



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от «2» мая 2024 г.

№ 296/пф

Москва

**Об утверждении свода правил «Административные и бытовые здания.
Правила эксплуатации»**

В соответствии с Правилами разработки, утверждения, опубликования, изменения и отмены сводов правил, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 г. № 624, подпунктом 5.2.9 пункта 5 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, пунктом 37 Плана разработки и утверждения сводов правил и актуализации ранее утвержденных сводов правил на 2023 г., утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 января 2023 г. № 30/пр (в редакции приказов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 1 февраля 2023 г. № 62/пр, от 31 мая 2023 г. № 394/пр, от 28 июня 2023 г. № 454/пр, от 26 июля 2023 г. № 529/пр, от 6 октября 2023 г. № 719/пр), **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить и ввести в действие через 1 месяц со дня издания настоящего приказа прилагаемый свод правил «Административные и бытовые здания. Правила эксплуатации».

2. Департаменту градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

а) в течение 15 дней со дня издания приказа направить утвержденный свод правил «Административные и бытовые здания. Правила эксплуатации» на регистрацию в федеральный орган исполнительной власти в сфере стандартизации;

б) обеспечить опубликование на официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» утвержденного свода правил «Административные и бытовые здания. Правила эксплуатации» в электронно-цифровой форме в течение 10 дней со дня регистрации свода правил федеральным органом исполнительной власти в сфере стандартизации.

Министр



И.Э. Файзуллин

УТВЕРЖДЕН
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от « 2 » мая 2024 г. № 296/п

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ.
ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ

Москва 2024

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

СВОД ПРАВИЛ

СП 537.1325800.2024

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ
Правила эксплуатации

Издание официальное

Москва 2024

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 2 мая 2024 г. № 296/пр и введен в действие с 3 июня 2024 г.

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, 2024

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

1	Область применения
2	Нормативные ссылки
3	Термины и определения
4	Общие положения, классификация административных и бытовых зданий...
5	Требования к организации службы эксплуатации административных и бытовых зданий
6	Требования к эксплуатационному контролю (надзору) и техническому обслуживанию строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и технологического оборудования
7	Правила содержания прилегающей территории.....
8	Порядок проведения ремонтно-восстановительных работ
9	Технический контроль качества ремонтов.....
10	Порядок приемки здания в эксплуатацию после капитального ремонта.....
11	Техническая эксплуатационная документация. Состав, ведение и хранение.....
12	Охрана труда при эксплуатации и проведении текущего и капитального ремонтов.....
13	Требования доступности для маломобильных групп населения.....
Приложение А	(рекомендуемое) Форма эксплуатационного паспорта на здания административного и бытового назначения
Приложение Б	(справочное) Инструкция по осмотру строительных конструкций, элементов зданий и систем инженерно-технического обеспечения.....
Библиография

Введение

Настоящий свод правил разработан в целях обеспечения соблюдения требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [1] с учетом требований Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [2] и содержит требования по безопасной эксплуатации административных и бытовых зданий.

Разработка настоящего свода правил выполнена авторским коллективом АО «ЦНИИПромзданий» (*К.В. Авдеев*, д-р техн. наук *А.Н. Мамин*, канд. техн. наук *В.В. Бобров*, канд. архитектуры *Н.В. Дубынин*, *М.А. Назаров*, *Е.В. Домарова*) при участии МВД России (*Р.Н. Юрков*).

СВОД ПРАВИЛ

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ

Правила эксплуатации

Office and social buldings. Operating rules

Дата введения – 2024–06–03

1 Область применения

1.1 Настоящий свод правил распространяется на эксплуатацию административных и бытовых зданий различного назначения высотой до 50 м.

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

1.3 Настоящий свод правил не распространяется на демонтаж и утилизацию конструкций административных и бытовых зданий.

2 Нормативные ссылки

В настоящем своде правил использованы ссылки на следующие нормативные документы:

ГОСТ 27751 Надежность строительных конструкций и оснований.
Основные положения

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

ГОСТ Р 55567 Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования

ГОСТ Р 57311 Моделирование информационное в строительстве.
Требования к эксплуатационной документации объектов завершеного строительства

Издание официальное

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

СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями № 1, № 2, № 3, № 4)

СП 44.13330 «СНиП 2.09.04-87* Административные и бытовые здания» (с изменениями № 1, № 2, № 3, № 4)

СП 59.13330 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (с изменениями № 1, № 2)

СП 68.13330 «СНиП 3.01.04-87 Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения» (с изменением № 1)

СП 70.13330 «СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции» (с изменениями № 1, № 3, № 4, № 5, № 6)

СП 71.13330 «СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия» (с изменениями № 1, № 2)

СП 113.13330 «СНиП 21-02-99* Стоянки автомобилей»

СП 118.13330 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения» (с изменениями № 1, № 2, № 3)

СП 126.13330 «СНиП 3.01.03-84 Геодезические работы в строительстве» (с изменением № 1)

СП 136.13330 Здания и сооружения. Общие положения проектирования с учетом доступности для маломобильных групп населения (с изменениями № 1, № 2)

