



Как эксплуатировать памятники

Эксплуатация ОКН (памятников истории и культуры) – это комплекс работ по содержанию, обслуживанию и ремонту здания (сооружения), являющегося объектом культурного наследия (ОКН).

Техническое обслуживание

периодические плановые осмотры несущих конструкций и инженерного оборудования с целью оценки его технического состояния и выявления несоответствия.

ВКЛЮЧАЕТ

Санитарное содержание

уборка территории, содержание и уход за озеленениями, 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.

При эксплуатации ОКН запрещается

Изменять архитектуру здания.

Пробивать отверстия, оконные и дверные проемы.

Устанавливать перегородки (на этажах и чердаках здания).

Складывать у стен здания, а также на пути водостоков, включая прилегающую территорию, какие-либо материалы.

Прикреплять что-либо к стенам, размещать рекламу.

Проводить строительные работы на ОКН.

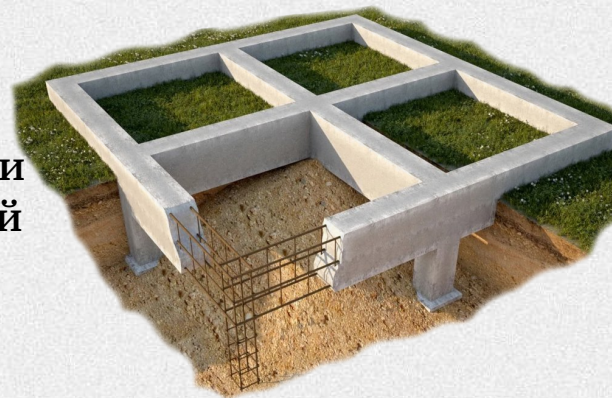
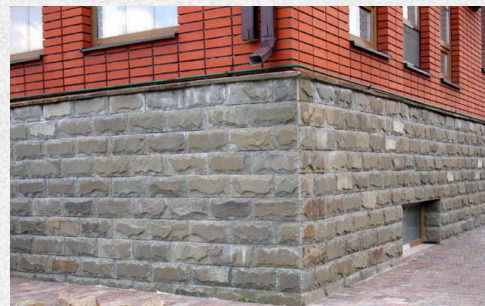
Производить какие-либо работы без разрешения органов охраны ОКН и отсутствия необходимой проектной документации.

Эксплуатация отдельных конструкций зданий

Фундаменты и цоколь

При эксплуатации фундаментов следует обращать внимание на содержание прилегающих территорий:

- поверхность должна быть ровной, без выбоин и обратных уклонов;
- все просадки грунта, должны быть своевременно засыпаны и тщательно уплотнены слоями с восстановлением ранее существовавших покрытий;
- отмостки и тротуары вокруг зданий, сооружений должны содержаться в исправном состоянии;
- зазоры между отмосткой (тротуаром) и стеной здания необходимо расчищать и заделывать горячими битумными мастиками, мелкозернистым асфальтобетоном или мягкой глиной;



Фундаменты и цоколь

- периодически убирать траву, прорастающую на отмостках и в водоотводных лотках;
- убирать снег вокруг зданий или сооружений;
- земляные работы вблизи фундаментов выполняются только по специальному разрешению - эксплуатирующей организации, органа охраны ОКН;
- содержать в исправном состоянии навесы над входами, ограждения входов в подвальные помещения, приямки;
- 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 не должен превышать 0,11;
- запрещается складирование различных материалов вблизи от стен зданий, сооружений.

Требования к содержанию подвалов и подвальных помещений

- 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 - открыть окна и двери, включить устройства вытяжной вентиляции;

При затоплении

- установить причины затопления;
- при затоплении 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 - выполнить ремонт отмостки, тротуаров и т.д.;
- после прекращения поступления воды необходимо произвести ее откачку из подвала.

Для предохранения зданий и сооружений от неравномерных осадок запрещается:

- новые фундаменты под оборудование в подвалах 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 для увеличения высоты помещений без утвержденного проекта.

