

---

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

---

**СВОД ПРАВИЛ**

**СП ХХХ.1325800.2016**

**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ТОРГОВЫЕ  
КОМПЛЕКСЫ.  
ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ**

**Издание официальное**

**Первая редакция**

**Москва 2016**

## Предисловие

### Сведения о своде правил

1 ИСПОЛНИТЕЛЬ – 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 ПОДГОТОВЛЕН к утверждению Департаментом градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России)

4 УТВЕРЖДЕН Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от № и введен в действие с

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

6 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

*В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего свода правил соответствующее уведомление будет опубликовано в установленном порядке. Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования – на официальном сайте разработчика (Минстрой России) в сети Интернет*

©Минстрой России,2016

Настоящий нормативный документ не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания на территории Российской Федерации без разрешения Минстроя России

## Содержание

Введение.....	V
1 Область применения .....	1
2 Нормативные ссылки .....	2
3 Термины, определения и сокращения .....	4
4 Общие положения, специфические требования к зданиям МТК, классификация зданий и состав МТК .....	5
5 Требования к организации службы эксплуатации МТК .....	8
6 Требования к эксплуатационному контролю (надзору) и техническому обслуживанию строительных конструкций и технологического оборудования .....	15
7 Правила содержания прилегающей территории МТК .....	41
8 Порядок проведения ремонтно-восстановительных работ (с указанием объемов работ и сроков ремонтов).....	43
9 Технический контроль качества текущего и капитального ремонта	45
10 Порядок приемки здания в эксплуатацию после окончания строительства, текущего или капитального ремонта .....	46
11 Состав и содержание «Положения по обеспечению безопасной эксплуатации МТК» .....	48
12 Техническая эксплуатационная документация. Состав, ведение и хранение .....	51
13 Основные положения по технике безопасности при эксплуатации и проведении текущего и капитального ремонта .....	53
14 Требования пожарной безопасности МТК .....	56

15	Требования доступности для маломобильных групп населения .....	58
	Приложение А. Форма паспорта на здания многофункционального торгового комплекса .....	60
	Приложение Б. Форма технического журнала по эксплуатации многофункционального торгового комплекса.....	72
	Приложение В. Максимальные сроки устранения повреждений при выполнении непредвиденного текущего ремонта отдельных элементов здания.....	75
	Приложение Г. Перечень основных работ по текущему ремонту.....	77
	Приложение Д. Периодичность капитального ремонта конструктивных элементов многофункционального торгового комплекса.....	81
	Приложение Е. Перечень основных работ по капитальному ремонту.....	82
	Приложение Ж. Акт приемки в эксплуатацию приемочной комиссией законченного капитальным ремонтом объекта.....	85
	Библиография .....	88

## Введение

Настоящий свод правил разработан в соответствии с Федеральными законами от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент «О безопасности зданий и сооружений», от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», от 23 ноября 2009 г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергоэффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и содержит требования по безопасной эксплуатации многофункциональных торговых комплексов.

Свод правил разработан на основе действующего законодательства, стандартов системы безопасности труда, строительных норм, санитарно-гигиенических нормативов и других нормативных правовых актов, а также стандартов предприятий.

Настоящий свод правил устанавливает основные положения по эксплуатации многофункциональных торговых комплексов, которые обеспечивают требуемый уровень безопасности посетителей и персонала, сохранение соответствия зданий их функциональному назначению, уменьшение риска причинения вреда здоровью персонала и посетителей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу и окружающей природной среде за счет повышению надежности и долговечности конструкций и технологического оборудования, соответствие эксплуатационных параметров строительных конструкций и технологического оборудования объекта характеристикам, принятым при проектировании или оговоренным действующими нормативными документами, условия для правильного использования технологического оборудования объекта, своевременное выявление имеющихся повреждений строительных конструкций и их устранение, обеспечивающее правильное функционирование

СП ХХХ.1325800.2016

Первая редакция

технологического оборудования объекта, своевременное обслуживание строительных конструкций, поддержание нормального санитарно-гигиенического состояния объекта и приобъектной территории.

Работа выполнена АО «ЦНИИПромзданий» – генеральный директор д.т.н. В.В. Гранев.

Авторский коллектив: д.т.н. Мамин А.Н., д.т.н. Кодыш Э.Н., к.т.н. Бобров В.В.

## СВОД ПРАВИЛ

---

### МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ

Multifunctional shopping complex. Operating rules

Дата введения 2016–XX–XX

#### 1 Область применения

1.1 Настоящий свод правил распространяется на эксплуатацию многофункциональных торговых комплексов различного назначения, любых форм собственности, за исключением объектов, определенных в соответствии со статьей 48.1 п.1 [2] как особо опасные и технически сложные, объектов культурного наследия, интеллектуальных зданий.

Настоящий свод правил не устанавливает специальных требований к эксплуатации многофункциональных торговых комплексов, расположенных на территории, где возможны опасные техногенные воздействия и природные процессы и явления и к эксплуатации торгово-гостиничных комплексов.

1.2 Настоящим сводом правил надлежит руководствоваться проектным организациям, службам, осуществляющим эксплуатацию, ремонт и контроль технического состояния и условий эксплуатации, включая строительные конструкции, системы инженерно-технического обеспечения и благоустройство территории.

## 2 Нормативные ссылки

В настоящем своде правил использованы ссылки на следующие нормативные документы:

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

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

ГОСТ Р 12.2.143-2009 Система стандартов безопасности труда.  
Системы фотолюминесцентные эвакуационные. Требования и методы контроля

ГОСТ Р 51303-99 Торговля. Термины и определения

ГОСТ Р ЕН 13018-2014 Контроль визуальный. Общие положения

СП 1.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы

СП 28.13330.2012 "СНиП 2.03.11-85 Защита строительных конструкций от коррозии"

СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"

СП 59.13330.2012 "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

СП 68.13330.2011 Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения

СП 70.13330.2012 "СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции"

СП 113.13330.2012 "СНиП 21-02-99\* Стоянки автомобилей"

СП 118.13330.2012 "СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения"

СП 126.13330.2012 "СНиП 3.01.03-84 Геодезические работы в



строительстве"

СП 132.13330.2011 Обеспечение антитеррористической защищенности зданий и сооружений. Общие требования проектирования

СП 136.13330.2012 Здания и сооружения. Общие положения проектирования с учетом доступности для маломобильных групп населения

СП 138.13330.2012 Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным группам населения. Правила проектирования

СП 139.13330.2012 Здания и помещения с местами труда для инвалидов. Правила проектирования

СП 154.13130.2013 Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности

СП 160.1325800.2014 Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования

СНиП 12-04-2002 Безопасность труда в строительстве

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов

СН 181-70 Указания по проектированию цветовой отделки интерьеров производственных зданий промышленных предприятий

**Примечание** - При пользовании настоящим сводом правил целесообразно проверить действие ссылочных стандартов (сводов правил и/или классификаторов) в информационной системе общего пользования - на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии 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 стандарт, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого стандарта с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого стандарта с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего стандарта в ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный стандарт отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку. Сведения о действии сводов правил можно проверить в Федеральном информационном фонде технических регламентов и стандартов.

### 3 Термины, определения и сокращения

В настоящем своде правил применены термины в соответствии с [10], а также следующие термины с соответствующими определениями.

**3.1 горячий цех предприятия общественного питания:** Производственное помещение, предназначенное для изготовления кулинарной продукции, технологические процессы в котором сопровождаются значительным выделением тепла и других производственных вредностей [9];

**3.2 многофункциональный торговый комплекс; МТК:** здание (или группа зданий), управляемое единой администрацией и включающее помещения разного функционального назначения, большую часть которых занимают предприятия розничной торговли с различным ассортиментом товаров.

**3.3 общая арендная площадь:** Площадь комплекса, сдаваемая в аренду и приносящая прибыль. Включает площади крупных универмагов, розничной торговли, развлекательные составляющие, общественное питание и т.п.;

**3.4 парковка (парковочное место):** Специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся, в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения [2];

**3.5 пассаж:** Тип торгового здания, в котором магазины размещены ярусами по сторонам широкого прохода с остекленным покрытием;

**3.6 план эвакуации:** План (схема), в котором указаны пути эвакуации, эвакуационные и аварийные выходы, установлены правила поведения людей, порядок и последовательность действий в условиях чрезвычайной ситуации [ГОСТ Р 12.2.143-2009];

**3.7 супермаркет:** Магазин самообслуживания по продаже продовольственных и ограниченного ассортимента непродовольственных товаров;

**3.8 служба эксплуатации, СЭ:** Служба эксплуатации многофункционального торгового комплекса;

**3.9 эвакуационный выход:** Выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону [ГОСТ Р 12.2.143-2009].

#### **4 Общие положения, специфические требования к зданиям МТК, классификация зданий и состав МТК**

4.1 В процессе эксплуатации многофункциональных торговых комплексов в течение всего срока службы должны быть обеспечены требования механической и пожарной безопасности, безопасности для здоровья человека условий пребывания, безопасности для пользователей зданиями, безопасности уровня воздействия на окружающую среду; комплексы должны быть доступными для маломобильных групп населения и энергоэффективными ([1]).

4.2 Для обеспечения выполнения указанных в п. 4.1 требований должны соблюдаться общие эксплуатационные правила, отраженные в [10], и специальные правила эксплуатации, устанавливаемые настоящим сводом правил.

4.3 Специальные правила разработаны на основании специфических эксплуатационных требований для МТК, которые заключаются в

необходимости учета:

- различного функционального назначения отдельных частей комплекса;
- большого количества организаций, арендующих помещения;
- периодического изменения организации внутреннего пространства, инженерного и технологического оборудования;
- наличия лифтов, эскалаторов, траволаторов;
- массового пребывания людей;
- складирования и перемещения больших объемов товаров;
- сложности объемно-планировочных решений.

4.4 Многофункциональные торговые комплексы классифицируют

по:

- типам функционального назначения;
- материалу строительных конструкций;
- общим компоновочным решениям.

4.4.1 По типам функционального назначения МТК подразделяют на:

- торгово-развлекательные;
- торгово-офисные;
- торгово-выставочные;
- торгово-складские;
- смешанные.

4.4.2 По материалу основных несущих конструкций здания МТК

подразделяют на:

- здания со стальными несущими конструкциями;
- здания с железобетонными несущими конструкциями;
- здания с деревянными несущими конструкциями;
- комбинированные здания.

4.4.3 МТК могут состоять из одного или нескольких зданий, которые, в свою очередь, могут быть с различным количеством этажей, с подземной

частью (подвалом, подземными этажами) или без неё, могут включать: помещения выставочных, киноконцертных залов, в том числе для размещения многозальных кинотеатров; площади для размещения ледовых арен, батутных арен, бассейнов; открытые террасы для отдыха в летнее время; наземные и надземные закрытые переходы между отдельными зданиями; расположенные в пределах здания парковки (одно- и многоуровневые, в подземной и надземной частях, в том числе на крыше) и др.

4.5 Многофункциональные торговые комплексы состоят из отдельных зон, различающихся по функциональному назначению, требованиям и условиям эксплуатации:

I. Торговая зона

Торговые залы в составе:

- супермаркет;
- крупные магазины;
- отдельные торговые точки, объединенные в пассаж, торговую галерею.

II. Складская зона

- продовольственная;
- непродовольственная;
- специальная.

III. Зона общественного питания

- кафе быстрого питания;
- кафе;
- рестораны.

IV. Развлекательная зона:

- боулинг;
- бильярд;
- картинг;

- детская игровая зона.

V. Зрелищная зона:

- кинокомплекс;

- площадка для временных представлений (эстрада).

VI. Спортивно-оздоровительная зона:

- фитнес-клуб;

- скалодром;

- батутная арена;

- каток.

VII. Административная зона:

- офисные, служебные помещения.

## **5 Требования к организации службы эксплуатации МТК**

5.1 Деятельность подразделений и должностных лиц по эксплуатации и ремонту строительных конструкций многофункционального торгового комплекса организует заместитель руководителя МТК, главный инженер или заместитель главного инженера.

5.2 Эксплуатацию МТК следует осуществлять в соответствии с требованиями:

- законодательных актов Российской Федерации;

- нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации;

- стандартов в области качества;

- сводов правил, строительных норм и правил;

- санитарных норм и правил;

- сводов правил по эксплуатации зданий и сооружений [10], [11], [12], [13];

- настоящего свода правил.

5.3 Для МТК состоящих из нескольких зданий допустимо создание общей службы эксплуатации на весь комплекс зданий либо создание служб эксплуатации отдельно для каждого здания.

5.4 В случае привлечения к эксплуатации МТК управляющей организации, созданная ею СЭ, должна отвечать требованиям настоящего свода правил.

5.5 Персональная ответственность за правильную эксплуатацию и своевременный ремонт здания или его части возлагается на начальника СЭ приказом руководителя многофункционального торгового комплекса либо приказом руководителя управляющей организации.

5.6 Руководитель СЭ многофункционального торгового комплекса подчиняется непосредственно главному инженеру (зам.руководителя, зам.главного инженера) МТК, управляющей организации.

5.7 Выполнение работ по эксплуатации или ремонту здания (его части), в том числе по заявкам арендаторов площадей (помещений) МТК, приказом руководителя МТК может быть поручено СЭ МТК или специализированной организации.

5.8 Начальник СЭ многофункционального торгового комплекса имеет право:

- требовать своевременного обеспечения потребности в ресурсах для выполнения работ по эксплуатации и ремонту зданий;

- требовать, в случае необходимости, внеочередного обследования зданий или их элементов;

- в случае обнаружения аварийного состояния строительных конструкций запрещать доступ посетителей и персонала в любые части МТК и останавливать любые работы, кроме связанных с проведением противоаварийных мероприятий;

- останавливать любые работы, выполняемые в здании, в случае обнаружения аварийного состояния строительных конструкций;

- прекращать производство ремонтно-восстановительных работ при обнаружении низкого качества ремонта или отступлений от проектно-сметной документации, требовать от исполнителей устранения дефектов;

- приказом (распоряжением) возложить персональную ответственность за выполнение отдельных работ по эксплуатации или ремонту зданий либо их частей на конкретных работников СЭ.

5.9 Начальник СЭК обязан обеспечить скорейшее восстановление аварийных участков по результатам обследования и по получению, в необходимых случаях, проектно-сметной документации.

5.10 Работники СЭ должны проходить обучение и не реже одного раза в три года сдавать экзамены на знание правил эксплуатации и ремонта зданий. При должностных перемещениях или приеме на работу допустимо проведение временного инструктажа. Перечень должностных лиц, обязанных проходить обучение и сдавать экзамены, необходимо устанавливать приказом руководителя МТК о проведении учебы и проверке знаний работников в области эксплуатации и ремонта зданий.

