



## СОДЕРЖАНИЕ ЭЛЕКТРОННОГО СБОРНИКА

### I. ЭЛЕКТРОННАЯ БИБЛИОТЕКА ТИПОВЫХ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ ПО УПРАВЛЕНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

#### 1. Мониторинг технического состояния объекта недвижимости.

- СНиП 3.01.04-87 Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения
- СНиП 3.05.07-85 Системы автоматизации
- СНиП 31-03-2001 Производственные здания
- СНиП 31-04-2001 Складские здания
- СНиП 31-05-2003 Общественные здания административного назначения
- СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения
- СНиП 2.09.03-85 Сооружения промышленных предприятий
- ГОСТ Р 53778-2010 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния
- ГОСТ Р 22.1.12-2005 Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Структурированная система мониторинга и управления инженерными системами зданий и сооружений. Общие требования
- ГОСТ Р 54257-2010 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования
- ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях
- МРР-2.2.07-98 Методика проведения обследований зданий и сооружений при их реконструкции и перепланировке
- СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений
- СП 44.13330.2011 СНиП 2.09.04-87. Административные и бытовые здания
- СП 22.13330.2011 Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83\*
- СП 2.2.1.1312-03 Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий
- ВСН 58-88(р) Положение об организации, проведении реконструкции, ремонта и технического обследования жилых зданий объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения
- ПОТ РО-14000-004-98 Положение Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений
- СанПиН 2.2.1\_2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция
- ПБ 03-246-98 Правила проведения экспертизы промышленной безопасности
- ФЗ N 384 Технический регламент о безопасности зданий и сооружений
- ФЗ N 184 О техническом регулировании
- ФЗ N 116 О промышленной безопасности опасных производственных объектов
- ГОСТ 27751-2014 Надёжность строительных конструкций и оснований
- СП 51.13330.2011 Защита от шума
- Правила создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации
- СП 35-102-99 Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей
- СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001
- СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия
- СНиП 2.01.02-85 Противопожарные нормы
- СНиП 12-03-2001 О принятии строительных норм и правил РФ "Безопасность труда в строительстве. Часть I. Общие требования. Часть I. Общие требования
- СП 47.13330.2012 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения
- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию
- СНиП III 10-75 Правила производства и приемки работ. Благоустройство территории
- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений



- СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения
- СП 31-102-99 Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей
- Приказ Госстроя России от 15.05.2002 № 79 Об утверждении Норм времени на выполнение работ по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности
- Приказ Минтруда России от 28.03.2014 № 155н Об утверждении Правил охраны труда при работе на высоте
- ГОСТ Р ЕН 813-2008 Средства индивидуальной защиты от падения с высоты
- СП 12-135-2003 Безопасность труда в строительстве
- СП 48.13330.2011 Организация строительства
- ТР 118-01 Материалы и технологии производства работ по очистке фасадов зданий и инженерных сооружений
- Приказ Ростехнадзора от 12.11.2013 № 533 О утверждении Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности
- ГОСТ 2.051-2013 Единая система конструкторской документации. Электронные документы. Общие положения
- ГОСТ 2.111-2013 Единая система конструкторской документации. Нормоконтроль
- ГОСТ 2.601-2013 Единая система конструкторской документации. Эксплуатационные документы
- ГОСТ 2.602-2013 Единая система конструкторской документации. Ремонтные документы
- СП 43.13330.2012 Сооружения промышленных предприятий
- СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения

## 2. Техническое обслуживание объекта недвижимости.

### 2.1. Система теплоснабжения.

- СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий
- СП 89.13330.2012 Котельные установки
- СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование
- СНиП 41-02-2003 Тепловые сети
- СП 41-101-95 Проектирование тепловых пунктов
- СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий
- МДС 41-6.2000 Организационно-методические рекомендации по подготовке к проведению отопительного периода и повышению надежности систем коммунального теплоснабжения в городах и населенных пунктах РФ
- МДК от 12.08.2003 № 4.05.2004 Методика определения потребности в топливе, электрической энергии и воде при производстве и передачи тепловой энергии и теплоносителей в системах коммунального теплоснабжения
- СНиП 41-03-2003 Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов
- СНиП 3.05.03-85 Тепловые сети
- Правила учета тепловой энергии и теплоносителя
- Правила эксплуатации тепловых энергоустановок
- Рекомендации по организации учета тепловой энергии и теплоносителей
- ПБ 10-573-03 Правила устройства и безопасной эксплуатации трубопроводов пара и горячей воды
- Методические указания по допуску в эксплуатацию новых и реконструированных энергоустановок
- Методика определения фактических потерь тепловой энергии через тепловую изоляцию трубопроводов водяных тепловых сетей систем централизованного теплоснабжения
- Инструкция по проведению мероприятий по контролю при осуществлении государственного энергетического надзора
- ФЗ N 190 О теплоснабжении
- Правила по охране труда при эксплуатации тепловых энергоустановок
- СП 60.13330.2012 СНиП 41-01-2003. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха
- СП 61.13330.2012 Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов
- СП 124.13330.2012 Тепловые сети

### 2.2. Система электроснабжения.

- ГОСТ 13109-97 Электрическая энергия. Совместимость технических средств электромагнитная. Нормы качества электрической энергии в системах электроснабжения общего назначения



- ГОСТ 19431-84 Энергетика и электрификация
- ГОСТ 23875-88 Качество электрической энергии
- СНиП 23-05-95 Естественное и искусственное освещение
- СП 52.13330.2011 Естественное и искусственное освещение
- СНиП 3.05.06-85 Электротехнические устройства
- СП 31-110-2003 Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий
- СП 23-102-2003 Естественное освещение жилых и общественных зданий
- СанПин 2.2.1/2.1.1.1278-03 Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий
- Методические указания по допуску в эксплуатацию электрических и тепловых энергоустановок
- Инструкция по проведению мероприятий по контролю при осуществлении государственного энергетического надзора
- Правила устройства электроустановок (ПУЭ)
- Правила технической эксплуатации электроустановок потребителя (ПТЭЭП)
- Правила учета электрической энергии
- Правила пользования электрической и тепловой энергией
- Правила вывода объектов электроэнергетики в ремонт и из эксплуатации №484
- Рекомендации по организации учета электроэнергии между энергоснабжающей организацией и энергоемкими потребителями
- ПОТ Р М-016-2001 Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок
- ФЗ № 35 Об электроэнергетике
- ГОСТ ИЕС 61046-2012 Устройства вспомогательные для ламп. Преобразователи электронные понижающие, питаемые от источников постоянного или переменного тока, для ламп накаливания.
- ГОСТ Р МЭК 60901-2011 Лампы люминесцентные одноцокольные. Эксплуатационные требования

### 2.3. Системы водоснабжения и канализации.

- СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения
- СНиП 2.04.01-85\* Внутренний водопровод и канализация зданий
- СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения
- СНиП 3.05.04-85\* Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации
- СНиП 3.05.01-85 Внутренние санитарно-технические системы
- ГОСТ Р 51232-98 Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества
- СанПиН 2.1.4.1074-01 Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества
- ГОСТ Р 22.6.01-95 Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Защита систем хозяйственно-питьевого водоснабжения. Общие требования
- ГОСТ 21.601-79\* СПДС. Водопровод и канализация. Рабочие чертежи
- ГОСТ 21.604-82 СПДС. Водоснабжение и канализация. Наружные сети. Рабочие чертежи
- СанПиН 2.1.4.2496-09 Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения. Изменение к СанПиН 2.1.4.1074-01
- МДС 40-1.2000 Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации
- МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации
- ВСН ВК 4-90 Инструкция по подготовке и работе систем хозяйственно-питьевого водоснабжения в чрезвычайных ситуациях
- ГОСТ 32415-2013 Трубы напорные из термопластов и соединительные детали к ним для систем водоснабжения и отопления. Общие технические условия
- ГОСТ Р 52760-2007 «Арматура трубопроводная. Требования к маркировке и отличительной окраске»
- ГОСТ Р ИСО 3126-2007 Трубопроводы из пластмасс. Пластмассовые элементы трубопровода. Определение размеров
- СП 30.13330.2012 Внутренний водопровод и канализация зданий
- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 (с Изменением N 1)



- СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения
- СП 73.13330.2012 Внутренние санитарно-технические системы зданий

