

О. С. Ефремова

**ОРГАНИЗАЦИЯ
БЕЗОПАСНОЙ
ЭКСПЛУАТАЦИИ
ЗДАНИЙ
И СООРУЖЕНИЙ**

Москва
Альфа-Пресс
2007

УДК 658.345.8(083.13)
ББК 65.247
Е 92

Е 92 **Ефремова О. С.**

**ОРГАНИЗАЦИЯ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.** — М.: Издательство
«Альфа-Пресс», 2007. — 184 с.

ISBN 978-5-94280-280-6

В данном издании собраны нормативные документы и рекомендации по организации эксплуатации и обслуживанию зданий и сооружений, проведению планово-предупредительных ремонтов, осмотров, технических проверок. Информация будет полезна для руководителей организаций и служб охраны труда.

УДК 658.345.8(083.13)
ББК 65.247



© Ефремова О. С., 2007
© ООО Издательство «АЛЬФА-ПРЕСС», 2007

ВВЕДЕНИЕ

Безопасная эксплуатация производственных зданий и сооружений — это совокупность организационно-технических мероприятий по надзору, уходу и всем видам ремонта, осуществляемых в соответствующем плановом порядке.

Эксплуатация зданий и сооружений предусматривает эксплуатацию и ремонт производственных зданий со всеми строительными конструкциями, санитарно-техническими устройствами, включая вводы водопровода и канализационные выпуски, электрическое освещение, планировку прилегающей непосредственно к зданию территории и отмотку вокруг зданий и сооружений, в том числе внутривозводские и подъездные дороги, водопроводно-канализационные сооружения, сети теплофикации и газоснабжения, электро-снабжения и связи, а также различные эстакады, платформы, открытые склады и другие сооружения.

Ответственность в целом за обеспечение безопасных условий технической эксплуатации промышленных зданий и сооружений в организации несет работодатель.

Работодатель обязан поддерживать в исправном техническом состоянии здания и сооружения, обеспечивать их пожарную безопасность, нормальные санитарно-гигиенические условия и безопасность труда работников в этих зданиях и сооружениях.

Все здания и сооружения в процессе их эксплуатации должны находиться под постоянным техническим надзором, подвергаться периодическим общим осмотрам и целевым проверкам состояния отдельных конструктивных элементов.

Все производственные здания и сооружения или их части (пролет, этаж) приказом работодателя закрепляются за цехами, отделами и другими подразделениями организации, занимающими указанные площади.

Руководители соответствующих подразделений являются лицами, ответственными за правильную эксплуатацию, сохранность и своевременный ремонт закрепленных за подразделением зданий, сооружений или отдельных помещений.

При безцеховой структуре управления ответственность за техническую эксплуатацию зданий, сооружений или отдельных помещений должны нести старшие мастера, мастера или другие работники, в ведении которых находятся эти здания, сооружения или отдельные помещения.

ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Для обеспечения безопасной эксплуатации зданий и сооружений работодатель, как правило, организует службу технического надзора за состоянием, содержанием и ремонтом строительных конструкций промышленных зданий и сооружений. Служба должна осуществлять свою работу совместно со службой главного механика, главного энергетика, ремонтно-строительной, санитарно-техническим, административно-хозяйственным отделами и другими службами.

На службу технического надзора возлагается надзор и контроль за выполнением в организации комплекса организационно-технических мероприятий по эксплуатации:

- строительных конструкций производственных, складских, административных, бытовых и других зданий;
- строительных конструкций внутриплощадочных водопроводно-канализационных сооружений, сооружений теплофикации, газоснабжения, электроснабжения и других сооружений, находящихся на балансе организации;
- внутриплощадочных автомобильных дорог;
- элементов благоустройства территории промплощадки (ограждение территории организации, тротуары, площадки и т.д.) и др.

Служба технического надзора должна осуществлять контроль за соблюдением цехами, отделами, участками, в ведении которых находятся здания, сооружения или отдельные помещения, мер для обеспечения безопасных условий труда и осуществления нормального хода производственных процессов (контроль состояния несущих и ограждающих конструкций зданий, содержания в чистоте поверхностей конструкций, соблюдения требований эксплуатации зданий и сооружений, производственных габаритов, закрытия и уплотнения на зимний период проемов и т.п.).

