

# **Організація поточної експлуатації багатоквартирного будинку**

Андрій Саук

# Будівля як споруда

Хороший технічний стан будівлі є запорукою її тривалого життя. В процесі експлуатації будівлі необхідно постійно контролювати її стан на предмет виникнення тріщин, протікань даху, просідання фундаментів.

Особливо важливим є виконання інструментальних обстежень щодо несучої здатності конструкцій перед проведенням робіт з масштабної реконструкції (наприклад, утеплення стін).

Слід пам'ятати, що некваліфіковане втручання в конструктивні елементи будівлі може призвести до її пошкодження та руйнування (це стосується і перепланування і «клаптикового утеплення»).

Багатоквартирний будинок є єдиним цілим та не може розглядатися як набір окремих квартир, що потрібно постійно доносити до співвласників.

# Основні конструктивні елементи багатоквартирного будинку

До **конструктивних елементів** відносяться фундаменти, колони, стіни, перегородки, перекриття та підвісні стелі, покриття, покрівлі, сходи, вікна, двері, ворота, ліхтарі тощо.

Елементи будівель діляться на 2 основні групи:

**1 група — несучі**; основними несучими конструктивними елементами є фундаменти, стіни та перекриття будівель.

**2 група — огороджуючі**; основними несучими конструктивними елементами є зовнішні та внутрішні стіни, перегородки, перекриття, підлога та двері, заповнення і ліхтарі.

Окремими елементами будівель (стіни, перекриття) можуть виконуватись одночасно функції несучих і огороджуючих конструкцій.

В залежності від виду несучого остова розрізняють дві основні конструктивні схеми будівель — без каркасу (з несучими стінами) та каркасну.

# Основні інженерні системи багатоквартирного будинку

**Інженерні мережі** забезпечують підтримання комфортних умов в середині будівлі (комфортна температура, достатня кількість повітря, освітлення та робота побутових приладів, водопостачання та водовідведення). Їх злагоджена робота є основою життєзабезпечення будинку. Серед основних інженерних систем слід відзначити:



**Система опалення** — найбільший споживач енергії в будинку. Слід пам'ятати, що відділити опалення окремої квартири неможливо (навіть за умови встановлення індивідуального опалення його обсяг суттєво залежатиме від температурних показників сусідніх квартир). В даний час технічні засоби дозволяють ефективно управляти споживанням теплової енергії для забезпечення комфортних умов в будинку, але рішення щодо реконструкції повинні прийматися з огляду на роботу всієї системи, а не окремої квартири.



# Основні інженерні системи багатоквартирного будинку

**Система гарячого водопостачання** — другий за величиною споживач енергоресурсів (як за умови використання централізованого гарячого водопостачання так і за умови використання індивідуальних (газових чи електричних) водонагрівачів. Для забезпечення якісного гарячого водопостачання необхідно підтримувати в справному стані системи циркуляції гарячої води та мінімізувати тепловтрати в трубопроводах.



**Система водопостачання та водовідведення (каналізація)** — одна з найбільш проблемних ділянок за кількістю аварій, але сучасні матеріали та технології дозволяють якісно та швидко провести її модернізацію для мінімізації нештатних ситуацій.



**Електричні мережі** — в більшості будинків вони розраховані лише на роботу побутових приладів та систем освітлення, тому використання електроенергії для потреб нагріву може призводити до виникнення аварійних ситуацій. Зважаючи, що короткі замикання — одна з найчастіших причин виникнення пожеж, постійний контроль за станом проводки та щитових є обов'язковим.

# Основні інженерні системи багатоквартирного будинку

**Ліфтове господарство** — один з найбільш складних елементів в будинку, оскільки пов'язане з підвищеною небезпекою для мешканців. Займатися обслуговуванням ліфтів повинні спеціалізовані організації з відповідними ліцензіями, відповідно до укладених договорів.

**Система вентиляції** — важливий елемент для забезпечення життєдіяльності будинку, особливо в будинках, де використовується газове кухонне та опалювальне обладнання.

**Зв'язок** - забезпечення внутрішнього та зовнішнього зв'язку.

**Газозабезпечення** - забезпечення енергоносієм устаткування, яке працює на газу.

**Охоронна та протипожежна сигналізація** - забезпечення безпеки зон життєзабезпечення і протипожежної безпеки.

В даний час в багатьох містах існує ринок компаній, що займаються обслуговуванням інженерних мереж та мають на це необхідні дозволи та ліценції. Тож основним задачею керівництва ОСББ є визначення стану будівлі та підбір виконавців з найкращим співвідношенням «ціна/якість».

