

  
«Утверждаю»  
Директор МАОУ СОШ №2  
пгт Серышево  
В.А.Заварухина  
Приказ № 130 от «25» июня 2019 г.

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о технической эксплуатации зданий и сооружений**  
МАОУ СОШ №2 пгт Серышево  
структурного подразделения д/с №3

**1. Общие положения**

1.1 Настоящее положение устанавливает порядок осуществления контроля за техническим состоянием зданий и сооружений, находящихся на балансе МАОУ СОШ №2 пгт Серышево.

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 за техническое состояние и условия эксплуатации зданий и сооружений МАОУ СОШ №2 пгт Серышево структурное подразделение д/с №3 (далее - Учреждение) возлагается на должностное лицо, отданное приказом директора МАОУ СОШ №2 пгт Серышево.

**2. Организация технической эксплуатации зданий и сооружений.**

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

2.2 Основными задачами в части обеспечения технической эксплуатации зданий и сооружений являются:

- обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной пригодности строительных конструкций зданий и сооружений, их санитарно-технического оборудования и системы энергообеспечения: водопровода, канализации, отопления, вентиляции и др.

- организация работ по улучшению состояния бытовых помещений, интерьеров, архитектурно - 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 Своевременная подготовка помещений здания и коммуникации к эксплуатации в зимних условиях.

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

2.6 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 основных 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 осуществляется 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, встроенные котельные, насосные, тепловые пункты элеваторные узлы, инженерные устройства и оборудование;

-ограждающие конструкции и элементы фасада (балконы, лоджии, эркеры, козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства);

-кровли, чердачные помещения и перекрытия, над кровельные вентиляционные и дымовые трубы, коммуникации и инженерные устройства, расположенные в чердачных и кровельных пространствах;

-по этажно: 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 ливне приёмников;

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 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.

6.3 По неосторожности, при небрежной разгрузке материалов, изделий, деталей.

6.4 От механических повреждений во время производства ремонтно-строительных работ др.

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

6.6 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 кровельные 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 мелко заложенные 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. 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 обнаружено при обследовании искривления отдельных элементов несущих конструкций и прогибы конструкций в целом, которые изменили действительным размерам элементов и фактическим геометрическим схемам конструкций, то должны быть приняты меры по временному укреплению конструкций, разработаны и осуществлены мероприятия по усилению конструкций.

### **7.2. 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 и т. п.), 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 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.

8.7 В 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 конструкциях (сроки, характер).

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

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

Технический журнал по эксплуатации составляется в одном экземпляре.

Форма технического журнала по эксплуатации прилагается.

Форма акта технического осмотра здания и сооружения прилагается.

Приложение № 1  
«Утверждаю»  
Директор МАОУ СОШ №2  
пгт Серышево  
\_\_\_\_\_ В.А.Заварухина

**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) котельные помещения и оборудование, от которого подается тепло \_\_\_\_\_

Л) система канализации \_\_\_\_\_

М) Теплотрасса \_\_\_\_\_

Н) Электрохозяйство \_\_\_\_\_

Выводы и предложения:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Подписи:

Председатель комиссии \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Члены комиссии:

1. \_\_\_\_\_



Приложение № 2  
«Утверждаю»  
Директор МАОУ СОШ №2  
пгт Серьшево  
В.А.Заварухина

**АКТ  
внепланового осмотра зданий (сооружений)**

Название зданий (сооружений) \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Материал стен \_\_\_\_\_

Этажность один \_\_\_\_\_

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 МАОУ СОШ №2  
пгт Серьшево  
В.А.Заварухина

**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	Камины (печи), дымоходы, дымовые трубы		
8	Полы		
9	Газоходы		
10	Вентиляционные каналы и шахты		
11	Вентиляционные каналы в помещениях с установленным газовым оборудованием		
12	Внутренняя и наружная отделка		
13	Перила и ограждающие решётки на окнах лестничных клеток		
14	Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения		
15	Системы центрального отопления: в функциональных, основных помещениях, на чердаках, в подвалах (подпольях)		
16	Тепловые пункты (вводы), элеваторные узлы		
17	Мусоропровод		
18	Электрооборудование: открытая электропроводка, скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах, электрические плиты, светильники во вспомогательных помещениях.		

**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: \_\_\_\_\_







**Журнал учета  
технического состояния здания (сооружения)**

Наименование здания (сооружения)

---

Адрес:

---

Начат «    »                      200   г  
Окончен «    »                      200   г



