

Комплексная жилая застройка по адресу:

Московская область, Люберецкий район, 3-ий этап

2-ой подэтап строительства: жилой дом.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами

Подраздел 1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации здания.

Жилой дом

Том 12.1



АВАНГАРД

ООО «Авангард»

Комплексная жилая застройка по адресу:
Московская область, Люберецкий район,
3-й этап, 2-й подэтап строительства: жилой дом.

Проект

Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами»

Подраздел 2. «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации здания»

Том 12.1

Главный инженер проекта

 Коновалов Д.В.



Москва 2018г.

Согласовано

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

Справка главного инженера проекта

Разработанная проектная документация соответствует действующим строительным, технологическим и санитарным нормам и правилам, предусматривает мероприятия, обеспечивающие конструктивную надежность, взрывопожарную и пожарную безопасность объекта, защиту населения и устойчивую работу объекта в чрезвычайных ситуациях, защиту окружающей природной среды при его эксплуатации.

Проектная документация выполнена в соответствии с исходными данными Заказчика, техническими условиями и требованиями, выполнение которых обеспечивает безопасную эксплуатацию здания.

Главный инженер проекта



Коновалов Д.В.

АВАНГАРД

Согласовано

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ НА ДОМ

Наименование показателей	Ед. изм.	Всего на здание
ЭТАЖНОСТЬ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ	-	17
КОЛИЧЕСТВО СЕКЦИЙ	шт.	6
ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ	м ²	2233.69
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ (сумма площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, площади чердака и тех. подполья не включены)	м ²	31434.75
ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЯ (площади помещений чердака и техподполья не включены)	м ²	28653.15
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР (включая площадь лоджий с коэф. 0.5, балконов с коэф. 0.3)	м ²	21931.83
ПЛОЩАДЬ КВАРТИР (не включая площадь лоджий и балконов)	м ²	21207.24
ПЛОЩАДЬ АРЕНДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	м ²	640.19
СУММАРНАЯ ПЛОЩАДЬ ТЕХНИЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ (не включая площадь машинных помещений)	м ²	3492.25
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ, в т.ч.:		117101,06
а) Строительный объем выше отм. 0.000 .	м ³	109964,16
б) Строительный объем ниже отм. 0.000 .		7136,90
КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР		522
в т. ч.:		
1 – КОМНАТНЫЕ	шт.	339
2 - КОМНАТНЫЕ		149
3 - КОМНАТНЫЕ		34

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подп.	Дата				

2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА ЗА ЗДАНИЯМИ, СТРОЕНИЯМИ И СООРУЖЕНИЯМИ

В соответствии с требованиями нормативно-технической документации о необходимости организации безопасной эксплуатации зданий, строений и сооружений штатным расписанием должна быть предусмотрена должность инженера по организации эксплуатации и ремонту зданий и сооружений, в обязанности которого будет входить надзор за техническим состоянием и организацией безопасной эксплуатацией зданий. Инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий подчиняется непосредственно директору эксплуатирующей организации.

Общее руководство всем комплексом технических, организационных и хозяйственных мероприятий по эксплуатации и ремонту зданий и сооружений осуществляет руководитель - директор организации.

Непосредственное руководство работами по эксплуатации и ремонту зданий, строений и сооружений возлагается на инженера по организации эксплуатации и ремонту зданий и сооружений.

С момента ввода в эксплуатацию зданий и сооружений за ними должен быть организован систематический надзор и наблюдение.

Ответственность за правильную эксплуатацию зданий и сооружения приказом директора возлагается на главного инженера.

Ответственность за правильную эксплуатацию и своевременный ремонт строительных конструкций и вспомогательных сооружений (внутриплощадочных водопроводно-канализационных сооружений, сооружений теплофикации, электроснабжения, связи и других сооружений), находящихся на балансе организации, а также внутриплощадочных автомобильных дорог, элементов благоустройства (ограждений территории, проездов, всевозможных площадок и др.), возлагается на главного инженера.

