

УДК 332.872

ББК 65.441

Б43

Электронные версии книг  
на сайте [www.prospekt.org](http://www.prospekt.org)**Автор:**

**Белолипецкий С. А.** — преподаватель кафедры управления недвижимостью, проблем землепользования и ЖКХ Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, генеральный директор Ассоциации ТСЖ Московской области, член Совета НП «ЖКХ контроль Московской области», член экспертного совета комитета по ЖКХ Общественной палаты Московской области. Автор более 30 публикаций на тему управления домами в специализированных изданиях и в средствах массовой информации. Автор множества критических замечаний по поводу необдуманных шагов власти в сфере реформирования отрасли ЖКХ. Яркий сторонник привнесения основ рыночной экономики и общемировых принципов управления в отечественную сферу ЖКХ.

**Белолипецкий С. А.**

**Б43 Основы практической эксплуатации зданий : учебник. — Москва :**  
**Проспект, 2017. — 160 с.**

ISBN 978-5-392-24910-7

В данной книге освещено обустройство современных зданий — техническое и организационное, раскрыты опорные принципы и нормы их обслуживания, в основном на примере многоквартирных домов. Развивая концепцию первой книги — «Управление многоквартирными домами. Теория и практика», в основе которой лежат экономика и финансы МКД, настоящее издание призвано содействовать практикам отрасли, техническим заказчикам жилищных, коммунальных услуг и услуг по обслуживанию инженерных систем зданий.

Автор отталкивается от экономических основ управления зданиями, применяет современное общемировое толкование основной терминологии в этой сфере. В учебнике описаны основные инженерные системы и элементы конструкций здания, приведена практика их технического обслуживания, клининга, организация эксплуатации здания в целом. Особое внимание уделяется принципам безопасного использования и безаварийного обслуживания здания. Предложен пример кадровой политики службы эксплуатации, рассмотрены темы контроля доступа в здание, его диспетчеризации, энергоэффективности, автоматизации. Приводятся практические образцы составления технической документации и организации технологических процессов.

Законодательство приведено по состоянию на 1 января 2017 г.

Для начинающих, в качестве бонуса, дано направление первых шагов, нацеленных на наведение порядка в собственном многоквартирном доме.

УДК 332.872

ББК 65.441

*Изображение на обложке AuraLux /Shutterstock.com**Учебное издание***Белолипецкий Сергей Александрович****ОСНОВЫ ПРАКТИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ****Учебник**

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»

[www.o-maket.ru](http://www.o-maket.ru); тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение

№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.

Подписано в печать 20.04.2017. Формат 60×90 1/16.

Печать цифровая. Печ. л. 10,0. Тираж 300 экз. Заказ №

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-24910-7

© Белолипецкий С. А., 2017

© ООО «Проспект», 2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Предисловие .....</b>	<b>3</b>
Два слова о терминологии.....	4
<b>1. Основы основ .....</b>	<b>8</b>
1.1. Отталкиваясь от экономики.....	8
1.2. Аутсорсинг .....	10
1.3. Безопасность.....	10
1.4. Порядок действий при аварии.....	16
1.5. Автоматизация диагностики аварий.....	18
1.6. Правовой базис .....	20
1.7. Кадровая политика .....	25
1.8. Старт эксплуатации объекта .....	27
1.9. Документация в МКД.....	30
<b>2. Электроснабжение .....</b>	<b>34</b>
2.1. Поставка электроэнергии.....	34
2.2. Вводное распределительное устройство.....	35
2.3. Подача электроэнергии в помещение.....	36
2.4. Учет электроэнергии.....	37
2.5. Техническое обслуживание системы ЭС .....	39
2.6. Безопасность и безаварийность .....	43
2.7. Эффективность. Альтернативные источники.....	46
<b>3. Водоснабжение и водоотведение .....</b>	<b>49</b>
3.1. Правовые и физические основы .....	49
3.2. Поставка ХВС .....	51
3.3. Учет ХВС. Водомерный узел. Подача в помещение .....	53

3.4. Противопожарный водопровод.....	56
3.5. Поставка ГВС.....	56
3.6. Два способа учета ГВС. Платежи СП .....	59
3.7. Эксплуатация ИПУ ХВС, ГВС .....	62
3.8. Типовые аварии в системах ХВС, ГВС.....	63
3.9. Флотская система водосброса .....	65
3.10. Водоотведение. Ливневый водосток.....	66
3.11. Типовые аварии на системе ВО.....	69
3.12. Техническое обслуживание систем ХВС, ГВС, ПВ, ВО, ЛВС.....	69
<b>4. Теплоснабжение.....</b>	<b>71</b>
4.1. Поставка тепловой энергии.....	72
4.2. Температурный график. Качество услуги.....	73
4.3. Разновидности систем теплоснабжения зданий.....	75
4.4. ИТП .....	78
4.5. Учет тепловой энергии.....	80
4.6. Платежи за тепло .....	82
4.7. Подача тепла в помещение.....	84
4.8. Техническое обслуживание системы ТС.....	86
4.9. Типовые аварии системы ТС.....	90
<b>5. Вентиляция .....</b>	<b>91</b>
5.1. Естественная вентиляция .....	91
5.2. Принудительная вентиляция.....	94
5.3. Техническое обслуживание системы вентиляции.....	97
<b>6. Газоснабжение .....</b>	<b>99</b>
<b>7. Элементы конструкций.....</b>	<b>101</b>
7.1. Фундамент. Несущие и ограждающие конструкции .....	101
7.2. Крыша .....	104
7.3. Технический этаж .....	105
7.4. Окна. Балконы и лоджии. Входные группы.....	106
7.5. Акт осмотра МКД.....	109
<b>8. Аварийно-диспетчерская служба .....</b>	<b>113</b>
<b>9. Система контроля доступа .....</b>	<b>115</b>

<b>10. Лифтовое хозяйство .....</b>	<b>117</b>
<b>11. Шумы и вибрации.....</b>	<b>120</b>
<b>12. Мусоропровод. Вывоз отходов.....</b>	<b>122</b>
<b>13. Клининг. Благоустройство .....</b>	<b>125</b>
<b>14. ППА и ДУ. Слаботочные системы .....</b>	<b>130</b>
<b>15. Интеллектуальное здание.....</b>	<b>133</b>
<b>В качестве бонуса .....</b>	<b>135</b>
12 шагов к успеху .....	135
Доходный дом.....	145
<b>Используемые сокращения .....</b>	<b>151</b>
<b>Литература .....</b>	<b>153</b>