# Санітарне обслуговування будинків та прибудинкових територій

До санітарного обслуговування будинку і прибудинкової території відносяться такі заходи:

- підмітання території, прибирання та транспортування сміття в установлені місця, миття асфальтового покриття з шланга, підмітання снігу, який щойно випав;
- посипання території піском;
- очищення урн від сміття, їх миття;
- прибирання горищ, підвалів, бойлерних;
- обробка сміттєзбиральних камер;
- очищення стовбурів сміттєпроводів, обробка дезінфікуючим розчином;
- вологе підмітання сходових кліток;
- догляд за зеленими насадженнями;
- вивезення сміття, побутових відходів і снігу;
- механізоване прибирання території;
- дератизація і дезінфекція.

# Санітарне обслуговування будинків та прибудинкових територій

Забезпечення прибирання території та її благоустрій (дитячі та спортивні майданчики, зелені насадження, освітлення) є одним з ключових моментів, що спонукає до впровадження «самоврядування», тому важливо визначитись з «зоною відповідальності» та залучати мешканців будинку до процесу впорядкування.

Для визначення кількості робітників та матеріально-технічних ресурсів для санітарного обслуговування будинків і прибудинкових територій слід орієнтуватися на норми їх обслуговування відповідно до **«Норм часу та матеріально-технічних ресурсів, норм обслуговування для робітників при утриманні будинків, споруд і прибудинкових територій»**, затверджених наказом Мінрегіонбуду від 25.12.2013 № 603





# Вивіз та роздільний збір сміття

Наявність конкуренції на ринку вивозу сміття — запорука якісних та недорогих послуг.

Додатковою можливістю щодо мінімізації затрат по цьому напрямку є організація роздільного збирання сміття та укладання договорів з компаніями, що збирають вторинну сировину на встановлення додаткових контейнерів.

**Складування тари торгових організацій та інших орендарів чи власників нежилых приміщень, розташованих у жилих будинках, на відкритій території домоволодіння не допускається.**





(044) 232-22-27

ПЕРЕРОВИШИ 1 ТОНУ ПЛАСТИКУ  
МИ ЗБЕРАЄМО  
НА 80% ЕНЕРГІЇ МЕНШЕ  
НИЖ ПРИ ЙОГО ВИРОБНИЦТВІ!



# Підготовка до опалювального періоду.

Підготовка до опалювального періоду відбувається відповідно до «**Правил підготовки теплових господарств до опалювального періоду**», затверджених наказом Міністерства палива та енергетики України від 10.12.2008 року за № 620/378, та п.36 «Правил користування тепловою енергією», затверджених постановою Кабінету Міністрів України № 1198 від 03 жовтня 2007 р.

**Теплове господарство** - теплове устаткування, призначене для виробництва, транспортування, розподілу, перетворення та споживання теплової енергії (джерела теплової енергії, теплові установки, теплові мережі, теплові пункти, системи опалення, вентиляції та гарячого водопостачання).

# Підготовка до опалювального періоду.

Метою підготовки до опалювального періоду є забезпечення нормативних санітарно-технічних вимог і режимів роботи внутрішньобудинкових систем централізованого опалення, вентиляції та ГВП.

На основі опису виявлених недоліків у роботі внутрішньобудинкових систем централізованого опалення, вентиляції та ГВП у минулий опалювальний період та за підсумками весняного огляду систем централізованого опалення, вентиляції та ГВП визначається обсяг робіт з їх підготовки до наступного опалювального періоду.

У місячний термін, але не пізніше травня поточного року, після проведення огляду представниками балансоутримувача і виконавця послуг складаються переліки заходів, необхідних для підготовки внутрішньобудинкових систем централізованого опалення, вентиляції та ГВП до експлуатації в наступному опалювальному періоді.

# Перелік заходів підготовки внутрішньобудинкових систем ЦО, вентиляції та ГВП опалювального періоду.

- виконання ремонтно-профілактичних робіт устаткування тепловикористовувальних установок і внутрішньобудинкових систем;
- усунення порушень, виявлених у гідравлічних та теплових режимах тепловикористовувальних установок;
- промивання устаткування, тепловикористовувальних установок, трубопроводів та систем теплоспоживання;
- виконання ремонтно-профілактичних робіт приладів обліку та регулювання теплової енергії та їх повірки;
- відновлення теплової ізоляції;
- перевірку та відновлення (за необхідності) герметизації інженерних вводів;
- гідравлічні випробування внутрішньобудинкових систем централізованого опалення;
- налагодження систем теплоспоживання;
- відновлення (за необхідності) роботи нагрівальних приладів на сходових клітинах;
- перевірку наявності (відновлення) табличок на увідних засувках систем, повітрозбірниках, централізованого опалення, вентиляції, ГВП на кожному стояку з нумерацією відповідно до виконавчих схем.

## Вимоги до підготовки будівель і споруд до опалювального сезону

Власник будівель і споруд або уповноважений ним орган повинен організувати систематичний технічний огляд стану будівель і споруд з періодичністю відповідно до вимог НТД. Результати оглядів зазначаються у відповідному журналі.