Для того, чтобы подготовить подвальные помещения к зиме, 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 для проветривания подполья, а на зимний период закрыты деревянными утепленными щитками или заложены кирпичом на глине. Заделку продухов следует выполнять осенью в сухую погоду.



Фасады и стены

Содержание и ремонт, включают:

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

Для устранения угрозы возможного обрушения выступающих конструкций фасадов (балконов, эркеров, козырьков, карнизов, лепных архитектурных деталей) должны быть выполнены охранно-предупредительные мероприятия (установка ограждений, сеток, прекращение эксплуатации балконов, демонтаж разрушающейся части элемента и т.д.).



Перекрытия

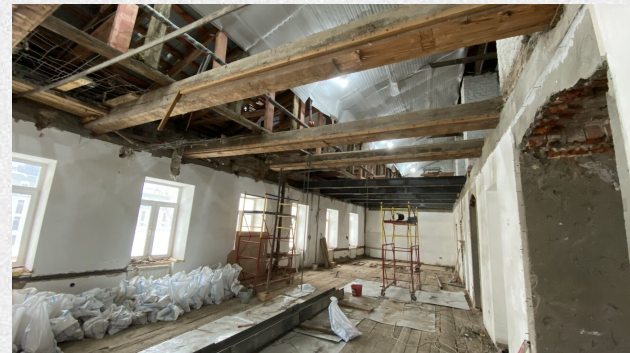
При определении технического состояния перекрытий проверяются:

- 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 ее состояние проверяется простукиванием.

Отслоившуюся штукатурку отбивают, раскрывают потолочную поверхность, затем восстанавливают конструкцию с восполнением всех составных элементов, в тех же материалах, сохраняя тип конструкции.

В случае аварийных замачиваний деревянных перекрытий необходимо проветривание поверхностей древесины со снятием утеплителя, звукоизолирующих засыпок и штукатурки.



Конструкции крыш

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);
4. поражение древесины мауэрлата, стропильных балок, обрешетки.



Конструкции крыш

Причины появления дефектов конструкций крыши связаны:

- с нарушением изоляции древесины в условиях переувлажненной кладки карнизной зоны стен (промерзание кладки, замачивание при оледенении свесов кровли, разрушение стыков);
- с нарушением температурно-влажностного режима чердачных помещений, плохой вентиляцией, износом утеплителя чердачного перекрытия.

Во избежание преждевременного износа конструкций необходимо:

- вовремя ликвидировать дефекты;
- заменять поврежденные части стропильной системы;
- поддерживать нужный температурно-влажностный режим чердачных помещений;
- вовремя заменяя утеплитель чердачного перекрытия;
- удалить загнившие или пораженные насекомыми части элементов стропильной системы;
- после настилки нового утеплителя выполнить ходовые мостки на чердаке и кровле для обслуживания;
- своевременно подтягивать болты, хомуты и металлические крепления;
- возобновлять через 3 - 4 года антикоррозийное покрытие металлических элементов в чердачных помещениях ;
- выполнять герметизацию фальцев и пробоин в кровле самоклеящейся пленкой.

Кровля

Причинами дефектов кровли являются:

1. Несвоевременная очистка от снега и мусора скатов, желобов, ендов, мешков у слуховых окон, подвышений и вышележащих объемов здания.
2. Повреждение кровли при очистке и ходьбе по ней.
3. Несвоевременная ликвидация дефектов.
4. Неисправность водосточных устройств, соединений и их креплений.
5. Неудовлетворительное состояние сопряжений надкровельных возвышений, устройств (печные трубы, слуховые окна, парапеты, декоративные детали, вытяжки и т.п.).

В зимний период кровлю необходимо очищать от снега. Для предохранения кровельного ковра от повреждений снег очищают с крыши не полностью, оставляя слой в 5 см.



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.

<https://culture.gov.ru/documents/metodicheskie-rekomendatsii-po-ekspluatatsii-obektov-kulturnogo-naslediya-pamyatnikov-istorii-i-kult/>