#### 2.4. Системы вентиляции и кондиционирования.

- СНиП 2.04.05-91\* Отопление, вентиляция и кондиционирование
- СНиП 23-01-99\* Строительная климатология
- Пособие к СНиП 3.05.01-85 по производству и приемке работ при устройстве систем вентиляции и кондиционирования воздуха
- ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях
- СанПиН 2.1.6.1032-01 Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест
- СП 13-101-99 Правила надзора, обслуживания, проведения технического обслуживания и ремонта промышленных дымовых и вентиляционных труб
- РД 34.21.528 (ТИ 34-70-036-84) Типовая инструкция по эксплуатации систем кондиционирования воздуха с центральными кондиционерами и пароводяными эжекторными холодильными машинами
- ТО-06-17640 Пособие по проектированию принципиальных схем систем вентиляции
- НПБ 239-97 Воздуховоды. Метод испытаний на огнестойкость
- СП 60.13330.2012 СНиП 41-01-2003. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха

#### 2.5. Лифты и лифтовое оборудование.

- ГОСТ Р 53780-2010 Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке
- ГОСТ Р 53782-2010 Лифты. Правила и методы оценки соответствия лифтов при вводе в эксплуатацию
- ГОСТ Р 53783-2010 Лифты. Правила и методы оценки соответствия лифтов в период эксплуатации
- ГОСТ Р 52626-2006 (ЕН 81-80:2003) Лифты. Методология оценки и повышения безопасности лифтов, находящихся в эксплуатации
- ГОСТ Р 53770-2010 (ИСО 4190-1:1999) Лифты пассажирские. Основные параметры и размеры
- ГОСТ Р 52624-2006 (ЕН 81-71:2005) Лифты пассажирские. Требования вандалозащищенности.
- ГОСТ Р 52382-2010 (ЕН 81-72:2003) Лифты пассажирские. Лифты для пожарных
- ГОСТ 8824-84\* (СТ СЭВ 4326-83) Лифты электрические грузовые
- ГОСТ 22845-85 Лифты электрические пассажирские и грузовые. Правила организации, производства и приемки монтажных работ
- СТ СЭВ 726-85 Техника безопасности. Лифты электрические. Требования к кабине, противовесу, направляющим
- СТ СЭВ 632-77 Техника безопасности. Лифты электрические. Графические символы
- О принятии технического регламента Таможенного союза Безопасность лифтов
- ТР ТС 011/2011 Технический регламент Таможенного союза. Безопасность лифтов
- ПБ 10-77-94 Правила устройства и безопасной эксплуатации эскалаторов
- Правила организации безопасной эксплуатации лифтов в Российской Федерации
- Положение о порядке организации эксплуатации лифтов в Российской Федерации
- ГОСТ 32143-2013 Совместимость технических средств электромагнитная. Лифты, эскалаторы и пассажирские конвейеры. Помехозащита.
- ГОСТ Р 55964-2014 Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации
- ГОСТ Р 55965-2014 Лифты. Общие требования к модернизации находящихся в эксплуатации лифтов
- ГОСТ Р 55966-2014 Специальные требования к лифтам, используемым для эвакуации инвалидов и других маломобильных групп населения
- ГОСТ Р 55967-2014 Специальные требования при установке новых лифтов в существующие здания
- ГОСТ Р 55969-2014 Лифты. Ввод в эксплуатацию. Общие требования
- ГОСТ Р-55963-2014-Лифты. Диспетчерский-контроль. Общие-технические-требования

#### 2.6. Пожарная безопасность.

- СНиП 21-01-97\* Пожарная безопасность зданий и сооружений
- МДС 21-1.98 Предотвращение распространения пожара (пособие к СНиП 21-01-97 Пожарная безопасность зданий и сооружений)