Під час весняного технічного огляду будівель і споруд уточнюються обсяги ремонтних робіт, що передбачаються на міжопалювальний період, і роботи з капітального ремонту для включення їх у план проведення ремонтних робіт наступного року.

Під час весняного технічного огляду слід:

- ретельно перевірити стан несучих і огорожувальних конструкцій та покрівлі на предмет виявлення можливих пошкоджень, що виникли в результаті атмосферних та інших впливів;
- визначити дефектні місця, що потребують тривалого спостереження;
- перевірити технічний стан механізмів елементів вікон, дверей, воріт та інших пристроїв, що відкриваються;
- визначити стан і впорядкувати водостоки, відмостки, зливоприймальники та системи зливної каналізації житлових будинків, де встановлені розширювальні баки незалежних систем опалення.

## Вимоги до підготовки будівель і споруд до опалювального сезону

Під час осіннього технічного огляду проводиться перевірка підготовки будівель і споруд до опалювального періоду. До цього часу мають бути закінчені всі ремонтно-профілактичні роботи.

У процесі осіннього технічного огляду слід:

- впевнитися в надійності несучих та огорожувальних конструкцій будівель і споруд та відсутності різного роду щілин і зазорів;
- перевірити стан осклення вікон будівель і споруд, сходових клітин, ущільнення вікон, вхідних дверей та дверей на горищах;
- очистити водостоки, зливні дренажі, лотки від сторонніх предметів.

## Заходи підготовки будівель і споруд до опалювального сезону

- закрити на механічні замки вхідні двері в теплові пункти, горища та технічні підпілля;
- вивісити у встановлених місцях таблички із зазначенням місцезнаходження ключів від теплових пунктів, горищ, технічних підпілля;
- забезпечити вільний доступ до проходів в теплових пунктах, технічних підпіллях, на горищах;
- забезпечити вільний під'їзд до теплових камер, вузлів приєднання систем теплоспоживання на прибудинкових територіях;
- перевірити стан охоронних зон зовнішніх ТМ та видалити з них сторонні забудови та насадження;
- перевірити стан дренажних систем в місцях розташування теплотехнічного обладнання та трубопроводів;
- не допускати складування матеріальних цінностей в місцях розташування теплотехнічного обладнання та трубопроводів;
- провести дезінсекцію, дератизацію приміщень вбудованих теплових пунктів та місць прокладення трубопроводів теплотехнічних систем, розташованих у підвалах житлових будинків;
- забезпечити вентиляцію ТП з кратністю відповідно до НТД;
- забезпечити працездатність зливових систем сміттєзбірників та не припускати злив агресивних вод при промивці сміттєзбірників через отвори підлоги сміттєзбірників на систему теплопостачання в технічних підвалах під ними.



## **Поточне утримання багатоквартирного житлового будинку та прибудинкової території.**

**Поточне утримання багатоквартирного житлового будинку та прибудинкової території** відбувається відповідно до “Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій”, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 №76.

Технічне обслуговування жилих будинків включає роботи з **контролю за його станом, забезпечення справності, працездатності, наладки і регулювання інженерних систем** тощо.

Контроль за технічним станом здійснюється шляхом впровадження системи технічного огляду, який включає проведення **планових та позапланових оглядів**.

Планові огляди житлових будинків розподіляються на **загальні та профілактичні**.

## Загальні огляди

Загальні огляди - це комплексне обстеження елементів приміщень будинку, а також їх зовнішнього благоустрою з метою визначення технічного і санітарного стану, виявлення несправностей і прийняття рішень щодо їх усунення, а також визначення готовності будинків до експлуатації в наступний період.

Загальний огляд проводиться з періодичністю два рази на рік -навесні та восени (весняний та осінній огляди).

Форма акта загального огляду жилого будинку наведена у додатку 1 до “Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій”, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 №76

## Профілактичні огляди

Профілактичне огляди полягають у виявленні дрібних несправностей елементів будинків з метою забезпечення їх безперебійної роботи, а також попередження порушень санітарно-гігієнічних вимог до приміщень будинків, налагодження та регулювання окремих видів технічних пристроїв.

Періодичність проведення профілактичних оглядів та граничні строки невідкладної ліквідації виявлених несправностей наведені у додатках 2 та 3 до “Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій”, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 №76.

## Позапланові огляди

Позапланові огляди передбачають огляд окремих елементів будинку або приміщень після злив, ураганних вітрів, сильних снігопадів, повеней та інших явищ стихійного характеру, що викликають ушкодження окремих елементів будинків, а також у разі аварій на зовнішніх комунікаціях чи при виявленні деформації конструкцій і несправності інженерного обладнання, що порушують умови нормальної експлуатації.