СП 138.13330 Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным группам населения. Правила проектирования (с изменениями № 1, № 2)

СП 139.13330 Здания и помещения с местами труда для инвалидов. Правила проектирования (с изменениями № 1, № 2)

СП 140.13330 Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения (с изменениями № 1, № 2)

СП 255.1325800 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (с изменениями № 1, № 2, № 3)

СП 304.1325800 Конструкции большепролетных зданий и сооружений. Правила эксплуатации

СП 306.1325800.2017 Многофункциональные торговые комплексы. Правила эксплуатации (с изменением № 1)

СП 319.1325800 Здания и помещения медицинских организаций. Правила эксплуатации

СП 333.1325800 Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла

СП 336.1325800 Системы вентиляции и кондиционирования воздуха. Правила эксплуатации

СП 347.1325800 Внутренние системы отопления, горячего и холодного водоснабжения. Правила эксплуатации

СП 403.1325800 Территории производственного назначения. Правила проектирования благоустройства (с изменением № 1)

СП 467.1325800.2019 Стоянки автомобилей. Правила эксплуатации

П р и м е ч а н и е – При пользовании настоящим сводом правил целесообразно проверить действие ссылочных документов в информационной системе общего пользования – на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в сфере стандартизации в сети Интернет, на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, разработавшего и утвердившего настоящий свод правил, или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный документ, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого документа с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого документа с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего свода правил в ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее

положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку. Сведения о действии сводов правил целесообразно проверить в Федеральном информационном фонде стандартов.

3 Термины и определения

В настоящем своде правил применены термины по СП 44.13330, СП 255.1325800, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 служба эксплуатации; СЭ: Служба, обеспечивающая выполнение комплекса работ по эксплуатационному контролю и обслуживанию административных и бытовых зданий.

3.2 управляющая организация; УО: Юридическое лицо, созданное для управления, технического и санитарного содержания здания.

4 Общие положения, классификация административных и бытовых зданий

4.1 Настоящим сводом правил следует руководствоваться службам, осуществляющим эксплуатацию, ремонт и контроль технического состояния и условий эксплуатации строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и благоустройства территории, а также проектным организациям при разработке раздела проектной документации «Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства» [3] или «Положения по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения)» согласно СП 306.1325800.2017 (приложение А).

4.2 В процессе эксплуатации административных и бытовых зданий в течение всего срока службы должны быть обеспечены требования механической безопасности, безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях, безопасности условий пребывания для здоровья человека, безопасности для пользователей зданиями

и сооружениями, безопасности уровня воздействия на окружающую среду.

4.3 При эксплуатации административных и бытовых зданий необходимо обеспечить доступ маломобильных групп населения (МГН).

4.4 При эксплуатации административных и бытовых зданий необходимо обеспечить соответствие требованиям [2] по энергоэффективности.

4.5 Для обеспечения требуемых ГОСТ 27751 долговечности и надежности строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования следует обеспечить условия эксплуатации согласно настоящему своду правил, СП 255.1325800, СП 336.1325800, СП 347.1325800, а также СП 304.1325800 (при наличии большепролетных конструкций).

4.6 Административные и бытовые здания классифицируют:

- по материалу несущих конструкций:
 - а) со стальными несущими конструкциями;
 - б) с железобетонными несущими конструкциями;
 - в) с каменными несущими конструкциями;
 - г) с деревянными несущими конструкциями;
 - д) с сочетанием вышеуказанных конструкций;
- по этажности:
 - а) малоэтажные (1–4 этажа);
 - б) средней этажности (5–8 этажей);
 - в) многоэтажные (9 этажей и выше);
 - г) переменной этажности;
- по наличию мусоропроводов:
 - а) с мусоропроводом;
 - б) без мусоропровода;
- по наличию вертикального транспорта:
 - а) без лифтов (подъемников);
 - б) с лифтами (подъемниками);
- типу водостока:

- а) с внутренним водостоком;
- б) с наружным водостоком;
- по виду стоянок автомобилей (при наличии):
 - а) с встроенными стоянками автомобилей;
 - б) с отдельно стоящими наземными стоянками автомобилей;
 - в) с наземными плоскостными одноуровневыми стоянками автомобилей открытого типа.

4.7 На объектах культурного наследия следует учитывать требования законодательства об охране и использовании памятников истории и культуры [4].

4.8 При эксплуатации здания информационная модель объекта капитального строительства (при наличии) должна соответствовать требованиям СП 333.1325800 и ГОСТ Р 57311.

4.9 Санитарно-эпидемиологические требования к помещениям административных и бытовых зданий установлены [5], [6] в целях обеспечения безопасных и безвредных условий пребывания людей в здании.

5 Требования к организации службы эксплуатации административных и бытовых зданий

5.1 Лицо, ответственное за эксплуатацию здания, осуществляет руководство подразделениями и лицами, осуществляющими эксплуатацию и ремонт строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения административных и бытовых зданий.