5.11 При обучении сотрудников необходимо рассмотреть общие правила эксплуатации и специфические особенности эксплуатации и ремонта здания, определяемые конкретными принятыми при проектировании объёмно-планировочными и конструктивными решениями.

5.12 СЭ МТК выполняет следующие функции:

а) осуществляет:

- надзор за соблюдением правил эксплуатации и контроля качества ремонта, а также планирование и организацию ремонта зданий;

- промежуточную приемку выполненных объемов ремонтно-строительных работ, организует работу комиссий по приемке и освидетельствованию скрытых работ, а также тех работ, от качества выполнения которых зависит устойчивость или прочность здания либо его части, участвует в работе комиссий по приемке работ;



- контроль выполнения требований государственных и отраслевых директивных и нормативных документов, приказов и распоряжений по МТК, стандартов и других нормативных документов МТК по эксплуатации и ремонту строительных конструкций зданий;

- контроль выполнения сотрудниками эксплуатирующей организации и подрядными организациями государственных и отраслевых директивных и нормативных документов, приказов и распоряжений дирекции эксплуатирующей организации по эксплуатации и ремонту строительных конструкций здания;

- контроль качества и объемов капитального ремонта строительных конструкций зданий согласно утвержденной проектно-сметной и действующей нормативной документации;

- контроль использования финансовых и материально-технических ресурсов на ремонт зданий;

- обеспечение соответствия параметров эксплуатационных сред, нагрузок и других воздействий на строительные конструкции величинам, предусмотренным проектом здания, действующими нормативными документами, приказами, распоряжениями и предписаниями руководства предприятия, контролирующими и инспектирующими органов;

- составление годовых графиков поэлементных осмотров строительных конструкций с выделением наиболее ответственных и расположенных в труднодоступных и опасных для жизни или здоровья человека местах элементов и узлов конструкций;

- ведение и хранение паспорта на здание, технического журнала по эксплуатации здания, журнала учета аварий конструкций здания, графиков очистки строительных конструкций, актов всех видов осмотров строительных конструкций, материалов обследований строительных конструкций специализированными организациями (отчеты, заключения, акты и др.), актов проектных организаций, актов о приемке в эксплуатацию

законченного капитального ремонта зданий или их частей, копий актов комиссий о приемке в эксплуатацию законченного строительства, реконструкции или расширения зданий, копий актов комиссий по определению износа и переоценке основных фондов, копий приказов и актов комиссий по выведению из эксплуатации и списанию зданий или их частей, других приказов и распоряжений, связанных с эксплуатацией или ремонтом зданий, прочую документацию (графики, акты и т.д.) по вопросам эксплуатации и ремонта зданий и сооружений;

- помощь специализированным организациям в проведении обследований строительных конструкций (устройство подмостей, отрывка шурфов, отбор проб материалов конструкций, предоставление спецодежды, устройство дополнительного освещения и т.д.);

- анализ организации, технологий и затрат на выполнение ремонтно-восстановительных работ, разработку предложений по совершенствованию организации и методов ремонта строительных конструкций зданий;

б) организует:

- работы устранению дефектов и повреждений, в том числе аварийного характера, обнаруженных при осуществлении надзора за состоянием строительных конструкций и технологического оборудования;

- текущий ремонт здания, контролирует его качество и сроки выполнения;

в) участвует:

- в работе комиссий по приемке в эксплуатацию законченного строительства, реконструкции, расширения или капитального ремонта здания либо его частей и по приемке работ по текущему ремонту, по расследованию причин аварий строительных конструкций, по определению износа и переоценке основных фондов;

- в подготовке предложений и работе комиссий по выведению здания из эксплуатации;

- в составлении заданий на проектирование капитального ремонта, а также заданий на проектирование нового строительства, реконструкции или расширения зданий, представляет задания на проектирование капитального ремонта на утверждение главному инженеру (зам.руководителя, зам.главного инженера) МТК и после утверждения передает задания исполнителям проектных работ;

г) подготавливает:

- проекты приказов руководителя МТК, проводит другие подготовительные работы по приемке в эксплуатацию зданий после капитального ремонта; участвует в работе приемочных комиссий; подготавливает для утверждения руководителем МТК акты комиссий;

- акты комиссий по выводу из эксплуатации зданий, не подлежащих ремонту и восстановлению для утверждения их руководителем МТК;

- предложения по размерам и источникам финансирования работ по эксплуатации и ремонту;

- проекты приказов руководителя МТК о поощрении или наказании работников предприятия за деятельность в области эксплуатации и ремонта зданий;

- предложения по повышению квалификации работников, занимающихся вопросами эксплуатации и ремонта зданий, подготавливает и представляет на утверждение главному инженеру планы технической учебы работников предприятия по повышению их квалификации в области эксплуатации и ремонта зданий, подготавливает приказы руководителя МТК о проведении учебы и проверке знаний работников в области эксплуатации и ремонта зданий, участвует в проведении учебы и работе экзаменационных комиссий;

- предложения по структуре, подбору и расстановке работников СЭ.

- сметы на капитальный ремонт зданий в случаях, когда проект капитального ремонта не требуется;

- сводные заявки на основные материалы, строительные изделия, оборудование и механизмы для ремонтно-восстановительных работ, представляет заявки в снабженческие и другие соответствующие подразделения МТК и контролирует реализацию заявок;

- договоры с подрядными организациями на проектирование и выполнение капитального ремонта зданий;

д) рассматривает и согласовывает графики и проекты производства работ по ремонту, рассматривает и представляет на утверждение главному инженеру проектную и сметную документацию на капитальный ремонт зданий.

5.13 СЭ осуществляет взаимодействие со сторонними специализированными организациями по вопросам:

- проведения обследований строительных конструкций здания;
- разработки Инструкции по эксплуатации зданий;
- проведения ремонта здания;
- проведения технической инвентаризации и изготовления технического паспорта здания;
- технического обслуживания инженерных систем;
- технического обслуживания технологического оборудования.

5.14 В случае выявления в процессе выполнения любых видов работ по надзору дефектов или повреждений, угрожающих безопасности людей или сохранности имущества и оборудования, либо грубых нарушений правил эксплуатации здания, лицо, ответственное за проведение данной работы по надзору обязано:

- письменно, а в случае необходимости принятия неотложных мер, кроме того, лично или по телефону поставить в известность о выявленных нарушениях или неисправностях руководство СЭ;

- ограничить или прекратить эксплуатацию аварийных участков и принять меры по предупреждению возможных несчастных случаев (вывод

людей из опасной зоны, ограждение опасных участков, ограничение нагрузок, постановка временных подпорок и т.п.);

- принять меры по немедленному устранению причин аварийного состояния;

- обеспечить наблюдение за состоянием поврежденных элементов силами СЭ или, при необходимости, с привлечением специализированной организации;

- принять меры по организации квалифицированного обследования аварийных участков с привлечением специалистов из проектных, научно-исследовательских или других специализированных организаций.

5.31 Руководству МТК необходимо предусмотреть в рамках договорных отношений с арендаторами обязанность арендаторов не препятствовать проведению работ по надзору (контролю), техническому обслуживанию и проведению ремонтных работ и оказывать необходимое содействие (обеспечивать беспрепятственный доступ к строительным конструкциям, инженерным системам и технологическому оборудованию, в необходимых случаях разрешать их вскрытие), соблюдать требования складирования и перемещения грузов.

## **6 Требования к эксплуатационному контролю (надзору) и техническому обслуживанию строительных конструкций и технологического оборудования**

6.1 Надзор за техническим состоянием строительных конструкций, инженерных систем и технологического оборудования осуществляют в целях их безопасного функционирования, своевременного выявления и правильной оценки дефектов и повреждений.

6.2 Надзор за состоянием строительных конструкций, инженерных систем и технологического оборудования следует проводить в соответствии с

требованиями [10] (раздел 8), [11], [12], [13] и настоящего свода правил.

6.3 Текущие осмотры состояния несущих конструкций следует проводить в соответствии с требованиями [10] (п. 8.2). Каждую конструкцию необходимо осматривать не менее двух раз в год. В случае выявления признаков возможного разрушения конструкций, необходимо немедленно вызвать специализированную организацию, наблюдения следует вести ежедневно с принятием мер по предотвращению аварийного обрушения конструкций, обеспечивающих безопасность людей и сохранность оборудования.

6.4 Геодезическую проверку пространственного положения конструкций, определяющую устойчивость здания, следует производить в соответствии с требованиями и в сроки, установленными СП 126.13330, а конструкций, имеющих повреждения, которые могут свидетельствовать об изменении пространственного положения элементов или участков конструкции, - непосредственно после обнаружения повреждений.

6.5 В случае выявления неравномерных осадок здания следует определять основные характеристики деформации нивелировкой или фотограмметрическим методом. В опорных точках, через 10-12 м по контуру здания, на углах, в местах примыкания продольных и поперечных стен, а также обеих сторон осадочного шва необходимо установить осадочные марки, за которыми необходимо вести наблюдение.

6.6 При проведении весеннего общего осмотра особое внимание следует уделять проверке исправности механизмов открывания, закрывания и фиксации окон, дверей, ворот, других подобных устройств и состоянию водостоков, желобов, отмосток, ливнеприемников.

6.7 При проведении осеннего общего осмотра особое внимание следует уделять выявлению зазоров, щелей и других нарушений сплошности наружных ограждающих конструкций, проверке исправности ограждающих конструкций, проверке готовности средств для удаления снега с покрытий

зданий, а также состоянию желобов и водостоков, проверке исправности и готовности к работе в зимних условиях механизмов открывания окон, дверей, ворот, других подобных устройств, проверке исправности ограждений кровли и лестниц на кровлю.

6.8 Результаты работ по надзору за состоянием строительных конструкций следует оформлять следующим образом:

- текущих осмотров – записями в техническом журнале по эксплуатации здания;
- общих и внеочередных осмотров – актами комиссий.

6.9 В случае выявления угрожающих безопасности людей или сохранности оборудования грубых нарушений правил эксплуатации либо неисправности строительных конструкций лицу, ответственному за проведение надзора, необходимо поставить в известность руководителя МТК, главного инженера и/или начальника СЭ.

6.10 Периодичность проведения обследования, текущих, общих и внеочередных осмотров строительных конструкций и инженерных систем определена требованиями ГОСТ 31937, [10], [11].

6.11 В необходимых случаях следует проводить мониторинг в соответствии с требованиями ГОСТ 31937.

6.12 Эксплуатацию несущих конструкций, инженерных систем и технологического оборудования следует осуществлять в соответствии с требованиями [10] (раздел 10), [11], [12], [13] и настоящего свода правил.

6.13 В зданиях МТК с ограниченным доступом к большей части несущих конструкций и наиболее ответственных узлов, где работы по традиционному обследованию технического состояния конструкций требуют значительных трудозатрат, следует обеспечить раннее выявление и локализацию мест изменения напряженно-деформированного состояния конструкций и узлов с последующим традиционным обследованием технического состояния выявленных опасных участков конструкций.

6.14 Для осуществления контроля и ранней диагностики технического состояния несущих конструкций рекомендуется использовать стационарную станцию мониторинга технического состояния, обеспечивающую в автоматизированном режиме выявление изменений напряженно-деформированного состояния конструкций с локализацией опасных участков и определением уровня наклонов и неравномерных осадок здания.

6.15 Периодичность измерений на стационарной автоматизированной станции мониторинга технического состояния следует определять в зависимости от состояния конкретного объекта, в соответствии с данными технического обследования специализированной организации, но не реже одного раза в год.

6.16 Оборудование мест установки измерительных пунктов стационарной станции мониторинга должно соответствовать требованиям [14].

6.17 В случае выявления мест изменения напряженно-деформированного состояния конструкций следует осуществлять обследование в соответствии с требованиями ГОСТ 31937 для оценки технического состояния строительных конструкций, причин изменения напряженно-деформированного состояния и, в случае необходимости, принятия мер по усилению или восстановлению строительных конструкций.

6.18 Осмотры строительных конструкций следует проводить, руководствуясь положениями настоящего свода правил и принятыми в проекте МТК решениями с учетом указаний ГОСТ 31937, ГОСТ Р ЕН 13018, СП 118.13330 и других действующих нормативных документов по проектированию и строительству.

6.19 При анализе результатов измерений прогибов (выгибов) и перемещений строительных конструкций и их элементов следует считать допустимыми, не требующими специальных поверочных расчетов или



выполнения других дополнительных работ (обследований, испытаний и т. п.), если полученные величины, не превышают предельных значений, установленных сводами правил по проектированию конструкций различного вида и СП 70.13330, в случае отсутствия в эксплуатируемых конструкциях и их элементах других дефектов и повреждений (трещин, изменений структуры материала и пр.).

6.20 Основные характерные дефекты и повреждения несущих металлических конструкций и металлических элементов строительных конструкций, бетонных и железобетонных конструкций, фундаментов, стен и перегородок, перекрытия и покрытий, кровли, лестниц приведены в [11], полов, подвесных потолков, окон, витражей, дверей, световых и светоаэрационных фонарей, стеклянных перегородок в п. 6.22 – 6.24 настоящего свода правил, требования к срокам и порядку восстановления защитных и декоративных покрытий, к эксплуатации эскалаторов (транспортеров), к эксплуатации холодильного оборудования, к эксплуатации помещений горячих цехов предприятий общественного питания, требования к обеспечению норм по микроклимату, к защите от атмосферных осадков, грунтовых вод и от увлажнения конденсатом, мероприятия по обеспечению энергоэффективности приведены в п. 6.25 – 6.32 настоящего свода правил

#### 6.21 Полы

6.21.1 Основные виды и возможные причины возникновения дефектов и повреждений полов следующие:

- застаивание жидкостей на поверхности пола, являющиеся результатом недостаточных уклонов, неровностей поверхности, неисправности элементов систем отвода жидкостей;

- выбоины, выколы, вмятины в покрытии пола, появившиеся в результате механических воздействий;

- истирание покрытия пола под влиянием механических воздействий;

- отслоение, отрыв покрытия пола вследствие нарушения правил его

устройства (неправильный подбор или подготовка материалов, загрязненное основание и т.п.); механических воздействий (ударов и т.п.), превышающих допустимые; проникания под покрытие воды; различий в усадочных или температурных деформациях слоев конструкции пола;

- проникания под покрытие воды в процессе эксплуатации;

- структурных или химических изменений материалов нижележащих слоев, появления в них новообразований (солей, льда);

- трещины в покрытии пола, возникшие в результате недопустимых воздействий в процессе эксплуатации;

- выкрошивание, наличие пустых или частично заполненных швов, между штучными элементами покрытия пола вследствие влияния химических, температурных и других воздействий эксплуатационной среды, превышающих допустимые;

- скользкая поверхность, обусловленная наличием на поверхности пола воды или других жидкостей;

- низкая прочность, размягчение, изменение структуры или химического состава материала покрытия пола, обусловленные дальнейшим развитием отслоений, вспучиваний, отрыва покрытия, трещин в покрытии, разрушений швов, а также температурными, влажностными или другими воздействиями эксплуатационной среды, включая застаивание жидкости на поверхности;

- повреждение и разрушение деформационных швов и прилегающих к ним участков пола вследствие механического воздействия при транспортировке грузов.

