

Требования к разработке раздела "Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства"

Выписка из СП 255.1325800.2016 «ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Правила эксплуатации. Основные положения»

Раздел 6. Состав и содержание раздела проектной документации "Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства"

6.1 Раздел проектной документации "Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства" является обязательным для вновь строящихся, реконструируемых и подвергающихся капитальному ремонту зданий (сооружений) в соответствии с [2, [статья 48](#), часть 12, пункт 10.1].

6.2 При разработке общих требований по безопасной эксплуатации объекта капитального строительства следует пользоваться федеральными законами Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ "Градостроительный кодекс Российской Федерации", Федеральный закон от 28 ноября 2011 г. N 337-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", ["Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#), правилами ["Правила устройства электроустановок"](#) и "Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей", сводами правил СП 42.13330, СП 20.13330, СП 22.13330, СП 118.13330, СП 2.2.2.1327, национальными и межгосударственными стандартами ГОСТ 27751, ГОСТ 31937, ГОСТ Р 56192, ГОСТ Р 56193, ГОСТ Р 56194.

6.3 Раздел проектной документации "Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства" должен содержать сведения в соответствии с [2, [статья 48](#), часть 12, пункты 8, 9] и [3, [статья 1](#), пункт 9; [статья 17](#), часть 6].

- 1) [статья 48](#), часть 12 пункт 8 Перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 2) [статья 48](#), часть 12 пункт 9 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Дополнительно по заданию на проектирование в раздел проектной документации "Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства" **включаются:**

- сведения о сроках эксплуатации здания или сооружения и его частей;
- данные по оснащению здания (сооружения) приборами учета расхода тепла, воды, электрической энергии и других ресурсов;
- максимальная периодичность проведения текущего и капитального ремонтов зданий, строений и сооружений, в том числе отдельных элементов, конструкций зданий (сооружений), а также систем инженерно-технического обеспечения;
- меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования, используемого в процессе эксплуатации зданий, строений и сооружений;
- перечень требований энергетической эффективности, которым здание, строение и сооружение должны соответствовать при вводе в эксплуатацию и в процессе

эксплуатации, а также сроки, в течение которых в процессе эксплуатации должно быть обеспечено выполнение указанных требований энергетической эффективности;

- специальные меры:

а) сейсмической защиты,

б) по предотвращению и защите от подтоплений,

в) по выравниванию зданий (сооружений), возводимых на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах, в период их эксплуатации,

г) по устранению или уменьшению деформаций оснований, сложенных просадочными грунтами,

д) по контролю за состоянием грунтов основания и фундаментов зданий (сооружений), возводимых на вечномёрзлых грунтах, а также особенности их эксплуатации.

6.4 Содержание проектных требований к мероприятиям текущего обслуживания здания (сооружения), направленных на сохранение проектного уровня безопасности, к обеспечению безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в здании (сооружении) в период эксплуатации и безопасной эксплуатации территории здания (сооружения) представлены в приложении А.

Приложение А

(обязательное)

Проектные требования к мероприятиям текущего обслуживания, обеспечению безопасной эксплуатации территории зданий (сооружений) и безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в зданиях (сооружениях) в период эксплуатации

А.1 Содержание проектных требований к мероприятиям текущего обслуживания, направленным на сохранение проектного уровня безопасности

Проектные требования к мероприятиям текущего обслуживания, направленные на сохранение проектного уровня безопасности зданий (сооружений), должны содержать:

- перечень контролируемых параметров;

- перечень и схемы наиболее ответственных узлов и конструкций, подлежащих первоочередному контролю для зданий (сооружений), имеющих сложные конструктивные схемы;

- минимальную периодичность освидетельствования контролируемого параметра (оценки технического состояния элемента) и критерии соответствия (качественные и количественные пределы допустимых изменений параметров, характеризующих безопасность объектов и геологической среды) с учетом проектных условий их эксплуатации;

- меры по предотвращению (ликвидации) повреждений, при которых здание (сооружение) может перейти в аварийное или ограниченно работоспособное состояние;

- условия проведения работ по техническому обслуживанию зданий (сооружений) без прекращения (ограничения) их эксплуатации по основной функции;

- требования по обеспечению безопасности во время работ людей, проживающих или пребывающих в здании (сооружении).

А.2 Содержание проектных требований к обеспечению безопасной эксплуатации территории здания (сооружения)

Проектные требования к безопасной эксплуатации территории здания (сооружения) должны отражать:

- ограничения по возможности прокладки дополнительных инженерных коммуникаций (в том числе магистральных) и возведения дополнительных строений (уплотнения застройки) при необходимости;

- предельно допустимые и допустимые нормативные уровни звукового давления, уровни звука, эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума, вибрации;
- необходимость ограждения или иной изоляции территории;
- обеспечение должного состояния подъездов и подходов к зданию (сооружению), в том числе с учетом создания доступной среды для маломобильных групп населения;
- санитарные и противопожарные требования к организации временного хранения отходов;
- необходимость защитных мер от сезонного подтопления;
- специальные требования (при необходимости).

А.3 Содержание проектных требований к обеспечению безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в здании (сооружении) в период эксплуатации

В целях обеспечения безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в зданиях (сооружениях) в период эксплуатации в проектной документации должны содержаться:

- основные параметры микроклимата производственных, жилых и иных помещений, предназначенных для пребывания людей;
- требования к качеству воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;
- требования к инсоляции и солнцезащите помещений;
- требуемый уровень естественного и искусственного освещения помещений;
- предельно допустимый уровень шума в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий (сооружений).