5.2 В случае привлечения к эксплуатации административных и бытовых зданий УО, созданная ею СЭ должна соблюдать требования [7], СП 255.1325800 и настоящего свода правил.

5.3 Эксплуатацию и ремонт здания (его части), в том числе по заявкам арендаторов площадей (помещений), осуществляет СЭ, УО (СЭ управляющей организации) или подрядная организация.

5.4 Лицо, ответственное за эксплуатацию здания:

- организует работу по надзору, техническому обслуживанию и ремонту зданий;
- обеспечивает проведение обследования строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения зданий или их элементов;
- при выявлении аварийного состояния строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения ограничивает пребывание посетителей и персонала в здании;
- в случае выявления недостатков при проведении ремонтно-восстановительных работ требует от исполнителей их устранения.

5.5 Лицо, ответственное за эксплуатацию здания, обязано обеспечивать восстановление аварийных участков по результатам обследования и разработку проектно-сметной документации (при необходимости).

5.6 Сотрудники СЭ выполняют следующие функции:

- осуществляют:
 - а) контроль выполнения требований, установленных нормативными документами по эксплуатации зданий;
 - б) контроль соответствия нормируемых параметров эксплуатационных сред и действующих нагрузок (воздействий) на конструкции здания значениям, установленным в проекте и (или) действующих нормативных документах;
 - в) разработку графиков проведения поэлементных осмотров строительных конструкций;
 - г) планирование и организацию технического обслуживания, ремонтно-восстановительных работ, в том числе с использованием цифровой информационной модели;
 - д) участие в работе комиссии по приемке и освидетельствованию скрытых работ;
 - е) приемку выполненных объемов ремонтно-строительных работ;
 - ж) ведение и хранение эксплуатационного паспорта на здание (согласно приложению А), технического журнала по эксплуатации

здания, журнала учета аварий конструкций здания, графиков очистки строительных конструкций, оформление и хранение актов осмотров строительных конструкций, материалов обследований строительных конструкций специализированными организациями (по ГОСТ 31937), актов о приемке в эксплуатацию законченных капитального ремонта зданий или их частей, копий актов комиссий о приемке в эксплуатацию законченного строительства, 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 документов, связанных с эксплуатацией или ремонтом зданий;

и) разработку предложений по оптимизации затрат на эксплуатацию и ремонт;

к) контроль соблюдения требований охраны труда;

л) мониторинг эксплуатационных характеристик здания, в том числе с использованием цифровой информационной модели;

- организуют:

а) внесение изменений в эксплуатационную информационную модель здания (при наличии);

б) устранение дефектов и проведение ремонтно-восстановительных работ;

в) безопасный доступ к труднодоступным элементам строительных конструкций при проведении осмотров, технического обслуживания и ремонтов;

г) обеспечение доступа на прилегающую территорию и в здания МГН;

д) выполнение мероприятий по антитеррористической защищенности объекта;

- участвуют в работе комиссий:

а) по приемке в эксплуатацию здания или его частей;

б) по расследованию причин аварий строительных конструкций;

в) по выведению здания из эксплуатации.

5.7 СЭ осуществляет взаимодействие с подрядными организациями по вопросам технического обслуживания строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и проведения текущих и капитальных ремонтов здания.

5.8 СЭ осуществляет взаимодействие со специализированными организациями (по ГОСТ 31937) при проведении обследования и мониторинга технического состояния строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения здания.

6 Требования к эксплуатационному контролю (надзору) и техническому обслуживанию строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и технологического оборудования

6.1 Контроль технического состояния строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения осуществляют в соответствии с требованиями СП 255.1325800 и настоящего свода правил.

6.2 Обследование и мониторинг проводят в соответствии с ГОСТ 31937, обследование объектов культурного наследия проводят в соответствии с ГОСТ 31937 и ГОСТ Р 55567.

6.3 Для контроля показателей, характеризующих устойчивость здания, необходимо проводить геодезическую проверку пространственного положения конструкций согласно СП 126.13330. В случае выявления конструкций с повреждениями, свидетельствующими об изменении пространственного положения элементов или участков конструкции, геодезическую проверку проводят непосредственно после обнаружения повреждений.

6.4 Деформации в случае выявления неравномерных осадок здания определяют нивелированием или фотограмметрическим методом.

6.5 При обнаружении повреждений, которые могут привести к снижению механической безопасности и угрозе причинения вреда жизни и

СП 537.1325800.2024

здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений, сотрудник СЭ обязан:

- сообщить о выявленных недостатках лицу, ответственному за эксплуатацию здания;
- прекратить эксплуатацию аварийных участков и принять меры по предупреждению возможных несчастных случаев;
- принимать меры по устранению причин аварийного состояния;
- обеспечивать наблюдение за состоянием поврежденных элементов силами СЭ или с привлечением специализированной организации (по ГОСТ 31937);
- принимать меры по организации обследования аварийных участков и разработке и реализации противоаварийных мероприятий.

6.6 Инструкция по проведению осмотров строительных конструкций, элементов зданий и систем инженерно-технического обеспечения приведена в приложении Б.

