн. наук
Н.Н.ТРЕКИН

Начальник отдела ОКС N 3
К.В.АВДЕЕВ

Старший научный сотрудник

отдела обследования зданий
и сооружений,
канд. техн. наук
В.В.БОБРОВ

↑ в начало ↑

Предметный указатель:

А

А динамические параметры основного тона собственных колебаний 7
А текущие динамические параметры основного тона собственных колебаний 8
Б

Б гарантийный ремонт..... 6
Г

Государственный контроль (надзор) за надлежащей эксплуатацией зданий (сооружений) 34
Д

Декларация пожарной безопасности 6
Документация, заменяемая в связи с истечением срока ее действия 31
Долговечность 7, 12
З

Задачи технического обслуживания зданий (сооружений) 19
Здания....3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42
К

Капитальный ремонт объектов капитального строительства..... 7
М

Маломобильные группы населения..... 29
Межремонтные сроки безопасной эксплуатации 7
Н

Надежность конструкции, элемента системы инженерно-технического обеспечения 7
Надежность строительного объекта..... 7
Нормальная эксплуатация..... 7
О

Организационно-технические мероприятия по оптимизации расхода энергетических и иных ресурсов 33
Основные эксплуатационные характеристики здания (сооружения) 12
П

Положение по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения) 15, 38
Признаки деформации грунтов и дефектов фундаментов 22
Противопожарный режим 7
Р

Работы по текущему обслуживанию зданий (сооружений) 19
Расчетный срок службы..... 7
С

Система общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций зданий (сооружений)..... 8
Сооружения 2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 42
Т

Текущее обслуживание 8, 19
Текущий ремонт..... 8, 45
Технико-технологические мероприятия по поддержанию проектного уровня теплозащиты здания (сооружения) 32

Техническая эксплуатация систем внутреннего водоснабжения 25
Технический мониторинг системы инженерно-технического обеспечения 8
Технический паспорт 8

Ф

Функциональная пригодность 8, 12

Э

Эксплуатационная документация длительного хранения 30
Эксплуатационный контроль 8, 16, 45
Эксплуатационный паспорт 8, 16, 30
Эксплуатация зданий (сооружений) 8
Эксплуатация систем общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций 26
Энергетический паспорт 9, 30

↑ в начало ↑

↑ в начало ↑

Оглавление:

Предисловие ... 1
Сведения о своде правил ... 1
Введение ... 2
1 Область применения ... 2
2 Нормативные ссылки ... 2
3 Термины и определения ... 6
4 Виды эксплуатационной безопасности и классификация зданий (сооружений) по типам эксплуатационных режимов с учетом функционального назначения ... 9
5 Эксплуатационные требования к зданиям (сооружениям) ... 11
6 Состав и содержание раздела проектной документации "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства" ... 13
7 Обязанности службы эксплуатации зданий (сооружений) ... 16
8 Организационные основы эксплуатационного контроля ... 17
9 Организационные основы технического обслуживания зданий (сооружений) ... 19
10 Эксплуатация несущих конструкций ... 20
11 Эксплуатация ограждающих конструкций ... 23
12 Эксплуатация систем инженерно-технического обеспечения ... 25
13 Эксплуатация вертикального транспорта (лифты, эскалаторы, пассажирские конвейеры и подъемные платформы для инвалидов и других маломобильных групп населения) ... 26
14 Обеспечение пожарной безопасности в процессе эксплуатации ... 27
15 Обеспечение безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в зданиях (сооружениях) ... 29
16 Обеспечение безопасности для пользователей зданиями (сооружениями) ... 29
17 Выполнение требований доступности зданий (сооружений) для маломобильных групп населения ... 29
18 Техническая эксплуатационная документация. Состав, ведение и хранение ... 30
19 Основные положения по технике безопасности при эксплуатации и проведении текущего и капитального ремонтов ... 32
20 Требования к правилам содержания территории зданий (сооружений) ... 32
21 Мероприятия по обеспечению энергосбережения зданий (сооружений) в процессе эксплуатации ... 32
22 Мероприятия по обеспечению безопасного уровня воздействия зданий (сооружений) на окружающую среду ... 33
23 Особенности эксплуатации зданий (сооружений), расположенных в неблагоприятных природных условиях ... 34
24 Государственный контроль (надзор) за надлежащей эксплуатацией фонда зданий (сооружений) ... 34
Приложение А ... 35
ПРОЕКТНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К МЕРОПРИЯТИЯМ ТЕКУЩЕГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ТЕРРИТОРИИ ЗДАНИЙ ... 35
Приложение Б ... 37
СРАВНЕНИЕ МЕТОДОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ) ... 37

