



ДЕПАРТАМЕНТ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

ИНФОДЕНЬ

БЕЗОПАСНЫЙ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ





Долевая собственность и особая собственность – кто за что отвечает?

Марко Сула

28.11.2019 Нарва

Недвижимая вещь и ее части (ст. 50 – 54 Закона об общей части Гражданского кодекса)

- Недвижимая вещь – ограниченная часть земной поверхности (участок земли);
- Существенная часть вещи – ее составная часть, которая не может быть отделена от вещи без уничтожения либо существенного изменения вещи или отделяемой от нее части.
- Части недвижимой вещи:
 - строения
 - лес на корню
 - иные растения
 - неубранные плоды
 - вещные права, связанные с недвижимой вещью (например, право застройки)

Понятие квартирной собственности

- Квартирная собственность – это **особая собственность** на реальную часть здания, которая соединена с идеальной долей **долевой собственности** на недвижимую вещь, к которой относится особая собственность (ч. 1 ст. 1 ЗоКСКТ (*KrtS*));
- Участок земли, а также части и устройства здания, которые не являются предметом ни одной особой собственности и не находятся в собственности третьего лица, являются предметом части **долевой собственности** квартирной собственности (ч. 4 ст. 4 ЗоКСКТ (*KrtS*));

Особая собственность

- Предметом особой собственности является пространственно ограниченное жилое или нежилое помещение и относящиеся к нему части здания, которые возможно использовать отдельно и которые можно изменять, устранять или добавлять долевую собственность, не причиняя вреда правам другого квартирного собственника или без изменения внешнего облика здания (ч. 1 ст. 4 ЗоКСКТ (*KrtS*));
- Особая собственность, или реальная часть (Закон о квартирной собственности, действовавший до 31.12.2017).

Требования к строению

Строительный кодекс. Статья 16. Требования, предъявляемые к эксплуатации и содержанию строения

- (1) На протяжении периода существования строения необходимо обеспечить его **безопасное состояние** и, если уместно, также визуальную исправность.
- (2) Строение необходимо эксплуатировать хозяйственно и согласно целевому назначению. На весь период эксплуатации строения необходимо обеспечить для устойчивости и безопасного использования строения необходимое компетентное содержание.

Обязанности собственника

Строительный кодекс. Статья 19. Обязанности собственника

- (1) **Собственник должен обеспечить** соответствие строения, строительства и эксплуатации строения вытекающим из правовых актов требованиям, в том числе собственник должен обеспечить:
- 1) соответствие строения условиям планировки или проектирования;
 - 2) наличие необходимых для строительства и эксплуатации строения разрешений, а также представление требуемых уведомлений и извещений;
 - 3) чтобы непосредственно по его распоряжению проводимые и настоящим Кодексом урегулированные работы осуществляло в соответствии со спецификой работ лицо, имеющее соответствующие, а также достаточные знания и умения (далее – *квалификация*);
 - 4) **содержание строения и безопасность эксплуатации**;
 - 5) в установленном законом случае надзор собственника.

Кто же тогда отвечает?

- Долевая собственность = совместная собственность квартирных собственников →
квартирные собственники отвечают сообща;
- Особая собственность = собственность, выделенная конкретному собственнику →
отвечает собственник особой собственности.

Где проходит граница?

- Несущая конструкция, инженерные системы здания (в том числе стояки) и установки, которые обслуживают здание в целом и функционирование которых по отдельности невозможно, находятся в долевой собственности:
 - Установка, обслуживающая все квартирные собственности, находится в долевой собственности, внутренние части квартиры находятся в особой собственности (начиная с места закрытия или разделения);
 - Конструкции ограждения, несущие стены, кровля, фундамент, балконные ограждения здания и т. п. находятся в долевой собственности.

Проведение строительных и ремонтных работ в части долевой собственности

ЗоКСКТ. Статья 35. Обычное управление

- (1) Решения по вопросам обычного управления предметом части долевой собственности квартирной собственности принимают квартирные собственники на основании большинства голосов, если уставом квартирного товарищества не предусмотрены более строгие требования.
- (2) В качестве обычного управления рассматривается, прежде всего, следующая деятельность:
 - 1) обычное содержание в порядке и ремонт предмета долевой собственности;

....

ЗоКСКТ. Статья 38. Существенные переустройства и восстановление здания

- (1) Совершение строительного или иного большего переустройства, чем изменения, необходимые для содержания в порядке предмета долевой собственности не может решаться в рамках обычного управления, но для этого необходимо соглашение квартирных собственников.



ДЕПАРТАМЕНТ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

Спасибо

Марко Сула
marko.sula@ttja.ee



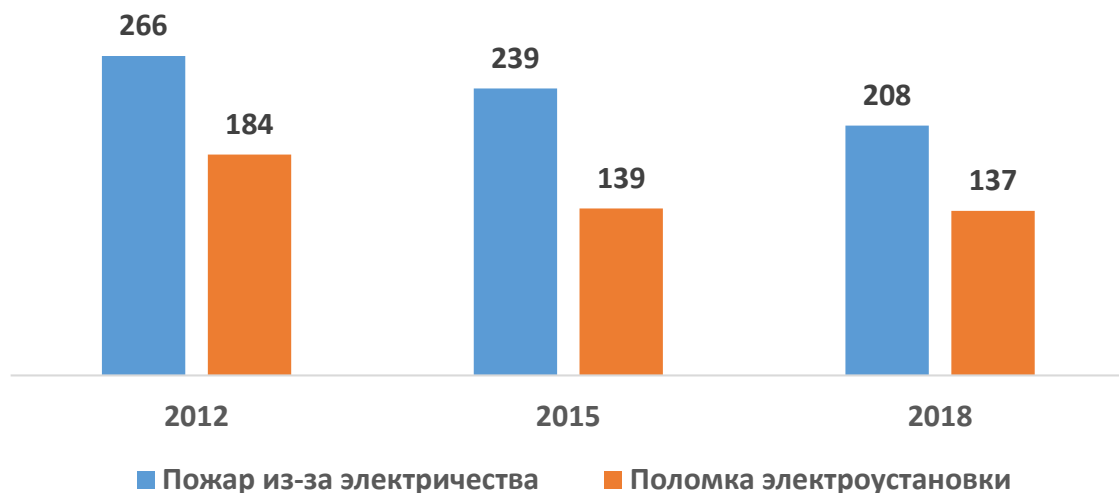
Требования к электроустановкам, электрические работы, обслуживание и аудит электроустановок

Меэлис Кярт

Главный специалист технического отдела

События, обусловленные электричеством

Пожары в зданиях, вызванные электричеством



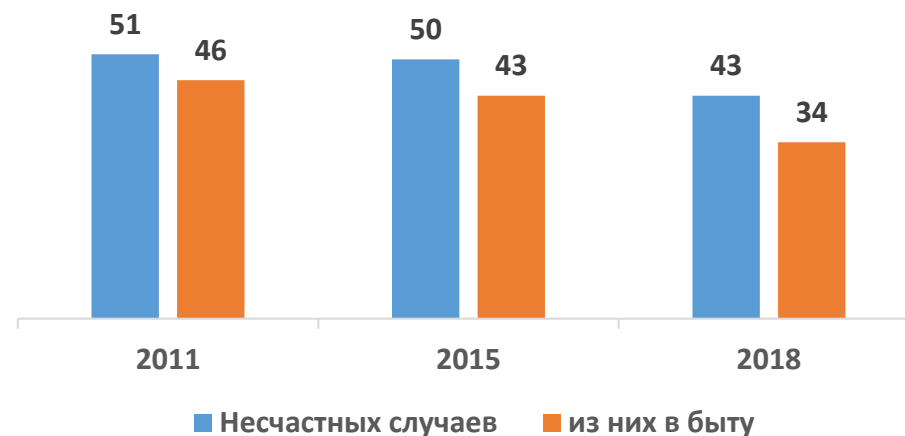
Пожары в зданиях:
36 в частных домах
37 в квартирных домах

Причины пожара:
24 электрощиты
10 электропроводка
7 светильники

Бытовые несчастные случаи:

- Оборванные провода и открытые розетки/выключатели
- Поломки в электрических бойлерах
- Поломки в бытовой технике
- Ремонтные работы

Несчастные случаи, связанные с электричеством



Требования к электроустановкам

Для обеспечения безопасности и соответствия требованиям электроустановки многоквартирного жилого дома:

- наличие необходимой документации;
- плановое обслуживание (эксплуатация) электроустановки;
- периодическое проведение аудита для оценивания состояния электроустановки;

Документация

- электрический проект или, по меньшей мере, чертежи и схемы
- документы на электроработы, выполненные в электроустановке
- сетевой договор, заключенный с сетевым предприятием
- документы аудита электроустановки
- для электроустановки с силой тока свыше 100 А:
 - план эксплуатации
 - договор на эксплуатацию с лицом, осуществляющим надзор за эксплуатацией.