6.21.2 При осмотрах полов следует учитывать, что наиболее часто повреждаются полы, подверженные воздействию агрессивных жидкостей (например, при уборке помещений), а также участки полов, предназначенные для разгрузки и складирования материалов, особенно в контейнерах или емкостях, опирающихся на ножки или полозья; в проходах, над подземными

коммуникациями, в узлах сопряжения со стенами, колоннами и фундаментами здания, а также в местах сопряжения полов разной конструкции. Состояние таких участков необходимо контролировать постоянно, а выявленные неисправности устранять немедленно.

6.21.3 Наиболее опасными требующими, как правило, незамедлительного устранения, в полах являются:

- разрушение или выпадение отдельных плиток либо других элементов из штучных материалов;
- выбоины, вздутия, прогибы, истертость на глубину (высоту) 10 мм и более;
- скользкость поверхности.

6.21.4 Полы следует осматривать не менее 2-х раз в год.

## 6.22 Подвесные потолки

6.22.1 При осмотре подвесных потолков выявляют провисающие участки, места с выпавшими элементами, состояние доступных для визуального осмотра креплений и несущих элементов перекрытий, увлажненные участки, высолы и т.п.

6.22.2 Элементы подвесных потолков, угрожающие падением, необходимо немедленно отремонтировать или демонтировать, а если это невозможно, следует оградить опасные участки, подвесить защитные сетки или принять другие временные меры по обеспечению безопасности людей и сохранности инвентаря и оборудования.

6.23 Окна, витражи, двери, световые и светоаэрационные фонари, стеклянные перегородки

6.23.1 К характерным видам и возможным причинам возникновения дефектов и повреждений светопрозрачных ограждающих конструкций относят:

- пониженное светопропускание остекления вследствие нерегулярной или некачественной очистки его от загрязнений, образования на

поверхностях остекления капельного конденсата, инея, наледей или отложений снега;

- протечки дождевых или талых вод через дефектные либо поврежденные участки витражей или их сопряжений со стенами или покрытием здания;

- образование инея или наледей на наружных поверхностях и в межстекольном пространстве, накопление воды в межстекольном пространстве, увлажнение элементов заполнения светопроемов вследствие конденсаций влаги из воздуха, эксфильтрующегося из помещений через неплотности или отверстия в элементах заполнения светопроемов;

- образование инея или наледей на обращенных в помещение поверхностях, увлажнение элементов светопрозрачных конструкций вследствие несоответствия типа либо количества слоев остекления температурно-влажностному режиму воздуха в помещении или расчетной температуре наружного воздуха;

- повышенная воздухопроницаемость (продуваемость) вследствие нарушения сплошности остекления, деформаций переплетов, отсутствия уплотняющих прокладок или мастик, истирания поверхности притворов и т.п.;

- нарушение сплошности остекления – трещины, выколы и другие повреждения стекол вследствие механических воздействий при строительстве, ремонте, очистке от загрязнений и снега; передачи нагрузки на светопрозрачные элементы другими элементами или конструкциями; недостаточной компенсацией температурных деформаций при неправильном закреплении светопрозрачных элементов, отсутствии или недостаточной толщине прокладок; неровностей твердых поверхностей деталей, примыкающих к стеклу (выступающих сварных швов и т.п.); перекоса переплета или створок при их открывании, неточной нарезке или недостаточной толщине стекол; чрезмерной затяжки стекол кляммерами

конденсации, накоплении и замерзания влаги в полостях стеклоблоков; усадки, температурных деформаций бетона или раствора швов либо обвязок стекложелезобетонных панелей; недостаточной прочности стеклоблоков;

- неплотное или тугое закрывание створок или фрамуг вследствие их перекоса, погнутости металлических, коробления, рассыхания или разбухания деревянных элементов;

- рассыхание, коробление или разбухание, поражение гнилью или насекомыми деревянных элементов вследствие изготовления их из сырой древесины или недостаточной защиты древесины лакокрасочными покрытиями;

- шелушение, отслаивание, изменение структуры бетона швов или обвязок стекложелезобетонных панелей вследствие увлажнения и замерзания влаги в порах материалов или воздействия химически агрессивных сред;

- дефекты и повреждения уплотняющих прокладок и герметизирующих мастик, противокоррозионных и декоративных покрытий, коррозионные повреждения металлических элементов;

- дефекты и повреждения приборов открывания и фиксации в открытом и закрытом положении створок и фрамуг;

- отсутствие элементов конструкций (стекло, штапиков, прокладок и т.п.).

- неплотностей или отверстий в элементах конструкции либо в узлах сопряжений, наличия теплопроводных включений в конструкции (неутеплённых металлических переплётов и т.п.);

- погнутости металлических элементов вследствие механических воздействий в процессе изготовления, строительства или эксплуатации.

6.23.2 Основными дефектами и повреждениями дверей являются: неплотное или тугое закрывание полотен вследствие их перекоса, погнутости металлических, коррозия металла элементов; дефекты и повреждения элементов уплотнения, а также приборов открывания, закрывания и

фиксации полотен в открытом или закрытом положении; отсутствие элементов заполнений полотен и других элементов.

6.23.3 Незамедлительного восстановления в заполнениях проемов, как правило, требуют разбитые стекла, сорванные створки переплетов, фрамуг либо другие нарушения сплошности заполнения проемов.

#### 6.24 Восстановление защитных и декоративных покрытий

6.24.1 Сроки возобновления противокоррозионных покрытий металлических элементов конструкций при неагрессивной газо-воздушной среде:

- лакокрасочных – 8-10 лет;

- огнезащитные краски – 20 лет;

- комбинированные огнезащитные покрытия, кэшированные алюминиевой фольгой, на основе базальтовой ваты (металлизационных комбинированных (металлизационных в сочетании с лакокрасочными)) – 20-25 лет;

6.24.2 Поврежденные участки антикоррозионных покрытий металлических элементов конструкций необходимо восстанавливать в кратчайшие сроки. Восстановлению, как правило, подлежат лакокрасочные покрытия, начиная со стадии разрушения слоя краски до грунта на площади 20% общей площади поверхности. Нанесению противокоррозионных покрытий должна предшествовать подготовка поверхностей конструкций, включающая очистку поверхностей с полным удалением продуктов коррозии, окалины, жиромасляных и других отложений, старого покрытия и т. д., а также обработку поверхности специальными составами. Прочно держащуюся старую краску допустимо оставить, зашлифовав ее перед нанесением нового слоя. После подготовки поверхности металла производят грунтовку и окраску в соответствии с проектом.

6.24.3 Окраску фасада здания следует производить непосредственно после его очистки, выполняя при этом весь комплекс работ по

восстановлению отделочных слоев, ремонту линейных открытий, водоотводящих устройств, окраске наружных поверхностей заполнений проемов и т. д.

Окраску фасада и элементов заполнений проемов в наружных стенах следует выполнять в теплое время года.

6.24.4 Восстановление цветовой отделки интерьеров помещений следует выполнять в соответствии с положениями СН 181-70 и СП 28.13330.

6.24.5 Сроки и порядок возобновления покраски стальных элементов, находящихся снаружи здания (обшивки стен, козырьков и т.п.) определяют с учетом указаний п. 6.25.1.

Перед покраской фальцы и гребни должны тщательно промазать суриковой или иной герметизирующей замазкой.

Окраску следует производить по очищенной и высушенной поверхности в сухую погоду, как правило, при положительных температурах воздуха. Сроки возобновления покраски элементов заполнений проемов витражей, световых фонарей назначают в зависимости от состава применяемой краски с учётом указаний по периодичности возобновления покраски.

6.24.6 Местные повреждения покраски наружных поверхностей необходимо устранять с наступлением периода с устойчивыми положительными температурами наружного воздуха.

6.24.7 Окраску дверей следует возобновлять раз в 2 года.

6.24.8 Окраску лестничных клеток следует восстанавливать не реже одного раза в 5 лет.

6.24.9 При восстановлении антикоррозионных или декоративных покрытий не ремонтируемые в данное время конструкции и элементы (остекление, полы и др.) следует защищать от загрязнения.

6.25 Эскалаторы (траволаторы)

6.25.1 В процессе эксплуатации следует обеспечивать заданную

прочность и надежность эскалатора (траволатора) и его узлов, безопасность и удобство использования, осмотра, технического обслуживания и ремонта.

6.25.2 Необходимо обеспечить сохранность геометрической формы рабочей ветви лестничного полотна в случае расстыковки лестничного полотна.

6.25.3 Необходимо следить за креплениями разъемных соединений в целях исключения возможности их самопроизвольного разъединения.

6.25.4 Необходимо обеспечить неподвижность осей, служащих опорой для блоков, роликов и прочих вращающихся деталей, с помощью специальных приспособлений.

6.25.5 Необходимо обеспечить наличие ограждений легкодоступных частей эскалатора, находящихся в движении (звездочки, зубчатые колеса, цепи тяговые и приводные, валы с выступающими болтами и шпонками и т.п.), обеспечивающих безопасность обслуживающего персонала, но позволяющих производить осмотр, смазку и техническое обслуживание.

6.25.6 Необходимо обеспечить освещенность наружных частей эскалатора, машинного помещения, натяжной станции и проходов тоннельных эскалаторов соответствующую требованиям санитарных норм.

6.25.7 Необходимо обеспечить соответствие материалов для ремонта элементов ответственных сварных конструкций эскалатора требованиям раздела 4 [6].

6.25.8 Необходимо осуществлять контроль качества сварных соединений при модернизации и ремонте эскалатора с учетом требований раздела 4 [6].

6.25.9 При эксплуатации эскалаторов в МТК необходимо обеспечить соответствие параметров тормозной системы эскалатора требованиям п. 5.2 [6], параметров лестничного полотна требованиям п. 5.3 [6], выходных площадок требованиям п. 5.4 [6], направляющих бегунков ступеней требованиям п. 5.5 [6], балюстрады требованиям п. 5.6 [6], поручневых



устройств требованиям п. 5.7 [6], блокировочных устройств требованиям п. 5.8 [6].

6.25.10 Для обеспечения технического обслуживания эскалаторов необходимо обеспечить соответствие эскалаторных помещений требованиям раздела 6 [6].

6.25.11 Для обеспечения технического обслуживания эскалаторов в непосредственной близости от машинного помещения следует предусматривать бытовые помещения для дежурного персонала в соответствии с санитарными нормами, помещения для хранения запасных частей (аварийно-восстановительного запаса, спецприспособлений, поручня, электродвигателей и др.), горюче-смазочных и других материалов, помещения для мастерской.

6.25.12 Эксплуатацию и ремонт эскалаторов допустимо производить силами СЭ МТК при наличии лицензии на эксплуатацию эскалатора(-ов), либо с привлечением специализированной эксплуатационной или ремонтной организации [6].

6.25.13 До ввода в эксплуатацию нового эскалатора, либо модернизированного, реконструированного, капитально отремонтированного или по окончании срока работы, установленного при техническом освидетельствовании, необходимо зарегистрировать его в Госгортехнадзоре после проведения технического освидетельствования.

6.25.14 Приемку и ввод в эксплуатацию вновь установленного, модернизированного (реконструированного) эскалатора необходимо осуществлять в порядке, установленном требованиями подраздела 10.2 [6].

6.25.15 Ввод в эксплуатацию эскалатора после капитального ремонта необходимо осуществлять в порядке, установленном требованиями подраздела 10.3 [6].

6.25.16 Ввод в эксплуатацию эскалатора по окончании срока работы, установленного предыдущим техническим освидетельствованием

необходимо осуществлять в порядке, установленном требованиями подраздела 10.4 [6].

6.25.17 Техническое освидетельствование эскалатора необходимо производить в соответствии с требованиями раздела 11 [6].

#### 6.26 Эксплуатация холодильного оборудования

6.26.1 Правильная организация эксплуатации холодильного оборудования должна обеспечить поддержание заданного температурного режима в охлаждаемых объемах, надежность и долговечность работы холодильной установки, безопасность работников, обслуживающих установку и работающих в охлаждаемых помещениях либо вблизи установки, экономное расходование энергоресурсов.

6.26.2 Монтаж, подготовку к работе и пуск холодильного оборудования, должен проводить механик, имеющий удостоверение на право осуществления таких работ и обслуживания холодильных агрегатов.

6.26.3 В период между техническим обслуживанием и ремонтами необходимо осуществлять:

- контроль за состоянием изделия, правильной его загрузкой и установкой щитков, системой отвода конденсата;

- визуальный осмотр машинного отделения, при котором необходимо проверить герметичность трубопроводов (появление следов масла в разъемных соединениях указывает на утечку хладагента);

- ежедневную чистку и пропитку изделия после окончания работы;

- удаление снеговой "шубы" (слоя инея толщиной более 3 мм);

- визуальный контроль за температурой в охлаждаемом объеме по термометру.

6.26.4 Необходимо обеспечить эксплуатацию торгового холодильного оборудования в сухих условиях, в наиболее холодном месте помещения. Для нормальной и экономичной работы холодильное оборудование следует устанавливать в местах, не подверженных прямому действию солнечных

лучей и на расстоянии не менее 2 м от отопительных приборов и других источников тепла. Направление открытия дверей холодильного оборудования не следует ориентировать в сторону потоков теплого воздуха.

6.26.5 Необходимо обеспечить свободный доступ воздуха к конденсатору агрегата, поэтому он должен быть установлен на расстоянии не менее 0,2 м от стены. Оборудование со встроенным агрегатом также должно иметь свободный доступ воздуха к решеткам машинного отделения.

6.26.6 Оборудование необходимо содержать в чистоте. Наружную его часть следует еженедельно протирать слегка влажной тканью и вытирать насухо. Внутренние стенки еженедельно необходимо промывать с мылом, затем ополаскивать чистой водой и насухо вытирать.

6.26.7 В целях достижения минимальных потерь холода раздвижные створки витрин и прилавков, двери холодильных шкафов и камер следует открывать только в случае надобности и на короткий срок.

6.26.8 В витринах, шкафах, прилавках необходимо следить за соблюдением правильного размещения продуктов, которые должны быть уложены с зазором до стекол или стенок, расстояние до испарителей должно быть не менее 4 см. В камерах расстояние до испарителей должно быть не менее 10 см.

6.26.9 Охлаждаемые объемы прилавков, витрин, шкафов и сборных камер следует загружать продуктами после пуска холодильных агрегатов и достижения следующих температур:

- сборные камеры – от 0 до 2 °С;
- шкафы – от 1 до 3 °С;
- прилавки – от 2 до 4 °С;
- витрины – от 4 до 6 °С (на высоте до 150 мм от дна);
- низкотемпературные прилавки-витрины – от -13 до -15 °С.