Структуру и численность службы рекомендуется определять в зависимости от площади обслуживаемых ею производственных зданий и сооружений.

Основными задачами службы технического надзора являются:

1. Обеспечение совместно с цехами, отделами, участками сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной годности строительных конструкций

зданий и сооружений путем проведения текущего и капитального ремонтов, выполняемых в плановом порядке в соответствии с единой системой планово-предупредительного ремонта (ППР).

2. Организация выполнения и контроль за осуществлением мероприятий, направленных на поддержание состояния и улучшение эксплуатационных качеств зданий и сооружений.
 3. Исключение простоев и неплановых остановок производства по причине неудовлетворительного состояния строительных конструкций зданий и сооружений.
- Основными функциями службы технического надзора являются:
1. Надзор за соблюдением цехами, отделами, участками правил содержания и ухода за строительными конструкциями зданий и сооружений.
 2. Надзор за соблюдением цехами, отделами, участками необходимых условий для осуществления нормального хода производственных процессов.
 3. Организация систематических наблюдений и технических осмотров состояния строительных конструкций зданий и сооружений.
 4. Надзор за состоянием среды в помещениях, температурно-влажностного режима.
 5. Оформление заявок на выполнение визуальных и детальных технических обследований строительных конструкций зданий и сооружений.
 6. Участие в работе по подготовке зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях.
 7. Участие в комиссиях по определению целесообразности списания с баланса организации изношенных или морально устаревших зданий и сооружений.
 8. Участие в комиссиях по расследованию аварий строительных конструкций.
 9. Разработка и представление на утверждение инструкций для цехов, отделов, участков по правилам технической эксплуатации строительных конструкций с учетом местных условий.
 10. Оказание технической помощи цехам, отделам, участкам по вопросам, связанным с содержанием и уходом за строительными конструкциями зданий и сооружений.
 11. Организация и участие в работе по отбору зданий и сооружений для проведения текущего и капитального ремонтов.

12. Оформление заявок и договоров на разработку проектно-сметной документации на капитальный ремонт зданий и сооружений.
13. Организация разработки силами организации сметной документации на проведение ремонтных работ в случаях, когда для их выполнения не требуется разработка проектной документации.
14. Контроль качества и сроков разработки проектно-сметной документации.
15. Подготовка проектно-сметной документации к утверждению в установленном порядке.
16. Подбор подрядных организаций для выполнения ремонтных работ. Согласование объемов работ с подрядной организацией и оформление договоров.
17. Надзор и контроль качества текущего ремонта, выполняемого цехами, отделами, участками.
18. Надзор и контроль качества капитального ремонта, выполняемого подрядными организациями или хозяйственным способом.
19. Участие совместно с ремонтно-строительными организациями в составлении актов на скрытые и дополнительные работы, не предусмотренные проектно-сметной документацией.
20. Участие в комиссиях по приемке в эксплуатацию зданий и сооружений после капитального и текущего ремонтов.
21. Планирование всех видов осмотров строительных конструкций зданий и сооружений.
22. Планирование текущего ремонта строительных конструкций зданий и сооружений на год с разбивкой объемов работ по месяцам.
23. Разработка перспективного плана капитального ремонта строительных конструкций зданий и сооружений с разбивкой объемов работ по годам и кварталам.
24. Планирование капитального ремонта строительных конструкций на год и по месяцам. Составление титульного списка работ по капитальному ремонту зданий и сооружений.
25. Составление расчетов и заявок на потребное количество строительных материалов и механизмов в соответствии с годовым планом ремонта строительных конструкций зданий и сооружений.
26. Своевременное представление отчетных данных по ремонтным работам.