- ГОСТ 26342-84 Средства охранной, пожарной и охранно-пожарной сигнализации. Типы, основные параметры и размеры
- ГОСТ 12.1.033-81 Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Термины и определения
- НПБ 88-2001 Установки пожаротушения и сигнализации. Нормы и правила проектирования
- НПБ 110-03 Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией
- РД-009-02-96 Установки пожарной автоматики техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт
- ФЗ N 69 О пожарной безопасности
- ФЗ N 123 Технический регламент о требованиях пожарной безопасности
- Правила противопожарного режима в Российской Федерации
- РД 25.964-90 Система технического обслуживания и ремонта автоматических установок пожаротушения, дымоудаления, охранной, пожарной и охранно-пожарной сигнализации. Организация и порядок проведения работ
- РД 78.145-93 Системы и комплексы охранной, пожарной и охранно-пожарной сигнализации. Правила производства и приемки работ
- РД 009-01-96 Установки пожарной автоматики. Правила технического содержания
- ГОСТ 31471-2011 Устройства экстренного открывания дверей эвакуационных и аварийных выходов. Технические условия
- СП 2.13130.2012 Обеспечение огнестойкости объектов защиты

#### **2.7. Системы безопасности.**

- ГОСТ 31817.1.1-2012 Системы тревожной сигнализации. Часть 1. Общие требования. Раздел 1. Общие положения
- ГОСТ Р 50777-2014 Извещатели пассивные оптико-электронные инфракрасные для закрытых помещений и открытых площадок. Общие технические требования и методы испытаний
- ГОСТ Р 51241-2008 Средства и системы контроля и управления доступом. Классификация. Общие технические требования. Методы испытаний
- ГОСТ Р 51558-2014 Средства и системы охранные телевизионные. Классификация. Общие технические требования. Методы испытаний

#### **2.8. Строительные конструкции.**

- СНиП 12-01-2004 Организация строительства
- СНиП 2.02.01-83\* Основания зданий и сооружений
- СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий
- СНиП 52-01-2003 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения
- СНиП 2.03.06-85 Алюминиевые конструкции
- СНиП II-23-81 Стальные конструкции
- СНиП 64.13330.2011 Деревянные конструкции
- СП 20.13330.2011 Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85\*
- СНиП 52-01-2003 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения
- СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции
- СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия
- СП 17.13330.2011 Кровли
- СНиП II-22-81 Каменные и армокаменные конструкции
- СНиП II-22-81 Каменные и армокаменные конструкции
- СНиП 2.02.03-85 Свайные фундаменты
- СП 28.13330.2012 Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85
- ГОСТ 25772-83 Ограждения лестниц, балконов и крыш стальные. Общие технические условия
- ГОСТ 11024-2012 Панели стеновые наружные бетонные и железобетонные для жилых и общественных зданий. Общие технические условия
- ГОСТ 27215-2013 Плиты перекрытий железобетонные ребристые высотой 400 мм для промышленных зданий и сооружений. Технические условия
- ГОСТ 27215-2013 Плиты перекрытий железобетонные ребристые высотой 400 мм для промышленных зданий и сооружений. Технические условия
- СП 45.13330.2012 Земляные сооружения, основания и фундаменты



- СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий
- СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции
- СП 128.13330.2012 Аллюминиевые конструкции

### 3. Клининг.

- ГОСТ Р 51870-2014 Услуги профессиональной уборки-клининговые услуги
- СНиП III-10-75 Благоустройство территории
- СанПиН 42-128-4690-88 Санитарные правила содержания территории
- СП 3.5.3.3223-14 Проведение дератизационных мероприятий
- Приказ Минздрава России от 10.11.2002 № 344
- СП 3.5.1378-03 Санитарно-эпидемиологические требования к организации и осуществлению дезинфекционной деятельности
- МДС 13-8.2000 Концепция обращения с твердыми бытовыми отходами в РФ
- Санитарные правила содержания территорий населенных мест
- Анализ расходов службы клининга (диаграммы)
- Диаграммы по бюджету службы клининга

### 4. Технический консалтинг (практические примеры от ООО «УК СИСТЕМА СПб»).

#### 4.1. Технический консалтинг

- Сопровождение эксплуатационной компанией на этапе проектирования
- Технология сопровождения объекта недвижимости на этапе проектирования и строительства от лица эксплуатационной компании
- Принцип классификации объекта коммерческой недвижимости в части обеспечения инженерным оборудованием и его эксплуатации
- Состав информационно-консультационных услуг об условиях эксплуатации спроектированных и возводимых систем
- Состав информационно-консультативных услуг, об условиях управления объектом
- График предоставления отчетов
- Анализ лифтового оборудования поставляемого на рынок на примере подбора импортного
- Анализ оборудования систем отопления, на примере подбора оборудования для объекта
- Пример Анализа проектных решений раздел Отопление и Вентиляция
- Пример Отчет по анализу эффективности эксплуатации объекта недвижимости
- Пример Содержание отчета сопровождения объекта недвижимости на этапе проектирования и строительства от лица эксплуатационной компании
- Пример описи документов к отчету по сопровождению объекта