6.26.10 Продукты в прилавки, витрины и шкафы следует загружать уже охлажденными из камер.

6.26.11 Следует поддерживать оптимальную температуру окружающего агрегат воздуха. Чем ниже температура, тем ниже давление конденсации и, следовательно, выше холодопроизводительность установки и экономичнее ее работа. Предельно допустимая температура воздуха, окружающего холодильную машину, – 32-35°C, для южных регионов – 38-40°C. При более высокой температуре воздуха давление конденсации достигает установленного верхнего предела и моноконтроллер автоматически выключает агрегат.

6.26.12 Помещения, в которых установлены сборные камеры, должны иметь высоту не менее 2,3 м.

6.26.13 Обслуживающему персоналу не следует без необходимости находиться в камерах, так как это приводит к повышению температуры и влажности воздуха, более интенсивному образованию инея на испарителях.

6.26.14 Освещение в камерах, прилавках и витринах следует включать только при укладке товаров или их выгрузке.

6.26.15 При нарушении нормальной работы холодильного оборудования необходимо немедленно выключить электродвигатель компрессора и вызвать механика, обслуживающего холодильную установку.

6.26.16 При эксплуатации холодильного оборудования запрещено:

- допускать посторонних лиц к осмотру, ремонту холодильной машины и регулировке приборов автоматики, а также выполнять эти работы своими силами;

- прикасаться к движущимся частям холодильного агрегата во время работы и автоматической остановки;

- не выключив компрессор, перекрывать воду, охлаждающую конденсатор холодильных машин;

- удалять иней с испарителя механическим способом при помощи скребков, ножей и др. предметов;

-загромождать холодильный агрегат и проходы к нему посторонними предметами, затрудняющими технический осмотр и проверку его работы, а также препятствующими нормальной циркуляции воздуха, охлаждающего конденсатор;

- включать холодильную машину при снятых с агрегата, а также с вращающихся и движущихся его частей крышке магнитного пускателя, клеммной колодке электродвигателя, регулятора давления и других приборов;

- укладывать продукты непосредственно на испарители или их поддоны;

- закрывать решетчатые полки и продукты бумагой, целлофаном, фанерой, марлей или другими предметами, нарушающими циркуляцию воздуха и температурный режим;

- фасовать мучные, крупяные продукты в местах, где пыль от них может попасть на холодильный агрегат;

- хранить соль вблизи холодильных агрегатов.

6.26.17 Для обеспечения устойчивой и долговечной работы холодильной машины необходимо соблюдение перечисленных ниже правил эксплуатации холодильного оборудования:

- загружать оборудование продуктами следует только по достижении нормального температурного режима;

- количество загружаемых продуктов не должно превышать допустимую норму единовременной загрузки оборудования;

- для свободного движения холодного воздуха и лучшего, равномерного охлаждения продукта их укладывают или подвешивают неплотно между собой;

- не допустимо хранение в охлаждаемом оборудовании посторонних предметов;

- следует избегать совместного хранения разнородных продуктов,

передающих друг другу запах;

- закрытые двери холодильного оборудования по всему периметру должны быть плотно прижаты к корпусу, открывать их следует как можно реже и на короткий срок;

- на испарителе не должно быть инея, между его ребрами должен свободно циркулировать холодный воздух.

6.26.18 Большой слой инея замедляет процесс теплопередачи, вследствие чего температура в охлаждаемом объекте и давление в испарителе повышаются, холодильная машина начинает работать непрерывно, не выключаясь.

6.26.19 Для оттаивания инея в неавтоматизированных установках холодильную машину необходимо отключить, камеру освободить от продуктов, дверцы оставить открытыми до тех пор, пока весь иней не растает. После удаления инея внутренние поверхности шкафа следует насухо протереть и проветрить.

6.26.20 Вышеуказанные правила оттаивания инея не распространяются на холодильные устройства, в которых предусмотрено оттаивание с помощью электронагревателей или оборудованных принудительной циркуляцией охлажденного воздуха.

6.26.21 Для работников торговли следует проводить специальный вводный инструктаж по правилам техники безопасности, эксплуатации автоматических хладоновых холодильных установок, электробезопасности и порядку оказания первой помощи при несчастном случае.

6.26.22 Не реже одного раза в 6 месяцев следует проводить инструктаж на рабочем месте.

6.26.23 Вблизи холодильного агрегата на видном месте необходимо размещать инструкцию по эксплуатации холодильных установок.

6.26.24 Следует избегать попадания на кожу хладагентов, так как

из-за низкой температуры испарения в атмосферных условиях они вызывают ожог. Вдыхание паров хладагентов вредно для здоровья. При обнаружении значительной утечки хладагента следует немедленно включить вентиляцию или открыть окна и двери для проветривания помещения. При работе с хладагентом или оборудованием, наполненным хладагентом, нужно иметь защитные очки и резиновые перчатки.

6.26.25 Работа с открытым пламенем или другими горячими поверхностями при контакте с хладагентом может быть причиной химической реакции с выделением вредных паров.

6.26.26 Для работы компрессора следует использовать только хладагент, указанный производителем. Запрещен выпуск хладагентов в атмосферу. При попадании хладагента в машинное помещение затруднен поиск утечки с помощью детектора.

6.26.27 Перед подключением компрессора к сети необходимо проверить электрические данные двигателя и наличие заземления.

6.27 Помещения горячих цехов предприятий общественного питания

6.27.1 В помещениях горячих цехов с постоянным пребыванием людей необходимо поддерживать температуру воздуха в пределах от 16 °С до 27 °С, за исключением помещений, требующих специальный температурный режим для приготовления и хранения продуктов питания.

6.27.2 Подвижность воздуха в помещениях, оборудованных местными отсосами, следует ограничивать в целях поддержания эффективности местных отсосов для поддержания чистоты помещения горячего цеха. Необходимо обеспечить условия эксплуатации местных отсосов со скоростью воздуха в рабочем помещении горячего цеха не выше 0,35 м/с.

6.27.3 Система вентиляции горячего цеха не должна допускать загрязнения продуктов питания, не допустима рециркуляция воздуха, загрязненного кухонными выделениями.

6.27.4 Необходимо обеспечить условия эксплуатации систем

вентиляции, позволяющие локализовать и удалять выделения, связанные с приготовлением продуктов и мытьем посуды.

6.27.5 Съёмные жировые механические фильтры вытяжных систем горячих цехов следует ежедневно очищать.

6.27.6 Для балансирования местных отсосов, присоединенных к общему вытяжному воздуховоду, следует ежедневно проверять исправность специальных регуляторов расхода воздуха, ограничивающих скопление жира.

6.27.7 При эксплуатации вентилируемых потолков, необходимо использовать легкоочищаемые фильтры, либо фильтры съёмной конструкции.

6.27.8 Воздух, удаляемый местными отсосами и вентилируемыми потолками, должен очищаться от частиц жира до попадания в вытяжные воздуховоды.

6.27.9 Следует обеспечить применение жировых фильтров, конструкция которых предотвращает распространение огня от кухонного оборудования к вытяжному воздуховоду.

6.27.10 Допустимо в вентилируемых потолках использовать несъёмные фильтры, если их конструкция обеспечивает постоянный отток собранного жира и накопленные в фильтре выделения не изменяют сопротивление фильтра по воздуху более чем на 20 Па при расчетном расходе воздуха.

6.27.11 Не допустима установка самодельных жировых фильтров.

6.28 Обеспечение нормативных требований по микроклимату

6.28.1 В процессе эксплуатации МТК следует производить измерения показателей микроклимата помещений:

- в холодный период года измерения следует выполнять при температуре наружного воздуха не выше минус 5° С; не допускается проведение измерений при безоблачном небе в светлое время суток;



- в теплый период года измерения следует выполнять при температуре наружного воздуха не ниже 15° С; не допускается проведение измерений при безоблачном небе в светлое время суток.

6.28.2 Измерение температуры, влажности и скорости движения воздуха следует производить в центре обслуживаемой зоны, на расстоянии 0,5 м от внутренней поверхности наружных стен и стационарных отопительных приборов, на высоте от поверхности пола или рабочей площадки:

- 0,1, 0,6 и 1,7 м от поверхности пола при пребывании людей в помещении преимущественно в сидячем положении;

- 0,1, 1,1 и 1,7 м от поверхности пола в помещении, в котором люди преимущественно стоят или ходят.

6.28.3 В помещениях площадью более 100 м<sup>2</sup> измерение температуры, влажности и скорости движения воздуха следует производить на равновеликих участках, площадью до 100 м<sup>2</sup>.

6.28.4 Пункты, в которых производят измерение показателей микроклимата, не должны находиться близко к источникам тепла и влаги, приточным и вытяжным отверстиям.

Крайние измерения необходимо производить в 6 м от торцевых стен здания. Полный цикл разовых измерений температур, влажности воздуха и скорости движения воздуха в одном помещении следует выполнять одновременно в разных уровнях здания, не менее чем три раза в рабочее время, в интервалы времени 8 – 9 ч, 13 – 14 ч, 20 – 21 ч.

6.29 Обеспечение требований к защите от атмосферных осадков и грунтовых вод

6.29.1 Предохранение строительных конструкций и оснований зданий от воздействия атмосферных осадков и грунтовых вод должно достигаться за счет:

- содержания в исправном состоянии наружных ограждающих

конструкций (в первую очередь влагоизолирующих и других наружных слоев конструкций); элементов и устройств для отвода дождевых и талых вод (разжелобков, фартуков, сливов открытий, наружных и внутренних водостоков, сети ливневой канализации, систем дренажа); влагоизолирующих слоев фундамента;

- поддержания сплошности, ровности и проектных уклонов дорог, тротуаров и отмосток; поддержания проектной планировки территории;

- своевременной очистки и удаления наледей и сосулек с карнизов, и уборки (при наличии рекомендаций генерального проектировщика) снега с кровли;

- уборки снега от стен здания на расстоянии не менее двух метров при наступлении оттепелей;

- систематического контроля и регулирования уровня и химического состава грунтовых вод.

6.29.2 Кровли, козырьки, выступающие архитектурные детали фасадов уступы стен должны иметь уклоны, обеспечивающие отвод атмосферных вод, и не иметь нарушений сплошности водоизоляционных слоёв. Восстановление уклонов или нарушений сплошности водоизоляционных слоев либо остекления в теплый период года должно выполняться немедленно; в холодный период года могут быть приняты временные меры по защите материалов конструкции от увлажнения и проникновения атмосферной влаги в помещения.

6.29.3 В створных переплетах окон и световых фонарей должна быть обеспечена плотность притворов; переплеты и импосты не должны иметь погнутых или покоробившихся элементов и щелей, а резиновое уплотнение, герметизирующая мастика и другие герметизирующие и уплотняющие элементы – разрушенных, потрескавшихся, либо других поврежденных или дефектных участков. При замене стекол в стальных или алюминиевых переплетах необходимо оставлять зазоры между стеклом и обвязкой,

предотвращающие разрушение стекол от температурных деформаций. Уплотнительные прокладки должны быть озоно-свето-морозостойкими и восстанавливать в течение нескольких минут первоначальную форму.

6.29.4 При разгерметизации стеклопакетов или двухслойных элементов из органического стекла в случае невозможности их немедленной замены, влага, скопившаяся в воздушной прослойке, должна быть удалена путем устройства отверстий в торцах. При проведении ремонта разгерметизированные светопропускающие элементы должны быть заменены новыми. Разрушенные стеклопакеты в зенитных фонарях должны быть удалены, а световые проемы до замены стеклопакетов закрыты щитами.

6.29.5 Очищать остекление фонарей от снега следует немедленно после окончания сильного снегопада. Снег должен удаляться, как правило, скребками с резиновыми кромками и щетками; допускается применение теплового способа для фонарей всех видов, кроме зенитных со стекложелезобетонными панелями или из органического стекла. Скалывание наледей или смерзшегося снега не допускается.

6.29.6 Засорение или неисправность желобов и наружных водосточных труб, ендов, воронок и труб внутренних водостоков следует устранять немедленно.

6.29.7 Очистку кровли от снега следует производить 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.

При очистке кровель от снега вручную следует пользоваться только скребковыми устройствами или деревянными лопатами, деревянными

молотками, а для перемещения снега вдоль скатов кровли – листами фанеры или специальными санками с деревянными полозьями.

6.29.8 В начале весеннего и в конце осеннего периода необходимо убрать пыль, грязь, хвою и опавшие листья с кровли и из водоприемных устройств. Сметать хвою и листья в воронки внутренних водостоков не допускается.

В летнее время водостоки следует очищать: внутренние участки – прикрепленным к шесту ершом, диаметр которого равен диаметру стояка, нижние – через ревизии. Приемные решетки и колпаки, извлеченные из водоприемных воронок, надлежит очищать от пыли, ила и грязи скребками и щетками с последующей промывкой водой. Стояки следует промывать содовым раствором или горячей водой.

6.29.9 Для предотвращения прорастания семян растений необходимо обрабатывать рулонные кровли противогрибковыми препаратами. Проросшие растения удалять с кровель с корнями, немедленно восстанавливая поврежденный водоизоляционный и защитный слой.

6.29.10 В целях обеспечения сохранности конструкций и оборудования при эксплуатации и ремонте необходимо предусматривать следующие мероприятия:

- не допускать пребывания на кровле людей, за исключением лиц, выполняющих работы по очистке кровель от снега, мусора, пыли и грязи, по восстановлению остекления световых фонарей и др.;

- выходы на кровли держать постоянно запертыми, а ключи хранить в установленном месте с возможностью получения в любое время суток;

- для прохода обслуживающего персонала к оборудованию, установленному на кровле, укладывать деревянные решетчатые щиты или устраивать защитные слои;

- проход людей и выполнение ими работ на стальных, рулонных или мастичных кровлях, не имеющих защитного слоя в виде гравия, плиток или

деревянных мостков, допускается только в мягкой обуви (валяной, на резиновой подошве и т.п.).

6.29.11 В случае постоянного повышения уровня грунтовых вод, определяемого по смотровым скважинам и колодцам, или подтопления подземных помещений необходимо привлечь специализированную организацию для разработки мер по предотвращению повышения уровня грунтовых вод, защите фундаментов и подвальных помещений от затопления и повышения степени их агрессивности к грунтам основания, подземным строительным конструкциям (фундаментам, стенам подвалов и др.), оборудованию и коммуникациям.

6.29.12 В случаях подтопления подвалов следует в первую очередь установить причину и устранить ее, затем произвести откачку воды, очистку, просушку и проветривание помещения. Если причиной подтопления явилась неисправность трубопровода, необходимо немедленно отключить и отремонтировать его.

6.29.13 При подтоплении подвала грунтовыми водами следует проверить, и при необходимости исправить дренажную систему около здания и гидроизоляцию стен и пола подвала. Если стены подвала затапливаются поверхностными водами, следует проверить и в случае необходимости отремонтировать ливнестоки, отмостки и тротуары вокруг здания.

