

УТВЕРЖДАЮ
Директор МБОУ «Доброминская СШ»
 Т.М.Шарабурова

Приказ № 55 от 30.08.2023 года



Положение о технической эксплуатации зданий и сооружений

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок осуществления контроля за техническим состоянием зданий и сооружений находящихся на балансе МБОУ «Доброминская СШ» (далее - учреждения).

1.2. На основе этого Положения, с учетом конкретных условий в учреждении должны быть разработаны инструкции для работников, а также организационные и другие документы по обеспечению безопасности, сохранности и эксплуатационной надежности зданий и сооружений путем организации надлежащего ухода за ними. Своевременного и качественного их ремонта и постоянного технического надзора за состоянием.

1.3. Общее руководство комплексом работ по обеспечению надлежащего технического состояния зданий и сооружений возлагается на руководителя учреждения.

1.4. Ответственность и техническое состояние и условия эксплуатации зданий и сооружений учреждения возлагается на должностное лицо, определенное приказом директора.

2. Организация технической эксплуатации зданий и сооружений.

2.1. В учреждении должен быть установлен систематический строительный надзор за техническим состоянием несущих и ограждающих конструкций зданий и сооружений, с целью своевременного обнаружения и контроля, с устранением выявленных неисправностей и повреждений, возникших в процессе эксплуатации.

2.2. Основными задачами в части обеспечения технической эксплуатации зданий и сооружений.

- обеспечение сохранности, надежного технического состояния и постоянной эксплуатационной пригодности строительных конструкций зданий и сооружений, их санитарно-технического оборудования и системы энергообеспечения водопровода, канализации, отопления и др.
- организация работ по улучшению состояния бытовых помещений, интерьерно-архитектурных эстетического вида зданий и сооружений.

2.3. Защита строительных конструкций зданий и сооружений от механических повреждений, перегрузок путем организации систематической уборки снега с покрытий зданий и сооружений, осмотров, ревизий и безотлагательных ремонтов конструкций и элементов в случае необходимости.

2.4. Поддержание в надлежащем техническом состоянии кровли, теплоснабжения и др.

2.5. Своевременная подготовка помещений зданий и коммуникаций к эксплуатации в зимних условиях.

2.6 Соблюдение правил и норм складирования, проездов как внутри зданий, так и при подъездах к ним и на прилегающих территориях.

2.7 Ответственное лицо несет ответственность в соответствии действующим законодательством:

- за надлежащее исполнение возложенных на них обязанностей в части обеспечения правильной технической эксплуатации зданий и сооружений;
- за нарушение требований Положения, за бездействие, проявленное в вопросах содержания, ухода и ремонта зданий и сооружений, несвоевременного принятия мер по выявлению и устранению угрожающих нормальной эксплуатации зданий и сооружений дефектов, возникающих в процессе их эксплуатации;
- за невыполнение предписаний органов надзора и контроля по устранению нарушений правил технической эксплуатации зданий и сооружений.

3. Организация комиссии по осмотру технического состояния, содержания и ремонта строительных конструкций зданий и сооружений

3.1 Комиссия по осмотру технического состояния, содержания и ремонта зданий и сооружений формируется из числа работников Учреждения.

3.2 Основными задачами осмотра технического состояния являются:

-обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной годности строительных конструкций зданий и сооружений путем своевременного обнаружения дефектов и проведения текущего, капитального ремонтов, выполняемых в плановом порядке.

3.3 Организация выполнения и контроль за осуществлением мероприятий, направленных на поддержание состояния и улучшения эксплуатационных качеств зданий и сооружений.

4. Основными функциями комиссии по осмотру технического состояния содержания и ремонта строительных конструкций зданий и сооружений являются

4.1 Контроль за соблюдением правил содержания и ухода за строительными конструкциями зданий и сооружений.

4.2 Организация систематических наблюдений и технических осмотров состояния строительных конструкций зданий и сооружений.

4.3 Оформление заявок на выполнение визуальных и детальных технических обследований строительных конструкций зданий и сооружений.

4.4 Участие в работе по подготовке зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях.