Также на главного инженера возлагается управление эксплуатацией и ремонтом:

- внутриплощадочных сетей и сооружений теплоснабжения;
- отопительных систем зданий и сооружений;
- систем горячего водоснабжения;
- внутриплощадочных сетей водоснабжения;

Согласовано						
Изм. № подл.	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Подпись и дата						
Взам. инв. №						

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- сетей водоснабжения зданий и сооружений;
- внутриплощадочных сетей ливневой канализации с насосными станциями;
- внутриплощадочных сетей электроснабжения и связи;
- сетей электроснабжения и освещения зданий и сооружений;
- установок приточно-вытяжной вентиляции;
- других энергетических установок и устройств.

Для осуществления мероприятий по управлению эксплуатацией энергетических установок и устройств главным инженером формируется подразделение по надзору за эксплуатацией указанных устройств – служба, состоящая из электромонтеров по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

Контроль качества выполнения работ по ремонту зданий и сооружений осуществляет инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий.

На каждое здание и сооружение должен быть составлен паспорт, содержащий важнейшие технические характеристики здания. В паспорте должны быть отметки о дате ввода в эксплуатацию, проведении ремонтов и обо всех конструктивных изменениях.

В процессе эксплуатации внесение изменений в конструктивные схемы не допускается без соответствующего согласования.

Лица, ответственные за техническое состояние зданий и сооружений, должны осуществлять свою деятельность в соответствии с проектной и действующей нормативно-технической документацией.

Все указания и предписания инженера по организации эксплуатации и ремонту зданий и сооружений, по благоустройству и оформлению территории являются обязательными для всех структурных подразделений и могут быть отменены только директором.

Инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий организует общий технический инструктаж и участвует в работе комиссии по проверке знаний правил эксплуатации у обслуживающего персонала.

Поддержание требуемых эксплуатационных качеств зданий и сооружений на заданном уровне в течение установленного срока является основной целью инженера по организации эксплуатации и ремонту зданий.

Согласовано					
Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Основными задачами инженера по организации эксплуатации и ремонту зданий в части осуществления надзора за безопасной эксплуатацией зданий и сооружений являются:

- систематическое наблюдение за состоянием всех строительных конструкций зданий и сооружений;
- осуществление контроля выполнения персоналом подразделений правил технической эксплуатации зданий и сооружений;
- повышение эксплуатационных качеств зданий и сооружений;
- ведение всей технической документации, связанной с эксплуатацией и ремонтом зданий и сооружений;
- планирование организационно-технических мероприятий по надзору, уходу и всем видам ремонтов по зданиям и сооружениям;
- участие в составлении планов осмотров, ремонтов и контроль их выполнения;
- оформление заявок на составление строительных паспортов зданий, детальных технических обследований строительных конструкций и разработку рабочих чертежей для капитального ремонта зданий;
- хранение проектной и эксплуатационной технической документации;
- участие в работе по подготовке зданий и сооружений к эксплуатации их в различных климатических условиях;
- участие в комиссиях по расследованию аварий строительных конструкций;
- наблюдение за состоянием строительных конструкций с ведением журнала наблюдений;
- оформление договоров на выполнение ремонтных работ подрядным способом;
- составление смет на ремонтно-восстановительные работы в случаях, когда на их выполнение не требуются рабочие чертежи;
- сбор исходных данных для проведения ремонта здания и сооружения и их частей;
- составление заявок на приобретение материалов, оборудования и механизмов для ремонтно-восстановительных работ;