6.7 При соответствии прогибов и перемещений строительных конструкций предельно допустимым значениям, установленным сводами правил по проектированию и СП 70.13330, поверочные расчеты или выполнение дополнительных работ (обследований, испытаний и т. п.) в случае отсутствия в данных конструкциях дефектов не требуется.

6.8 При эксплуатации уникальных зданий для осуществления контроля технического состояния несущих конструкций необходимо предусматривать стационарную станцию мониторинга технического состояния, обеспечивающую в автоматизированном режиме выявление изменений напряженно-деформированного состояния конструкций (при выявлении проводят обследование в соответствии с ГОСТ 31937).

6.9 При наличии в здании помещений серверных необходимо обеспечивать контроль температуры, влажности и пыли в воздухе на соответствие показателям, предусмотренным в проекте.

6.10 При наличии предусмотренных проектом каналов для прокладки внутренних сетей обмена данными, в том числе цифровых систем передачи данных, необходимо обеспечивать их доступность для СЭ для перекладки указанных сетей.

6.11 При наличии фальшпола, предусмотренного проектом в помещениях, где он требуется для подводки инженерных коммуникаций к оборудованию, необходимо обеспечивать регулярную уборку его поверхности, а также периодическую уборку пространства между его поверхностью и перекрытием, на котором он установлен. Скопление пыли и мусора не допускается.

6.12 Помещение диспетчерской, где размещено оборудование по автоматизации и мониторингу инженерных систем, следует контролировать на предмет поддержания проектной температуры, влажности и пыли в воздухе. Уборка помещения выполняется персоналом с учетом системы организации доступа.

6.13 Помещение поста охраны с телекоммуникационным оборудованием следует контролировать на предмет поддержания проектных температуры, влажности и пыли в воздухе. Уборка помещения выполняется персоналом с учетом системы организации доступа.

6.14 В случае выхода из строя систем контроля и управления доступом в здание и технические помещения необходимо обеспечивать временный контроль охраняемых объектов дублирующими мобильными системами, а также обеспечивать восстановление работоспособности систем контроля и управления доступом в максимально короткий срок.

6.15 Техническое обслуживание несущих конструкций, систем инженерно-технического обеспечения следует осуществлять в соответствии с СП 255.1325800, СП 336.1325800, СП 347.1325800 и настоящим сводом правил.

6.16 Работы, выполняемые при подготовке к эксплуатации в весенне-летний период:

СП 537.1325800.2024

- укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- расконсервация и ремонт поливочной системы;
- консервация системы центрального отопления;
- ремонт отмосток;
- работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков.

6.17 Работы, выполняемые при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период:

- утепление оконных и балконных проемов;
- замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей;
- ремонт, укрепление, утепление входных дверей;
- ремонт и утепление чердачных перекрытий;
- ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления;
- ремонт, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов;
- консервация поливочных систем;
- заделка продухов в цоколях зданий;
- ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок;
- ремонт и установка пружин на входных дверях;
- подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации.

6.18 При эксплуатации административных и бытовых зданий следует обеспечивать оперативное восстановление нескользящей поверхности покрытий входных площадок, пола тамбуров и вестибюлей.

6.19 Эксплуатацию вертикального транспорта (лифты, пассажирские конвейеры и подъемные платформы для инвалидов и других МГН) следует проводить в соответствии с требованиями СП 255.1325800.

6.20 При проведении капитального ремонта, при необходимости,

следует предусматривать устройство систем автоматизации инженерно-технического оборудования – вентиляции, отопления, кондиционирования воздуха и освещения для обеспечения оптимальных условий эксплуатации и повышения энергоэффективности зданий.

6.21 Мобильные (инвентарные) здания следует эксплуатировать с учетом требований ГОСТ Р 58760–2019 (раздел 10).

6.22 Помещения предприятий общественного питания (помещений горячих цехов, холодильного оборудования) следует эксплуатировать с учетом требований СП 306.1325800. Комнаты приема пищи должны соответствовать требованиям СП 44.13330.

6.23 Помещения здравоохранения следует эксплуатировать с учетом требований СП 319.1325800.

7 Правила содержания прилегающей территории

7.1 Содержание и благоустройство прилегающей территории должны соответствовать СП 255.1325800.

7.2 Необходимо обеспечивать соответствие параметров вертикальной планировки прилегающей территории проектным параметрам, а также содержать в надлежащем состоянии зоны благоустройства, включая малые архитектурные формы и обеспечивать условия эксплуатации, при которых не происходит ухудшение первоначальных решений по комплексному благоустройству территорий производственного назначения, предусмотренных при их проектировании и приведенных в СП 403.1325800.

7.3 Следует соблюдать минимальные габариты машино-мест на площадках для стоянки автомобилей согласно СП 113.13330.

7.4 При эксплуатации наземных плоскостных одноуровневых стоянок автомобилей открытого типа следует соблюдать требования СП 467.1325800.2019 (пункт 5.10).

