

## Как эксплуатировать памятники?

**Эксплуатация объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации** – это комплекс работ по содержанию, обслуживанию и ремонту здания (сооружения), являющегося объектом культурного наследия. Эксплуатация здания (сооружения) включает в себя: **техническое обслуживание** (*периодические плановые осмотры несущих конструкций и инженерного оборудования с целью оценки его технического состояния и выявления несоответствия*), **санитарное содержание** (*уборка придомовой территории, содержание и уход за элементами озеленения, обрезка деревьев, обслуживание водостоков, дренажной канализации*), **ремонтные работы** (*научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны*) с учётом требований действующего законодательства в сфере сохранения объектов культурного наследия и в соответствии с охранными обязательствами.

При эксплуатации объекта культурного наследия **запрещается:**

1. Изменять архитектуру здания.
2. Пробивать отверстия, оконные и дверные проемы.
3. Устанавливать перегородки (на этажах и чердаках здания).
4. Складывать у стен здания, а также на пути водостоков, включая прилегающую территорию, какие-либо материалы.
5. Прикреплять что-либо к стенам, размещать рекламу. В местах пропуска труб коммуникаций в кладке стен, сводов, перекрытий необходимо устанавливать соответствующие гильзы.
6. Проводить строительные работы на объекте культурного наследия.
7. Производить какие-либо работы без разрешения органов охраны объектов культурного наследия и отсутствия необходимой проектной документации.

До начала зимы должен быть проведен ремонт обнаруженных весной неисправностей ограждающих конструкций, крыш, стен, чердачных перекрытий,

оконных и дверных заполнений, водосточной системы, прилегающей территории с обеспечением отвода дождевых и талых вод от здания.

В зимний период на объектах культурного наследия в обязательном порядке должны проводиться работы по очистке от снега кровель и отмостки по периметру здания.

### **Эксплуатация отдельных конструкций здания:**

**Фундаменты и цоколь.** Первое на что нужно обращать внимание при эксплуатации фундаментов – это содержание прилегающих территорий. Они должны удовлетворять следующим условиям:

- поверхность должна быть ровной, без выбоин и обратных уклонов; уклоны от зданий или сооружений, а также к водоотводным люкам или водоприемникам ливневой канализации должны быть не менее 0,01;

- все просадки грунта, образовавшиеся под местами прокладки или ремонта инженерных сетей, должны быть своевременно засыпаны и тщательно уплотнены слоями толщиной до 20 см с восстановлением ранее существовавших покрытий;

- отмостки и тротуары вокруг зданий или сооружений должны содержаться в исправном состоянии и иметь уклон от стен 0,01...0,03, а все образовавшиеся повреждения должны своевременно устраняться с применением однородных материалов;

- зазоры между отмосткой (тротуаром) и стеной здания или сооружения необходимо расчищать и заделывать горячими битумными мастиками, мелкозернистым асфальтобетоном или мягкой глиной;

- трава, прорастающая на отмостках и в водоотводных лотках, должна периодически удаляться;

- снег вокруг зданий или сооружений должен убираться на расстоянии не менее 3 м от стен;

- производство земляных работ (отрывка траншей, котлованов и др.) вблизи фундаментов должно выполняться только по специальному разрешению эксплуатирующей организации, а также соответствующего органа охраны объекта культурного наследия, за исключением шурфов, отрываемых для их осмотра, разрешение на которые выдает орган охраны объекта культурного наследия в

установленном порядке;

- навесы над входами, ограждения входов в подвальные помещения, приямки должны быть исправны;

- планировка территории и посадка зеленых насаждений должны исключать возможность заболачивания, застоя или подъема уровня грунтовых вод;

- уклон газонов на глинистых грунтах должен быть не менее 0,05, а максимальный уклон участка зеленых насаждений не должен превышать 0,11;

- запрещается складирование различных материалов в непосредственной близости от стен зданий или сооружений.

При содержании подвалов и подвальных помещений необходимо обращать внимание на выполнение следующих требований:

- все подвальные помещения должны быть сухими, иметь освещение, содержаться в чистоте и в летний период регулярно проветриваться;

- в случае появления на стенах и потолках сырости, образования конденсата на водопроводных трубах необходимо принять меры по осушению подвала путем открывания окон и дверей, устройства вытяжной вентиляции, подачи теплого воздуха;

- если эти мероприятия не дадут необходимого результата, то для установления причин образования сырости необходимо провести тщательное обследование конструкций подвала как с внутренней (вскрытие отдельных мест), так и с наружной (откопка шурфов) стороны;

- при затоплении подвальных помещений следует, прежде всего, установить причины затопления. Если причиной является неисправность инженерных сетей (утечки), то соответствующий трубопровод необходимо отключить и устранить неисправность;

- в случае затопления подвалов грунтовыми водами необходимо принять меры по ремонту дренажной системы или гидроизоляции стен и пола подвала. При затоплении подвальных помещений поверхностными водами необходимо принять меры по их отводу, а именно, выполнить ремонт отмостки, тротуаров и т.д.;

- после прекращения поступления воды в подвальные помещения

необходимо произвести ее откачку;

- для предохранения зданий и сооружений от неравномерных осадок запрещается: устройство в подвалах новых фундаментов под оборудование вблизи существующих без обследования грунтов, а также без разработанного и утвержденного проекта; систематическая откачка воды из подвала и его помещений, если при этом вымываются частицы грунта; выемка грунта в подвале с целью увеличения высоты его помещений без утвержденного проекта;

- при подготовке подвальных помещений к эксплуатации в зимних условиях летом необходимо выполнить следующие работы: сделать плотные притворы входных дверей; исправить существующие или установить новые пружины на дверях; отремонтировать остекление оконных проемов; утеплить водомерный узел и трубопроводы в подвале; устранить все мелкие повреждения стен, пола и потолка;

- продухи в цоколях при наличии подполья в зданиях в летнее время должны быть открыты в целях проветривания подполья, а на зимний период во избежание переохлаждения подполья - закрыты деревянными утепленными щитками или заложены кирпичом на глине. Заделку продухов следует выполнять осенью в сухую погоду.