6.29.14 Откачку воды следует проводить методами, исключающими размыв грунта основания, в соответствии с рекомендациями инженерно-геологической службы района под наблюдением сотрудников Службы эксплуатации здания.

### 6.30 Требования к защите от увлажнения конденсатом

6.30.1 Для предотвращения избыточного увлажнения внутренних поверхностей наружных ограждающих конструкций конденсационной влагой необходимо предусмотреть:

- поддержание в помещениях проектного режима отопления и

вентиляции;

- поддержание в подвалах и технических подпольях помещения температурно-влажностного режима согласно установленным требованиям;

- недопущение проветривания в период с отрицательными температурами наружного воздуха через оконные проемы помещений с относительной влажностью воздуха более 70%;

6.30.2 Влагу из межрамных пространств окон необходимо отводить конденсатоотводами, выполненными в виде трубок с длиной выступающей части не менее 100 мм. Нижние части межрамных пространств следует изолировать от конденсата водонепроницаемыми покрытиями с устройством уклонов в сторону водоотводящих трубок. Конденсационную влагу, стекающую с внутренней поверхности остекления, необходимо отводить путем устройства конденсационных желобков (например, в подоконнике), а из конденсационных трубок следует выпускать в канализационные трубопроводы или в систему сборных каналов в полу. В случае засорения конденсатоотводящих трубок их следует немедленно прочистить. Подоконные доски должны иметь уклон от переплета; в их нижней части необходимо поддерживать в постоянной исправности слезники-капельники.

6.31 При реализации мероприятий по обеспечению энергоэффективности многофункционального торгового комплекса, по обеспечению безопасного уровня воздействия многофункционального торгового комплекса на окружающую среду, обеспечению безопасных для здоровья человека условий пребывания, обеспечению безопасности персонала МТК, необходимо руководствоваться требованиями [3, 10].

6.32 При замене технологического оборудования, которая приводит к и превышению эквивалентной расчетной нагрузки на перекрытие  $400 \text{ кг/м}^2$ , обязательно проведение технического обследования строительных конструкций в соответствии с требованиями ГОСТ 31937.

6.33 При эксплуатации необходимо обеспечить соблюдение

требований антитеррористической защищенности МТК, предусмотренных СП 132.13330.

## **7 Правила содержания прилегающей территории МТК**

7.1 Содержание и благоустройство прилегающей территории должны соответствовать требованиям [10].

7.2 При эксплуатации земельного участка следует учитывать, что многофункциональные комплексы, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, отнесены к V классу опасности и имеют санитарно защитную зону 50 м. Кроме того, при наличии парковок следует учитывать необходимость соблюдения разрыва от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки, в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Таблица 7.1.1).

7.3 При эксплуатации прилегающей территории следует соблюдать принципы логичного функционального зонирования участка.

7.4 На территории МТК необходима организация зон благоустройства у мест основных входов-выходов в МТК с использованием малых архитектурных форм, детских площадок.

7.5 Необходимо организовать дифференцированные пути подъезда посетителей, служебного и хозяйственного транспорта; стоянки посетителей, служебного транспорта, персонала. Подъезды грузовых машин к зоне разгрузки товаров следует формировать с учетом создания условий безопасности для пешеходов.

7.6 Минимальные габариты машиномест на площадках для стоянки легковых автомобилей должны соответствовать требованиям СП 113.13330.2012.

7.7 Количество въездов-выездов со стоянок должно соответствовать требованиям пожарной безопасности и СП 113.13330. Необходимо

контролировать проезды и парковочные зоны, в целях обеспечения свободного проезда пожарной техники к местам стоянки, не допускать расположение каких-либо иных транспортных средств и складирование товаров на местах, предназначенных для стоянки пожарной техники.

7.8 Следует обозначать парковочные места цветом и/или буквенно-цифровыми сочетаниями.

7.9 Необходимо обеспечить условия эксплуатации, при которых указатели направлений, мест входа и выхода будут хорошо читаться и заметны с расстояния.

7.10 Просадки, выбоины или трещины, появившиеся в отмостке или тротуаре в зимний период, должны быть заделаны с наступлением устойчивых положительных температур наружного воздуха, а в летний период – не позднее чем через 5 суток. Стенки приямков должны быть не менее чем на 15 см выше уровня тротуара и отмостки. Поверхность отмостки, граничащей с проезжей частью, должна быть приподнята над ней на 15 см.

7.11 Расположенные на прилегающей к зданию территории ливнестоки (открытые лотки, кюветы и дренажи) следует очищать от мусора и наносов, поддерживая достаточные для пропуска вод сечения и уклоны в сторону водосбора.

7.12 Систему ливневой канализации (с колодцами) необходимо прочищать не реже двух раз в год – к началу весеннего таяния снега и осенних дождей. Весной, перед таянием снега, следует открыть все ограждения, обеспечивая сброс воды в основной коллектор, а в период таяния снега постоянно контролировать и своевременно убирать наледи; на зимний период все смотровые колодцы должны быть надежно утеплены. Смотровые колодцы ливневой канализации и дренажа следует держать закрытыми.

7.13 Дренажную сеть надлежит зачищать от повреждений, засорения



и промерзания. Дренажные системы необходимо прочищать промывкой. Участки дренажа, фильтрующая способность которых промывкой не восстанавливается, должны быть вскрыты и отремонтированы.

## **8 Порядок проведения ремонтно-восстановительных работ (с указанием объемов работ и сроков ремонтов)**

8.1 Основой правильной технической эксплуатации зданий МТК является своевременное проведение ремонтных работ, которые подразделяются на два вида - текущий и капитальный ремонт.

8.2 Текущий ремонт производится с целью предупреждения преждевременного износа строительных конструкций зданий, сооружений и инженерных систем.

8.2.1 Перечень основных работ по текущему ремонту приведен в Приложении Г.

8.2.2 Все работы по текущему ремонту делятся на профилактический ремонт, планируемый заранее, и непредвиденный.

8.2.3 Периодичность профилактического текущего ремонта не должна превышать двух лет.

8.2.4 Непредвиденный текущий ремонт должен выполняться срочно для ликвидации дефектов, выявленных в процессе эксплуатации.

8.2.5 Максимальные сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного текущего ремонта отдельных частей элементов приведены в Приложении В.

8.3 К капитальному ремонту зданий и сооружений относят такие работы, в процессе которых производят ремонт, укрепление или смену изношенных конструкций или замену их на более современные и экономичные; укрепление, смена или замена более 10% основных конструкций, срок службы которых является наибольшим - фундаменты,

стены, каркас здания и т.п.

Перечень основных работ по капитальному ремонту определяют по результатам осмотров и обследований, а также в соответствии с приложением Е.

8.3.1 Наиболее эффективным способом восстановления и улучшения эксплуатационных качеств зданий и сооружений является проведение комплексного капитального ремонта.

Комплексный капитальный ремонт должен являться основным видом капитального ремонта.

8.3.2 В случаях, когда комплексный капитальный ремонт может вызвать остановку эксплуатации здания (сооружения), целесообразно провести выборочный капитальный ремонт отдельных элементов, инженерных систем или технологического оборудования, угрожающих безопасности эксплуатации здания в целом.

8.3.3 Выборочный капитальный ремонт в зависимости от условий эксплуатации соответствующих конструкций, инженерных систем или технологического оборудования должен осуществляться по мере их износа. Периодичность капитального ремонта определяют по результатам осмотров и обследований, а также в соответствии со сроками определенными в Приложении Д.

8.4 Решение о проведении профилактического текущего ремонта на планируемый год производится комиссией, назначаемой приказом руководителя МТК. Комиссия должна руководствоваться данными всех видов технических осмотров, проведенных в установленном порядке.

8.5 Решение о проведении капитального ремонта принимается руководителем МТК, с обязательным участием проектной организации. Принятию решения о капитальном ремонте должна предшествовать работа проектной организации по визуальному техническому обследованию здания с учетом результатов инструментального обследования здания,

выполненного специализированной организацией.

## **9 Технический контроль качества текущего и капитального ремонта**

9.1 Контроль качества выполнения текущего и капитального ремонта здания, проводимого силами подрядных строительных организаций, осуществляют работники СЭ.

9.2 В обязанности работников, на которых возложен контроль качества ремонта здания, входит:

- контроль качества проектно-сметной документации на капитальный ремонт здания;
- своевременная передача проектно-сметной документации подрядчику;
- контроль за осуществлением и ведением авторского надзора;
- участие совместно с подрядчиком в составлении по ходу ремонта актов на скрытые работы, а также на дополнительные работы, не предусмотренные проектом или сметой;
- повседневный контроль качества работ и соблюдением графика производства ремонтно-строительных работ с занесением своих замечаний и предложений в журнал производства работ;
- проверка и освидетельствование качества выполнения ремонтно-строительных и монтажных работ;
- контроль за правильным применением строительных материалов в соответствии с проектными решениями;
- контроль за периодическим взятием проб для определения годности материалов, получаемых в результате разборки элементов конструкций;
- контроль за правильным режимом ремонтно-строительных и монтажных работ в зимнее время года;
- контроль за правильным складированием материалов производителями работ и правильным использованием выделенных им площадей.

9.3 Работники, осуществляющие контроль качества ремонта, имеют право:

- выдавать предписания на переделку отдельных видов работ;
- при подрядном способе ремонтно-строительных и монтажных работ подготавливать руководству МТК сообщения об отступлениях от проекта, допущенном браке или нарушении технических условий с предложениями на удержание выплаченных за эти работы сумм;
- ставить вопрос перед руководством МТК о привлечении к ответственности работников организации за допущенный брак в ремонтно-строительных работах или за нарушение технических условий;
- в случае систематических нарушений ставить вопрос перед руководством МТК о прекращении ремонтно-строительных работ, выполняемых подрядными организациями.

## **10 Порядок приемки здания в эксплуатацию после окончания строительства, текущего или капитального ремонта**

10.1 Приемку в эксплуатацию здания после капитального или текущего ремонтов надлежит производить в соответствии с указаниями СП 68.13330. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии со статьей 55 [2].

10.2 Приемку здания в эксплуатацию после окончания строительства, текущего или капитального ремонта следует осуществлять с заполнением технического журнала по эксплуатации, в соответствии с приложением Б настоящего свода правил, в соответствии со сроками, периодичностью и перечнем работ, определенным по результатам осмотров и обследований, а также в приложениях В, Г, Д, Е настоящего свода правил. После проведения капитального ремонта следует составлять акт приемки здания в эксплуатацию (приложение Ж).

10.3 Капитально отремонтированное здание предъявляется комиссии к приемке в эксплуатацию только после окончания всех работ, предусмотренных утвержденной проектно-сметной документацией. Запрещается производить приемку в эксплуатацию здания с недоделками, препятствующими его нормальной и безопасной эксплуатации.

10.4 Ввод в эксплуатацию капитально отремонтированного здания производится только после его приемки специальной комиссией.

10.5 Комиссия по приемке здания должна быть создана в пятидневный срок после получения письменного уведомления ремонтно-строительной организации о готовности объекта к сдаче.

10.6 Генеральный проектировщик и подрядчик предоставляет комиссии следующие документы:

- комплект рабочих чертежей на капитальный ремонт объекта, предъявляемого к приемке в эксплуатацию;
- комплект сметной документации;
- акты промежуточной приёмки отдельных ответственных конструкций и узлов;
- акты на скрытые работы;
- журналы производства работ;
- журнал авторского надзора.

10.7 Приемку законченных работ по капитальному ремонту здания необходимо проводить на основе изучения проектно-сметной документации, актов на промежуточную приемку отдельных работ, актов на скрытые работы и др. После ознакомления с технической документацией комиссия производит осмотр выполненных работ в натуре.

10.8 Комиссия по приемке законченных работ по капитальному ремонту здания обязана:

- установить соответствие выполненных строительно-монтажных работ проектно-сметной документации;

- проверить устранение недоделок и дефектов, отмеченных ранее соответствующими службами;

- дать оценку качеству выполненных ремонтно-строительных и монтажных работ.

10.9 Комиссия по приемке законченных работ по капитальному ремонту здания имеет право:

- производить в необходимых случаях вскрытие конструкций, узлов для проверки соответствия выполненных работ актам на скрытые работы;

- проверять в выборочном порядке соответствие данных, изложенных в актах, фактическому состоянию выполненных работ в натуре.

10.10 Если комиссия по приемке капитально отремонтированного здания придет к выводу, что оно не может быть принято в эксплуатацию, составляется мотивированное заключение, которое предоставляется Директору.

10.11 Вся техническая документация на капитальный ремонт здания и один экземпляр акта приемочной комиссии должны быть приобщены к эксплуатационной технической документации.

10.12 После приемки выполненных работ по капитальному или текущему ремонту необходимо сделать соответствующие записи в обоих экземплярах паспорта здания и техническом журнале эксплуатации.

## **11 Состав и содержание «Положения по обеспечению безопасной эксплуатации МТК»**

Содержание и содержание «Положения по обеспечению безопасной эксплуатации МТК» должны соответствовать требованиям ГОСТ 27751, [10].

«Положение по обеспечению безопасной эксплуатации здания» должно включать в себя:

11.1 Описание технических характеристик и службы эксплуатации.

11.1.1 Описание технических характеристик здания включает в себя габариты здания в плане, количество этажей, назначение здания, конструктивную систему, год ввода здания в эксплуатацию, год реконструкции или капитального ремонта.

11.1.2 Описание строительных конструкций и инженерных систем в форме, представленной в таблице 1.

Т а б л и ц а 1

№п/п	Наименование конструкции	Описание конструкции	Примечание

11.1.3 Перечень и состав службы эксплуатации. В Перечне должна содержаться информация о составе служб (службы), структурной организации, о должностных обязанностях и полномочиях служб (службы).

11.2 Перечень технических и организационных мероприятий по эксплуатации здания включающий в себя календарный график осмотров, обследований, геодезических съемок и других мероприятий, направленных на поддержание нормального режима эксплуатации здания.

11.3 Разделы «Надзор за состоянием строительных конструкций и инженерных систем» и «Правила ухода за строительными конструкциями и инженерными системами».

Раздел «Надзор за состоянием строительных конструкций и инженерных систем» включает в себя:

- записи систематических наблюдений (в случае необходимости) в техническом журнале по эксплуатации здания;

- записи текущих осмотров в техническом журнале по эксплуатации здания, предписаниями или актами, содержащими перечень выявленных недостатков эксплуатации и неисправностей строительных конструкций с

указанием сроков их осуществления;

- акты комиссий общих и внеочередных осмотров, заполненных аналогично актам по результатам текущих осмотров и подписанных членами комиссий;

- заключения и другие документы, по результатам обследований специализированных организаций, определенные договорами и программами(техническими заданиями) выполнения работ.