Виявлені під час оглядів дефекти, деформації конструкцій або обладнання будинків, що можуть призвести до зниження несучої спроможності й стійкості конструкцій або будинків, обвалів чи порушення нормальної роботи обладнання, усуваються із залученням, у разі необхідності, спеціалізованої організації.

Необхідно вжити термінові заходи для забезпечення безпеки людей, попередження подальшого розвитку деформацій.

# План-графік

Склад робіт з технічного обслуговування жилих будинків і терміни їх виконання відображаються в плані-графіку, що складається виконавцем послуг на тиждень, місяць і рік.

План-графік може включати:

- план-графік технічного огляду загальнобудинкового обладнання та конструктивних елементів будівлі;
- план-графік поточного ремонту;
- план-графік огляду будинків із зносом більше 65%;
- графік планово-попереджувального ремонту електрообладнання, інженерних мереж будинків;
- графік прибирання прибудинкової території;
- графік вивезення твердих побутових відходів;
- графік проведення дезінсекції та дератизації;
- графік прибирання сходових кліток;
- обсяги та терміни надання комунальних послуг та проведення необхідних робіт;
- тощо.

## Точка розподілу

Точкою розподілу зовнішніх і внутрішніх комунікацій (якщо інше не визначено договором) є:

- для каналізації - найближчий до будівлі оглядовий колодязь;
- для водопроводу, газопроводу, тепломережі - вентиль або трійник біля будівлі;
- кабель кінцевої муфти при кабельних уводах та прохідні ізолятори при повітряних уводах - муфти належать до зовнішніх мереж, а прохідні ізолятори - до внутрішніх. У разі, якщо кабельний увід безпосередньо біля будівлі переходить у повітряну мережу, точкою розподілу є стовпова кінцева муфта, яка в цьому разі належить до внутрішніх мереж.

Порядок утримання газових та електричних внутрішньо-будинкових мереж регулюється нормативно-правовими актами з питань регулювання електроенергетики та газопостачання.

## Інформування мешканців.

На жилomu будинку у доступному для мешканців місці повинен вивішуватися список таких організацій з зазначенням їхніх назв, адрес і номерів телефонів:

- власника жилого будинку;
- виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;
- виконавця послуг з теплопостачання;
- виконавця послуг з водопостачання та водовідведення;
- виконавця послуг з газопостачання;
- виконавця послуг з електропостачання;
- державної пожежної охорони;
- відділу поліції;
- швидкої медичної допомоги;
- санітарно-епідеміологічної станції;
- аварійних служб житлового господарства, що забезпечують ліквідацію аварій у жилих будинках.

# Поточний ремонт

**Поточний ремонт** - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання. Поточний ремонт повинен проводитись з періодичністю, яка забезпечує ефективну експлуатацію будівлі з моменту завершення його будівництва (капітального ремонту, реконструкції) до моменту постановки на черговий капітальний ремонт або реконструкцію.

**Періодичність проведення поточного ремонту та перелік ремонтних робіт визначається власником жилого будинку, враховуючи їх технічний стан та місцеві умови.**



# Капітальний ремонт

**Капітальний ремонт будинку** - комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників будинку, із заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій, інженерного обладнання та обладнання протипожежного захисту без зміни будівельних габаритів об'єкта та його техніко-економічних показників.

Під час капітального ремонту слід робити комплексне усунення несправностей будинку та обладнання, зміну, відновлення або заміну їх на більш довговічні й економічні, поліпшення експлуатаційних показників житлового фонду, здійснення технічно можливої й економічно доцільної модернізації жилих будинків з установленням приладів обліку тепла, води, газу, електроенергії і забезпечення раціонального енергоспоживання.

Усі конструкції, що перебувають в аварійному стані, повинні бути забезпечені охоронними пристроями, що попереджають їх обвалення.

## Технічний нагляд

За підготовкою об'єкта до капітального ремонту або реконструкції і проведення робіт на цих об'єктах здійснюється технічний нагляд.

До функцій технічного нагляду входять:

- підготовка об'єктів до ремонту чи реконструкції, включаючи організацію відселення;
- обстеження об'єктів при розробці проектно-кошторисної документації;
- контроль за ходом і якістю розробки проектно-кошторисної документації;
- технагляд за технологічністю, якістю та обсягами виконаних робіт;
- технагляд за постачанням на об'єкти обладнання і матеріально-технічних ресурсів, що входить в обов'язки замовника;
- підготовка об'єктів для здачі приймальним комісіям;
- інші питання, пов'язані з організацією і проведенням капітального ремонту і реконструкції.

**Дякую за увагу!**

**Андрій Саук**

**0674050501**

**[saukand@gmail.com](mailto:saukand@gmail.com)**