Электрические работы и проектирование

- Электроработы, в т. ч. проектирование, разрешено выполнять только лицу со специальной компетентностью, у которого имеется соответствующее свидетельство о компетентности или квалификации.
- Для выполнения работ в электроустановке следует составить проект электроработ.
- Для более простых работ достаточно наличия исполнительных чертежей.
- После электроработ лицо, выполнившее работы, должно подтвердить в письменной форме соответствие электроустановки требованиям и безопасность ее использования.

Эксплуатация и обслуживание электроустановки

- Для электроустановки с главным предохранителем, срабатывающим при силе тока свыше 100 А, следует назначить лицо, которое будет осуществлять надзор за эксплуатацией.
- Смотрителем за эксплуатацией может быть лицо, имеющее соответствующее свидетельство о компетенции или квалификации по электричеству.
- Смотрителю за эксплуатацией следует составить программу эксплуатации для безопасной эксплуатации и обслуживания электроустановки.

Эксплуатация и обслуживание электроустановки 2

- По меньшей мере раз в год следует для электроустановки, согласно плану эксплуатации, проводить действия по обслуживанию:
 - проверка состояния главных и распределительных центров, предохранительных выключателей и электросчетчиков,
 - подтягивание клемм проводки,
 - чистка распределительных центров от пыли,
 - проверка состояния светильников и выключателей и при необходимости чистка.
- Выполненные действия по обслуживанию и их результаты следует внести в план эксплуатации.

Аудит электрической установки

- Для оценивания и удостоверения состояния электроустановки следует провести аудит перед ее приемом в эксплуатацию и периодически проводить аудит во время ее эксплуатации.
- Аудит электроустановки могут проводить только аккредитованные для этого предприятия.
- Результаты аудита представляются в протоколе аудита, который оформляется в электронном виде в инфосистеме технического надзора <https://jvis.tja.ee>.

Аудит электрической установки 2

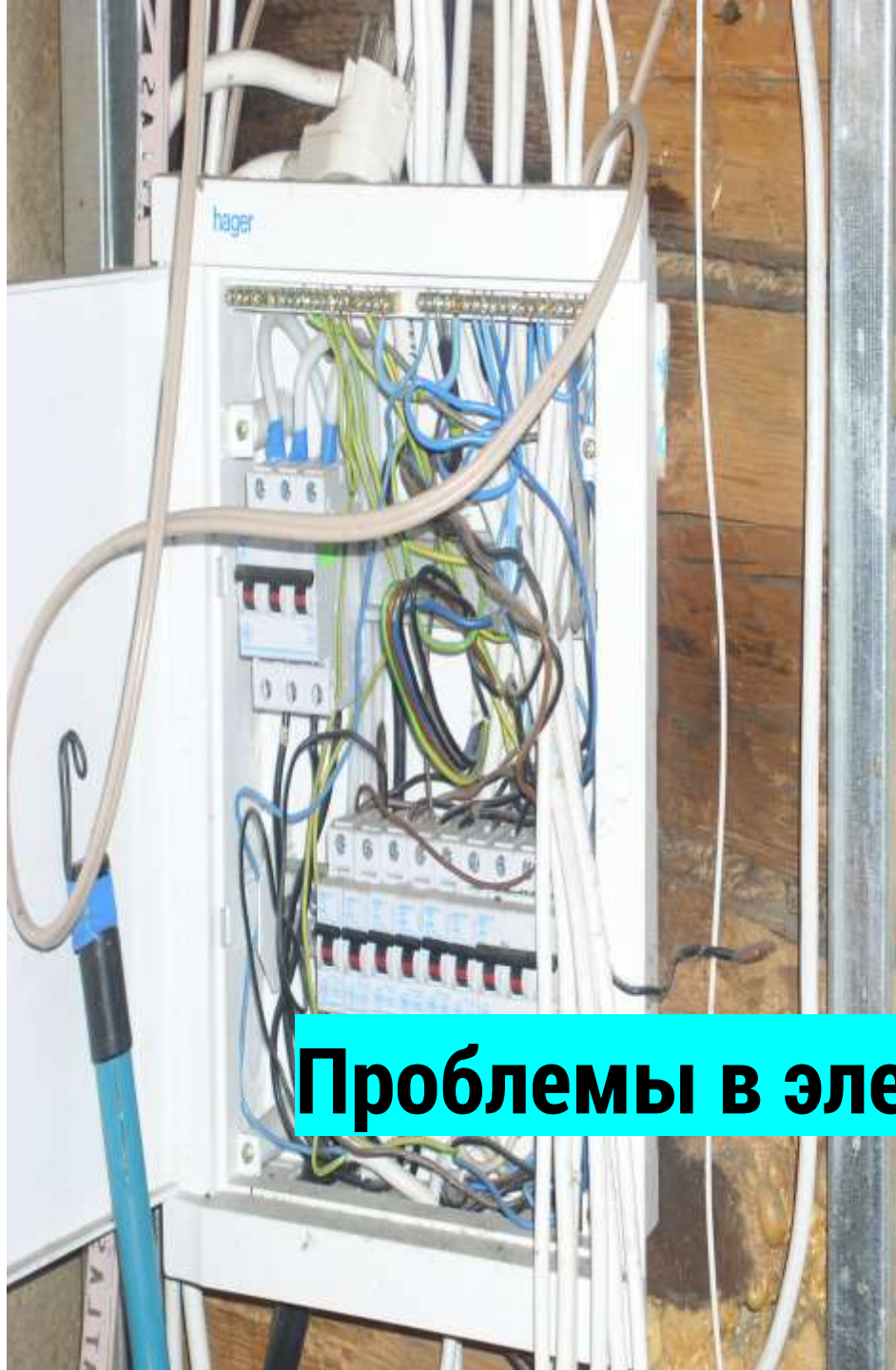
- В случае обнаружения недостатков следует заказать необходимые электроработы для их устранения и после этого провести повторный аудит.
- Плановый аудит в электроустановке общего пользования (главный щит, лестничные клетки, подвалы, чердаки и т. д.) следует выполнять:
 - **в электроустановке, построенной или обновленной до 2000 года, раз в 5 лет;**
 - **в электроустановке общего пользования, построенной или обновленной после 2000 года, раз в 10 лет;**

Электроустановка в квартире

- Для проведения электроработ в квартире должен быть проект на электроработы или исполнительные чертежи.
- Для увеличения мощности главного предохранителя помимо сетевого предприятия это следует согласовать с квартирным товариществом.
- После электроработ лицо, выполнившее работы, должно подтвердить в письменной форме соответствие электроустановки требованиям.

Проверка электроустановки в квартире

- освещение мерцает или в штепсельных розетках слышится треск;
- защитная аппаратура (плавкие предохранители, защитные автоматы) неисправны или отсутствуют;
- квартира или здание пострадали от пожара или воды;
- в электросистеме в разное время были проведены ремонтные или дополнительные работы, которые не были проконтролированы;
- значительно увеличилось количество электроприборов, используемых в домохозяйстве, но электропроводка и предохранители не были обновлены;
- состояние электросистемы никогда не проверялось или после проверки прошло много времени.



Проблемы в электроустановках

Состояние электрощита



Состояние защитной аппаратуры



Состояние электропроводки



**Используемое
электрооборудование**



**Отсутствие заземления и
проводов уравнивания
потенциалов**



Рекомендации

- Позвольте специалисту с соответствующей квалификацией и полномочиями время от времени проверять состояние электросистем в своих жилых помещениях.
- Не выполняйте электроработы самостоятельно, поручите их лицам, имеющим соответствующую квалификацию и знания.
- Не перегружайте электроприборы и провода. NB! Удлинительные провода.
- Если число электроприборов, используемых в домохозяйстве, и потребление тока существенно увеличилось, то поручите обновить электросистему своего жилого помещения.
- Электросистему должна защищать функционирующая защитная аппаратура.
- Для дополнительной защиты от электрической опасности поручите установить выключатель остаточных токов.
- Используйте электрооборудование только в предусмотренных условиях. Электроприборы, предусмотренные для использования в помещениях, нельзя использовать на улице или в сырых помещениях (напр., в ванной).
- Не используйте электроприборы, у которых имеются видимые повреждения.