11.4 «Перечень характерных дефектов и инструкции по их устранению», «Правила содержания прилегающей территории», «Указания по проведению ремонтных работ», «Указания по техническому контролю качества ремонта», «Порядок приемки здания в эксплуатацию после капитального или текущего ремонтов», «Хранение и ведение производственной и технической документации»

11.4.1 В «Указаниях по проведению ремонтных работ» должен быть приведен перечень основных работ по текущему и капитальному ремонтам и периодичность их проведения.

11.4.2В «Указаниях по техническому контролю качества ремонта» определен ответственный за состояние, содержание и ремонт строительных конструкций, контроль качества выполнения текущего и капитального ремонта здания, проводимого силами подрядных организаций.

11.4.3В разделе «Хранение и ведение производственной и технической документации» должен быть перечень производственной и технической документации предназначенный для хранения, перечень требуемых документов о противопожарном режиме здания, должен быть дан порядок ведения технического и производственных журналов по эксплуатации здания, назначен ответственный за их ведение, должны быть указаны место хранения производственной и технической документации, назначен ответственный за ее ведение и сохранность.

11.5 Основные положения по технике безопасности при ремонте



здания.

11.6 Специальные требования, обусловленные особенностями эксплуатационного назначения здания.

## **12 Техническая эксплуатационная документация. Состав, ведение и хранение**

12.1 Состав и порядок ведения технической эксплуатационной документации определен [10].

12.2 Основными документами учета технических и технико-экономических сведений о здании, его техническом состоянии и выполненных работах по надзору за строительными конструкциями, их содержанию, техническому обслуживанию и ремонту в течение всего срока службы здания являются его паспорт и технический журнал по эксплуатации, оформляемые в соответствии с требованиями ГОСТ 31937.

12.3 Паспорт на здание составляется в двух экземплярах после приемки здания в эксплуатацию и хранится в техническом архиве службы эксплуатации и у Руководителя по одному экземпляру.

12.4 Технический журнал по эксплуатации здания следует составлять в одном экземпляре. В технический журнал вносят все выполненные работы по осмотрам, обслуживанию и текущему ремонту с указанием вида работ и места их проведения (наименование помещения, его номер по экспликации, оси, отметки и др.).

12.5 Ответственным за правильное ведение и хранение экземпляра паспорта назначается сотрудник СЭ, осуществляющий надзор за эксплуатацией здания.

12.6 Приложениями к паспорту являются:

- схемы или ксерокопии планов (включая план кровли или козырька), разрезов, фасадов здания с внесенными в них отступлениями от проекта,

если таковые имели место в процессе строительства, реконструкции или расширения (допускается в электронном виде);

- перечень предусмотренных проектом требований по обеспечению нормальной эксплуатации здания, его отдельных элементов и прилегающей территории.

12.7 Целью составления технического журнала по эксплуатации здания является обеспечение оперативного надзора за выполнением работ по эксплуатации и ремонту здания и их учета.

12.8 Технический журнал по эксплуатации является основным документом, характеризующим техническое состояние здания на данный момент времени, а также историю его эксплуатации. Кроме того, часть этих сведений служит исходными данными при составлении дефектных ведомостей при ремонтных работах.

12.9 Документы о противопожарном режиме здания:

- положение «Об организации работ по обеспечению пожарной безопасности многофункционального торгового комплекса»

- общая инструкция о мерах пожарной безопасности;

- инструкция о мерах пожарной безопасности пожароопасных помещений;

- положение о противопожарной подготовке персонала;

- инструкцию о мерах пожарной безопасности в случае проведения электрогазосварочных, огневых и других видов пожароопасных работ;

- положение о пожарно-технической комиссии;

- программу вводного инструктажа по пожарной безопасности;

- программу первичного инструктажа на рабочем месте;

- программу повторного инструктажа по пожарной безопасности;

- программу внепланового инструктажа по пожарной безопасности;

- программу пожарно-технического минимума;

- список профессий, которые должны проходить пожарно-технический

минимум.

12.10 При отсутствии необходимой проектной документации СЭ обязана принять меры к получению, восстановлению или составлению недостающих документов.

### **13 Основные положения по технике безопасности при эксплуатации и проведении текущего и капитального ремонта**

13.1 Соблюдение требований техники безопасности при эксплуатации и проведении текущего и капитального ремонта многофункциональных торговых комплексов следует обеспечивать в соответствии с требованиями [10].

13.2 При выполнении текущего и капитального ремонтов здания МТК должны выполняться правила, предусмотренные СНиП 12-04-2002.

13.3 Руководством МТК должны быть разработаны и согласованы инструкции и инструктивные указания по охране труда. Инструкции должны быть доведены до работников, занятых на работах по строительству, ремонту и эксплуатации здания.

13.4 Рабочих, вновь принятых в штат МТК, отсутствовавших на рабочем месте более месяца, переведённых на новый вид работы, допускают к работе только после прохождения вводного инструктажа по технике безопасности и инструктажа непосредственно на рабочем месте. Инструктаж на рабочем месте повторяют не реже 1 раз в квартал. При изменении условий работы, нарушении рабочим правил техники безопасности, аварии или несчастном случае следует проводить внеплановый инструктаж. Проведение любого вида инструктажа следует регистрировать в специальном журнале.

13.5 При ремонте кровли подъем материалов на кровлю вручную категорически запрещен. Все материалы (в том числе и незначительные по массе) должны подниматься только средствами механизации.

13.6 Предохранительные пояса, выдаваемые работникам, должны иметь паспорт, номер и дату испытания. Через каждые шесть месяцев пояс должен проходить испытания на статическую нагрузку (300 кг) в течение 5 минут.

13.7 Страхочные канаты и предохранительные пояса необходимо проверять перед каждым применением. Страхочные канаты необходимо испытывать статической нагрузкой не реже одного раза в десять дней.

13.8 Во время гололёда, густого тумана, ветра силой 6 баллов и более, а также во время дождя и снегопада все виды работ, выполняемых на высоте, производить запрещено.

13.9 Запрещено производство работ в двух или более ярусах по одной вертикали без защитных устройств.

13.10 Запрещено вести какие-либо работы или находиться в зоне, над которой ведут демонтаж или монтаж конструкций, независимо от наличия защитных устройств.

13.11 На всех опасных участках ремонтируемого здания, у машин и механизмов и в других местах, где это необходимо по условиям работы, следует вывешивать плакаты и предупредительные надписи.

13.12 У траншей и котлованов в местах движения людей должны быть выставлены ограждения высотой 1 м, а в темное время суток также и световые сигналы. Для перехода через траншеи необходимо устройство мостиков со сплошным настилом шириной не менее 0,6 м и перилами высотой 1 м. Все рабочие места, проходы, проезды и склады в темное время суток должны быть освещены.

13.13 Участки ремонта должны быть обеспечены площадками и зонами для складирования материалов и конструкций для производства работ и упорядоченного складирования разбираемых конструкций и материалов.

13.14 Верхолазными считаются работы, выполняемые на высоте более 5 м. Лица моложе 18 лет к верхолазным работам не допускаются.

13.15 При капитальном ремонте здания и при ремонте фасадов перед наружными дверными проемами следует устраивать сплошные защитные козырьки с наклоном  $20^\circ$ , выступающие от поверхности стены не менее чем на 2 м, а при наличии лесов - за габарит их ширины на 1 м.

13.16 Если в ходе ремонтно-строительных работ возникли угрожающие условия (осадка оснований под строительными лесами, аварийные деформации разбираемых конструкций, обрыв проводов электролиний и т.п.) необходимо немедленно удалить людей, поставить ограждения и принять срочные меры для устранения опасности.

13.17 При капитальном ремонте должны быть оборудованы санитарно-бытовые помещения (гардеробные, комнаты для приема пищи, помещения для обогрева рабочих в холодное время года и сушки одежды и обуви, умывальные, душевые, туалеты, помещения для личной гигиены женщин). Для санитарно-бытового обслуживания рабочих могут использоваться соответствующие помещения или передвижные инвентарные фургончики. На каждом объекте ремонта должна быть аптечка с обязательным набором средств для оказания первой помощи, пострадавшим от несчастного случая.

13.18 Объекты ремонта следует обеспечивать холодной питьевой водой. В помещениях ремонтируемых зданий рабочие должны быть защищены от сквозняков, высоких температур, вредных концентраций пыли, токсических паров и газов.

13.19 Безопасность применения электрической энергии для производственных, бытовых и других целей обеспечивается строгим выполнением «Правил устройства электроустановок», которые содержат общие требования безопасности, а также соблюдением специальных «Правил техники безопасности», составленных применительно к разновидностям электроустановок и учитывающих конкретные условия каждого рабочего места, вид и другие особенности работы.

13.20 В зависимости от условий эксплуатации и окружающей среды

безопасными являются следующие напряжения:

65 В - в помещениях без повышенной опасности;

36 В - в помещениях с повышенной опасностью;

12 В - в помещениях особо опасных.

## **14 Требования пожарной безопасности МТК**

14.1 В целях обеспечения соблюдения требований пожарной безопасности при эксплуатации МТК наряду с настоящим сводом правил следует руководствоваться [4], [10] (раздел 14) и [11].

14.2 Эвакуационные пути и выходы должны соответствовать требованиям СП 1.13130.

14.3 При эксплуатации атриумов (пассажей) необходимо обеспечить условия, при которых будут соблюдены требования, отраженные в СП 160.1325800.

14.4 При перепланировке, смене арендаторов следует соблюдать требования по расположению помещений в зависимости от максимальной численности одновременно пребывающих в них, в соответствии, с требованиями [7].

14.5 Встроенные автостоянки необходимо эксплуатировать с соблюдением требований, отраженных в СП 154.13130.

14.6 В момент включения системы пожаротушения оборудование должно необходимо обеспечить отключение от питания электрооборудования и подачи газа.

14.7 Следует проводить специальные тренировки и учения по эвакуации (не менее двух раз в год, в т.ч. с участием покупателей).

14.8 Необходимо ежегодно проходить внутренний и внешний аудит и инспектирование по безопасности, в т.ч. на соответствие требованиям противопожарного законодательства РФ и требованиям международных

норм и стандартов, который проводится уполномоченными контролирующими органами, а также лицензированными российскими и зарубежными компаниями.

14.9 Необходимо осуществлять мониторинг и физическую охрану объекта, мониторинг состояния пожарной безопасности в помещениях арендаторов, проводить проверки и аудиты помещений и путей эвакуации, поддерживать их доступными и безопасными для эвакуации.

14.10 В качестве организационно-технических мероприятий МТК следует разработать оперативный план пожаротушения. В составе СЭ должны быть специалисты по обслуживанию систем противопожарной защиты или заключен договор со специализированной организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности. В качестве организационных противопожарных мер следует:

- издать приказ «Об организации работы по обеспечению пожарной безопасности МТК»;
- назначить ответственных за пожарную безопасность помещений;
- определить организацию, порядок и сроки прохождения противопожарных инструктажей;
- определить организацию и порядок безопасного проведения электрогазосварочных и других видов пожароопасных работ. Назначить приказом ответственных за их подготовку и проведение;
- определить организацию, порядок и сроки проведения осмотров помещений на предмет пожарной безопасности;
- разработать планы эвакуации на случай пожара и разместить их на видных местах;
- обеспечить все помещения первичными средствами.

14.11 Необходимо обеспечить выполнять требования к содержанию помещений и прилегающей территории запрещающие:

- а – наличие емкостей с легковоспламеняющимися и горючими

жидкостями, горючими газами на чердаках, в подвалах и цокольных этажах легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, целлулоид и другие пожаровзрывоопасные вещества, кроме случаев, предусмотренных иными нормативными документами по пожарной безопасности;

б – снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, тамбуров и лестничных клеток, препятствующих распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

в – загромождать посторонними предметами двери и проходы в смежные отсеки и выходы;

г – фиксирование самозакрывающихся дверей лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении, а также снимать их;

д – применять нестандартные (самодельные) электроприборы;

е – оставлять без присмотра включенными в электросеть электронагревательные приборы, не имеющие тепловой защиты;

ж – использовать временную электропроводку, а также удлинители для питания электроприборов, не предназначенных для проведения аварийных или других временных работ.

## **15 Требования доступности для маломобильных групп населения**

15.1 При реализации мероприятий по обеспечению требований доступности многофункционального торгового комплекса для маломобильных групп населения необходимо руководствоваться требованиями [10].

15.2 Необходимо обеспечить условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения маломобильных групп населения по



участку к доступному входу в МТК с учетом требований СП 42.13330.

15.3 Необходимо обеспечить условия эксплуатации, при которых соблюдаются требования доступности МТК для маломобильных групп населения, предусмотренные СП 59.13330, СП 136.13330, СП 138.13330, СП 139.13330, [5], [8].

Приложение А

**ФОРМА ПАСПОРТА НА ЗДАНИЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА**

---

---

(наименование организации)

**ПАСПОРТ НА ЗДАНИЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА**

---

---

(адрес здания)

Инвентарный номер здания \_\_\_\_\_

Паспорт составлен " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Начальник цеха (отдела, службы и т.п.) \_\_\_\_\_ (подпись)

Сотрудник отдела эксплуатации и ремонта зданий предприятия, составивший паспорт

\_\_\_\_\_ (должность, подпись)

Ответственный за эксплуатацию и ремонт здания от цеха (отдела, службы и т.п.)