4.5 Планирование ремонта строительных конструкций на год и по месяцам.

4.6 Составление титульного списка работ по капитальному ремонту зданий и сооружений.

4.7 Организация и участие в работе по переоценке и определению износа конструкций зданий и сооружений.

4.8 Организация и участие в работе по составлению паспортов на здания и сооружения.

4.9 Ведение технического журнала по эксплуатации зданий и сооружений.

4.10 Систематизированное хранение основной технической документации, эксплуатационной документации.

5. Технический надзор за состоянием зданий и сооружений в период эксплуатации

5.1 Техническое состояние зданий и сооружений и уровень их эксплуатации должны определяться в процессе систематических наблюдений и периодических технических осмотров.

5.2 Систематические ежедневные наблюдения осуществляются специалистом, за которым закреплено здание или его часть.

5.3 Периодические осмотры подразделяются на текущие, общие плановые и внеочередные.

5.4 Текущие периодические осмотры осуществляются работником, ведущим ежедневные (еженедельные) наблюдения. Текущие периодические осмотры должны проводиться в сроки, устанавливаемые службой технического осмотра по графикам, утвержденным в установленном порядке.

5.5 При общем плановом осмотре проводится визуальное обследование всех элементов и инженерных систем зданий и сооружений. При плановых осмотрах зданий и сооружений проверяются:

- внешнее благоустройство;
- фундаменты и подвальные помещения, насосные и тепловые пункты, элеваторные узлы, инженерные устройства и оборудование;
- ограждающие конструкции и элементы фасада (козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства);
- кровли, чердачные помещения и перекрытия, надкровельные вентиляционные и дымовые трубы, коммуникации и инженерные устройства, расположенные в чердачных и кровельных пространствах;

Поэтажно проверяются:

- перекрытия, капитальные стены и перегородки внутри помещений, санузлы, санитарно-техническое и инженерное оборудование;
- строительные конструкции и несущие элементы технологического оборудования;
- соблюдение габаритных приближений;
- наружные коммуникации и их обустройства;
- противопожарные устройства;

Общие плановые осмотры должны проводиться 2 раза в год: весной и осенью.

5.6 Весенний осмотр зданий и сооружений проводится с целью:

- проверки технического состояния несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем зданий и сооружений, состояния внутренней отделки помещений;
- определение характера и опасности повреждений, полученных в результате эксплуатации зданий и сооружений в зимний период;
- проверка исправности механизмов открытия окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств, а также состояния желобов, водостоков, отмосток и ливнеприёмников;

5.7 Осенний осмотр проводится с целью проверки готовности зданий и сооружений к эксплуатации в зимний период. При проведении осеннего осмотра производится проверка:

- исправности открывающихся элементов окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств;
- наличия инструментов и инвентаря для очистки от снега;
- исправности инженерных систем (отопления, водопровода, канализации и т.д.)
- состояния водостоков, желобов, ливневой канализации, кровли;

5.8 Внеочередные осмотры зданий и сооружений проводятся после стихийных бедствий (пожаров, ураганных ветров, ливней, больших снегопадов) или аварий;

5.9 Результаты всех видов осмотров оформляются актами, в которых отмечаются обнаруженные дефекты, а также меры и сроки их устранения.

5.10 Результаты обследований специализированными организациями должны оформляться научно-техническими отчетами или заключениями, составляемыми в соответствии с договорами и рабочими программами на выполнение ремонтных работ или восстановительных работ.

5.11 В случае обнаружения аварийного состояния строительных конструкций:

- немедленно доложить об этом руководству организации;
- ограничить или прекратить эксплуатацию аварийных участков и принять меры по предупреждению возможных несчастных случаев;

- принять меры по немедленному устранению причин аварийного и по временному усилению поврежденных конструкций;
- обеспечить регулярное наблюдение за деформациями поврежденных элементов (постановка маяков, усиление наблюдения и т.д.);
- принять меры по организации квалифицированного обследования аварийных конструкций с привлечением специалистов;
- обеспечить скорейшее восстановление аварийного объекта по результатам обследования и по получению, в необходимых случаях, проектно-сметной документации;

6. Указания по технической эксплуатации зданий и сооружений

6.1 В целях предохранения строительных конструкций зданий от перегрузок нельзя допускать:

- превышения предельных нагрузок на полы, междуэтажные перекрытия, антресоли, площадки.
- изменения нагрузок от временных устройств и приспособлений, используемых при производстве ремонтных работ Учреждения.