ДЕПАРТАМЕНТ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

Спасибо

Меэлис Кярт
meelis.kart@ttja.ee



ДЕПАРТАМЕНТ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

Безопасность газовых установок в жилых домах

Priit Poschlin

Правовые акты

- Закон о безопасной эксплуатации установок
 - Требования к газовой установке, использующей природный газ, ее строительству, монтажу газовой колонки, хранению газового баллона и заполнению газового резервуара.
 - Оборудование с обязанностью аудита, требования к аудиту и представлению результатов аудита.
 - Требования к компетентности непосредственного пользователя устройства, лица, осуществляющего надзор за эксплуатацией устройства, и лица, проводящего работы с устройством и его аудит, а также требования к доказательству компетентности и схеме сертификации.
- Строительный кодекс
 - Порядок осуществления аудита строений
 - Требования к документированию строительства, хранению и передаче строительной документации, а также требования к руководству по обслуживанию, его хранению и представлению.
- Закон о пожарной безопасности
- Инструкции Союза газовых предприятий Эстонии
- Стандарты
- Инструкции от производителя устройства

Аудит (технический контроль)

- Газовая установка – устройство с обязанностью аудита
- Для газовой установки с обязанностью аудита следует провести **аудит до первого ввода в эксплуатацию**
 - В ходе аудита перед вводом в эксплуатацию устанавливается, находятся ли устройство, его вспомогательное оборудование, устройства управления, контроля и защиты **в технически исправном состоянии** и функционируют, а также дальнейшее использование устройства является безопасным;
трубопроводы находятся в технически исправном состоянии, и устройство можно подключить к ним;
для использования устройства имеются необходимые средства, чертежи, схемы и иная надлежащая **документация**, а также **соответствует ли устройство документации**;
устройство установлено на место использования **согласно проекту или указаниям производителя к монтажу**.
- Для газовой установки категории «А» возрастом свыше **15 лет**, расположенной в общественном здании или помещениях **квартирного дома, находящихся в общем пользовании**, плановый аудит проводится **один раз в четыре года**.
- Для газовой установки категории «А» проводится плановый аудит со следующей частотой: возрастом свыше **15 лет**, расположенной в общественном здании или помещениях общего пользования, **один раз в четыре года**.

Газовые работы

Газовые работы – связанные с оборудованием работы, выполняемые на газовом устройстве или газовой установке, в том числе заполнение газового резервуара и хранение газа.

Связанные с оборудованием работы включают в себя проектирование, подготовку, строительство, монтаж, демонтаж, настройку, испытание и ремонт оборудования, а в соответствующих случаях также заполнение, складирование и прочую работу, которая влияет на свойства оборудования, но которая не включает в себя использование оборудования.

<https://mtr.mkm.ee/>



<https://www.tja.ee/et/gaasihutuse-meelespea> – ссылка на таблицу Excel.

Внеплановый аудит

- Внеплановый аудит газовой установки следует провести:
 - до приема газовой установки в эксплуатацию, если она не использовалась в течение прошлого года;
 - после реконструкции;
 - если отсутствуют данные по прошлому аудиту.
- Действия и объем внеплановой аудиторской проверки выбираются согласно обстоятельствам. Если внеплановый аудит проводится после реконструкции устройства, то учитывается объем реконструкции. Если внеплановый аудит проводится по причине, что устройство не использовалось в течение прошлого года, или отсутствуют данные по предыдущему аудиту, то учитывается состояние устройства.

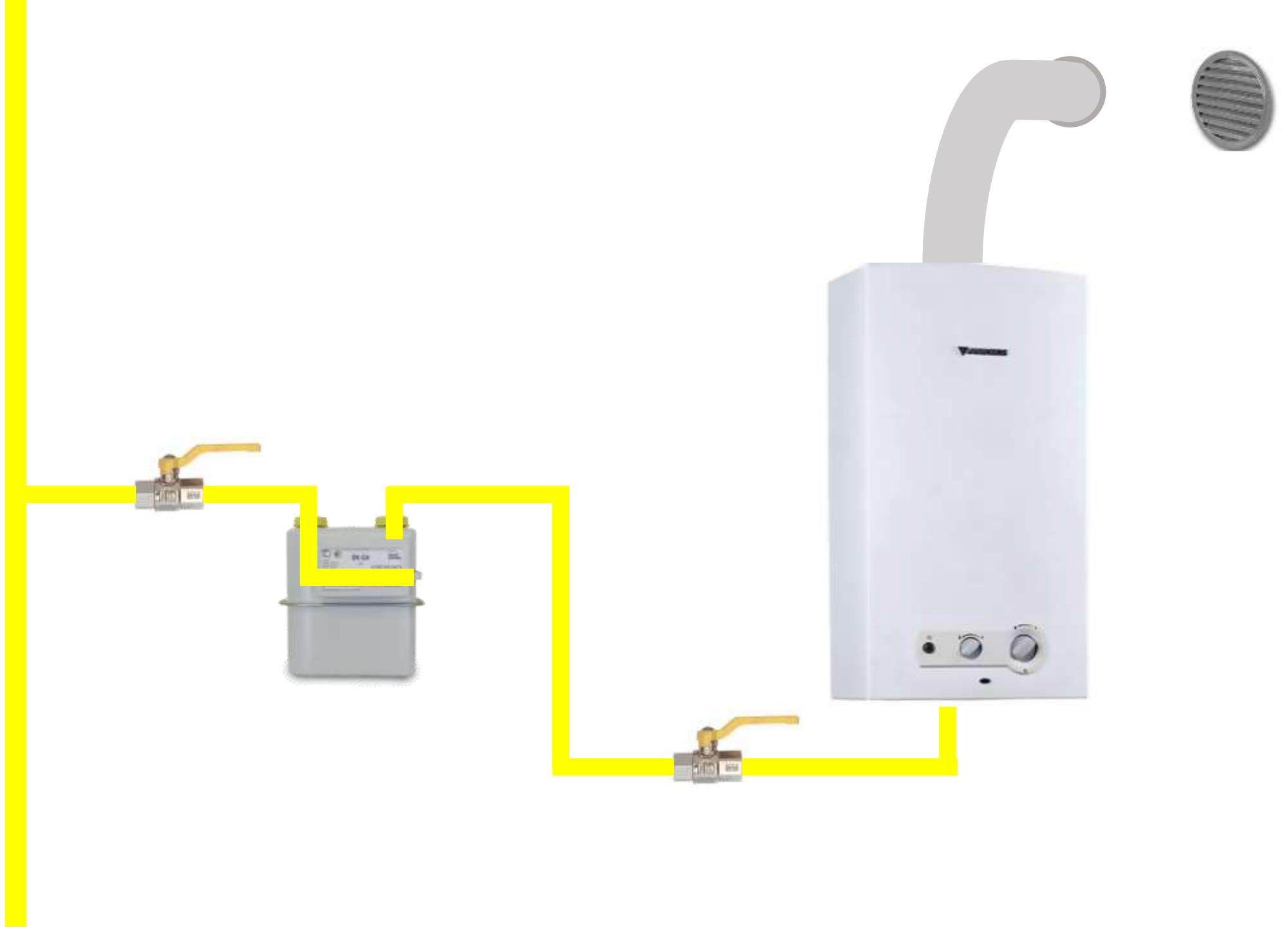
Проверка газовой установки

- **Проверка** газовой установки – проверку газовой установки, расположенной в отдельном, сдвоенном, рядном или квартирном жилом доме, проводит лицо, осуществляющее газовые работы.
- Проверку следует проводить через **каждые четыре года**.
- У **лица**, проводящего проверку, должна быть
 - компетенция на строительство газовой установки категории «А»,
 - компетенция на проектирование газовой установки категории «А» или
 - компетенция на проведение аудита газовой установки.

В ходе проверки газовой установки проверяется:

- 1) соответствие газовой установки требованиям и функционирование в рабочей ситуации;
- 2) соответствие имеющейся документации;
- 3) воздухообеспечение устройств и работа вентиляции помещений;
- 4) герметичность трубопровода и соединений;
- 5) наличие датчика угарного газа.