**Фасады и стены.** Их содержание и ремонт включает в себя:

- мероприятия по техническому обслуживанию (плановые осмотры, внеплановые осмотры, текущий ремонт);

- реставрацию фасадов.

Особое внимание должно уделяться безопасности людей при неудовлетворительном техническом состоянии выступающих конструктивных элементов фасадов: балконов, эркеров, козырьков, карнизов, лепных архитектурных деталей. Для устранения угрозы возможного обрушения выступающих конструкций фасадов должны немедленно выполняться охранно-предупредительные мероприятия (установка ограждений, сеток, прекращение эксплуатации балконов, демонтаж разрушающейся части элемента и т.д.).

**Перекрытия.** При определении технического состояния перекрытий проверяются: состояние вентиляционных отверстий в полу, наличие трещин на потолочных поверхностях, состояние древесины балок на опорах, состояние

утеплителя чердачного перекрытия, состояние мест пропуска коммуникаций.

При обнаружении провиса штукатурки и трещин с раскрытием более 1 мм состояние ее проверяется простукиванием. Отслоившуюся штукатурку отбивают, раскрывают потолочную поверхность (для проверки состояния древесины, кладки), затем восстанавливают конструкцию с восполнением всех составных элементов, в тех же материалах, сохраняя тип конструкции.

В случае аварийных замачиваний деревянных перекрытий необходимо интенсивное проветривание поверхностей древесины со снятием утеплителя, звукоизолирующих засыпок и штукатурки. В противном случае создаются благоприятные условия для загнивания древесины несущих балок.

**Конструкции крыш.** При осмотре крыш надо иметь в виду, что основными дефектами в конструкциях крыш и причинами их возникновения являются:

1. Нарушение соединений в сопряжениях элементов стропильной и подстропильной систем.

2. Плохая или поврежденная изоляция древесины деревянных элементов несущих конструкций крыши от камня стен, в местах опирания.

3. Недостаточная жесткость стропильных балок, особенно при наличии механических повреждений или дефектов древесины (сколы, трещины усушки или по сучкам).

4. Поражение древесины мауэрлата, стропильных балок, обрешетки.

Причины появления дефектов связаны с нарушением изоляции древесины в условиях значительно переувлажненной кладки карнизной зоны стен (промерзание кладки, замачивание при оледенении свесов кровли - свищи, разрушение стыков) и в местах выхода ендов, отслоений кровли в местах примыканий к возвышающимся стенам, замачивание в местах раскрытия фальцев.

Кроме того, одной из основных (частых) причин дефектов древесины конструкций крыши является нарушение температурно-влажностного режима чердачных помещений, плохая вентиляция, износ утеплителя чердачного перекрытия. При этом из-за конденсации паров теплого воздуха на поверхности кровли происходит обледенение водосточной системы (сливов, желобов) и скатов самой крыши, образование сосулек по сливам скатов.

Во избежание преждевременного износа конструкций необходимо вовремя ликвидировать дефекты, заменять поврежденные части стропильной системы, соединений и примыканий, поддерживать нужный температурно-влажностный режим чердачных помещений, обеспечивая необходимую вентиляцию чердака, вовремя заменяя утеплитель чердачного перекрытия, утративший свою эффективность.

Загнившие или пораженные дереворазрушающими насекомыми части элементов стропильной системы удаляют, не допуская замусоривания, скопления отходов ремонта на поверхности чердачного перекрытия. После настилки нового утеплителя (по проекту) выполнить ходовые мостки на чердаке и кровле для обслуживания.

При значительных прогибах стропильных балок необходимо провести их усиление. Своевременно следует подтягивать болты, хомуты и прочие металлические крепления. Усиление выполнять по соответствующему проекту на проведение работ по сохранению.

Антикоррозийное покрытие металлических элементов, располагаемых в чердачных помещениях, следует возобновлять через 3 - 4 года.

Герметизацию фальцев и пробоин в кровле следует выполнять самоклеящейся пленкой.

**Кровля.** Причинами дефектов кровли являются:

1. Несвоевременная очистка от снега и мусора скатов и, особенно, желобов, ендов, мешков у слуховых окон, подвышений и вышележащих объемов здания.

2. Повреждение кровли при очистке и ходьбе по ней (отсутствие ходовых мостков).

3. Несвоевременная ликвидация дефектов.

4. Неисправность водосточных устройств, соединений и их креплений.

5. Неудовлетворительное состояние сопряжений надкровельных возвышений, всякого рода устройств (печные трубы, слуховые окна, парапеты, декоративные детали, вытяжки и т.п.).

В зимний период кровлю периодически очищают от снега, не допуская его накопления слоем более 30 см. При этом для предохранения кровельного ковра от

повреждений снег очищают с крыши не полностью, оставляя слой в 5 см. На скатах разделок крыши снег необходимо чистить в первую очередь в ендовах, а по сторонам разделок - с особой тщательностью.

**Более подробную информацию о том, как правильно эксплуатировать памятник можно узнать в Методических рекомендациях по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, разработанным Министерством культуры РФ.**