***Преподаватель: Кокарева Л.Г.***

***МДК 4.1 Эксплуатация зданий***

***Дата: 13.04.2020 г.***

***Лекция № 30***

Тема: **Порядок приемки и эксплуатации новых капитально- отремонтированных и модернизированных зданий.**

Цель: изучить порядок приемки и эксплуатации новых капитально- отремонтированных и модернизированных зданий.

**План лекции:**

1. Порядок приемки в эксплуатацию новых зданий.

2. Порядок приемки в эксплуатацию капитально – отремонтированных зданий.

3. Порядок приемки в эксплуатацию модернизированных зданий.

**Обратить внимание** на подготовку документации и организацию приемки в эксплуатацию зданий.

**Знать** порядок действий при приемке зданий.

**Уметь** рассказать о структуре работы приемочных комиссий.

***Дом. задание:***

 ***Учебники***

1.В.А. Комков Р. 2, П.26. стр. 73-84.

2.Юдина А.Ф. Реконструкция и техническая реставрация зданий, М.:Академия 2016 г.

3. Ивлиев А.А. Реставрационные строительные работы, Учеб.-М.:Академия 2009

 **Интернет-ресурсы:**

1. www.stroyportal.ru

***Ответить на контрольные вопросы.***

**Теоретический материал.**

**I. Порядок приемки в эксплуатацию новых зданий.**

Приемка в эксплуатацию законченных строительством новых зданий и сооружений проводится в соответствии с требованиями СНиП 3.01.04-87. Приемка зданий после их капитального ремонта в эксплуатацию производится государственными комиссиями с последующим утверждением актов приемки в соответствии с ВСН 42-85\* (р) «Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых домов».



До предъявления объектов государственным приемочным комиссиям рабочая комиссия, которая назначается заказчиком, должна проверить соответствие объектов и смонтированного оборудования проектам, соответствие выполнения строительно – монтажных работ требованиям СНиП, результаты испытаний и комплексного опробования оборудования, готовность объектов к эксплуатации и выпуску продукции. Необходимо выполнить мероприятия по обеспечению условий труда в соответствии с требованиями техники безопасности и санитарных норма, а также по защите окружающей среды.

Законченные строительством объекты производственного и жилищно – гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию в том случае, когда они подготовлены к эксплуатации, на них устранены недоделки и начат выпуск продукции, предусмотренной проектом (производственные здания).

Жилые дома и общественные здания нового жилого микрорайона подлежат приемке в эксплуатацию в виде законченного градостроительного комплекса. В котором должно быть завершено строительство учреждений и предприятий, связанных с обслуживанием населения, выполнены все работы по инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению территорий в соответствии с утвержденным проектом застройки микрорайона.

Если жилые здания состоят из нескольких секций, то они могут приниматься в эксплуатацию отдельными секциями.

**II. Порядок приемки в эксплуатацию капитально – отремонтированных зданий.**

Жилые здания и секции в многосекционных жилых домах. Имеющие встроенные, встроено – пристроенные, пристроенные помещения для предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, следует принимать в эксплуатацию одновременно с указанными помещениями.

Датой ввода объекта в эксплуатацию считается дата подписания акта Государственной приемочной комиссии. Для проверки объектов перед работой государственных приемочных комиссий решением организации заказчика назначаются рабочие комиссии. В состав таких комиссий входят представители заказчика, генерального подрядчика, субподрядных организаций, эксплуатационной организации, генерального проектировщика, органов санитарного надзора, органов пожарного надзора.

Рабочие комиссии обязаны проверять соответствие выполненных строительно – монтажных работ, мероприятий по охране труда, обеспечению взрывобезопасности, пожаробезопасности, антисейсмических мероприятий проектно – сметной документации, стандартам, строительным нормам и правилам.

Рабочие комиссии должны проверять отдельные конструкции, узлы зданий и принять здания для предъявления Государственной приемочной комиссии.

Эти комиссии также должны проверить готовность производственных предприятий к началу выпуска продукции или указанию услуг в объеме, соответствующем норме освоения проектных мощностей в начальный период, укомплектование кадрами, обеспеченность эксплуатационных кадров санитарно – бытовыми помещениями, пунктами питания.