#### 4.2. Снабжение

- Положение о проведении тендера на поставку расходных материалов, инвентаря, инструментария и оборудования для эксплуатации
- Концепция материально-технического снабжения процесса эксплуатации

#### 4.3. Бюджетирование

- Положение о планировании и отчетности
- Типовой план-прогноз на год по управлению объекта недвижимости
- Бюджет расходов по эксплуатации
- Типовой годовой бюджет эксплуатации
- Типовой прогноз бюджета управления административным зданием без учета инвестиций
- Типовой отчет по бюджету эксплуатации
- Рекомендованный бюджет службы эксплуатации (диаграммы)
- Ежемесячный план мероприятий службы эксплуатации
- Типовой прогноз поступления доходов объекта без учета инвестиций
- Типовой прогноз продаж объекта недвижимости без учета инвестиций
- Типовая форма плана PR мероприятий объекта недвижимости
- Типовая форма планирования рекламного бюджета
- Оценка статистических показателей расходов по статьям затрат
- Оценка динамики показателей расходов по статьям затрат во времени
- Пример расчета стоимости эксплуатации административного здания 5000 кв м (4 варианта)
- Структура анализа эффективности эксплуатации объекта недвижимости
- Рекомендованный бюджет службы клининга (диаграммы)
- Выводы и рекомендации по аудиту службы эксплуатации
- Анализ эффективности существующих кадровых ресурсов



#### 4.4. Статьи

- Автоматизация процессов эксплуатации
- Будущее аутсорсинга или откровения собственника
- Клининг. Что требовать?
- Минимизация рисков при эксплуатации здания
- Оптимизация эксплуатационных расходов
- Процесс клининга состоит из двух функций
- Специфика эксплуатации объектов коммерческой недвижимости
- Стоимость услуг эксплуатации недвижимости
- Что отдать на аутсорсинг?
- Эксплуатационный надзор проектирования и строительства
- Что и как проверяет Роспотребнадзор
- Комплект документов по охране труда, которые должны быть на каждом предприятии
- Проверка пожарной инспекции: Что должен знать руководитель
- Перечень документов, необходимых для оформления санитарно-эпидемиологического заключения на вид деятельности
- Перечень документов, представляемой в Управление Ростехнадзора для допуска электроустановок в эксплуатацию
- Что надо знать о декларации пожарной безопасности
- Эксплуатация недвижимости. Учиться или не учиться
- Назад в будущее девелопмента
- Эксплуатация объектов: своими силами или на аутсорсинг?
- Арифметика эксплуатации
- Минимизация рисков эксплуатации
- Особенности управления объектами недвижимости. Основные риски и способы их минимизации

#### 5. Рабочая документация.

- Стандарт эксплуатации ООО "УК СИСТЕМА"
- Положение о стандарте и структуре эксплуатации
- Положение о инженерно-эксплуатационной службе
- Основной перечень документов при передаче в эксплуатацию объекта недвижимости
- Положение о сборе и хранении технической документации
- Развёрнутая анкета для определения стоимости услуг по технической эксплуатации объектов недвижимости
- Типовая инструкция по проведению мониторинга
- Типовая инструкция по действиям при аварийных ситуациях
- Типовая инструкция и последовательность действий сотрудников при аварийной ситуации в системе отопления
- Анкета для стандарта описания здания
- Типовой перечень работ по техническому обслуживанию объекта недвижимости
- Акт приема-передачи помещения
- Памятка потенциальному арендатору после просмотра помещения
- Алгоритм работы управляющего объектом
- Штатное расписание
- Типовые должностные инструкции
- Библиотека технических заданий
- Типовые договоры
- Документы по охране труда (инструкции, журналы, правила, приказы)

## II. ТРИЛОГИЯ КНИГ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ Е.В.ЯКУШИНА

1. Эксплуатация Недвижимости.
2. Эксплуатация Недвижимости. Быть Главным инженером.
3. Эксплуатация Недвижимости. Менеджмент.