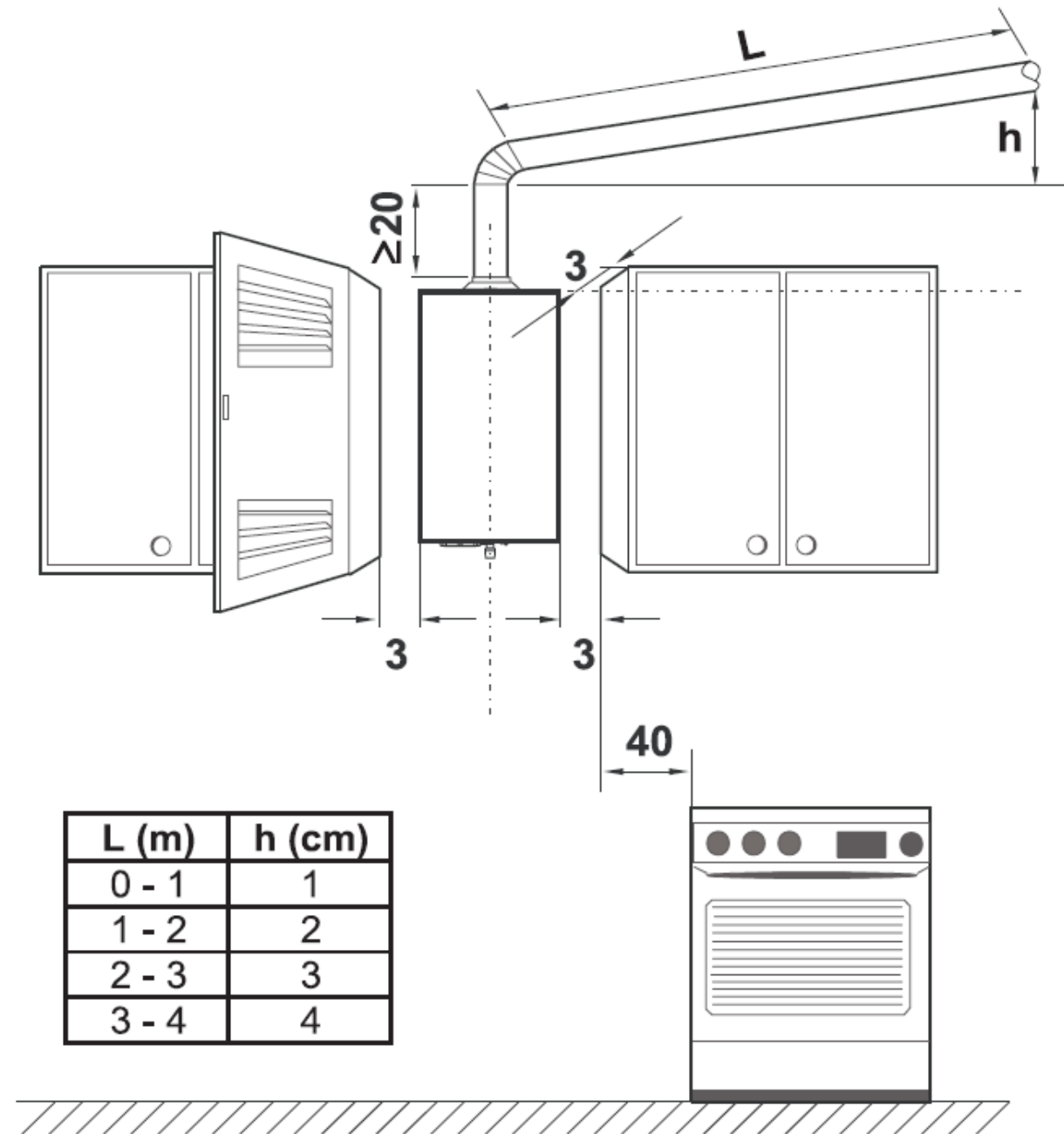






Drawn from DWH Osculati SpA





6720607539-02 2.IS

Рисунок 3. Минимально допустимые расстояния (см)

Схема расположения дымоходов и труб
Приложение 1

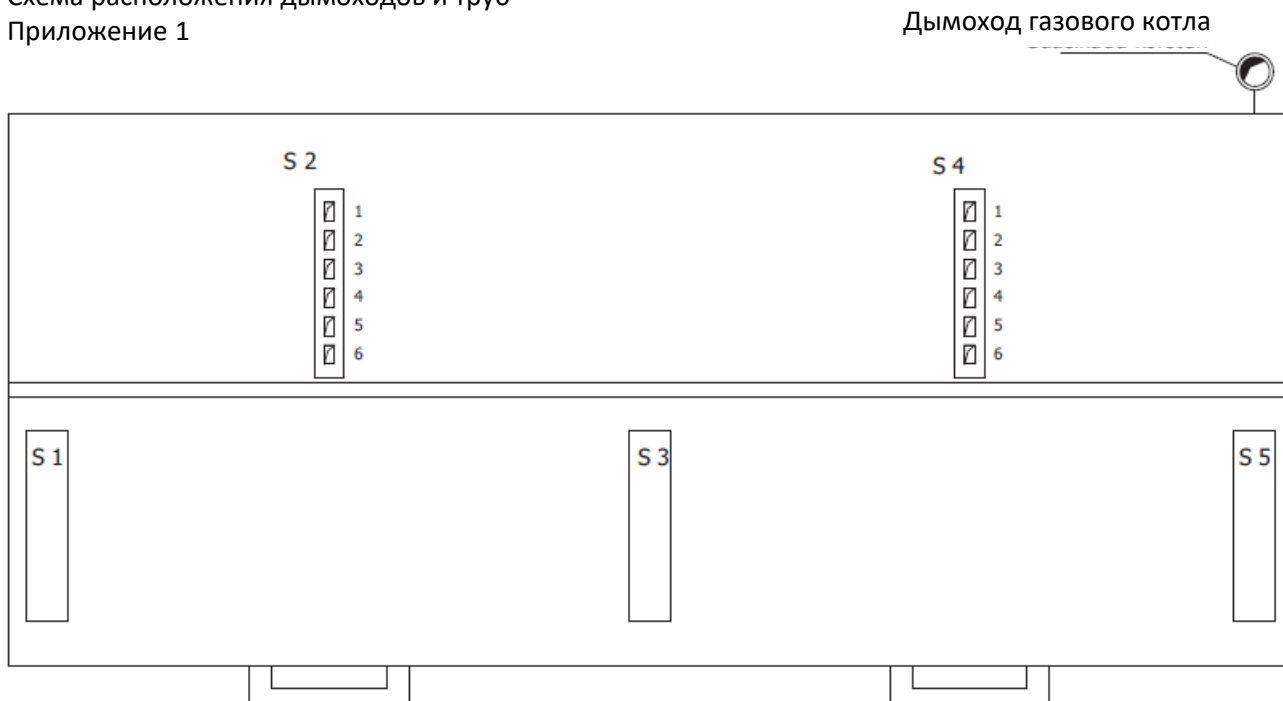
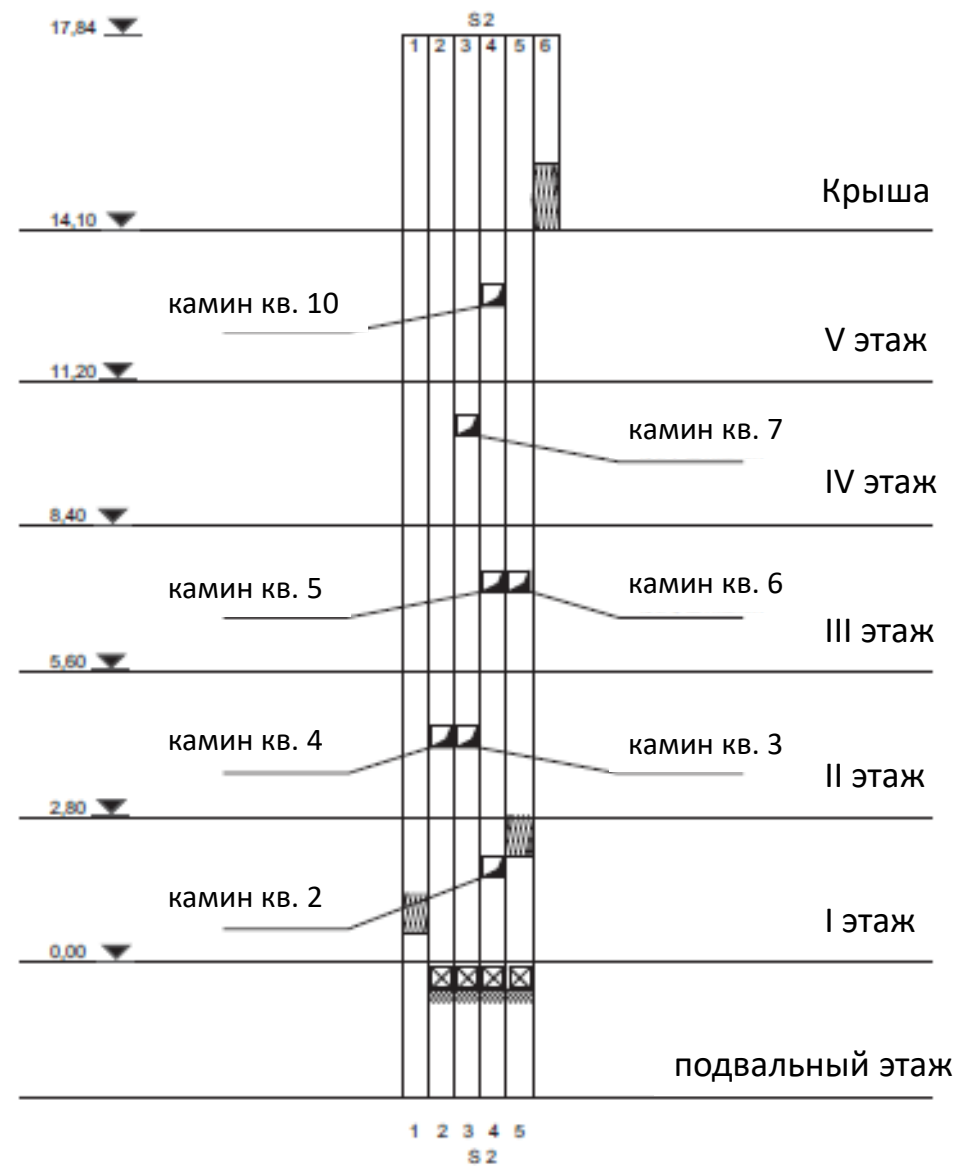


Схема использования труб
Приложение 2



- очаг
- сервисный люк
- основание трубы
- засорение (основание засорения)

Газовую трубу нельзя прятать за стеной



ГАЗОВАЯ КОЛОНКА ТРЕБУЕТ
ПРОСТРАНСТВА И ВОЗДУХА!