Согласовано					
Изм. № подл.					
Подпись и дата					
Взам. инв. №					

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

- проведение организационных работ, связанных с выполнением капитального ремонта зданий и сооружений;
- контроль качества выполнения ремонтно-восстановительных работ с оформлением соответствующих актов;
- контроль за применением строительных материалов в соответствии с проектом;
- контроль за правильным режимом ремонтно-восстановительных работ в зимнее время года;
- разработка предложений по обеспечению доступа к ответственным узлам строительных конструкций эксплуатируемых зданий для осмотра и ремонта;
- хранение технической документации на здания, строения и сооружения, сданные в эксплуатацию по окончании строительства, реконструкции или капитального ремонта, хранение строительных паспортов, актов на скрытые работы, актов или заключений по освидетельствованию строительных конструкций в течение всего срока эксплуатации зданий, строений и сооружений;

Инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий имеет право:

- запрещать производство разного рода работ по реконструкции с передачей дополнительных нагрузок на строительные конструкции без оформления соответствующей документации
- запрещать эксплуатацию зданий и сооружений в случае аварийного состояния строительных конструкций опасного для жизни людей;
- привлекать в установленном порядке специализированные организации для проведения обследования строительных конструкций и подрядные ремонтно-строительные организации для выполнения капитального ремонта зданий и сооружений;
- прекращать работы по ремонту зданий при обнаружении низкого качества ремонта или выполнение его с отступлениями от проектных решений;
- отказываться от приемки объектов, вводимых в эксплуатации после ремонта или реконструкции, при низком качестве выполненных работ и при несогласованных изменениях в проектах.
- Инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий несет ответственность за:

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подп.	Дата

– невыполнение возложенных на него обязанностей по осуществлению технического надзора за состоянием, содержанием и ремонтом строительных конструкций зданий и сооружений;

– необеспеченность ремонтных работ необходимой проектной документацией;

– необеспеченность своевременного проведения всех видов ремонтов;

– бездействие, проявленное в случаях аварийного состояния строительных конструкций зданий, сооружений и инженерных коммуникаций;

– неудовлетворительное ведение, содержание и хранение эксплуатационной документации;

– несоблюдение общих правил техники безопасности, пожарной и взрывобезопасности, и санитарных норм в зданиях, строениях и сооружениях.

В обязанности руководителя структурного подразделения, в ведении которого находится здание, строение и сооружение входит:

– обеспечение соответствия эксплуатационных сред, нагрузок и воздействий на строительные конструкции пределам, предусмотренным проектом;

– недопущение каких-либо повреждений в строительных конструкциях (всевозможных вырезов для пропуска различных коммуникаций без соответствующей рабочей документации);

– недопущение перегрузок строительных конструкций от непредусмотренных проектом:

– соблюдение правил и технических условий эксплуатации зданий, сооружений и их конструктивных элементов;

– оказание необходимой помощи и обеспечение безопасности работ, связанных с проведением специализированными организациями обследований строительных конструкций зданий и сооружений;

– участие в текущих и общих периодических и внеочередных осмотрах;

– составление и передача инженеру по организации эксплуатации и ремонту зданий заявок на проведение ремонтно-восстановительных работ;

– составление совместно с инженером по организации эксплуатации и ремонту зданий технического задания на выполнение проектной документации на капитальный ремонт или восстановление строительных конструкций зданий или сооружений;

Согласовано						
Изм. № подл.	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Подпись и дата						
Взам. инв. №						

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

4 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОСТИ В ПРОЦЕССЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

4.1 Мероприятия по техническому обслуживанию зданий и сооружений

Техническое обслуживание зданий и сооружений должно включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

Контроль технического состояния зданий и сооружений следует осуществлять путем проведения систематических плановых и внеплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

Плановые осмотры должны подразделяться на общие и частичные. При общих осмотрах следует контролировать техническое состояние зданий и сооружений, их систем и внешнего благоустройства, при частичных осмотрах - техническое состояние отдельных конструкций и элементов зданий и сооружений.

Внеплановые осмотры должны проводиться после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения зданий и сооружений, после аварий в системах водо-, энергоснабжения и при выявлении деформаций оснований.

