**Тема:Документация по технической эксплуатации зданий и сооружений.**

**Регулирующие документы**

Эксплуатация зданий и сооружений должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации и существующих нормативных правовых актов.

Основным документом, регламентирующим надлежащую и безопасную эксплуатацию объектов, является Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

При планировании и проведении мероприятий по контролю эксплуатации зданий нужно также учитывать требования других документов, среди которых:

1. Постановление Госстроя СССР «Об утверждении положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» от 29.12.1973 г. № 279;
2. СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»;
3. ГОСТ 31937-2011. «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (Приказ Росстандарта от 27.12.2012 № 1984-ст);
4. Положение «Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений» ПОТ РО 14000-004-98.

Особенности обслуживания некоторых видов зданий и сооружений могут устанавливаться отдельными законодательными актами. Например, эксплуатация многоквартирных домов осуществляется с учетом требований жилищного законодательства.

**Ответственный за безопасную эксплуатацию зданий и сооружений**

Для обеспечения эксплуатационного контроля должно быть назначено ответственное лицо.

Техрегламент (384-ФЗ) не дает конкретных указаний по поводу квалификации такого сотрудника. Однако уровень ответственности и возлагаемых функций предполагает, что занять такую позицию может только высококвалифицированный и опытный специалист – с профильным высшим техническим образованием, дополнительной подготовкой по [программам повышения квалификации](https://www.unitalm.ru/category/maintenance-of-buildings-and-structures#utm_source=blog&utm_medium=post&utm_campaign=tehnicheskaya-ekspluatatsiya-zdaniy-i-sooruzheniy-obuchenie-otvetstvennyih-lits), которые включают вопросы технического надзора за состоянием зданий и сооружений, и наличием релевантного стажа работы.

Основной задачей данного специалиста является проверка соответствия обслуживания зданий и сооружений требованиям технического регламента. Он обязан своевременно инициировать диагностику и выявлять нарушения в процессе эксплуатации зданий и сооружений, а также контролировать, чтобы эти нарушения вовремя устраняли.

Помимо ответственного в организации должна быть создана техническая комиссия по осмотру зданий и сооружений для проведения проверок. Комиссия, как правило, состоит из сотрудников организации (инженерно-технический персонал, специалисты по охране труда и т. д.). Но если комиссия не может самостоятельно определить дефекты и нарушения, то привлекается специализированная аккредитованная организация, которая входит в реестр саморегулируемых организаций.

# Ответственный сотрудник и комиссия назначаются приказами. Также в организации должно быть положение о порядке технической эксплуатации и проведении осмотров зданий и сооружений, в котором работодатель распределяет обязанности и основные функции ответственных и порядок проверок и осмотров. Выявленные неисправности и техническое состояние элементов должны регистрироваться в журнале по эксплуатации зданий и сооружений. Результаты общих проверок отражают в акте осмотра, который составляется в произвольной форме.

# Эксплуатационная документация на здания и сооружения

К эксплуатационной документации относятся следующие документы:

**Технический паспорт**

Технический паспорт содержит в себе полною информацию об здании, сооружении, независимо от его типа. Технический паспорт на здание или сооружение выдается органами БТИ и выполняется кадастровыми инженерами инвентаризационной палаты.

Срок действия данного документа нормативно нигде не регламентирован, однако если техническому паспорту уже более 5 лет, то желательно в нем обновить информацию, потому как за это время в здании или сооружения уже могут произойти существенные изменения в его конструкциях, инженерных системах и т.д.

Обратите внимание, что 01.01.2013 года для постановки здания на кадастровый учет технический паспорт не применяется.

**Журнал технического состояния здания или сооружения**

Еще один из обязательных документов, который заполняется специалистом в ходе технического обслуживания здания или сооружения. Журнал технического состояния отображает (документально) степень изношенности здания на конкретный отрезок времени.

Также в данном журнале отображаются все проведенные ремонты и реконструкционные работы.

Каждый собственник здания и сооружения, независимо от его типа должен осуществлять контроль технического состояния здания, в ходе контроля специально назначенное лицо заполняет данный журнал.

**Эксплуатационный паспорт**

Следующий документ, в нашем списке документации – эксплуатационный паспорт. Эксплуатационный паспорт – это специальная форма описания здания или сооружения. В данном документе отображаются технико-экономические показатели здания, функциональное назначение, характеристика конструктивных систем и систем инженерного обеспечения, а также климатические и санитарно-гигиенические показатели здания.

Данный паспорт ведется эксплуатирующей организацией.

Эксплуатационный паспорт составляется в 2 экземплярах после приемки здания в эксплуатацию.

**Энергетический паспорт**

Следующий документ, который мы рассмотрим – это энергетический паспорт здания. Данный документ содержит энергетические, теплотехнические геотермические характеристики здания.

Обратите внимание, что данный документ не является обязательным, поэтому его наличие только на добровольной основе. Если вы планируете разработать данный документ, то необходимо иметь ввиду, что он оформится только специализированной организацией, членом СРО в области энергетического обследования.

**Документ о санитарном состоянии здания**

Или по-другому санитарный паспорт. Данный документ подтверждает, что в здании или сооружении проводиться необходимый объем дезинфекционных и дератизационных мероприятий, согласованный с Роспотребнадзором.

Как и предыдущий документ, санитарный паспорт не является обязательным, потому как нормативно-технические документы, которые требуют наличие данного паспорта, необязательны к применению.

**Паспорт безопасности здания**

Другое его название – антитеррористический паспорт. Он является информационно справочным документом, который отражает состояние антитеррористической защищенности объекта.

Данный документ необходимо разрабатывать организациям или предприятиям на которых проводятся массовые мероприятия для людей, например, торговые центры, бизнес центры, учебные заведения и т.д., а также на все здания и сооружения топливно-энергетического комплекса.

Данный документ разрабатывается в течении 30 дней после проведения обследования здания или сооружения и присвоения ему категории террористической опасности.

**Паспорта на системы инженерно-технического обеспечения здания**

В зависимости от типа эксплуатируемого сооружения или здания комплект данных документов может быть следующий:

* Эксплуатационные паспорта на подъемные устройства
* Эксплуатационные паспорта систем отопления
* Эксплуатационные паспорта систем отопления и вентиляции
* Эксплуатационные паспорта электроустановок

ЗАДАНИЕ

Записать тему урока в тетрадь и ответить на к. вопросы письменно, записав их:

1.Описать регулирующие документы по технической эксплуатации зданий и сооружений

2 Кто отвечает за безопасную эксплуатацию зданий и сооружений и его основные задачи?

Как он назначается?

3. .Описать основные эксплуатационные документы на здания и сооружения

Отправить на электронную почту.

Рекомендации:

Оформление файла: пишем в теме файла название дисциплины, фамилию, группу, дату.

blohin.alexey74@yandex.ru