По результатам проверки рабочей комиссией составляется акт о готовности зданий и сооружений для предъявления Государственной приемочной комиссии по установленной форме.

Окончательную приемку зданий и сооружений производит Государственная приемная комиссия. В состав Госкомиссии включают представителей заказчика, эксплуатационной организации, генерального подрядчика, архитектора – автора проекта, органов государственного архитектурно – строительного контроля, государственного санитарного и пожарного надзора.

Государственную приемочную комиссию назначают не позднее, чем за три месяца до установленного срока при приемке в эксплуатацию объектов производственного назначения и за 30 дней – зданий и сооружений жилищно – гражданского назначения. Государственные приемочные комиссии проверяют устранение недоделок, выявленных рабочими комиссиями, готовность объекта к приемке в эксплуатацию.Приемка в эксплуатацию зданий и сооружений оформляется актами, составленными по форме согласно СНиП 3ю01.04-87.

Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом зданий должна производиться только после выполнения всех ремонтно – строительных работ в полном соответствии с утвержденной проектно – сметной документацией, а также после устранения всех дефектов и недоделок.

Приемку в эксплуатацию капитально отремонтированного или реконструируемого здания производит Государственная приемочная комиссия, назначаемая распоряжением руководителя органа местного самоуправления.

Назначение госприемочных комиссий должно производиться заблаговременно в зависимости от характера и сложности объектов, но не позднее, чем за 10 дней до установленного срока сдачи в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом здания.

Заказчик обязан представить госприемочной комиссии следующую документацию:

- акты рабочих комиссий;

- справку об устранении дефектов и недоделок, выявленных рабочей комиссией, утвержденную проектно – сметную документацию, перечень проектных организаций, учавствовавших в проектировании принимаемого объекта ремонта;

- акты городских эксплуатационных организаций о том, что наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации и тд, обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты ими после ремонта на обслуживание;

- акты освидетельствования скрытых работ и другую документацию.

В перечень актов на скрытые работы, оформляемые при капитальном ремонте и реконструкции, включаются следующие акты:

- устройство дренажей;

- гидроизоляция фундаментов и стен подвалов;

- армирование монолитных железобетонных конструкций;

- устройство оснований под полы;

- устройство фундаментов под оборудование;

- антикоррозийная защита металлических конструкций, закладных деталей и сварных соединений;

- устройство рулонной кровли и примыканий кровельного ковра;

- герметизация стыков и тд.

Государственные приемочные комиссии обязаны проверить устранение недоделок, выявленных рабочими комиссиями, проверить готовность объекта к приемке в эксплуатацию, дать оценку качества ремонтно – строительных работ в соответствии с методикой оценки качества ремонтно – строительных работ и архитектурно – строительных решений. Приемка в эксплуатацию зданий после капитального ремонта государственными приемочными комиссиями оформляется актами о приемке законченных капитальным ремонтом зданий в эксплуатации по установленной форме.

Гарантийный срок, в течение которого подрядчик обязан безвозмездно устранять все дефекты, выявленные в процессе эксплуатации, составляет:

-по общестроительным работам – 2 года с момента приемки объекта;

 -по системам отопления – 1 отопительный сезон;

-по всем остальным инженерным системам – 6 месяцев с момента приемки объекта.

**III. Порядок приемки в эксплуатацию модернизированных зданий**

 Здание постепенно стареет не только физически, но и морально. Оно перестает удовлетворять объемно – планировочным, санитарно – гигиеническим, конструктивным и другим требованиям, что вызывает необходимость его реконструкции.

Реконструкция зданий и сооружений – это их переустройство с целью частичного или полного изменения функционального назначения, установки нового эффективного оборудования, улучшения застройки территории и тд.

Переустройство включает перепланировку помещений, усиление конструкций, надстройку, пристройку и улучшение фасадов здания.

При реконструкции капитальные вложения существенно меньше, а их окупаемость происходит в 2 раза быстрее, чем при новом строительстве.

В настоящее время более быстрыми темпами происходит реконструкция производственных предприятий, но постепенно она затрагивает объекты и жилищного, и гражданского строительства.

Производится реконструкция жилых зданий малоэтажных и средней этажности путем надстройки этажей, а также реконструкция многоэтажных зданий путем повышения уровня благоустройства, установки современного инженерного оборудования, улучшения архитектурного облика зданий, придания им индивидуальности.