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

При весеннем осмотре следует проверять готовность зданий, строений и сооружений к эксплуатации в весенне-летний период, устанавливать объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и уточнять объемы ремонтных работ, включенных в план текущего ремонта в год проведения осмотра.

При осеннем осмотре следует проверять готовность зданий и сооружений к эксплуатации в осенне-зимний период и уточнять объемы ремонтных работ, включенных в план текущего ремонта следующего года.

Периодичность проведения плановых осмотров элементов и помещений зданий и сооружений приведена в таблице 2.

- Периодичность проведения частичных осмотров элементов и помещений и сооружений

Согласовано					
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подп.	Дата

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подп.	Дата

Элементы	Периодичность осмотров, месяц	Примечания
Крыша	3-6	-
Железобетонные конструкции	12	-
Стальные закладные детали с антикоррозийной защитой	Через 15 лет, затем через каждые 3 г.	-
Внутренняя и наружная отделка	6	-
Полы	12	-
Системы пожаротушения	Ежемесячно	-

Общие осмотры должны осуществляться комиссиями в составе работников службы эксплуатации. При необходимости в комиссии могут включаться специалисты-эксперты и представители ремонтно-строительных организаций.

Частичные осмотры зданий и сооружений должны проводиться работниками службы эксплуатации.

При проведении частичных осмотров должны устраняться неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр.

Выявленные неисправности, препятствующие нормальной эксплуатации, должны устраняться в сроки, указанные в таблице 3.

Таблица 3 – Сроки устранения неисправностей при частичных осмотрах

Наименование элементов здания и вид неисправностей	Предельный срок устранения неисправностей (с момента их выявления), сутки
Кровля	
Протечки	1
Неисправности в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр.)	5
Стены и фасады	
Протечка стыков панелей	7
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стеклопакеты	
в зимнее время	немедленно
в летнее время	1
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стен, угрожающее ее обрушением	5 (с немедленным прекращением эксплуатации)
Нарушение связи наружной, со стенами на высоте 1,5 и более м	Немедленно (с принятием мер безопасности)
то же, на цокольной части	5
Санитарно-техническое оборудование	

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Наименование элементов здания и вид неисправностей	Предельный срок устранения неисправностей (с момента их выявления), сутки
Течи водопроводных кранов и смывных бачков	1
Неисправности аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях	Немедленно
Неисправности дренажной системы	1
Электротехнические устройства	
Неисправности электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.)	Немедленно
То же неаварийного характера	1
Неисправности объединенных диспетчерских систем	Немедленно
Неисправности автоматики противопожарной защиты	Немедленно
Неисправности переговорно-замочного устройства	1

Результаты осмотров следует отражать в документах по учету технического состояния зданий и сооружений (журналах учета технического состояния, специальных карточках и др.). В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния здания и сооружения и его элементов, выявленные неисправности, места их нахождения, причины, вызвавшие эти неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах.

Обобщенные сведения о состоянии зданий и сооружений объекта должны ежегодно отражаться в его техническом паспорте.

4.2 Мониторинг состояния основных строительных конструкций зданий

В процессе плановых технических осмотров зданий и сооружений особенно тщательно должны осматриваться места, в которых проводились работы по ремонту и усилению строительных конструкций. Эти места должны быть обозначены, и за ними должен осуществляться регулярный контроль.

Обследования специализированными организациями производятся при необходимости углубленного изучения, оценки состояния и определения мер по ремонту или усилению строительных конструкций. Обследования проводятся по специальным методикам, разрабатываемым организациями, выполняющими обследования, и включают помимо осмотра инструментальную проверку, анализ материалов конструкции, поверочные расчеты и другие работы.