6.2 Для предотвращения строительных конструкций зданий от механических повреждений необходимо их оберегать от ударов по неосторожности, при небрежной разгрузке материалов, изделий, деталей; от механических повреждений во время производства ремонтно-строительных работ др.

6.3 Строительные конструкции и элементы зданий необходимо защищать от агрессивного воздействия кислот, щелочей, солей, пыли и газа.

6.4 Для защиты от воздействия климатических факторов дождя и снега, переменного режима увлажнения и высушивания, замораживания и оттаивания необходимо:

- содержать в исправном состоянии и своевременно возобновлять защитные покровные слои кровель, облицовки, лакокрасочных и др. покрытий;
- содержать в исправном, состоянии все устройства для отвода атмосферных и талых вод;
- своевременно удалять снег с покрытий зданий, не допуская накопления его в морозную погоду выше 20 см и 5-10 см в оттепели;
- не допускать скопления снега у стен зданий, приводящего к переменному намоканию и замораживанию наружных стен;
- следить за состоянием и обеспечивать целостность и исправность влагоизолирующих устройств (изоляции от грунтовых вод, конденсационной влаги и т. п.).
- утеплять на зиму мелкозаложенные фундаменты, каналы, трубопроводы и проводить другие мероприятия против промерзания и вспучивания грунта у оснований сооружений и связанных с этих деформаций строительных конструкций.

7. Правила ухода за строительными конструкциями зданий и сооружений

7.1. Фундаменты и подвальные помещения

- Не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации, паропровода и др.
- не допускается пролива агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечки этих жидкостей под полы первого этажа к фундаментам и в грунт оснований.
- при осмотре фундаментов со стороны подвального помещения необходимо обращать внимание на наличие трещин в теле фундамента, на местные повреждения кладки, выпадение отдельных кирпичей, на деформации в стоках и сопряжениях крупных элементов фундаментов со смежными конструкциями, на появление агрессивных вод и возможные разрешения ими кладки фундамента.
- при появлении трещин в фундаментах, при раскрытии швов между отдельными блоками и панелями в сборных фундаментах должно быть организовано регулярное

наблюдение с установкой маяков. При интенсивном процессе расширения трещин необходимо принятие мер к выявлению причин, их локализации и устранению, к укреплению фундаментов.

В целях предохранения зданий от неравномерных осадок запрещается производить без согласования в установленном порядке:

- земляные работы (кроме поверхностей планировки) на расстоянии менее 2 м от фундаментов зданий и сооружений;
- срезку земли вокруг зданий и сооружений;
- пристройку временных зданий;
- устройство в подвалах новых фундаментов для размещения оборудования вблизи стен;
- выемку земли с целью увеличения высоты подвального помещения;
- систематическую откачку воды из подвала, если с водой вымываются частицы грунта;
- складирование на полу первого этажа или на перекрытиях около стен или колонн здания материалов, изделий и т. п.
- вскрытие фундаментов без обратной засыпки прилегающих участков отмостки и пола.

7.2. Перекрытия

- При осмотре перекрытий особое внимание следует обратить на нагрузки, провисание и зыбкость перекрытий, трещины в местах примыкания к смежным конструкциям и в штукатурке или в затирке потолков, отсыревании потолков, также на достаточность звукоизоляции;

- при обнаружении намокания или промасливания междуэтажных перекрытий из-за нарушений, например, нормальной работы систем водопровода, канализации, их причины должны быть выявлены и устранены, разрушившийся слой бетона должен быть удален и нанесен новый;

- при обнаружении провисаний штукатурки или глубоких трещин в ней необходимо проверить состояние штукатурки постукиванием. При вспучивании и отслаивании от железобетонных настилов или плит штукатурку следует в этих местах отбить и заменить новой из сложного раствора, произведя предварительную насечку на поверхность плит или настилов.