27. Организация и участие в работе по переоценке и определению износа конструкций зданий и сооружений.
 28. Организация и участие в работе по составлению паспортов на здания и сооружения.
 29. Ведение технического журнала по эксплуатации зданий и сооружений.
 30. Систематизация копий основных чертежей проектов зданий и сооружений, а также другой технической документации, необходимой для повседневного пользования. Обеспечение правильной организации архива копий чертежей и эксплуатационной документации.
 31. Участие в комиссиях по приемке в эксплуатацию вновь построенных или реконструированных зданий и сооружений.
 32. Составление заявок на периодические выполнения изыскательскими организациями исполнительного генплана с учетом сноса, реконструкции и строительства зданий и сооружений.
 33. Контроль правильности использования средств, предназначенных для проведения капитального ремонта строительных конструкций зданий и сооружений.
- Служба технического надзора имеет право:
1. Давать указания и распоряжения начальникам цехов, отделов, участков и другим ответственным лицам, в ведении которых находятся здания, сооружения или отдельные помещения, по вопросам эксплуатации строительных конструкций, по содержанию зданий и сооружений.
- Указания и распоряжения работников службы технического надзора являются обязательными и могут быть отменены директором, главным инженером (техническим директором), его заместителями, главным механиком или начальником ЭМО организации.
2. Готовить распоряжение директора о прекращении эксплуатации зданий и сооружений, находящихся по заключению комиссии в аварийном состоянии, угрожающем безопасности и жизни работников.
- Распоряжение о прекращении эксплуатации зданий и сооружений должно содержать мероприятия по выводу их из опасного состояния.
3. Докладывать руководству организации о техническом состоянии строительных конструкций зданий и сооружений.
 4. Осуществлять контроль и участвовать в приемке проектно-сметной и другой технической документации, разработанной генеральным проектировщиком для проведения капитального

ремонта зданий и сооружений. В случае недоброкачественной технической документации или выполнения ее в неполном объеме служба технического надзора имеет право ее возвратить на доработку с доведением об этом до сведения руководителей организации.

5. Осуществлять контроль и участвовать в приемке в эксплуатацию промышленных зданий и сооружений после выполнения всех видов ремонтов.
6. Оформлять подписью акты на скрытые работы, а также на дополнительные работы, неучтенные проектно-сметной документацией.
7. Оформлять к оплате акты на выполненные ремонтно-строительные работы.
8. Представлять организацию в вышестоящих и других организациях при рассмотрении вопросов технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений.
9. Участвовать в приемке в эксплуатацию вновь построенных или реконструированных зданий и сооружений.
10. Представлять руководству организации предложения по объектному распределению средств, предназначенных для проведения ремонтных работ.
11. Требовать от отдела снабжения своевременного и полного обеспечения ремонтных работ необходимыми материалами и изделиями.
12. Разрабатывать и по утверждению руководством организации вводить в действие инструкции для цехов, отделов, участков по правилам эксплуатации строительных конструкций зданий и сооружений.

Специалисты службы технического надзора несут ответственность:

1. За надлежащее исполнение возложенных на них обязанностей по осуществлению технического надзора за состоянием, содержанием и ремонтом строительных конструкций зданий и сооружений.
2. За обеспечение ремонтных работ необходимой проектно-сметной документацией.
3. За обеспечение своевременного проведения всех видов ремонта строительных конструкций.
4. За бездействие, проявленное в случаях некачественного проведения ремонтов зданий и сооружений.
5. За бездействие, проявленное в случаях аварийного состояния строительных конструкций зданий и сооружений.

В случае обрушения строительных конструкций руководители и специалисты службы технического надзора наравне с начальниками цехов, отделов, участков, ответственных за эксплуатацию зданий и сооружений, несут ответственность за несчастные случаи, произошедшие в результате обрушения.

6. Наравне с начальниками цехов, отделов, участков, ответственных за эксплуатацию зданий и сооружений, за выполнение предписаний государственной инспекции охраны труда и других органов контроля и надзора в части эксплуатации строительных конструкций зданий и сооружений.
7. За организацию ведения и содержания эксплуатационной технической документации на здания и сооружения.
8. За правильность отражения выполненных работ в актах на скрытые работы, актах к оплате завершённых работ по стоимости проектных, изыскательских и ремонтно-строительных работ.
9. За правильное использование строительных материалов, полученных от разборки строительных конструкций ремонтируемых зданий и сооружений.
10. За бездействие, проявленное при вскрытых нарушениях в правильности расходования средств, предназначенных на капитальный ремонт зданий и сооружений.
11. За бездействие, проявленное при необоснованном решении о сносе зданий и сооружений, замене или усилении строительных конструкций, повлекшие за собой значительное расходование материальных средств и финансовых ресурсов.

Основными задачами руководителей подразделений в части обеспечения технической эксплуатации зданий и сооружений являются:

- обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной пригодности строительных конструкций зданий и сооружений, их санитарно-технического оборудования и систем энергообеспечения (водопровода, канализации, отопления, вентиляции и др.);
- организация работ по улучшению состояния бытовых помещений, интерьеров, архитектурно-эстетического вида зданий и сооружений.