Реконструкция зданий и сооружений часто проводится в стесненных условиях, что не позволяет использовать оптимальные комплекты строительных механизмов и машин, организовывать места складирования для создания нормативных запасов материалов и изделий.

Реконструкция связана с восстановлением эксплуатационных показателей и усилением несущих элементов зданий и сооружений, что требует индивидуального подхода к конструктивным решениям.

При реконструкции необходимо применять специальные методы усиления, монтажа конструкций с тем, чтобы свести к минимуму остановку работы предприятий.

Чтобы осуществить реконструкцию зданий и сооружений, необходимо оценить их техническое состояние. Важнейшей составляющей по оценке технического состояния зданий и сооружений является обследование. В результате обследования должны быть определены несущая способность и эксплуатационная пригодность строительных конструкций и оснований с целью дальнейшего их использования при разработке проекта реконструкции.

После выполнения основных этапов обследования производится оценка технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений и составляется техническое заключение на обследуемые здания и сооружения, где дается оценка эксплуатационной пригодности здания.

Методы архитектурно – планировочной реконструкции назначают на основе анализа факторов, характеризующих особенности здания, его физический и моральный износ.

Архитектурно – планировочная реконструкция зависит от первоначального назначения здания, периода постройки.

Техническая документация на повышение благоустройства здания согласовывается с организациями, снабжающими его теплом, водой, газом, электроэнергией, с органами пожарного и санитарного надзора и утверждается проектной организацией.

Для оформления и выдачи разрешения на переустройство здания необходима следующая документация:

- заявление;

- поэтажные планы;

- выкопировка из генерального плана;

- проект переустройства помещений;

- заключение эксплуатационной организации о возможности выполнения проектируемых работ;

- справка о согласии всех заинтересованных жильцов квартиры или дома на проведение проектируемых работ и тд.

После переустройства зданий работы принимает комиссия в установленном порядке, исполнительную документацию оформляет БТИ. Эта документация является основанием для изменения учетных данных по жилой и нежилой площади, вызванных переустройством зданий.

Критерием оценки вариантов решения по реконструкции зданий и сооружений является строительная технологичность практической реализации этих решений.

Строительная технологичность подразделяется на проектную и построечную. Под проектной технологичностью понимают ту часть трудозатрат, которая непосредственно определяется техническими решениями, принимаемыми в процессе проектирования. Построечная технологичность определяется уровнем организации труда и производства в подрядных ремонтно – строительных организациях.

Повышение построечной технологичности достигается за счет:

- повышения уровня комплексной механизации;

- совершенствования организационно – технологической подготовки;

- совершенствования управления производством;

- внедрения достижений научно – технического прогресса.

Повышение проектной технологичности достигается за счет внедрения вариантного проектирования, при котором оценка технологичности проектных решений позволяет в процессе работы над проектно –сметной документацией осуществлять выбор рациональных вариантов реконструкции. Основой технологической документации при реконструкции зданий является проект производства работ (ППР), разрабатываемый с учетом СНиП 3.01.01-85\*, и ВСН 41-85 «инструкция по разработке проектов организации и производства работ по капитальному ремонту жилых зданий».

К основным работам по реконструкции здания разрешается приступать после передачи заказчиком и эксплуатирующими организациями объекта подрядной организации и выполнения всех подготовительных работ, предусмотренных проектом организации реконструкции.

Разрабатывается ППР на основе вариантного проектирования организационно – технологических решений с оценкой строительной эффективности вариантов.

При реконструкции ППР разрабатывается генподрядчиком, который должен иметь соответствующие лицензии. ППР согласовывается с руководителями эксплуатирующих организаций и утверждается главным инженером генподрядной организации.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Порядок приемки в эксплуатацию новых зданий.

2. Порядок приемки в эксплуатацию капитально – отремонтированных зданий.

3. Порядок приемки в эксплуатацию модернизированных зданий.

Прошу обратить Ваше внимание на то, что в колледже во время карантинного режима применяются методы дистанционного обучения и самостоятельной работы!

Прошу Вас присылать ответы на вопросы мне WhatsApp 8 920 509 83 86 или ВК.