- В случае обнаружения провисания потолков перекрытий необходимо произвести их вскрытие и ревизию состояния перекрытия, уделив особое внимание на:

- состояние и достаточность слоя засыпки, особенно в надподвальных и чердачных перекрытиях;
- состояние подшивки и надежность крепления ее к балкам в облегченных перекрытиях.

7.3. Покрытия

- Обязательным для покрытия являются наличие исправного гидроизоляционного ковра, за состоянием которого надлежит осуществлять постоянный контроль;

- все деревянные конструкции покрытий должны подвергаться не реже одного раза в год детальному обследованию.

При этом необходимо учитывать, что местами, особенно подверженными увлажнению и загниванию, являются:

- настилы, находящиеся непосредственно под рулонным кровельным ковром;
- участки опирания настилов на балки, прогоны и места сопряжения настилов между собой;
- концы балок и прогонов, заделанные в стены, а также участки элементов, соприкасающиеся с грунтом, утепляющей засыпкой и каменной кладкой;
- участки деревянных конструкций, пораженные гнилью, должны быть заменены.

Если обнаружены при обследовании искривления отдельных элементов несущих конструкций и прогибы конструкций в целом, которые изменили действительные размеры элементов и не соответствуют фактическим геометрическим схемам конструкций, то должны

быть приняты меры по временному укреплению конструкций, разработаны и осуществлены мероприятия по усилению конструкций.

7.4. Кровля

При установке на кровле каких-либо предметов, необходимо согласование с соответствующей службой.

7.5. Стены

При осмотре стен зданий из кирпича, крупных блоков и крупных панелей необходимо особое внимание обратить:

- на наличие и характер трещин, особенно в наиболее нагруженных местах;
- на расслоение рядов кирпичной кладки, разрушение и выветривание стенового материала;
- на провисание и выпадение отдельных кирпичей из оконных, дверных проемов;
- на состояние кладки карнизов, поясков, навесных архитектурных деталей на фасадах, включая покрытия всех выступающих частей;
- на состояние участков опирания форм, блоков и прогонов на стены, осадочных и температурных швов, защитных покрытий (штукатурки, облицовки и т. д.);
- на отсутствие отклонений от вертикали (кренов);
- на наличие высолов, плесени, и т. д.;
- на проницаемость швов;
- на состояние гидроизоляции между стеной и цоколем, водоотводящих элементов, устройств и их крепления (сливов, подоконников, карнизов, желобов, водосточных труб), а также участков сопряжения стен с отмосткой, тротуаров и т. д.

8. Хранение и ведение проектной и производственной технической документации на здания и сооружения

8.1 Вся производственная техническая документация на эксплуатируемые здания и сооружения, должна храниться в Учреждении как документация строгой отчетности.

8.2 Технический паспорт составляется на капитальное здание и является документом, содержащим конструктивную характеристику объекта и все основные сведения, необходимые в процессе его эксплуатации.

8.3 Технический журнал по эксплуатации здания и сооружения является документом отражающим состояние эксплуатируемого объекта.

8.4 В технический журнал заносятся:

- данные о результатах систематических наблюдений за зданием и сооружением и их конструктивными элементами;
- заключения по результатам инструментальных наблюдений за осадками и другими деформациями конструктивных элементов;
- основные заключения по результатам периодических технических осмотров объекта;
- сведения о фактах серьезных нарушений правил технической эксплуатации здания и сооружения и мерах по пресечению таких нарушений;
- данные о проведенных ремонтах: сроки, характер ремонта, объем и место проведения работ;
- сведения о проведенных реконструкциях: сроки, характер.

8.5 Все эти сведения отражают историю эксплуатации объекта, его техническое состояние на каждый данный период времени и используется при планировании ремонта и при составлении дефектных ведомостей.

8.6 Ведение технического журнала по эксплуатации поручается лицу, на которое возложено наблюдение и уход за зданием.

8.7 Технический журнал по эксплуатации составляется в одном экземпляре.

