

# Эксплуатация инженерных систем здания: мнение эксперта

В предыдущих номерах журнала «АВОК» был опубликован материал, посвященный различным аспектам работы службы эксплуатации инженерных систем зданий. В развитие этой темы редакция журнала предлагает читателям мнение о состоянии дел в этой области председателя правления СРО «ИСЗС–Монтаж», заслуженного строителя России Алексея Владимировича Бусахина.

Сегодня все чаще идет обсуждение вопросов эксплуатации инженерных систем зданий и сооружений. Надо отметить, что в профессиональной среде этот вопрос давно на острие, но он также важен для владельцев и/или арендаторов помещений.

Вопросы, связанные с эксплуатацией лифтов и внешних сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, обычно не вызывают двоякого понимания, т.к. невыполнение установленных нормативной документацией или предписаниями эксплуатирующей компании мероприятий приводит к отключению, выключению, остановке работы.

Что же здесь главное? Думаю, наличие нормативной документации, описывающей сроки, виды работ, критерии оценки работоспособности, надежности и возможности выключить в случае несоблюдения нормативов.

К сожалению, и в этой сфере мы встречаемся с перегибами. Так, недавно предприняты попытки газорегулирующей компании отключать подачу газа на объект, если нет договора на обслуживание с газораспределительной компанией, аффилированной фирмой.

Но вернемся к инженерным системам. И сразу отметим, что нет технической документации, определяющей сроки, объемы работ по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту. А как же эксплуатировать системы вентиляции,

кондиционирования, автоматизации, диспетчеризации и т.д.? Нет проверяющих и карающих органов (за редким исключением, когда речь идет о вредных выбросах и опасных производствах). Получается, что хозяин сам решает, как, какими силами и средствами осуществлять эксплуатацию. Нельзя требовать от владельцев помещений наличия знаний о работе инженерных систем. Они и так попадают в зависимость от эксплуатирующих специалистов (своих или работающих по договору), т.к. задача собственника – потратить на обслуживание как можно меньше, а специалиста по эксплуатации – потратить деньги на «ненужные работы и материалы». И зачем? Система же работает! Вот сломается, тогда и...

Следует отметить и организацию службы эксплуатации. Ситуация хорошо описана в интервью А. В. Головачева (АВОК № 4–5, 2014).

Получается, что многое зависит от добросовестности и квалификации специалиста по эксплуатации, его умения организовать, спланировать, распределить работы.

Урегулировать отношения «заказчик – эксплуатирующая организация» так, чтобы сроки и объемы работ были ясны для всех, – задача решаемая. Надеюсь, что НОСТРОЙ, включив в свою программу раздел стандартов по регламентам технического обслуживания и ремонта инженерных систем, решит этот вопрос.

Но остается другой, не менее важный. Большое количество владельцев зданий стремятся сэкономить на эксплуатационных затратах. Как довести до их сознания, что это недопустимо?

Например, у МЧС РФ есть желание взять под контроль все инженерные системы, включив их в перечень лицензирования МЧС. Суть этого желания понятна. Однако как, не имея ни профильных квалифицированных специалистов, ни нормативной базы, можно это качественно осуществить на практике? Результат такой инициативы может оказаться весьма печальным.

Имеется уже плачевный опыт с системами пожарной сигнализации и пожаротушения. Обычная схема: инспектор – предписание – аффилированная компания «от инспектора» – пожар – инспектор – и в итоге виноват хозяин помещения. Кого привлечь к ответственности? А чем ответят? Даже при заключении договора на техническое обслуживание никто не гарантирован от «разбора полета», и возмещать некому. Ведь эти компании не являются членами СРО! Кто же будет нести финансовую ответственность?

А как решается этот вопрос в других странах?

Требуется системный подход. Вопрос решается через систему страхования. Любой ущерб, возникший в связи с эксплуатацией инженерных систем, возмещается страховой компанией, если на техническое обслуживание системы заключен договор с компанией, имеющей допуск СРО. Страховой взнос невелик, так как страховщик имеет возможность потом получить компенсационную выплату от эксплуатирующей организации (если будет установлена ее вина).

Но владелец здания не получит страховую компенсацию, если не было договора, не были выполнены регламентные работы в указанные сроки или они были выполнены организацией, не имеющей допуска СРО.

В такой ситуации любой владелец, включая частных лиц – владельцев жилья, сам бежит страховать и заключать договоры с эксплуатирующей организацией, а не пытается самостоятельно поменять розетку или гибкую подводку к унитазу.

**Глубоко убежден, что данный вопрос должен шире и громче обсуждаться профессиональным сообществом. Возможно, тогда, только через изменение законодательства в соответствии с проверенными временем практическими наработками и необходимым финансовым обеспечением, мы получим желаемый результат. ■**

# ZUBADAN

## ТЕПЛОВЫЕ НАСОСЫ



Реклама

## ZUBADAN ИННОВАЦИИ В ЭФФЕКТИВНОСТИ

### «ВОЗДУХ-ВОДА»

Тепловые насосы для отопления, горячего водоснабжения и кондиционирования.

- > Организация системы «теплый пол»;
- > Интеграция в систему «умный дом»;
- > Дистанционное управление функцией «дежурный обогрев» — поддержание температуры в помещении +10°C;
- > Отсутствие капитальных затрат на коммуникации и теплотрассы;
- > Высокая энергоэффективность — 1кВт затраченной электроэнергии дают от 3 до 5 кВт тепла.

[www.zubadan.ru](http://www.zubadan.ru)

 **mitsubishi  
electric**  
*Changes for the Better*