Главный недостаток — НЕХВАТКА ВОЗДУХА!

МОНТАЖ и ЭКСПЛУАТАЦИЯ



**Неправильный
дымоход и
неправильные
материалы**

Отсутствие дымовой трубы



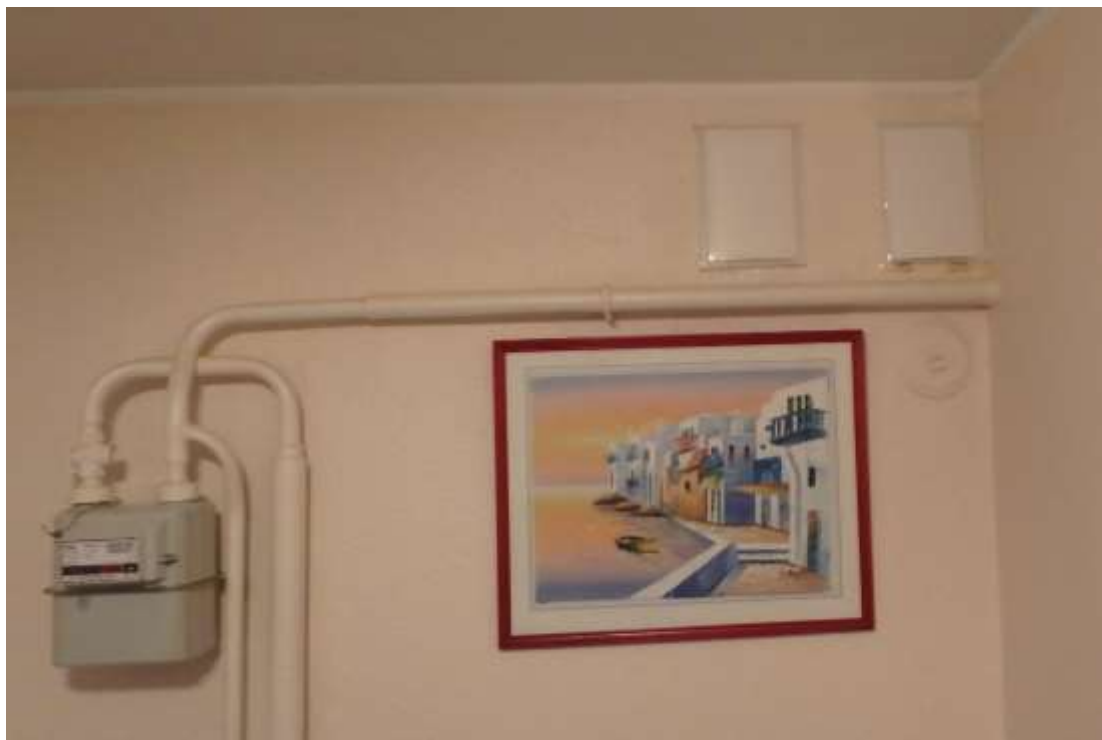
Приток воздуха для горения в ванную



Опасности утепления фасада



Принудительная вентиляция



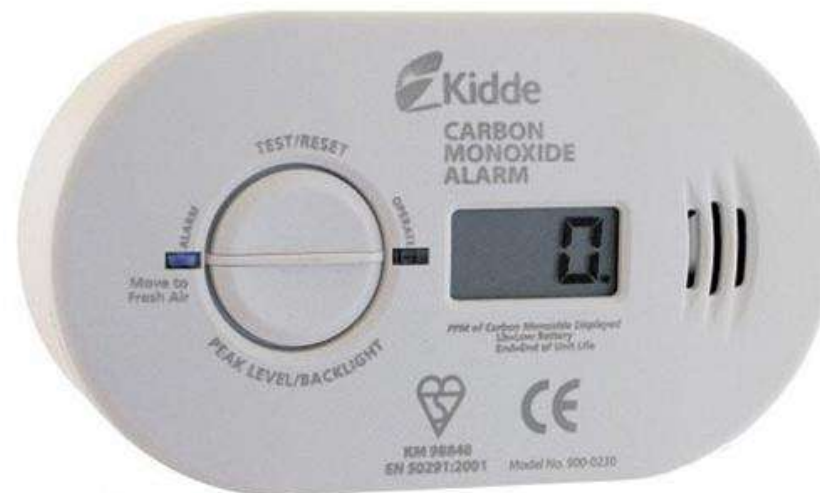
Газовая колонка требует пространства!



Пропан — это не природный газ



Датчики угарного газа



«Помещение, где могут находиться люди и где установлена газовая колонка, соединенная с дымоходом, должно быть оснащено датчиком угарного газа. Датчик угарного газа необязателен, если техническими и строительными мерами полностью исключено возникновение угарного газа и его попадание в помещение».

Дым ?
CO ?
CH₄ ?
C₃H₈ ?



Где установить датчик угарного газа?



Условия сигнализации датчика CO (EN-50291)

Концентрация угарного газа (ppm)	Без сигнализации до (минут)	Сигнализация не позднее, чем через (минут)	Симптомы у здорового взрослого человека
30	120 (>15 с показанием)	-	Легкая головная боль и сонливость в течение 6–8 часов
50	60	90	
100	10	40	Легкая головная боль в течение 2–3 часов
300	-	3	Легкая головная боль и потеря способности принимать решения в течение 2–3 часов.

НЕВИДИМЫЙ
ВРАГ

EST

RUS

УГАРНЫЙ ГАЗ

Угарный газ, или окись углерода (CO) – это газ без запаха, вкуса и цвета, который образуется в результате неполного сгорания.

Угарный газ является ядовитым для людей и животных.

Угарный газ поступает в организм по дыхательным путям, блокирует приток кислорода к крови, что нарушает деятельность организма. Мозг, а также нервная система и сердечная мышца чувствительнее всего реагируют на нехватку кислорода. Именно поэтому человек, получивший отравление угарным газом, не осознает серьезности ситуации. Он дезориентирован, не в состоянии самостоятельно спастись, хоть и чувствует, что с ним что-то не так. Пребывая в бодрствующем состоянии, человек может не ухватить симптомы с угарным газом, а во сне он может их вообще не почувствовать.

Как распознать отравление угарным газом?

Что делать в случае угрозы?

Датчик и его установка

СПАСАТЕЛЬНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ |
ДЕПАРТАМЕНТ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

vingugaas.ee



БЕЗ ВКУСА



НЕВИДИМЫЙ



БЕЗЗВУЧНЫЙ



БЕЗ ЗАПАХА



УСТАНОВИ ДАТЧИК
УГАРНОГО ГАЗА

Пожалуйста, пригласите исполнителя газовых работ, чтобы провести обслуживание своей газовой системы, и трубочиста, чтобы очистить свой дымоход и установить датчик угарного газа!





ДЕПАРТАМЕНТ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

Спасибо

Priit Poschlin

priit.poschlin@ttja.ee



ДЕПАРТАМЕНТ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

Лифты и гаражные ворота

Priit Poschlin

ЛИФТЫ КВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА



Лифтом можно пользоваться, если

- он технически исправен
- он регулярно обслуживается
- проведен аудит
- назначено ответственное лицо

Закон о безопасной эксплуатации установок +
постановления

Аудит следует проводить

- Перед приемом в эксплуатацию
- Плановый аудит у лифтов возрастом до 10 лет – **раз в 2 года**
- Плановый аудит у лифтов старше 10 лет – **ежегодно**
- Внеплановый аудит
- Повторный аудит – после устранения недостатков!