Форма акта технического осмотра здания и сооружения прилагается (Приложение № 1, 2).

Форма технического журнала по эксплуатации прилагается (Приложение № 4, 5).

А К Т
общего планового (весенне-осеннего) осмотра здания

«____» _____ Г.

Строение (корпус) _____

Общие сведения по строению: _____

Год постройки _____ материал стен _____

Число этажей _____ наличие подвала _____

Результаты проверки и готовности здания к зиме, весне _____

Комиссия в составе: председателя:- _____

Членов:- _____

Произвела проверку готовности к эксплуатации вышеуказанного строения и установила:

1. Техническое состояние основных конструктивных элементов и инженерного оборудования:

А) крыша _____

Б) чердачное помещение и его вентиляция _____

В) водосточные трубы и покрытия выступающих частей здания _____

Г) фасад здания _____

Д) входные двери и оконные переплеты _____

Е) подвальные помещения _____

З) система отопления _____

И) тепловой пункт (ввод в здание) _____

Л) теплотрасса _____

М) система канализации _____

Н) электрохозяйство _____

Выводы и предложения:

Подписи:

Председатель комиссии _____ / _____ /

Члены комиссии:

1. _____

2. _____

3. _____

Приложение № 2
«Утверждаю»
Директор МБОУ «Доброминская СШ»
_____ Т.М.Шарабунова

**АКТ
внепланового осмотра зданий (сооружений)**

Название зданий (сооружений) _____
Адрес: _____
Материал стен _____
Этажность _____
Характер и дата стихийного бедствия _____

Комиссия в составе:
Председатель комиссии- _____
Члены комиссии _____

произвели осмотр _____
(наименование зданий, сооружений)
пострадавших в результате _____

Характеристика состояния здания (сооружений) после стихийного бедствия _____

Сведения о мерах по предотвращению развития разрушительных явлений, принятых сразу
после стихийного бедствия _____

Предлагаемые меры по ликвидации последствий стихийного бедствия, сроки и исполнители

Подписи:
Председатель комиссии _____ / _____ /

Члены комиссии:

1. _____
2. _____
3. _____

Приложение № 3
«Утверждаю»
Директор МБОУ «Доброминская СШ»
_____ Т.М.Шарабурова

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ
ЧАСТИЧНЫХ ОСМОТРОВ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

№ п/п	Конструктивные элементы здания, сооружения, инженерное оборудование	Периодичность осмотров в месяц	Примечание
1	Крыши		
2	Деревянные конструкции		
3	Каменные конструкции		
4	Железобетонные конструкции		
5	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки		
6	Стальные закладные детали и межпанельные стыки		
7	Полы		
8	Вентиляционные каналы и шахты		
9	Вентиляционные каналы в специализированных помещениях		
10	Внутренняя и наружная отделка		
11	Перила и ограждающие решётки на окнах лестничных клеток		
12	Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения		
13	Системы центрального отопления: в функциональных, основных помещениях, на чердаках, в подвалах		
14	Тепловые пункты (вводы), элеваторные узлы		
15	Электрооборудование: -открытая электропроводка; -скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах; -электрические плиты; -электросветильники; - др.		

Журнал технической эксплуатации здания (сооружения)

Начат: «____» _____ 200__ г
Окончен: «____» _____ 200__

Техническая характеристика здания

1. Назначение: _____
2. Ввод в эксплуатацию: _____
3. Балансовая стоимость: _____
4. Проектная стоимость: _____
5. Занимаемая земельная площадь здания: _____
6. Вид отопления: _____
7. Вид фундамента: _____
8. Тип наружных стен: _____
9. Характеристика крыши: _____
10. Водоснабжение и канализация: _____

Планный осмотр зданий и сооружений

[illegible]

Проведение ремонтных работ

Текущий ремонт

[illegible]

Проведение ремонтных работ

Капитальный ремонт

[illegible]

Журнал учета технического состояния здания (сооружения)

Наименование здания (сооружения)

Адрес:

Начат «____» _____ 200__ г
Окончен «____» _____ 200__ г

Результаты ежедневных (еженедельных) осмотров

[illegible]