Приложение В 38

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ (СООРУЖЕНИЯ) 38

Приложение Г 39

ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ЭФФЕКТИВНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ) 39

Приложение Д 40

ФОРМА АКТА ПО ИТОГАМ ОСМОТРА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 40

БИБЛИОГРАФИЯ 43

↑ в начало ↑[1]

[1] Текст этого документа взят из открытых источников и актуален на момент формирования 27.08.2023.

Мы стараемся поддерживать все документы нашей библиотеки по промышленной безопасности в актуальном состоянии, но, в связи с занятостью основной работой, гарантировать не можем, поэтому этот документ на сегодняшнюю дату может быть изменен или уже отменен. Уточняйте в официальных изданиях.

Для удобного чтения текст документа отформатирован программой FURDUS (расставлены корректно страницы без разрыва таблиц, рисунков, висячих заголовков, обработаны сноски, много других улучшений).

Термины документа найдены и размечены по тексту также с помощью программы FURDUS. Дополнительно добавлены предметный указатель и оглавление, которые уже не относятся к официальному тексту документа.

О возможных неточностях и обнаруженных ошибках просьба сообщать на почту admin@furdus.ru с указанием документа "СП 3С ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ.ОСН..."

Наша организация и администрация сайта не несут ответственности за возможный вред и/или убытки, возникшие или полученные в связи с использованием Вами этого текста.

30 лет ТК

НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

ТЕХКРАНЭНЕРГО

Организация оказывает комплексы работ:	
Промышленная безопасность **Экспертные услуги**	• **Экспертиза промышленной безопасности** технических устройств, зданий и сооружений, документации на опасных производственных объектах (ОПО) • Обследование строительных конструкций, зданий, сооружений. • Разработка **планов мероприятий (ПЛА, ПМЛА), ПЛАРН,** технологических регламентов, паспортов тех. устройств, техническое освидетельствование.
Промышленная безопасность **Консультационные услуги**	• **Промышленный аудит предприятий -** обследование предприятий на соответствие требованиям промышленной безопасности. • **Идентификация и классификация ОПО** по четырем классам опасности, сопровождение в Ростехнадзоре. • **Помощь при лицензировании деятельности на эксплуатацию ОПО.**
Электро-безопасность	• **Электромонтажные**, электроремонтные работы. • Испытания и **измерения электроустановок** потребителей. • Монтаж, наладка, ремонт и техническое обслуживание **приборов безопасности на подъемных сооружениях.** • **Предэкзаменационная подготовка электротехнического персонала на группу по электробезопасности.** **Предаттестационная подготовка руководителей (заместителей) по вопросам безопасности в сфере электроэнергетики.**
Экологическая безопасность	• Разработка проектов **ПДВ, ПДС,** обоснование деятельности по обращению с отходами. • Разработка **проектов санитарно-защитной зоны** предприятия (СЗЗ). • Лабораторные исследования, отбор и первичная обработка проб.
Проектирование	• **Проектирование новых производств.** • **Инженерные изыскания** (обследование, оценка состояния). • Разработка **проектов реконструкции, технического перевооружения**, консервации, ликвидации ОПО.
Оценка соответствия	• **Сертификация продукции** на соответствие регламентам: ТР ТС 010/2011, ТР ТС 011/2011, ТР ТС 016/2011, ТР ТС 032/2013, ТР ТС 004/2011, ТР ТС 020/2011. • **Оценка соответствия лифтов** (декларация, полное и периодическое техническое освидетельствование). • **Специальная оценка условий** труда (рабочих мест), ОПР.
Обучение, аттестация	• Профессиональное обучение (более 150 рабочих профессий). Предаттестационная подготовка по промышленной безопасности. Охрана труда. Пожарная безопасность. Электробезопасность. • Аттестация лабораторий и спец-тов **неразрушающего контроля (ЛНК)**

Телеграм @techkranenergo

Наш сайт: krantest.ru **Почта: po@tke.ru**

Телефоны: (4922) 33-15-50, +7 (910) 174-84-80

Кузнецов Максим Борисович

27.08.2023