7.5 При эксплуатации прилегающей территории административных и бытовых зданий следует обеспечить функционирование поливочного

водопровода, в т.ч. автоматических поливочных систем (при их наличии).

7.6 При эксплуатации прилегающей территории в зимний период проводят следующие работы:

- очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежеснегавшего снега и очистка прилегающей территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см, в первую очередь, для обеспечения беспрепятственного проезда автомобилей экстренных служб;
- очистка прилегающей территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- ежедневная очистка прилегающей территории от наледи и льда;
- ежедневная очистка от мусора урн и их промывка, уборка контейнерных площадок, работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов;
- ежедневная уборка крыльца и площадки перед входом в здание, подходов к зданию;
- контроль за недопущением складирования грузов в не предназначенных для этого местах.

7.7 При эксплуатации прилегающей территории в летний период проводят следующие работы:

- ежедневное подметание и уборка прилегающей территории;
- ежедневная очистка от мусора и промывка урн, уборка контейнерных площадок, работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов;
- сезонное выкашивание газонов;
- полив газонов;
- сезонная прочистка ливневой канализации;
- ежедневная уборка крыльца и площадки перед входом в здание, подходов к зданию;
- контроль за недопущением складирования грузов в не предназначенных для этого местах.

8 Порядок проведения ремонтно-восстановительных работ

8.1 Максимальные сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного текущего ремонта приведены в СП 306.1325800.2017 (приложение В).

8.2 Перечень основных работ по текущему ремонту приведен в СП 306.1325800.2017 (приложение Г).

8.3 К капитальному ремонту зданий относят такие работы, в процессе которых проводят замену и (или) восстановление строительных конструкций или элементов строительных конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замену и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения или их элементов, а также замену отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные элементы, улучшающие показатели таких конструкций, и (или) восстановление указанных элементов.

8.4 Капитальный ремонт здания проводят в соответствии с проектной документацией, утвержденной в установленном порядке (в случае необходимости ее разработки согласно [7]).

8.5 Перечень и периодичность работ по капитальному ремонту определяют по актам осмотров и результатам обследований, а также в соответствии с СП 306.1325800.2017 (приложения Д, Е).

8.6 При проведении капитальных ремонтов необходимо учитывать требования СП 44.13330 и СП 118.13330.

8.7 При перепланировке следует соблюдать требования по расположению помещений в зависимости от максимальной численности одновременно пребывающих в них людей.

8.8 При проведении ремонтов необходимо использовать инновационные строительные материалы и технологии для повышения энергоэффективности зданий, обеспечения эффективности принимаемых решений при капитальном ремонте, оптимизации материально-технических затрат.

8.9 При проведении ремонтов взрывоустойчивых зданий следует

обеспечивать соблюдение требований, установленных СП 44.13330.

8.10 При ремонте или обустройстве саун следует обеспечивать соблюдение требований, установленных СП 44.13330.

8.11 При выполнении ремонтов помещений, в том числе при ремонте/устройстве подвесных потолков, при производстве работ с применением гипсокартонных и гипсоволокнистых листов, следует соблюдать требования СП 71.13330.

9 Технический контроль качества ремонтов

9.1 При выполнении работ по ремонту на основе договора строительного подряда согласно [8, статьи 740–751] в соответствии с договором контроль качества выполнения ремонта осуществляет персонал СЭ.

9.2 В обязанности персонала СЭ, осуществляющего контроль качества работ по ремонту, входят:

- контроль качества проектно-сметной документации и своевременная передача документации подрядчику;
- участие в составлении актов на скрытые работы;
- контроль качества работ и соблюдения графика производства ремонтно-строительных работ с занесением замечаний и предложений в общий журнал работ;
- проверка и освидетельствование качества выполнения ремонтно-строительных и монтажных работ;
- контроль применения строительных материалов в соответствии с проектными решениями;
- контроль периодического взятия проб для определения состояния материалов, получаемых в результате разборки элементов конструкций;
- контроль режима ремонтно-строительных и монтажных работ в зимнее время года;
- контроль складирования материалов производителями работ и использования выделенных им площадей;

- подготовка информации об отступлениях от проекта, допущенном браке или нарушении технических условий;
- выдача предписаний на переделку отдельных видов работ.

10 Порядок приемки здания в эксплуатацию после капитального ремонта

10.1 Приемку в эксплуатацию здания после капитального ремонта следует проводить в соответствии с СП 68.13330. Выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляют в соответствии с [7, статья 55].

10.2 После проведения капитального ремонта составляют акт приемки здания в эксплуатацию согласно СП 306.1325800.2017 (приложение И).

11 Техническая эксплуатационная документация. Состав, ведение и хранение

11.1 Состав и порядок ведения технической эксплуатационной документации определен СП 255.1325800.

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

12 Охрана труда при эксплуатации и проведении текущего и капитального ремонтов

12.1 Соблюдение требований охраны труда при эксплуатации и проведении текущего и капитального ремонтов следует обеспечивать согласно СП 255.1325800.

12.2 При выполнении текущего и капитального ремонтов здания следует выполнять правила, предусмотренные [9].