\_\_\_\_\_ (должность, подпись)

Дата	№ приказа о назначении	Ответственный за эксплуатацию и ремонт		Главный инженер МТК	
		Ф.И.О., должность	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
1	2	3	4	5	6

### I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_
2. Проектная организация (генпроектировщик) \_\_\_\_\_
3. Год выпуска проекта \_\_\_\_\_
4. Примененный типовой проект \_\_\_\_\_
5. Строительная организация (генподрядчик) \_\_\_\_\_
6. Балансовая стоимость и физический износ :

Годы	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Физический износ, %	Примечания
1	2	3	4

7. Степень огнестойкости \_\_\_\_\_

II. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО  
РЕШЕНИЯ ЗДАНИЯ МТК

1. Габаритные размеры в плане \_\_\_\_\_ м  
2. Размеры пролётов \_\_\_\_\_ м  
Шаг колонн: \_\_\_\_\_ м

3. Количество и высоты этажей, высоты помещений

Расположение этажей	Высота, м		Примечания
	этажа	помещения	
1	2	3	4

4. Площадь здания \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
5. Площадь застройки \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
6. Строительный объем, всего \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup> в том числе помещений в подземной части \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup>  
7. Площадь, занятая санитарно-техническим оборудованием \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
8. Площади помещений различного назначения \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

Площади помещений различного назначения, м<sup>2</sup>

№№ пп	Назначение и расположение помещений	Всего	В том числе (с указанием этажа и осей):	
1	2	3	4	
1	Торговые			
2	Развлекательные и спортивные (киноконцертные залы, помещения боулинга, бассейнов и др.)			
3	Общественного питания			
4	Офисные			
5	Административно-служебные			
6	Подсобные			
7	Санузлы, умывальные, душевые			
8	Коридоры			
9	Фойе, вестибюли, холлы			
10	Тамбуры			
11	Щитовые, трансформаторные			
12	Вентиляционные камеры			
13	Прочие			

11. Водоотвод с покрытия здания \_\_\_\_\_

12. Абсолютная отметка условного нуля (с указанием привязки конструкций) \_\_\_\_\_

## III. ОСНОВНОЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

## 1. Основное технологическое оборудование

Номера осей	Этаж, отметка пола помещения, м	Наименование помещения или его номер по экспликации на схеме	Наименование оборудования и его основные размеры	Количество, шт	Источником каких выделений или воздействий является
1	2	3	4	5	6

## 2. Грузовые и пассажирские лифты

Номера осей	Обслуживаемые этажи	Назначение	Грузоподъемность, кг	Количество, шт
1	2	3	4	5

## IV. ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПЛОЩАДКИ

1. Характеристика геологического строения основания фундаментов (на период строительства) \_\_\_\_\_
2. Глубина заложения фундаментов \_\_\_\_\_
3. Несущая способность грунта в основании фундаментов \_\_\_\_\_ кПа(кгс/см<sup>2</sup>)

4. Характер грунтовых вод и глубина их залегания \_\_\_\_\_ м

5. Химический состав грунтовых вод и степень агрессивности по отношению к бетону \_\_\_\_\_, железобетону \_\_\_\_\_, стали \_\_\_\_\_, кирпичу \_\_\_\_\_.

#### V. КЛИМАТИЧЕСКИЕ И ГЕОФИЗИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РАЙОНА

№	Наименование параметра и единица измерения	Значение параметра, принятое при проектировании	Изменившееся значение параметра, год
1	2	3	4
1	Температура наружного воздуха, °С средняя наиболее холодной пятидневки средняя наиболее холодных суток		
2	Нормативное значение веса снегового покрова земли, кПа (кгс/м <sup>2</sup> )		
3	Ветровые нагрузки: нормативное значение ветрового давления, кПа (кгс/м <sup>2</sup> ). Тип местности		
4	Расчетная сейсмичность, баллы		
5	Нормативная глубина промерзания грунта, м		
6	Особые грунтовые условия		

## VI. ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ С РАЗЛИЧНЫМИ ХАРАКТЕРИСТИКАМИ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ СРЕДЫ

## 1. Площади помещений, отличающихся по характеру требований к температурному режиму

Номера осей	Этаж	Наименование помещения или его номер по экспликации на схеме	Площадь обслуживания, м <sup>2</sup>			
			отапливаемых	неотапливаемых	охлаждаемых	герметизированных
1	2	3	4	5	6	7

## VII. КОНСТРУКТИВНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

## 1. Фундаменты, фундаментные балки, стены подвалов

Номера осей	Наименование и тип конструкции, ГОСТ, серия, шифр проекта, марка элемента	Материалы и их основные характеристики	Глубина заложения, м	Сечение (длина x ширина, ширина x высота или ширина для ленточного фундамента либо стены), м	
				Минимальное (стакана, подколонника, ширина низа фундаментной балки и т.д.)	Максимальное (подошвы фундамента, ширина верха фундаментной балки и т.д.)
1	2	3	4	5	6



2. Колонны

Номера осей	Наименование и тип конструкции, ГОСТ, серия, шифр проекта, марка элемента	Материалы и их основные характеристики	Высота	Сечение	Количество	Нормативная нагрузка от покрытия, кПа	Масса колонн, и связей
1	2	3	4	5	6	7	8

3. Ригели

Номера осей	ГОСТ, серия, шифр проекта, марка элемента	Материалы и их основные характеристики	Пролет, м	Шаг ригелей, м	Сечение, мм	Количество, шт	Нормативная нагрузка от покрытия, кПа	Развернутая поверхность, м <sup>2</sup>	Масса конструкций, т
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

## 4. Перекрытия здания

Номера осей	Этаж, отметка, м	Элементы плиты (несущий настил) покрытия									Кровля		
		Наименование и тип конструкции, ГОСТ, серия, шифр проекта, марка элемента	Материалы и их основные характеристики	Пролет, м	Количество, шт (м <sup>2</sup> )	Величина опирания	Нормативная полезная нагрузка, кПа	Сечение плиты	Тип и толщина теплоизоляции, мм	Тип и толщина пароизоляции, мм	Тип и толщина на стяжки, мм	Тип, состав	Площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

## 5. Стены (кроме стен подвалов), перегородки

Номера осей	Этаж, отметка пола, м	Наименование и тип конструкции, ГОСТ, серия, шифр проекта, марка элемента	Материалы и их основные характеристики	Толщины (по слоям), мм	Площади поверхностей (за вычетом проемов), м <sup>2</sup>		Объем (за вычетом проемов), м <sup>3</sup>
					наружной	со стороны помещения	
1	2	3	4	5	6	7	8

## 6. Окна, витражи

Номера осей	Этаж, отметка пола, м	Вид, ГОСТ, серия	Ширина x высота проема	Количество, шт	Общая площадь проемов, м <sup>2</sup>	Заполнение переплетов		Масса, кг
						Вид и размеры элементов, мм	Площадь, м <sup>2</sup>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

## 7. Двери

Номера осей	Этаж, отметка пола, м	Вид, ГОСТ, серия	Ширина x высота проема	Количество, шт	Общая площадь проемов, м <sup>2</sup>	Материалы		Масса, кг
						Каркас полотен	Заполнение полотен	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

## 8. Полы

Номера осей	Этаж, отметка пола, м	Наименование помещения, его номер по экспликации на схеме	Состав и толщины основных слоев, мм	Нормативная нагрузка, кПа	Площадь, м <sup>2</sup>

Номера осей	Этаж, отметка пола, м	Наименование ГОСТ, серия, шифр проекта, марка элемента	Марши						Площадки			Масса, кг
			Материал		высота	ширина	Кол-во маршей	Кол-во ступеней	Материал покрытия	Площадь площадки	Количество, шт	
			косоуров	ступеней								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

## VIII. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Наименование системы	Краткая характеристика систем
Отопление	
Вентиляция	
Кондиционирование воздуха	
Водоснабжение	
Канализация	
Технологические трубопроводы	
Электроснабжение	
Система противопожарной безопасности	

## IX. УЧЕТ ПРОВЕДЕННЫХ РАБОТ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ЗДАНИЮ

## 1. Ремонты, реконструкции, расширения

Вид работ	Причина возникновения	Краткое содержание, место проведения и объем работ	Стоимость работ, т.руб.	Шифр проекта/номер сметы	Сроки выполнения (месяц, год)		Исполнители работ	
					начало	конец	проектных	строительно-монтажных
1	2	3	4	5	6	7	8	9

## 2. Техническая документация

№	Дата поступления	Наименование документа, исполнитель и номер	Краткое содержание документа	Место хранения
1	2	3	4	5

## 3. Изменения в паспорте

Основание для внесения изменений, наименование, дата и номер документа	Краткое содержание внесенных изменений	Должность сотрудника СЭ, дата, подпись
1	2	3

Приложение Б

**ФОРМА ТЕХНИЧЕСКОГО ЖУРНАЛА ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ  
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(наименование организации)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ  
МНОГОЭТАЖНОГО ЗДАНИЯ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(адрес здания)

Инвентарный номер \_\_\_\_\_

Дата приемки в эксплуатацию " " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Технический журнал начат " " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Ответственный за ведение журнала \_\_\_\_\_ (должность, подпись)

Сотрудник отдела эксплуатации и ремонта зданий предприятия, составивший паспорт  
\_\_\_\_\_ (должность, подпись)

Дата	№ приказа о назначении	Ответственный за эксплуатацию и ремонт МТК		Главный инженер МТК	
		Ф.И.О., должность	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
1	2	3	4	5	6

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ

1. Площадь застройки \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
 2. Строительный объем \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup>  
 3. Балансовая стоимость \_\_\_\_\_ тыс. руб.

II. СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ И ОБОРУДОВАНИЕ, ТРЕБУЮЩИЕ  
ОСОБОГО НАБЛЮДЕНИЯ

№№ Осей	Проектная отметка	Строительная конструкция, оборудование, элементы	Контролируемые параметры, указания по их определению и оценке
1	2	3	4

III. НАДЗОР ЗА ЗДАНИЕМ

Дата записи	Нарушения правил содержания здания, неисправности строительных конструкций и инженерного оборудования, результаты наблюдений (измерений) по оценке неисправностей, номера приказов, актов и других документов, разрешение на производство работ по эксплуатации и ремонту здания	Предписываемые меры по устранению нарушений и неисправностей или дальнейшему наблюдению	Должность, Ф. И. О. лица, ответственно го за выполнение предписываемых мер, его подпись и дата подписания	Должность, Ф. И. О. лица, сделавшего запись, и его подпись
1	2	3	4	5

IV. РЕМОНТЫ, РЕКОНСТРУКЦИИ, РАСШИРЕНИЯ

Вид работ	Причина выполнения	Наименование строительной конструкции, краткое содержание и объем работ в натуральных показателях	Стоимость работ, тыс. руб	Номер сметы	Сроки выполнения (месяц, год)		Исполнители работ	
					начало	конец	проектных	СМР
1	2	3	4	5	6	7	8	9

V. ОТВЕТСТВЕННЫЕ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ И РЕМОНТ ЗДАНИЯ

Номер и дата документа о возложении ответственности	Наименование и месторасположение подответственных помещений, строительных конструкций и т.д.	Ф.И.О., должность ответственного лица	Подпись ответственного лица, дата
1	2	3	4



**Приложение В**

**МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ ПОВРЕЖДЕНИЙ  
ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ НЕПРЕДВИДЕННОГО ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА  
ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ**

Т а б л и ц а В.1

№ п/п	Вид повреждений	Максимальный срок выполнения ремонта
	<b>Кровля</b>	
1.	Сорванные ветром отдельные элементы кровли (козырька). Свищи в отдельных местах кровли (козырька)	1 сутки
2.	Повреждения водоприёмных воронок, колен.	5 суток
	<b>Стены</b>	
3.	Разрушение наружного ограждения, креплений панелей и витражей.	Немедленно*
	<b>Полы</b>	
4.	Разрушения или выпадение плиток пола Просадка полов по грунту	3 суток 3 суток
	<b>Окна, витражи и двери</b>	
5.	Разбитые стекла и стеклопакеты, сорванные створки оконных переплётов В зимнее время В летнее время	1 сутки 3 суток
	<b>Несущие конструкции</b>	
6.	Трещины, искривление отдельных элементов, смятие и смещение на опорах. Трещины в сварных швах Прогибы, превышающие допустимые значения Трещины в железобетонных конструкциях с шириной раскрытия более 0,3мм	Немедленно*

<b>Ограждающие конструкции покрытия</b>		
7.	Прогибы, превышающие допустимые значения	Немедленно*
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>		
8.	Течи в водопроводных кранах, в кранах бачков унитазов	3 суток
9.	Неисправности аварийного порядка в трубопроводах водопровода, канализации.	Немедленно*
10.	Неисправности аварийного порядка в электросетях (короткое замыкание, обрыв проводов и пр.)	Немедленно*

\* непосредственно после выявления повреждения приступить к его устранению. Срок устранения повреждения определяется технологическими особенностями проведения работ.

## Приложение Г

### ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

#### Г 1 Фундаменты

1 Охрана фундаментов от размывания путём ремонта и восстановления в некоторых местах отмостки, что осела, и тротуаров около здания.

2 Ремонт облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений; переукладывание не более 10 кирпичей в одном месте.

3 Устранение мелких неисправностей в фундаментных стенах, которые не связаны с усилением или перекладкой фундамента.

4 Ремонт существующих и устройство, в случае необходимости, новых вентиляционных продухов в цоколях зданий.

#### Г 2 Стены и колонны

1 Ремонт каменной облицовки цоколя и стен в отдельных местах (до 10 кирпичей или облицовочных плит в одном месте) только в пределах первых этажей.

2 Расчистка от старого раствора и герметизация (уплотнителями и мастиками) стыков крупноблочных стен в местах продувания или проникновения атмосферной влаги в полном объёме.

3 Установка на растворе отдельных кирпичей, которые выветрились или выпали, - менее 10 шт. в одном месте (в пределах одного этажа).

4 Устранение различных мелких неисправностей в наружных и внутренних (капитальных) стенах, не связанное с перекладкой или креплением стен.

5 Пробивка мелких (до 0,05 кв. м) сквозных отверстий, гнёзд и борозд в кирпичных стенах общим количеством не более 10 шт.

6 Мелкий ремонт бетонных и железобетонных стен в отдельных местах.

7 Ремонт и замена покрытий цоколя и отливов окон.

8 Утепление углов зданий, промерзают с внутренней стороны помещения.

9 Восстановление защитного слоя арматуры железобетонных колонн.

#### Г 3 Фасады зданий

1 Простукивания обшивки и укрепления отдельных архитектурных деталей, угрожающих падением.

2 Частичный ремонт или восстановление отдельных мест облицовки фасадов зданий.

3 Ремонт крылец и зонтов над входами.

#### **Г 4 Перегородки**

1 Укрепление существующих перегородок путём установки железных запоров с забивкой проемов, щелей и отверстий в перегородках.

2 Ремонт и замена отдельных мест в облицовке стен.

#### **Г 5 Перекрытия и полы**

1 Выборочный ремонт и исправление выбоин в бетонных и цементных полах раствором, а в плиточных полах - новыми плитками.

2 Ремонт перекрытий в отдельных местах с частичной заменой чёрного пола.

3 Пробивка в железобетонных перекрытиях мелких отверстий из последующей их заделкой.

4 Мелкий ремонт полов из линолеума с переклейкой отдельных полотен линолеума.

5 Ремонт бетонного основания полов в отдельных местах.

#### **Г 6 Крыши и кровли**

1 Частичный ремонт кровли из рулонных материалов.

2 Частичный ремонт настенных желобов, карнизных свесов и водосточных труб с частичной заменой материала.

3 Ремонт покрытий вокруг вентиляционных труб, парапетов и других выступающих частей на крыше.

4 Ремонт лестниц, установленных на крышах имеющих крутой склон.

5 Выборочный ремонт металлической кровли.

6 Укрепление фальцев и обжим гребней с промазыванием гребней и свищей суриковой замазкой.

7 Ремонт и обеспечение плотности примыкания гидроизоляционного ковра к различным выступающим конструкций на крышах (парапетов, труб, вентиляционных камер и т.д.).

#### **Г 7 Лестницы**

1 Заделка выбоин в бетонных ступеньках лестницы и на площадках.