Аудиторы

- Tehnoaudit OÜ
<https://www.tehnoaudit.ee/>
- Inspecta Estonia OÜ (KIWA) <https://www.kiwa.com/ee/et/>
- Протоколы аудита – <https://jvis.tja.ee>

Организация техобслуживания

- Наличие договора
- Выполняемые работы
 - а) обслуживание
 - б) ремонт
- Проверка выполнения договора

УСТРОЙСТВА БЕЗОПАСНОСТИ

- Тормоз привода
- Ограничитель скорости
- Уловитель
- Дверная защелка и фотодатчики

На что обратить внимание при повседневном пользовании

- Освещение кабины
- Точность остановки
- Наклейка со сроком следующего аудита
- Средство связи, аварийная сигнализация
- Все кнопки управления исправны

ГАРАЖНЫЕ ВОРОТА КВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА



ОСНОВОПОЛАГАЮЩИЕ ИСТИНЫ

- Могут быть опасны
- Не предназначены для прохода людей (как правило)
- Обслуживать, обслуживать, обслуживать
- Нельзя экономить за счет безопасности
- Документация необходима и важна

МОГУТ БЫТЬ ОПАСНЫ, ЕСЛИ:

- неправильно установлены
- сломаны / не обслуживались
- некомпетентно перестроены
- не могут работать в опасной ситуации

НЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ ДЛЯ ПРОХОДА ЛЮДЕЙ



ДВЕРЬ ДЛЯ ПРОХОДА ЛЮДЕЙ



ПРОХОД ЛЮДЕЙ ЧЕРЕЗ РАСПОЛОЖЕННУЮ РЯДОМ ДВЕРЬ



ОБСЛУЖИВАНИЕ

- Обслуживание подъемных ворот является обязательным
- Интервал обслуживания зависит от интенсивности использования, типовые интервалы указаны в инструкции по эксплуатации ворот
- Общее правило: как минимум 2 раза в год
- Обслуживающий специалист должен иметь компетенцию

УСТРОЙСТВА БЕЗОПАСНОСТИ

- Пневматические или оптические защитные датчики на верхнем крае дверного полотна
- Фотодатчики
- Аварийный выключатель калитки
- Датчик слабину троса
- Замыкатель вала при поломке торсионной рессоры
- Запирающий выключатель

НЕИСПРАВНОСТИ

- поломка или слабость пружины
- отсутствие защитного устройства пружины
- амортизированные изнашиваемые детали
- ворота сильно заезжены

ИНТЕРВАЛЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ

С пружинной на 15 000 циклов, низкая интенсивность

ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ	ПРОЧНОСТЬ ПРУЖИНЫ
25	8 месяцев
35	5,7 месяца
45	4,4 месяца
55	3,6 месяца
65	3,1 месяца
75	2,7 месяца

СЧЕТЧИК ЦИКЛОВ ОТРЫВАНИЯ-ЗАКРЫВАНИЯ ВОРОТ



ПРИМЕРЫ – СЛОМАННАЯ ПРУЖИНА



ГДЕ И ПОЧЕМУ СЛУЧАЮТСЯ АВАРИИ

- На парковках с двухсторонним движением, но без разделения направлений движения – причиной может быть остановка автомобиля под воротами, так сказать, «в неправильное время и в неправильном месте»
- При проезде под воротами в местах с низкой перемычкой – причиной является плохой обзор из автомобиля

РЕШЕНИЯ

- Установка светового луча (оптического датчика) с обеих сторон ворот
- Установка дополнительного светового луча в местах с низкой перемычкой вдали от ворот
- Если это невозможно, то увеличение времени задержки и световой сигнал

ЧТО ДЕЛАТЬ НЕЛЬЗЯ

- Использовать большие подъемные ворота в качестве проходной двери
- Оставлять сломавшиеся ворота в незафиксированном положении
- Переключать открытые ворота на ручное управление, не выяснив, почему они не двигаются
- Оставлять пользователей без предупреждения об опасности
- Откладывать ремонт ворот

ПРИМЕРЫ – МАССА ВОРОТ

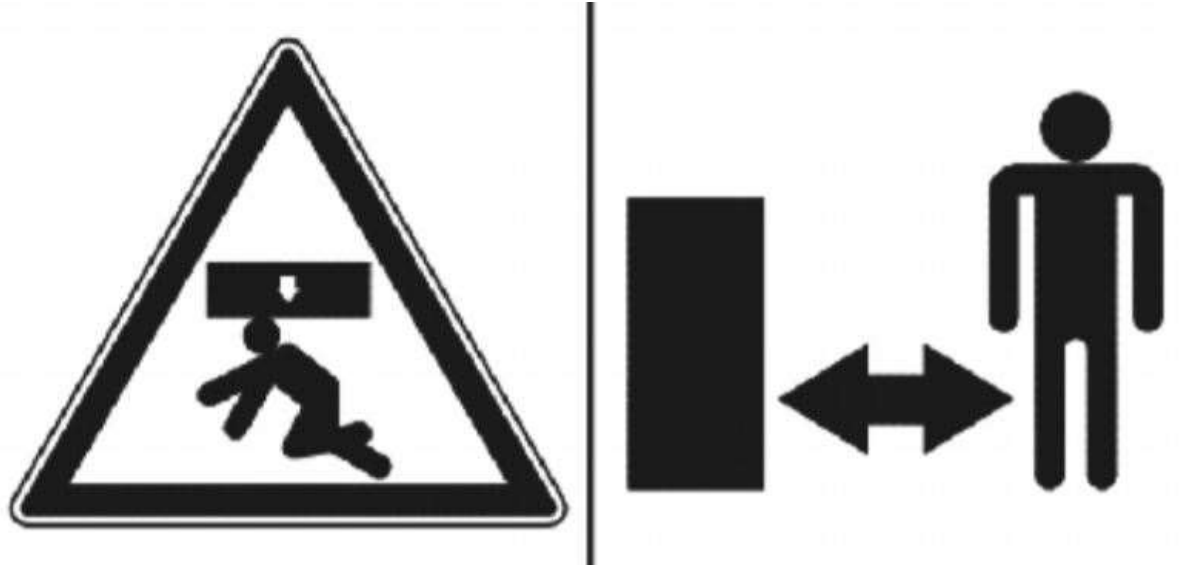
Masinkasutusega	
Tööstuslik tõstuks	
TT	224052
Tüüp	SIN051
Tõstevõims	NT
Lalus	3500
Kõrgus	2330
Kaal	104,3
Vedru arv	2
Vedru pikkus	890
Vedru tüüp	75*3
Pöörete arv	7

Water tightness:	class	3
Resistance of windload:	class	3
Air permeability:	class	3
Thermal resistance:	1,44 W/m ² K	
		
EN 13241-1		
(89/106/EC)		
Track system: LHF-C	Weight [kg]: 152	
Width [mm]: 5410	Height [mm]: 2110	
No. of springs: 2	Turns (±10%): 7,3	
L 7 x 67 x 770		
R 6,5 x 67 x 610		

ПРИМЕРЫ – РУЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ



ПРИМЕРЫ – ПРЕДОСТЕРЕЖЕНИЕ ОБ ОПАСНОСТИ



ДЛЯ ЧЕГО НУЖНО БУМАЖНОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО?

Прежде всего, для того, чтобы избежать ошибок.

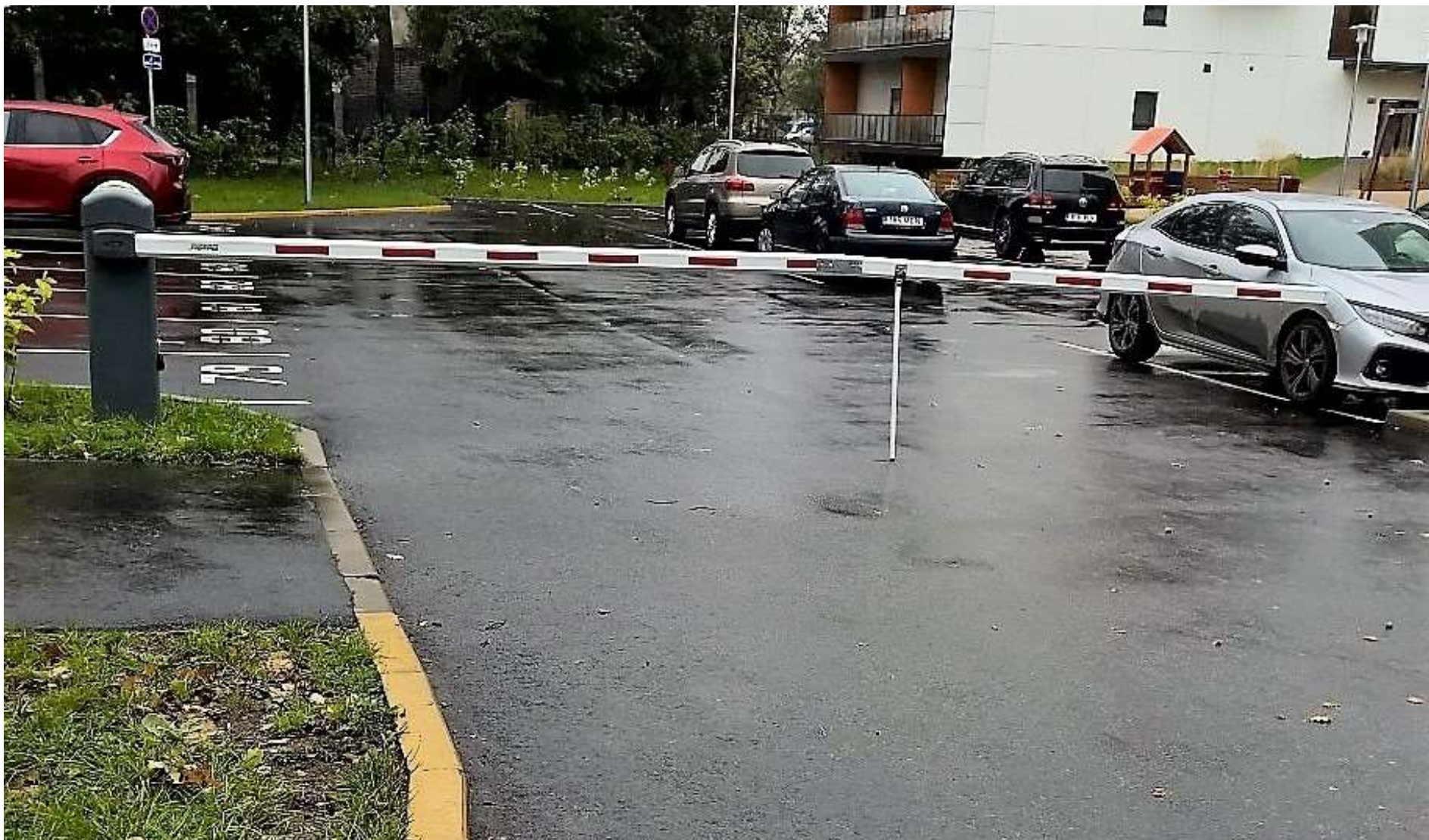
Проблемы:

- наличие
- правильность
- доступность
- информирование

ДРУГИЕ УСТРОЙСТВА: ШЛАГБАУМ



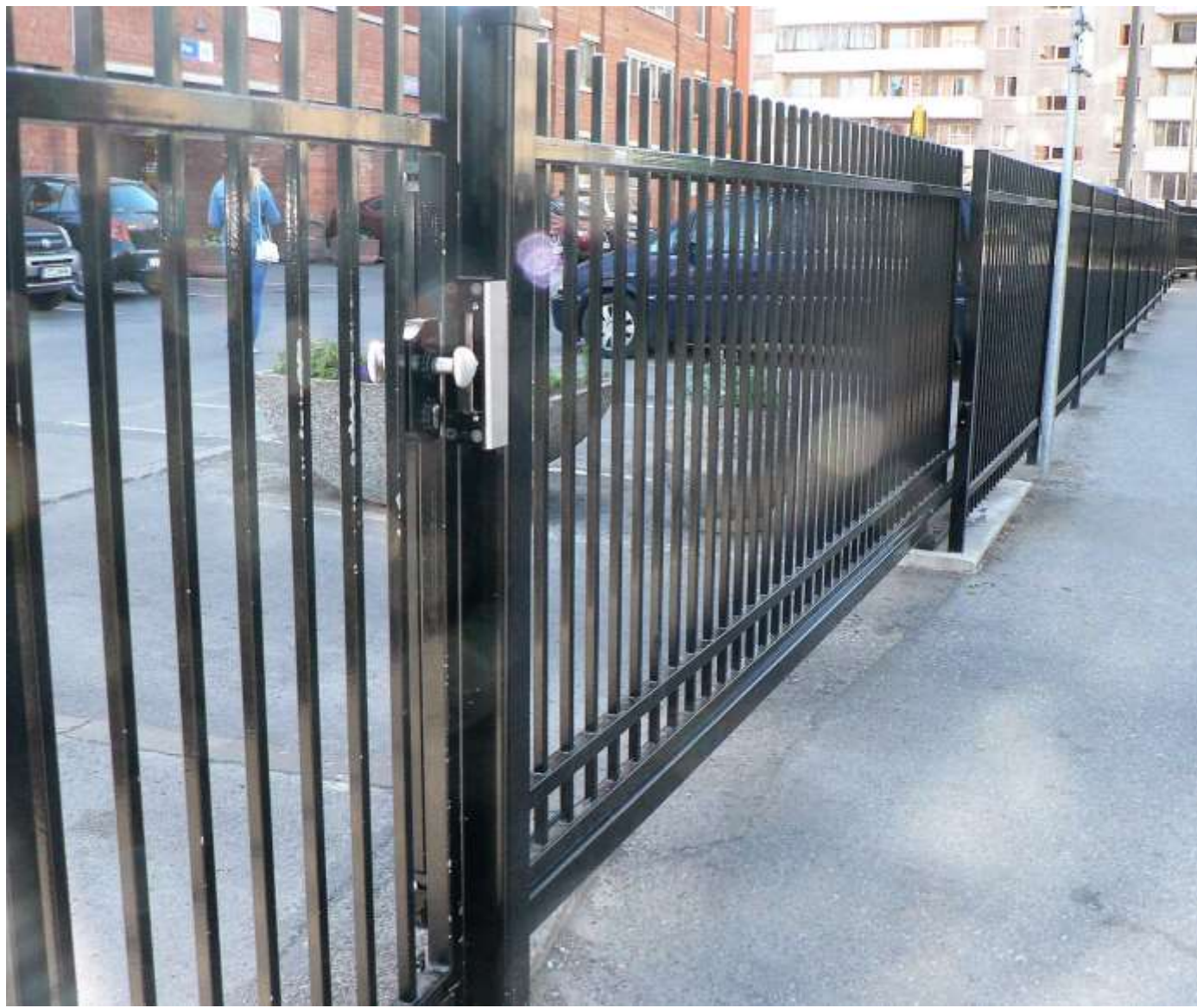
ДРУГИЕ УСТРОЙСТВА: ШЛАГБАУМ



НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ?

- Шлагбаум предусмотрен для регулирования въезда и выезда транспортных средств
- Ветви деревьев и кусты не должны быть в зоне движения
- Сигнализационные системы исправны и находятся на видном месте
- При открытии вручную отключить предварительно автоматический режим
- Обслуживание и ремонт компетентным техником

ДРУГИЕ УСТРОЙСТВА: ВОРОТА (1)



ДРУГИЕ УСТРОЙСТВА: ВОРОТА (2)



НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ?

- Управление
 - 1) Ручное управление – прямая видимость
 - 2) Дистанционное управление – требуются оптические датчики
- В зоне движения не должно быть препятствий
- Сигнализационные системы исправны
- При открытии вручную отключить предварительно автоматический режим
- Обслуживание и ремонт компетентным техником



ДЕПАРТАМЕНТ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

Спасибо

Priit Poschlin

priit.poschlin@ttja.ee



Оценка состояния балконных ограждений. Удаление перегородок.

Марко Сула



ДЕПАРТАМЕНТ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

Оценка состояния балконных ограждений

ПОВОД

- Исследование «Строительно-техническое состояние панельных многоквартирных жилых домов жилого фонда Эстонии и прогнозируемый срок их службы», составленное Таллиннским техническим университетом в 2009 году:
 - Обслуживание панельных жилых домов, в том числе ограждающих панелей балконов и лоджий, было недостаточным;
 - недостаточный ремонт повлек за собой возникновение у зданий больших долгов по кредитам на реновацию;
 - Крепление ограждений должно исключать их падение, во избежание чего зачастую может быть достаточно замены поврежденных частей ограждений и/или поврежденных креплений.
- 18.04.2012 по адресу ул. Калевипоя, 17, Таллинн произошло обрушение балконного ограждения. Институт проектирования строений Таллиннского технического университета провел экспертизу, в ходе которой у данного балконного ограждения было выявлено следующее:
 - Сварные соединения не были выполнены в необходимом объеме;
 - Качество сварки было низкое;
 - В качестве крепежного элемента использовалась арматура из кипящей стали, которая механически была повреждена на ранней стадии.

Исследование балконных ограждений Департаменте технического надзора (ДТН)

- В 2012-2013 гг. ДТН провел исследование панелей передних ограждений балконов квартирных домов, построенных в период 1960...1990 гг.;
- В ходе исследования по Эстонии было картографировано 843 здания, основательно осмотрено 233 балкона;
- Во время проектирования и строительства панельных жилых домов в качестве их минимального срока эксплуатации до капитального ремонта было заложено 50 лет. Это действительно при условии, что в течение всего срока эксплуатации здания проводится надлежащее обслуживание и при необходимости также текущий ремонт.

Выводы

- Из крепежных элементов, осмотренных в ходе исследования, 61% имеет, как минимум, одну проблему или больше;
- Безупречных крепежных элементов ограждения только 13%;
- Обслуживание панелей ограждения и крепежных элементов до сих пор было неудовлетворительным;
- Ситуация ухудшается с каждым годом.