12.3 Работники, занятые на работах по строительству, ремонту и эксплуатации здания, должны быть ознакомлены с инструкцией по охране труда.

13 Требования доступности для маломобильных групп населения

13.1 При реализации мероприятий по обеспечению требований доступности для МГН необходимо руководствоваться СП 255.1325800.

13.2 Необходимо обеспечивать условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку и доступным входам, предусмотренные проектными решениями по СП 42.13330, СП 59.13330 и СП 140.13330.

13.3 Необходимо обеспечивать условия эксплуатации, при которых соблюдаются проектные решения по доступности для МГН согласно СП 59.13330, СП 136.13330, СП 138.13330, СП 139.13330, [10].

Приложение А

(рекомендуемое)

Форма эксплуатационного паспорта на здания административного и бытового назначения

(наименование организации)

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ ПАСПОРТ НА ЗДАНИЕ

(адрес здания)

Инвентарный номер здания _____

Паспорт составлен «__» _____ 20__ г.

Начальник цеха (отдела, службы и т. п.) _____

(подпись)

Работник, составивший паспорт

(должность, подпись)

Ответственный за эксплуатацию и ремонт здания

(должность, подпись)

Таблица А.1 – Сведения о лице, назначенном ответственным за эксплуатацию здания

Дата	Номер приказа о назначении	Лицо, ответственное за эксплуатацию здания	
		Инициалы, фамилия, должность	Подпись

А.1 Общие сведения

1 Год ввода в эксплуатацию _____

2 Проектная организация (генпроектировщик) _____

3 Год выпуска проекта _____

4 Примененный проект _____

5 Строительная организация (генподрядчик) _____

6 Балансовая стоимость и физический износ:

Таблица А.2

Год	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Физический износ, %	Примечание

7 Степень огнестойкости _____

А.2 Характеристика объемно-планировочного решения здания

1 Габаритные размеры в плане _____ м

2 Размеры пролетов _____ м

3 Шаг колонн _____ м

4 Число и высоты этажей, высоты помещений:

Таблица А.3

Расположение этажей	Высота, м		Примечание
	этажа	помещения	

5 Площадь здания _____ м²6 Площадь застройки _____ м²7 Строительный объем, всего _____ м³, в том числе помещений в подземной части _____ м³8 Площадь помещений с санитарно-техническим оборудованием _____ м²9 Площади помещений различного назначения _____ м² :

Таблица А.4 – Назначение и расположение помещений

Назначение помещений	Всего	Расположение помещений с указанием	
		этажа	осей
1 Административно-служебные			
2 Офисные			
3 Общественного питания			
4 Санитарно-бытовые			
5 Здравоохранения			
6 Торговые			
7 Службы быта			
8 Культуры			
9 Подсобные			
10 Санитарные узлы, умывальные, душевые			
11 Коридоры			
12 Фойе, вестибюли, холлы			
13 Тамбуры			
14 Щитовые, трансформаторные			
15 Вентиляционные камеры			
16 Прочие			

10 Водоотвод с покрытия здания _____

11 Абсолютная отметка условного нуля (с указанием привязки конструкций) _____

А.3 Основное технологическое оборудование

Таблица А.5 – 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	Число, шт	Источником каких воздействий является оборудование

Таблица А.6 – Грузовые и пассажирские лифты, подъемники

Номера осей	Обслуживаемые этажи	Назначение	Грузоподъемность, кг	Число, шт

А.4 Инженерно-геологические условия площадки

1 Характеристика геологического строения основания фундаментов (на период строительства) _____

2 Глубина заложения фундаментов _____ м

3 Несущая способность грунта в основании фундаментов _____ кПа (кгс/см²)

4 Характер грунтовых вод и глубина их залегания _____ м

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

А.5 Климатические и геофизические условия района

Таблица А.7 – Климатические и геофизические условия района

Наименование параметра и единица измерения	Значение параметра, принятое при проектировании	Изменившееся значение параметра, год
1 Температура наружного воздуха, °С, средняя наиболее холодной пятидневки средняя наиболее холодных суток		
2 Нормативное значение веса снегового покрова земли, кПа (кгс/м ²)		
3 Ветровые нагрузки: нормативное значение ветрового давления, кПа (кгс/м ²). Тип местности		
4 Расчетная сейсмичность, баллы		
5 Нормативная глубина промерзания грунта, м		
6 Особые грунтовые условия		

А.6 Площади помещений с различными характеристиками эксплуатационной среды

Таблица А.8 – Площади помещений, отличающихся по характеру требований к температурному режиму

Номера осей	Этаж	Наименование помещения или его номер по экспликации на схеме	Площадь обслуживания помещений, м ²			
			отапливаемых	неотапливаемых	охлаждаемых	герметизированных

А.7 Конструктивная характеристика здания

Таблица А.9 – Фундаменты, фундаментные балки, стены подвалов

Номера осей	Наименование и тип конструкции, серия, шифр проекта, марка элемента	Материалы и их основные характеристики	Глубина заложения, м	Сечение (длина × ширина, ширина × высота), м	
				Минимальное (стакана, подколонника, ширина низа фундаментной балки и т. д.)	Максимальное (подошвы фундамента, ширина верха фундаментной балки и т. д.)

