**Аварийные и диспетчерские службы в системе технической эксплуатации зданий.**

Аварийно-ремонтная службы (АРС) создаётся для оперативного устранения крупных повреждений, отказов, аварий конструкций и инженерного оборудования здания, сетей и объектов, обеспечения нормального функционирования и восстановления.

Аварийная служба осуществляет:

* срочную ликвидацию засоров канализации;
* устранение аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации;
* ликвидацию повреждений во внутренних сетях электроснабжения;
* в нерабочее время обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций зданий путем ограждения опасных зон, обрушения нависающих конструкций, находящихся в аварийном состоянии;
* содержание закрепленной за аварийной службой техники в исправном состоянии и использования ее по назначению.

При поступлении сигналов об аварии или повреждении магистралей водопровода, канализации, теплоснабжения, телефонной сети, подземной электросиловой и сетевой сети, трансформаторных подстанций и вводных шкафов, газопроводов и газового оборудования аварийная служба обязана сообщить в соответствующие специализированные коммунальные предприятия, их аварийные службы и проследить за выполнением необходимых работ указанными службами до полной ликвидации аварий.

Персонал аварийной службы и материальная часть должны постоянно находиться в полной готовности, обеспечивающей немедленный выезд бригад к месту аварий в любое время суток.

В помещении аварийной службы должны быть: схема района, список и адреса организаций, журнал учета аварий, городские телефоны, домашние адреса руководителей, их личные, домашние и служебные телефоны.

При поступлении сигналов об аварии или повреждении магистралей водопровода, канализации, теплоснабжения, телефонной сети, подземной электросиловой и сетевой сети, трансформаторных подстанций и вводных шкафов, газопроводов и газового оборудования аварийная служба обязана сообщить в соответствующие специализированные коммунальные предприятия, их аварийные службы и проследить за выполнением необходимых работ указанными службами до полной ликвидации аварий.

Диспетчерская служба (ДС) осуществляет контроль за работой следующего инженерного оборудования:

* лифтов;
* систем отопления и горячего водоснабжения (тепловых пунктов, бойлерных, котельных, элеваторных узлов);
* систем холодного водоснабжения (насосных установок, водоподкачек), канализации;
* систем газоснабжения;
* электрощитовых здания, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий;
* установок и средств автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности;
* сигнализацию при открывании дверей подвалов, чердаков, машинных помещений лифтов, щитовых.

Кроме того, система диспетчеризации обеспечивает: контроль загазованности технических подполий и коллекторов; громкоговорящую (двухстороннюю) связь с абонентами (пассажирами лифтов, жильцами, дворниками), служебными помещениями, организации по обслуживанию здания, объектами другого инженерного оборудования (противопожарный водопровод, противодымная защита, пожарная сигнализация и т.д.).

Работа ДС осуществляется круглосуточно. Служба ДС ведет непрерывный контроль за работой инженерного оборудования, регистрирует его работу в соответствующих журналах и немедленно устраняет мелкие неисправности и аварии; о всех авариях или перерывах в работе систем водоснабжения, канализации, тепло-, электроснабжения срочно сообщает в аварийную службу организации по обслуживанию здания, а также в специализированные организации, обслуживающие лифты, газовое оборудование, водопроводно-канализационное и др.

Для обеспечения рациональной работы в ДС должен быть комплект рабочей документации на объект, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов систем оборудования, планы подземных коммуникаций, комплекты ключей от всех рабочих, подвальных и чердачных помещений здания.

Диспетчер обеспечивает:

* проведение ежесуточного осмотра диспетчерской системы, обращая особое внимание на исправность реле времени, ламп сигнализации на пульте, сигнализаторов загазованности, электрических фотовыключателей;
* проведение еженедельной профилактики аппаратуры, приборов и линий связи без вскрытия внутренней части аппаратуры;
* замену сгоревших ламп на диспетчерском пульте;
* заправку лент в приборы для вычерчивания диаграмм, проведение смазки, заправку приборов чернилами и т.п.;
* при неисправности приборов, аппаратуры или линий связи передачу заявки на ремонт в соответствующую специализированную организацию.