Проблема I

- Отсутствие коррозионной защиты соединительных элементов, ее разрушение или удаление:



Проблема II

- Отсутствует сварной шов. Сварка необходима как минимум с двух сторон, в большинстве случаев с трех. Очень частая ситуация, когда закреплено только с одной стороны.



Проблема III

- Использование отличающегося от проекта или неправильного материала:



Проблема IV

- Крепежный элемент долгое время находился без коррозионной защиты и «проржавел»:



Проблема остается...



Решения

- Заказать аудит балконных ограждений, который проведет компетентное лицо;
- Защитить крепления от коррозии (в наилучшем состоянии находятся крепления, покрытые антикоррозионной краской);
- Добавление дополнительных креплений;
- В случае отсутствия достаточной сварки заново приварить крепления (может быть целесообразно добавить дополнительные крепления);
- **При утеплении и реновации здания не забудьте проверить/обновить балконные ограждения и их крепления!**



ДЕПАРТАМЕНТ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

Удаление перегородок.

Действие Здание	Возведение Строительство	Перестройка	Расширение до 33%
Жилой дом и здание, необходимое для его обслуживания			
С площадью под строение 0-20 м ² и высотой до 5 м	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
С площадью под строение 20-60 м ² и высотой до 5 м	Извещение о строительстве и строительный проект	Извещение о строительстве	Извещение о строительстве
С площадью под строение 0-60 м ² и высотой свыше 5 м	Разрешение на строительство	Извещение о строительстве и строительный проект	Извещение о строительстве и строительный проект
С площадью под строение свыше 60 м ²	Разрешение на строительство	Извещение о строительстве и строительный проект	Извещение о строительстве и строительный проект

Разрешение на строительство?

Строительный кодекс. Статья 38. Разрешение на строительство

(3) Компетентное учреждение в обоснованном случае вправе выдать разрешение на строительство или требовать его выдачи в отношении строения, не приведенного в приложении 1 к настоящему Кодексу. Разрешение на строительство можно выдать, **взвесив опасность строения**, влияние на публичные помещения и на права лиц, а также сравнив это с аналогичными показателями, содержащимися в приложении 1 к настоящему Кодексу.

При проведении ремонтных работ в строении (в т. ч. ремонтные работы в квартире) следует исходить из следующего:

- для изменения и перестройки несущих конструкций строения обязательно закажите строительный проект и известите местное самоуправление (в зависимости от объема и важности работ, возможно, потребуется также ходатайствовать о разрешении на строительство);
- работами, для которых требуется разрешение на строительство, должны руководить компетентные лица, и исполнитель работ должен быть зарегистрирован в регистре хозяйственной деятельности. У лица, обладающего компетентностью в строительной сфере, должно быть свидетельство о квалификации;
- в соответствии с содержанием перестроечных или ремонтных работ может также потребоваться согласие собственников квартир.



ДЕПАРТАМЕНТ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

Спасибо

Марко Сула
marko.sula@ttja.ee



ДЕПАРТАМЕНТ
ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ
И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА

Общественная игровая площадка

Марко Сула

Департамент технического надзора

Игровые площадки

В общественном пользовании

У детей свободный доступ (в т. ч. игровые площадки многоквартирных домов)

Строительный проект

Разрешение на строительство (Приложение 1 к
Строительному кодексу)

Разрешение на эксплуатацию (Приложение 2 к
Строительному кодексу)

В частном пользовании

Доступ детей ограничен (напр. забором)

Требования к общественной игровой площадке

- Строительство, реконструкция — деятельность, для которой требуется наличие проекта и разрешение на строительство, и исходя из этого также разрешение на эксплуатацию;
- При сломе или замещении аналогичной конструкцией требуется подать извещение о строительстве;
- При планировании и строительстве игровой площадки следует:
 - исходить из добросовестной строительной практики;
 - из инструкции производителя по установке;
 - из общего принципа обеспечения безопасности;
 - обеспечить сохранение и защиту природных и культурных ценностей.

- К оборудованию игровой площадки не применяется требование обязательной сертификации (безопасность должна гарантироваться декларацией, выданной производителем конкретного оборудования для игровой площадки и подтверждающей безопасность и соответствие требованиям);
- В качестве оборудования общественной игровой площадки не подходят изделия, предусмотренные для частных пользователей;
- При проектировании и строительстве безопасной и дружелюбной к пользователю игровой площадки рекомендуется руководствоваться серией стандартов EN 1176 и EN 1177, применяемых к оборудованию и покрытию для игровых площадок.







- Стандарт EVS-EN 1176
 - EVS-EN 1176-1 Оборудование игровых площадок. Часть 1: Общие требования безопасности и методы защиты.
 - EVS-EN 1176-2 Оборудование игровых площадок. Часть 2: Дополнительные специальные требования безопасности и методы защиты для качелей.
 - EVS-EN 1176-3 Оборудование игровых площадок. Часть 3: Дополнительные специальные требования безопасности и методы защиты для катальных горок.
 - EVS-EN 1176-4 Оборудование игровых площадок. Часть 4: Дополнительные специальные требования безопасности и методы защиты для скоростных троп.
 - EVS-EN 1176-5 Оборудование игровых площадок. Часть 5: Дополнительные специальные требования безопасности и методы защиты для каруселей.
 - EVS-EN 1176-6 Оборудование игровых площадок. Часть 6: Дополнительные специальные требования безопасности и методы защиты для качающихся средств.
 - EVS-EN 1176-7 Оборудование игровых площадок. Часть 7: Указания по монтажу, проверке, обслуживанию и эксплуатации.
 - EVS-EN 1176-10 Оборудование и покрытия игровых площадок. Часть 10: Дополнительные специальные требования безопасности и методы защиты для оборудования полностью закрытой игровой площадки.
 - EVS-EN 1176-11 Оборудование и покрытия игровых площадок. Часть 11: Дополнительные специальные требования безопасности и методы защиты для объемной системы сеток.
- EVS-EN 1177 Ударопоглощающее покрытие игровой площадки. Требования безопасности и методы защиты.

Рекомендации по заказу общественной игровой площадки

Прежде чем приобрести оборудование, решите:

- Какие работы/услуги заказать?
 - ✓ Оборудование игровой площадки
 - ✓ Оборудование игровой площадки вместе с установкой
 - ✓ Оборудование игровой площадки вместе с установкой и последующим обслуживанием
- Какое оборудование приобрести?
 - ✓ Сертифицированное оборудование, где третья сторона сертификатом изделия подтвердила соответствие изделий требованиям
 - ✓ Оборудование игровых площадок, соответствие которого требованиям производитель подтверждает сертификатом соответствия

Проверка игровой площадки перед эксплуатацией

- Предпосылкой безопасной игровой площадки является проверка безопасности перед приемом игровой площадки в эксплуатацию. Для проведения проверки перед началом эксплуатации можно:
 - заказать соответствующую услугу проверки безопасности на рынке (аудит строения) или
 - поручить предэксплуатационную проверку компетентному лицу (имеются необходимая квалификация и знания для проверки безопасности игровой площадки).
- В ходе проверки перед началом эксплуатации требуется проследить, чтобы оборудование и основание игровой площадки обеспечивали максимальную безопасность, при этом следует, прежде всего, проверить надлежащее крепление оборудования, возможные места, где дети могут застрять (например, между ступенями лестницы), а также острые края.

Обслуживание игровых площадок

- Обслуживание игровых площадок делится на:
 - профилактическое обслуживание – регулярный и постоянный осмотр, а также устранение недостатков;
 - аварийное обслуживание – при обнаружении дефекта его немедленное устранение.
- Возможно использовать услугу профессионального техобслуживания:
 - комплексная услуга, предлагаемая установщиком игровой площадки, или
 - услуга по уходу от предприятия, оказывающего отдельную услугу техобслуживания.
- Техобслуживание строений регулирует стандарт EVS 807:2016 Управление недвижимостью и ее содержание в порядке.

За исправность игровой площадки, находящейся в общественном пользовании, **отвечает ее собственник. Исходя из Строительного кодекса, игровая площадка должна быть **безопасна для эксплуатации в любой момент времени**. Это гарантируют, прежде всего, приобретение и установка надлежащего оборудования, а также последующее регулярное и грамотное обслуживание.**

Инструкционный материал

- Страница Департамента технического надзора
<https://www.tja.ee/et/valdkonnad/ehitised-ja-ehitamine/avalikud-manguvaljakud> :
 - Руководство «Безопасная игровая площадка. Руководство для воспитателей и собственников»
 - Инструкционный материал по заказу игровых площадок, находящихся в общественном пользовании, и по оценке их соответствия требованиям



Спасибо

Марко Сула
marko.sula@ttja.ee