Таблица А.10 – Колонны

Номера осей	Наименование и тип конструкции, серия, шифр проекта, марка элемента	Материалы и их основные характеристики	Высота, м	Сечение, мм	Число, шт	Нормативная нагрузка от покрытия, кПа	Масса колонн и связей, т

Таблица А.11 – Ригели

Номера осей	Серия, шифр проекта, марка элемента	Материалы и их основные характеристики	Пролет, м	Шаг ригелей, м	Сечение, мм	Число, шт	Нормативная нагрузка от покрытия, кПа	Развернутая поверхность, м ²	Масса конструкций, т

Таблица А.12 – Перекрытия (покрытие) здания

Номера осей	Этаж, отметка, м	Элементы плиты (несущий настил)							Тип и толщина теплоизоляции, мм	Тип и толщина пароизоляции, мм	Тип и толщина стяжки, мм	Кровля	
		Наименование и тип конструкции, серия, шифр проекта, марка элемента	Материалы и их основные характеристики	Пролет, м	Число, шт (м ²)	Опирание, мм	Нормативная полезная нагрузка, кПа	Сечение плиты				Тип, состав	Площадь, м ²

Таблица А.13 – Стены (кроме стен подвалов), перегородки

Номера осей	Этаж, отметка пола, м	Наименование и тип конструкции, серия, шифр проекта, марка элемента	Материалы и их основные характеристики	Значения толщины (по слоям), мм	Площади поверхностей (за вычетом проемов), м ²		Объем (за вычетом проемов), м ³
					наружной	со стороны помещения	

Таблица А.14 – Окна, витражи

Номера осей	Этаж, отметка пола, м	Вид, серия	Ширина × высота проема	Число, шт	Общая площадь проемов, м ²	Заполнение переплетов		Масса, кг
						Вид и размеры элементов, мм	Площадь, м ²	

Таблица А.15 – Двери

Номера осей	Этаж, отметка пола, м	Вид, серия	Ширина, высота проема, мм	Число, шт	Общая площадь проемов, м ²	Материалы		Масса, кг
						Каркас полотен	Заполнение полотен	

Таблица А.16 – 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 ²

Таблица А.17 – Лестницы

Номера осей	Этаж, отметка пола, м	Наименование, серия, шифр проекта, марка элемента	Марши						Площадки			Масса, кг
			Материал		высота, м	ширина, м	Число маршей	Число ступеней	Материал покрытия	Площадь, м ²	Количество, шт	
			косоуров	ступеней								

А.8 Системы инженерно-технического обеспечения

Таблица А.18 – Системы инженерно-технического обеспечения

Наименование системы	Краткая характеристика системы
Отопление	
Вентиляция	
Кондиционирование воздуха	
Водоснабжение	
Канализация	
Электроснабжение	

А.9 Учет проведенных работ и технической документации

Таблица А.19 – Ремонты, реконструкции, расширения

Вид работ	Причина возникновения	Краткое содержание, место проведения и объем работ	Стоимость работ, руб	Шифр проекта/номер сметы	Сроки выполнения (месяц, год)		Исполнители работ	
					начало	конец	проектных	строительно-монтажных

СП 537.1325800.2024

Таблица А.20 – Техническая документация

Дата поступления	Наименование, номер документа, исполнитель	Краткое содержание документа	Место хранения

Таблица А.21 – Изменения в паспорте

Основание для внесения изменений, наименование, дата и номер документа	Краткое содержание внесенных изменений	Должность работника СЭ, дата, подпись

Приложение Б
(справочное)

Инструкция по осмотру строительных конструкций, элементов зданий и систем инженерно-технического обеспечения

Б.1 Работы при текущих, общих и внеочередных осмотрах строительных конструкций:

- проверка технического состояния конструкций по внешним признакам, которая включает:

- а) осмотр всех конструкций для выявления возможного появления неблагоприятных воздействий (увлажнение, повышенная температура, химические и др. воздействия);
 - б) осмотр всех конструкций для выявления механических повреждений;
 - в) осмотр всех конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов (характерных трещин, отклонения от вертикали и др.);
 - г) осмотр железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания и др.;
 - д) осмотр металлических конструкций для выявления признаков коррозии, нарушения антикоррозионного покрытия;
 - е) осмотр деревянных конструкций для выявления поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в зданиях со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
 - ж) проверку состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;
- проверка температурно-влажностного режима помещений;

- контроль состояния дверей и окон, запорных и уплотняющих устройств на них;

- контроль состояния путей эвакуации;

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки прилегающей территории проектным параметрам.