При необходимости дополнительно указывают:

- предельно допустимый уровень вибрации в помещениях жилых и общественных зданий и уровень технологической вибрации в рабочих зонах производственных зданий (сооружений);
- предельно допустимый уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий (сооружений), а также на прилегающих территориях;
- предельно допустимый уровень ионизирующего излучения в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий (сооружений), а также на прилегающих территориях.

Гигиенические требования к микроклимату и воздушной среде помещений, уровням шума, вибрации, ультразвука и инфразвука, электрических и электромагнитных полей и ионизирующего излучения в помещениях, размещенных в зданиях с различными эксплуатационными режимами, определяют по действующим санитарно-гигиеническим нормативным документам.

6.5 В случае эксплуатации строительных конструкций в условиях агрессивных сред проектная документация должна дополнительно содержать:

- характеристики приемлемой (проектной) среды эксплуатации (химический состав, показатели температурно-влажностного режима и др.);
- указания на необходимость проведения защитных мероприятий, а также мероприятий по уменьшению степени агрессивности среды, в том числе по отводу и понижению грунтовых вод.

6.6 Проектная документация должна содержать сведения о местах расположения измерительных приборов, выработок, вскрытий, зондирования конструкций для определения фактических значений контролируемых параметров.

6.7 В приложении к разделу проектной документации "Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства" должны содержаться сведения по обеспечению пожарной безопасности объекта и людей, находящихся на нем:

- поэтажные схемы эвакуации при пожаре;
- требования по обеспечению класса пожарной опасности при обработке, восстановлении и замене отделочных поверхностей и иных деталей интерьера;
- данные по расположению и режимам работы лифтов для перевозки пожарных подразделений;
- требования к эксплуатации противопожарных систем и оборудования.

6.8 В части эксплуатации, технического обслуживания и ремонта систем инженерно-технического обеспечения, систем инженерной защиты объектов и территории, систем пожарной, охранной и охранно-пожарной сигнализации, систем автоматического пожаротушения, систем учета расходования воды, электрической и тепловой энергии, лифтов и лифтового оборудования раздел проектной документации "Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства" должен содержать указания:

- по комплексу характеристик систем инженерно-технического обеспечения и их коммуникаций, подлежащих круглосуточному диспетчерскому надзору;
- по перечню работ по подготовке объекта к сезонной эксплуатации, в случае если к системам инженерно-технического обеспечения предъявляются особые требования;
- на нормативные документы и техническую документацию, в соответствии с которыми осуществляются эксплуатация систем инженерно-технического обеспечения и работы по наладке и регулировке оборудования;
- о мерах безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования, используемого в процессе эксплуатации зданий (сооружений);
- о мерах безопасности при эксплуатации опасных производственных объектов (котельных, с подъемными механизмами и т.д.).

Согласно ["Постановление Правительства Российской Федерации от 25 января 2011 г. N 18 "Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов"](#) застройщик проводит освидетельствование здания (сооружения) на соответствие проектному уровню энергетической эффективности через пять лет эксплуатации, если иное не указано в задании на проектирование и при условии, что иное не приведет к снижению уровня требований по сравнению с нормативным.

6.9 Проектная документация должна содержать информацию в текстовом и графическом виде, необходимую собственникам зданий (сооружений), а также эксплуатирующим организациям для обеспечения безопасности в процессе эксплуатации, в том числе: схемы скрытой электропроводки, места расположения вентиляционных коробов, трубопроводов, других элементов здания и его оборудования, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни и здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

6.10 Проектная документация должна содержать предельные значения эксплуатационных нагрузок, превышение которых угрожает безопасности здания (сооружения) и может нанести вред имуществу, жизни и здоровью людей. При размещении здания (сооружения) в сейсмоопасных зонах, на подрабатываемых территориях, просадочных или вечномёрзлых грунтах в проекте указывают предельные значения деформаций конструкций, превышение которых требует дополнительных мер

защиты.

6.11 Для уникальных зданий (сооружений) в составе раздела проектной документации "Требования к безопасной эксплуатации объектов капитального строительства" необходимо предусматривать разработку проектов стационарных систем (станций) автоматизированного мониторинга технического состояния в соответствии с [ГОСТ 32019](#).

6.12 В случае попадания в зону влияния строительства рядом стоящих зданий (сооружений) природных объектов с высоким уровнем возможного получения ущерба в составе проектных решений необходимо предусмотреть мониторинг изменения их технического состояния и, при необходимости, геотехнический мониторинг грунтового массива на период опасного воздействия в целях своевременного принятия решений о защитных мерах.

Радиус влияния строительства определяют в соответствии с подразделом 6.4 [ГОСТ 31937-2011](#) «ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

6.13 Для зданий (сооружений) по пункту 4.8 [СП 14.13330.2014](#) «Строительство в сейсмических районах» в составе раздела проектной документации "Требования к безопасной эксплуатации объектов капитального строительства" необходимо предусматривать разработку проектов стационарных систем (станций) наблюдения за динамическим поведением конструкций и прилегающих грунтов.

6.14 В случае отсутствия у балансодержателя здания (сооружения) раздела проектной документации "Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства" разрабатывают "Положение по обеспечению безопасной эксплуатации здания (сооружения)" (приложение В).