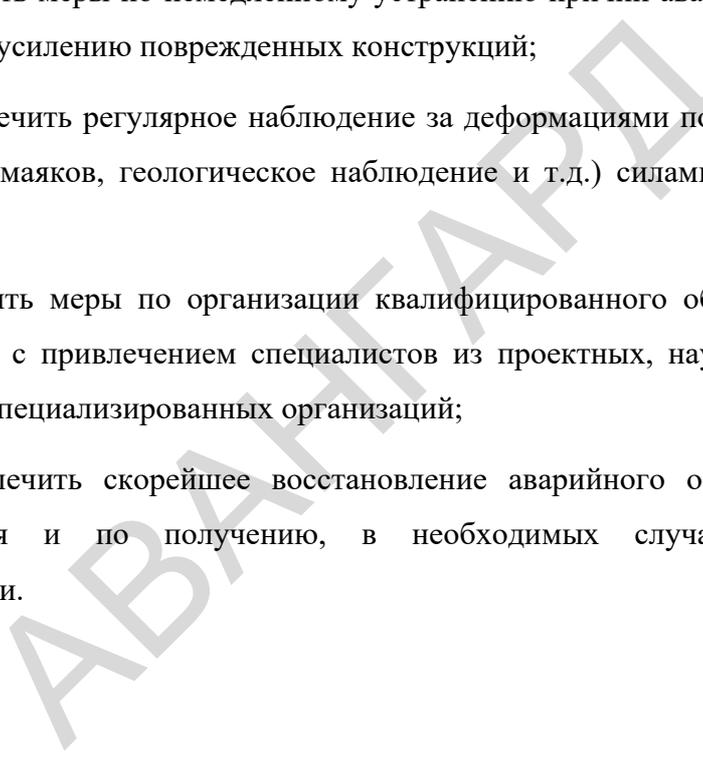
Согласовано			
	Взам. инв. №		
	Подпись и дата		
Инв. № подл.			

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Результаты обследований специализированными организациями должны оформляться научно-техническими отчетами или заключениями, составляемыми в соответствии с договорами и рабочими программами на выполнение ремонтных или восстановительных работ.

В случае обнаружения аварийного состояния строительных конструкций служба эксплуатации обязана:

- немедленно доложить об этом руководству организации;
- ограничить или прекратить эксплуатацию аварийных участков и принять меры по предупреждению возможных несчастных случаев;
- принять меры по немедленному устранению причин аварийного состояния и по временному усилению поврежденных конструкций;
- обеспечить регулярное наблюдение за деформациями поврежденных элементов (постановка маяков, геологическое наблюдение и т.д.) силами службы технического надзора;
- принять меры по организации квалифицированного обследования аварийных конструкций с привлечением специалистов из проектных, научно-исследовательских или других специализированных организаций;
- обеспечить скорейшее восстановление аварийного объекта по результатам обследования и по получению, в необходимых случаях, проектно-сметной документации.



Согласовано					
Изм. № подл.					
Подпись и дата					
Взам. инв. №					

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

**ПАСПОРТ ГОТОВНОСТИ ДОМА
К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ**

город _____ район _____

**ПАСПОРТ
готовности объекта жилищно-коммунального назначения к
работе в зимних условиях**

адрес _____

принадлежность
объекта _____

_____ 20 ____ г.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Назначение объекта (жилое, промышленное, ремонтно-эксплуатационное, административное) _____

2. Год постройки _____

3. Характеристика объекта:

износ в % _____ этажность _____ подъездов _____

наличие подвалов, цокольных этажей, м², общей площади _____

количество квартир _____ (шт.)

общая полезная площадь _____ (кв.м)
объекта

жилая площадь _____ (кв.м)

нежилая площадь _____, в том числе

под производственные _____ (кв.м)
нужды

4. Характеристика инженерного оборудования, механизмов (их количество) _____

5. Источники:
теплоснабжения _____

газоснабжения _____

твердого и жидкого
топлива _____

энергоснабжения _____

Системы АПЗ и
дымоудаления

Согласовано						
Изн. № подл.	Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Подпись и дата						
Взам. инв. №						