В соответствии с основными задачами руководители подразделений обязаны:

- поддерживать в надлежащем техническом состоянии кровли здания, водосточных труб, воронок, трубопроводов внутреннего водостока, отмостки, планировки прилегающей террито-

рии, внутренних и внешних сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения и поддержания в зданиях и помещениях проектного температурно-влажностного и санитарно-гигиенического, противопожарного, взрывобезопасного и других режимов;

- своевременно осуществлять подготовку зданий и коммуникаций к эксплуатации в зимних условиях;
- соблюдать правила и нормы складирования, габаритов проходов и проездов как внутри зданий, так и при входах, въездах в них и на прилегающих к ним территориях;
- участвовать в планировании мероприятий по уходу и надзору за всеми ремонтами зданий, сооружений и помещений;
- выполнять предписания соответствующих служб технической эксплуатации промышленных зданий и сооружений по устранению нарушений правил их технической эксплуатации.

Начальники цехов, отделов, участков, старшие мастера и мастера, в ведении которых находятся отдельные здания, сооружения, объекты или помещения, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством:

- за надлежащее исполнение возложенных на них обязанностей в части обеспечения правильной технической эксплуатации промышленных зданий и сооружений;
- за бездействие, проявленное в вопросах содержания, ухода и ремонта зданий и сооружений, несвоевременного принятия мер по выявлению и устранению угрожающих нормальной эксплуатации зданий и сооружений дефектов, возникающих в процессе их эксплуатации;
- за невыполнение предписаний эксплуатационных служб и органов надзора и контроля по устранению нарушений правил технической эксплуатации промышленных зданий и сооружений.

НАБЛЮДЕНИЯ ЗА СОХРАННОСТЬЮ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В ПЕРИОД ЭКСПЛУАТАЦИИ

Производственные здания и сооружения в процессе эксплуатации должны находиться под систематическим наблюдением ИТР, ответственных за сохранность этих объектов.

Кроме систематического наблюдения за эксплуатацией зданий и сооружений, все производственные здания и сооружения должны подвергаться периодическим техническим осмотрам.

Осмотры могут быть общими и частными.

При общем осмотре обследуется все здание или сооружение в целом, включая все конструкции здания или сооружения, в том числе инженерное оборудование, различные виды отделки и все элементы внешнего благоустройства, или всего комплекса зданий и сооружений (например, железнодорожные пути с искусственными сооружениями).

При частном осмотре обследованию подвергаются отдельные здания или сооружения комплекса или отдельные конструкции или виды оборудования (например, фермы и балки здания, мосты и трубы на автомобильной дороге, колодцы на канализационной или водопроводной сети).

Как правило, общие технические осмотры проводятся два раза в год — весной и осенью.

Весенний осмотр зданий и сооружений проводится с целью:

- проверки технического состояния несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем зданий и сооружений;
- определения характера и опасности повреждений, полученных в результате эксплуатации зданий и сооружений в зимний период;
- проверки исправности механизмов открытия окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств, а также состояния желобов, водостоков, отмосток и ливнеприемников;
- проверки уровня технической эксплуатации, надзора и ухода за зданиями и сооружениями.

По данным весеннего осмотра проводится уточнение объемов работ по текущему ремонту, выполняемому в летний период, и выявляются объемы работ по капитальному ремонту для включения их в план следующего года.

Осенний осмотр проводится с целью проверки готовности зданий и сооружений к эксплуатации в зимний период. При проведении осеннего осмотра производится проверка:

СОДЕРЖАНИЕ

Для заметок

Введение.....	3
Организация технической эксплуатации промышленных зданий и сооружений	4
Наблюдения за сохранностью зданий и сооружений в период эксплуатации	11
Проведение ремонтных работ.....	14
Планирование мероприятий ппр	17
Техническая документация на здания и сооружения	18
Требования охраны труда при ремонтно-строительных работах	20
Порядок расследования причин аварий зданий и сооружений, их частей и конструктивных элементов.....	23
Правила ухода за строительными конструкциями промышленных зданий и сооружений	28
Правила содержания территории организации	50
Приложения	52