

УДК 69.05(075)  
ББК 38.7-08:38.683я73  
Т38

*Авторы:*

Е.А. Король, М.Е. Дементьева, С.Д. Сокова, О.А. Король, К.А. Шрейбер

*Рецензенты:*

доктор технических наук, профессор *В.И. Римшин*,  
руководитель института развития города НИИСФ РААСН;  
доктор технических наук, профессор *С.И. Рощина*,  
заведующая кафедрой строительных конструкций ВлГУ;  
доктор технических наук, профессор *С.Г. Шеина*,  
заведующая кафедрой городского строительства и хозяйства ДГТУ

Т38      **Техническая эксплуатация зданий и инженерных систем** [Электронный ресурс] : [учебник по направлению подготовки 08.03.01 Строительство] / [Е.А. Король и др.] ; под общей редакцией доктора технических наук, профессора Е.А. Король ; Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, кафедра жилищно-коммунального комплекса. — Электрон. дан. и прогр. (4,4 Мб). — Москва : Издательство МИСИ – МГСУ, 2020. — Режим доступа: <http://lib.mgsu.ru>. — Загл. с титул. экрана.  
ISBN 978-5-7264-2222-0 (сетевое)  
ISBN 978-5-7264-2224-4 (локальное)

В учебнике рассмотрены вопросы содержания, обслуживания и ремонта зданий и их инженерных систем, представлены нормы и правила технической эксплуатации строительных объектов, дано представление об эксплуатационных мероприятиях и их влиянии на качество строительных объектов.

Для обучающихся по направлению подготовки 08.03.01 Строительство.

*Учебное электронное издание*

© Национальный исследовательский  
Московский государственный  
строительный университет, 2020

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение .....	5
Глава 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ.....	6
1.1. Требования законодательства к эксплуатации зданий .....	6
1.2. Процедура ввода здания в эксплуатацию .....	8
1.3. Технический надзор .....	10
1.4. Коррупционные риски в эксплуатационном процессе .....	12
1.5. Организация эксплуатационной деятельности .....	14
1.6. Виды эксплуатационных мероприятий.....	17
1.7. Планирование деятельности службы эксплуатации.....	19
1.8. Техническая эксплуатационная документация .....	22
Глава 2. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ КОНТРОЛЬ .....	28
2.1. Правила и нормы обеспечения безопасности при эксплуатации зданий и инженерных систем .....	28
2.2. Мероприятия эксплуатационного контроля .....	34
2.3. Оценка технического состояния зданий .....	38
2.4. Методы оценки физического и морального износа .....	40
2.5. Контроль качества технической эксплуатации .....	46
Глава 3. Техническое обслуживание и содержание.....	49
3.1. Организация технического обслуживания зданий .....	49
3.2. Сезонная подготовка зданий к эксплуатации.....	51
3.3. Правила технической эксплуатации конструкций .....	53
3.4. Правила технической эксплуатации инженерных систем .....	63
3.5. Правила технической эксплуатации и содержания помещений и прилегающей территории .....	74
3.6. Аварийно-диспетчерское обслуживание .....	83
Глава 4. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ .....	87
4.1. Организация и планирование текущего ремонта.....	87
4.2. Состав работ текущего ремонта .....	90
4.3. Контроль качества выполнения ремонтных работ .....	92
Глава 5. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ .....	94
5.1. Организация и планирование капитального ремонта .....	94
5.2. Состав работ капитального ремонта .....	95
5.3. Экспертиза проектной документации .....	97
5.4. Надзор и контроль за капитальным ремонтом.....	97
Заключение.....	99
Библиографический список.....	100
Приложения.....	103
Глоссарий.....	112