Для зданий с балконами, эркерами и другими выступающими из плоскости стены элементами дополнительно проводят:

- осмотр конструкций выступающих элементов для выявления трещин на поверхности плит, прогибов, коррозии стальных балок, арматуры, проверки сохранности покрытий и стяжек, уклонов балконных плит и др.;

- осмотр опорных балок и подкосов стен под опорными частями эркеров для выявления возможного появления трещин в местах примыкания эркеров к зданию, проверки состояния гидроизоляции;

- контроль состояния раствора в кладке неоштукатуренных карнизов из напуска кирпича в местах выпадения кирпича, наличия трещин в оштукатуренных карнизах;

- контроль состояния стоек, консолей, подкосов, кронштейнов и подвесок, кровли козырьков.

При осмотрах лестниц проводят контроль:

- состояния примыканий маршевой плиты, косоуров и ступеней к площадке, а также маршей, площадок и ступеней к стенам;

- состояния защитного слоя в железобетонных лестницах;

- наличия/отсутствия коррозии металлических элементов;

- состояния сварных швов;

- состояния болтовых соединений в местах примыкания косоуров к площадкам;

- прогибов, трещин в местах опирания и в середине пролета и других повреждений маршей и косоуров;

- перекашивания маршей;

СП 537.1325800.2024

- излома ступеней;
- наличия/отсутствия выбоин на поверхности и выкрошивание материалов ступеней и площадок;
- состояния крепления ограждения (расшатывание стоек, отсутствие элементов перил и т. п.).

В наружных стальных лестницах следует контролировать:

- состояние крепления к стене здания;
- наличие всех предусмотренных проектом элементов маршей и площадок (ступеней, перил);
- соединения, в том числе с точки зрения соответствия их характеристик проектным.

В состав работ при общих и внеочередных осмотрах включают также вспомогательные работы, обеспечивающие возможность освидетельствования труднодоступных конструкций:

- устройство и разборка подмостей;
- частичная разборка и восстановление элементов отделки.

Б.2 Работы при текущих, общих и внеочередных осмотрах систем инженерно-технического обеспечения:

- проверка соответствия установленного оборудования проектной документации;
- проверка исправности системы канализации;
- проверка работоспособности системы канализации и ее частей;
- проверка надежности креплений трубопроводов системы канализации;
- проверка состояния канализационных вытяжек выпусков в смотровых колодцах;
- осмотр системы (участков) канализации с использованием видеоскопов;
- проверка исправности систем отопления, холодного и горячего водоснабжения:

- а) контроль герметичности систем;
- б) проверка работоспособности систем и их частей (оборудования, устройств, регулирующей и другой аппаратуры, приборов и автоматики, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения);
- в) контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т. п.);
- г) контроль состояния оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов;
- д) контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода);
- проверка исправности систем вентиляции, дымоудаления и кондиционирования воздуха:
 - а) проверка работоспособности систем вентиляции, дымоудаления и кондиционирования воздуха (оборудования, устройств, регулирующей и другой аппаратуры, приборов и автоматики, запорных и иных);
 - б) проверка наличия тяги в воздуховодах;
 - в) выявление недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
 - г) выявление неплотностей, засоров в вентиляционных каналах и шахтах, неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов;
 - д) контроль состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
- проверка исправности систем электроснабжения:
 - а) проверка установленного электрооборудования;
 - б) проверка системы освещения, в том числе придомовой территории и номерных знаков;
 - в) проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования;
 - г) проверка системы молниезащиты;

- д) проверка работоспособности устройств защитного отключения;
 - е) контроль состояния датчиков, проводки и оборудования охранной сигнализации;
 - ж) проверка распределительных щитов (надежности и работоспособности запирающих; наличия и технического состояния перегородок, разделяющих слаботочный отсек от силовоточной части щита; наличие и правильность нанесения наименования щита, знака электробезопасности и рабочего напряжения);
 - и) проверку (сличение) маркировки, соответствия и правильности установленных устройств (комплектующей аппаратуры), контактных соединений в соответствии со схемой;
- формирование состава работ для технического обслуживания и ремонтов инженерных систем.

Б.3 Эксплуатационный контроль большепролетных зданий и объектов с массовым нахождением людей

Для объектов капитального строительства с большепролетными конструкциями эксплуатационный контроль осуществляют в соответствии с СП 304.1325800.

На объектах с массовым нахождением людей (перечень объектов установлен ГОСТ 27751) необходимо контролировать состояние:

- несущих и ограждающих конструкций в зонах возникновения максимальных и сильно изменяющихся по величине нагрузок;
- полов, подвергаемых интенсивным воздействиям и загрязнениям, защитных и отделочных покрытий, особенно поверхности гребенки помещений актовых залов, проходов между рядами, ступеней, входов в помещения актовых залов, деформационных швов;
- конструкций для размещения осветительного и другого оборудования, ограждений, кресел и конструкций их крепления;

- тротуаров в части целостности элементов покрытия, отсутствия просадок, сохранения внешнего вида.

Библиография

- [1] Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
- [2] Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- [3] Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»
- [4] Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
- [5] СП 2.1.3678-20 Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг
- [6] СанПиН 1.2.3685-21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания
- [7] Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»
- [8] Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации»

- [9] СНиП 12-04-2002 Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство
- [10] Федеральный закон от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»