2 Перестилание отдельных плит из природного камня, бетона, керамики на площадках лестничных клеток.

3 Укрепление и исправление прогнутых элементов и вставка элементов, недостающих в металлических перилах лестницы.

## **Г 8 Проемы**

- 1 Исправление оконных рам и дверей.
- 2 Замена неисправных оконных, дверных приборов и установление тех, что не хватает.
- 3 Установка новых оконных и дверных наличников.
- 4 Замена разбитого оконного и дверного стекла в помещениях.

## **Г 9 Штукатурные и малярные работы**

- 1 Ремонт штукатурки стен и потолков, повреждённых в отдельных местах в связи с протеканием и другими событиями аварийного порядка.
- 2 Частичная штукатурка перекрытий, стен и перегородок, а также ремонт сухой штукатурки.
- 3 Частичная покраска стен и потолков.
- 4 Масляное окрашивание радиаторов, труб отопления, канализации, водопровода, металлических решёток, перил лестниц и т.д.
- 5 Установка облицовочных плиток, выпавших на стенах мест общего пользования.
- 6 Заделывания трещин в перегородках из гипсовых плит.

## **Г 10 Отопление и вентиляция**

- 1 Устранение повреждений изоляции на трубах отопления.
- 2 Ремонт и замена регулировочных кранов, вентилях, задвижек.
- 3 Ремонт насосов, вентиляторов, двигателей, решёток и жалюзи вентиляций.
- 4 Замена небольших участков трубопровода.
- 5 Замена неисправных контрольно-измерительных приборов.

## **Г 11 Водопровод и канализация**

- 1 Ремонт и укрепление сидений унитазов, замена поплавков сливных бачков.
- 2 Исправление и замена шаровых кранов сливных бачков.
- 3 Частичная замена трубопровода при его повреждении.
- 4 Мелкий ремонт насосных станций подкачки.
- 5 Ремонт и замена отдельных кранов, вентилях, смесителей.
- 6 Ремонт и замена отдельных неисправных фасонных частей, трапов, сифонов, ревизий.
- 7 Ремонт тепловой изоляции трубопроводов в местах возможного промерзания.
- 8 Очистка и ремонт пожарных гидрантов и внутренних пожарных кранов.

### **Г 12 Электроосвещение и силовые проводки**

1 Замена электрических устройств (выключателей, патронов, розеток и т.д.) в лестничных клетках, подвалах и служебных помещениях.

2 Частичная замена проводки.

3 Мелкий ремонт наружной воздушной электропроводки.

4 Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств.

### **Г 13 Лифты**

1 Ремонт кровли машинного помещения (МП).

2 Ремонт электропроводки и арматуры освещения МП,

3 Ремонт щитовых и кабелей постоянного ввода.

4 Ремонт штукатурки, покраска машинного помещения и шахты.

5 Ремонт дверей и запирающих устройств машинного помещения.

6 Восстановление нумерации этажей.

7 Ремонт полумуфты лебёдки.

8 Замена контактов контакторов и реле станции управления.

9 Замена автоматических выключателей.

10 Замена шкивов и подшипников в ОШ и НП.

11 Замена замков и выключателей ДШ.

12 Работы по восстановлению работоспособности лифтов и СД после сверхплановых остановок в межремонтный период.

### **Г 14 Различные работы**

1 Мелкий ремонт дренажных систем, находящихся на территории, закреплённой за зданием.

2 Покраска ограждений, ворот, калиток и других дворовых сооружений.

3 Ремонт выбоин в асфальтовых тротуарах дворов.

Приложение Д

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА  
КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО  
ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Периодичность капитального ремонта, в годах для нормальных условий эксплуатации
1.	Фундаменты	50-60
2.	Стены	20-25
3.	Колонны металлические, железобетонные	50-60
4.	Балки железобетонные	20-25
5.	Перекрытия	20-25
6.	Кровля рулонная	8-10
7.	Полы с покрытием из:	
	- плитки	15-20
	- бетона	5-8
	- линолеума	5-6
8.	Окна, витражи	30
9.	Двери	10
10.	Внутренняя штукатурка	15
11.	Гидроизоляционные и антикоррозионные покрытия	8-10

## Приложение Е

### ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

#### Е 1 Фундаменты

1 Частичная перекладка и усиление фундаментов под наружными и внутренними стенами зданий, не связанных с надстройкой здания.

2 Перекладка кирпичных цоколей.

3 Восстановление просевшего или устройство новой отмостки вокруг здания с целью защиты почвы под фундаментами от размывания или замачивания.

4 Восстановление или ремонт существующей, а также устройство новой дренажной системы или водоотводных канав от фундаментов и стен зданий.

#### Е 2 Стены

1 Перекладка кирпичных цоколей (более 10 кирпичей в одном месте).

2 Кладка на растворе кирпичей, которые выветрились или выпали,  
- более 10 в одном месте.

3 Полная или частичная перекладка и крепление кирпичных наружных стен, не связанное с надстройкой здания.

4 Заделывания трещин в кирпичных стенах с выемкой и расчисткой старой кладки и организацией новой, с перевязкой швов.

5 Восстановление слоя гидроизоляции всей горизонтальной плоскости по обрезу фундамента.

6 Пробивка в стенах отверстий площадью свыше 0,05 кв. м.

7 Крепления или усиление каменных стен, отклоняющихся от вертикального положения и имеющих деформации.

8 Перекладка старых карнизов, парапетов, прямков и выступающих частей стен.

9 Частичная разборка существующих внутренних стен и кладки новых в связи с перепланировкой помещений.

10 Ремонт, усиление или замена наружных и внутренних кирпичных и железобетонных стен, не связанные с надстройкой здания.

#### Е 3 Фасады

1 Замена облицовки фасадов.



#### **Е 4 Перегородки**

- 1 Разборка и установка новых перегородок.
- 2 Перестановка перегородок при перепланировке.

#### **Е 5 Перекрытия и полы**

- 1 Восстановление бетонных, плиточных, цементных видов полов и их оснований.
- 2 Усиление всех видов междуэтажных перекрытий.

#### **Е 6 Крыша и кровля**

- 1 Ремонт или замена изношенных пожарных лестниц.
- 2 Ремонт и окраска несущих конструкций световых фонарей.
- 3 Частичная или полная замена кровли.

#### **Е 7 Лестницы и крыльца**

- 1 Устройство новых крылец.
- 2 Замена перил и поручней лестниц.
- 3 Ремонт перил и поручней лестниц.
- 4 Ремонт лестничных клеток, включающий ремонт штукатурки, полов, замену ступеней и перил.

#### **Е 8 Проёмы**

- 1 Частичная или полная замена оконных рам, дверных полотен и подоконных досок.

#### **Е 9 Штукатурные и малярные работы**

- 1 Масляное окрашивание радиаторов, труб отопления, водопровода, канализации после капитального ремонта системы или нового монтажа.
- 2 Обивка стен и потолков сухой штукатуркой.

#### **Е 10 Отопление и вентиляция**

- 1 Замена приборов отопления, пришедших в негодность, установка дополнительных секций и новых приборов отопления.
- 2 Замена изоляции трубопроводов.

#### **Е 11 Водопровод и канализация**

- 1 Замена повреждённых участков трубопроводов.
- 2 Устройство новых точек водоразбора внутри помещения.
- 3 Установка дополнительных санитарно-технических приборов при переоборудовании помещений.
- 4 Замена кранов, задвижек и санитарных приборов (умывальников, кухонных раковин, унитазов, писсуаров и т.п.).

**Е 12 Горячее водоснабжение**

1 Замена отдельных участков трубопровода горячего водоснабжения.

2 Ремонт и замена насосных агрегатов.

**Е 13 Электроосвещение и силовые проводки**

1 Замена осветительной электропроводки, что сделалась непригодной, со сменой электрических устройств (выключателей, рубильников, штепселей, патронов, розеток).

2 Дополнительное устройство электроосвещения и присоединения к питающей электросети.

3 Установка новых и замена групповых распределительных и предохранительных коробок и щитков.

4 Замена приборов учёта и устройства защиты электроустановок.

**Е 14 Лифты**

1 Полная (или частичная) замена основных узлов и деталей для восстановления работоспособности лифтов и систем диспетчеризации (СД) по истечении установленного срока эксплуатации.

2 Работы по замене морально устаревших и физически изношенных лифтов и СД, восстановление периферийного оборудования и замена диспетчерского пульта.

3 Работы по модернизации лифтов и СД, выполняемых с целью улучшенного эстетического состояния и технических характеристик.

**Е 15 Разные работы**

1 Восстановление или устройство новых асфальтовых тротуаров и отмостки вокруг зданий.

## Приложение Ж

УТВЕРЖДАЮ

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Директор МТК

АКТ

приемки в эксплуатацию приемочной комиссией законченного  
капитальным ремонтом объекта

\_\_\_\_\_ (наименование объекта)

\_\_\_\_\_ место нахождения

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Приёмочная комиссия, назначенная \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование органа, назначившего приемочную комиссию)

приказом от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № \_\_\_\_\_ в составе:  
председателя \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество, занимаемая должность)

членов комиссии \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество, занимаемая должность)

представителей привлеченных организаций \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество, занимаемая должность)

\_\_\_\_\_ (наименование привлеченной организации)

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Капитальный ремонт \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (наименование здания, сооружения)

Осуществлялся генеральным подрядчиком (или хозяйственным способом)

\_\_\_\_\_ (наименование генерального подрядчика)

выполнившим \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование работ)

и его субподрядными организациями \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование субподрядных организаций и выполненные ими специальные работы)

2. Приемочной комиссии предъявлена следующая документация:

\_\_\_\_\_ (перечислить все предъявленные документы и материалы или перечислить их в приложениях к настоящему акту)

3. Капитальный ремонт был осуществлен в сроки:

начало работ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (год и месяц)

окончание работ \_\_\_\_\_

(год и месяц)

при продолжительности ремонта в соответствии с утвержденными нормами

\_\_\_\_\_ (указать продолжительность)

На основании рассмотрения представленной документации и осмотра, предъявленных к приёмке в эксплуатацию объектов в натуре, выборочной проверки конструкций и узлов, а также дополнительных испытаний

\_\_\_\_\_ (наименование конструкций и дополнительных испытаний)

Приемочная комиссия устанавливает следующее:

1. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт

\_\_\_\_\_ (наименование объекта)

разработана \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование генерального проектировщика и других

\_\_\_\_\_ проектных организаций, принимавших участие в разработке проекта)

и утверждена \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование органа, утвердившего проектно-сметную документацию, дата утверждения)

2. Капитальный ремонт произведен на основании:

\_\_\_\_\_ (указать дату и № решения)

3. По охране труда и технике безопасности выполнены \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (дать характеристику проведенных мероприятий и работ, выполненных в целях обеспечения охраны труда и безопасности ведения работ на сдаваемом в эксплуатацию объекте)

4. Выполнены противопожарные мероприятия

\_\_\_\_\_ (дать характеристику по проведенным противопожарным мероприятиям)

5. Выполнены мероприятия, обеспечивающие очистку и обезвреживание сточных вод, а также мероприятия, обеспечивающие очистку выбросов в атмосферу

\_\_\_\_\_ (дать характеристику проведенных по этому вопросу мероприятий)

6. Ремонтные работы по

\_\_\_\_\_ (наименование объекта)

выполнены с оценкой

\_\_\_\_\_ (дать оценку качества работ по зданию,

\_\_\_\_\_ качества смонтированного оборудования, а также качества

\_\_\_\_\_ проектно-сметной документации)

и по объекту в целом:

\_\_\_\_\_ (отлично, хорошо, удовлетворительно)

7. В процессе капитального ремонта имели место следующие отступления от утвержденного проекта, рабочих чертежей, строительных норм и правил, в том числе и отступления от норм продолжительности ремонта

\_\_\_\_\_ (перечислить выявленные отступления, указать по какой причине эти

\_\_\_\_\_ отступления произошли, кем и когда санкционированы, дать решение

\_\_\_\_\_ приемочной комиссии по этому вопросу)

8. Имеющиеся недоделки согласно приложению № \_\_\_\_\_

(дать полный перечень недоделок, их сметную стоимость и сроки устранения недоделок, а также наименование организаций, обязанных выполнить работы по устранению этих недоделок)

не препятствуют нормальной эксплуатации \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование объекта)

9. Полная сметная стоимость капитального ремонта по утвержденной сметной документации \_\_\_\_\_ млн. руб.

фактические затраты \_\_\_\_\_ млн. руб.

### Заключение

Капитальный ремонт \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование здания)

выполнен в соответствии с проектом, строительными нормами и правилами и отвечает требованиям Приемки в эксплуатацию законченных объектов, изложенным в ТСН 12-310-2000.

### Решение приёмочной комиссии

Представленный к приемке \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование объекта)

принять в эксплуатацию с общей оценкой (отлично, хорошо, удовлетворительно)

Приложение к акту:

Председатель приемочной комиссии \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

Члены комиссии: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подписи)

Представители привлеченных  
организаций \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подписи)

**Примечание.** Настоящий акт может быть дополнен с учетом особенностей вводимого в эксплуатацию после капитального ремонта объекта.

## Библиография

- [1] Закон Российской Федерации от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
- [2] Закон Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»
- [3] Закон Российской Федерации от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- [4] Федеральный закон от 22.07.2008 г. №123 ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
- [5] Федеральный закон от 24.11.1995 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»
- [6] ПБ 10-77-94 Правила устройства и безопасной эксплуатации эскалаторов
- [7] ТСН 31-304-95 Многофункциональные здания и комплексы
- [8] РДС 35-201-99 Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры
- [9] Р НП «АВОК» 7.3-2007 Вентиляция горячих цехов предприятий общественного питания
- [10] СП XXX.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения
- [11] СП XXX.1325800.2016 Конструкции большепролетных зданий и сооружений. Правила эксплуатации

- [12] СП XXX.1325800.2016 Внутренние системы отопления, горячего и холодного водоснабжения. Правила эксплуатации
- [13] СП XXX.1325800.2016 Системы вентиляции и кондиционирования. Правила эксплуатации
- [14] МГСН 4.19-2005 Временные нормы и правила проектирования многофункциональных высотных зданий и зданий-комплексов в городе Москве.

Ключевые слова: свод правил, строительные конструкции, технологическое оборудование, системы инженерно-технического обеспечения, эксплуатационный контроль, техническое обслуживание.

---

Руководитель организации-разработчика

АО «ЦНИИПромзданий»

Генеральный директор,

д-р техн. наук

\_\_\_\_\_

В.В. Гранев

Руководитель

Начальник отдела

разработки

обследований зданий и

сооружений, д-р техн. наук

\_\_\_\_\_

А.Н. Мамин

Исполнители:

Главный научный сотрудник

\_\_\_\_\_

Э.Н. Кодыш

Старший научный сотрудник

\_\_\_\_\_

В.В. Бобров