

Приказ № 10 о/д  
по отделу образования, молодежной политики, физической культуре и спорта  
администрации Моргаушского района Чувашской Республики

с. Моргауши

15 января 2018 года

Об утверждении Положения о порядке эксплуатации зданий, сооружений, используемых для предоставления образовательных услуг на территории Моргаушского района и проведения эксплуатационного контроля за их техническим состоянием.

На основании Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с межгосударственным стандартом ГОСТ 31937-2011, Сводом правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003, СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях», СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций», приказываю:

1. Утвердить Положение о порядке эксплуатации зданий, сооружений, используемых для предоставления образовательных услуг на территории Моргаушского района, и проведения эксплуатационного контроля за их техническим состоянием (*приложение 1*).
2. Контроль за исполнением данного приказа возложить на начальника ХЭГ отдела образования, молодежной политики, физической культуры и спорта Андрееву Н.А.

Начальник отдела образования, молодежной политики,  
физической культуры и спорта администрации  
Моргаушского района



З.Ю.Дипломатова

**Положение о порядке эксплуатации зданий, сооружений, используемых для предоставления образовательных услуг на территории Моргаушского района, и проведения эксплуатационного контроля за их техническим состоянием**

**I. Общие положения**

Организация работы по эксплуатации и содержанию зданий и сооружений муниципальных образовательных организаций Моргаушского района (далее также – образовательные организации), используемых для предоставления образовательных услуг на территории Моргаушского района, и проведению эксплуатационного контроля за их техническим состоянием в период эксплуатации осуществляется на основании и в соответствии с:

- ✓ Градостроительным кодексом РФ;
- ✓ Межгосударственным стандартом ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.12.2012 г. N 1984-ст);
- ✓ Сводом правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» (введен в действие постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. N 153);
- ✓ СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях» (утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 29.12.2010 г. N 189);
- ✓ СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций» (утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 15.05.2013 г. N26);
- ✓ иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Чувашской Республики, муниципальными правовыми актами Моргаушского района и настоящим Положением.

Под надлежащим техническим состоянием зданий и сооружений образовательных организаций, используемых для предоставления образовательных услуг на территории Моргаушского района (далее также - здания, сооружения), понимается поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, правил и норм, проектной документации.

В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации обеспечиваются их техническое обслуживание, эксплуатационный контроль, текущий ремонт. Техническое обслуживание и текущий ремонт зданий, сооружений проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких зданий, сооружений. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период их эксплуатации путем осуществления:

- а) систематических осмотров;
- б) периодических осмотров два раза в год; весной и осенью;
- в) внеочередных осмотров;

- г) общих осмотров;
- д) осмотров и обследования при приёмке образовательных организаций к новому учебному году в порядке, установленном администрацией Моргаушского района.

Эксплуатационный контроль включает в себя проверку состояния оснований, строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надёжности и безопасности зданий, сооружений, систем и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, правил и норм, проектной документации.

Отдел образования, молодежной политики, физической культуры и спорта администрации Моргаушского района, образовательные организации осуществляют мероприятия по надлежащей эксплуатации зданий, сооружений и организации эксплуатационного контроля за содержанием зданий и сооружений в исправном техническом состоянии в соответствии с требованиями технических регламентов, правил и норм, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации, Чувашской Республики, муниципальных правовых актов Моргаушского района и настоящего Положения.

В случаях нарушения при эксплуатации зданий, сооружений требований технических регламентов, правил и норм, проектной документации эксплуатация зданий, сооружений может приостанавливаться администрацией Моргаушского района в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## **II. Порядок эксплуатация зданий и сооружений**

При осуществлении оперативного управления муниципальным имуществом образовательная организация обязана, в том числе, осуществлять эксплуатацию зданий, сооружений в соответствии с их разрешенным использованием (назначением), а также в соответствии с требованиями технических регламентов, правил и норм, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации, Чувашской Республики, муниципальных правовых актов Моргаушского района.

Эксплуатация зданий и сооружений включает в себя:

- а) техническое обслуживание и мероприятия по систематическому осмотру (наблюдению) за состоянием зданий, сооружений, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке;
- б) подготовку к сезонной эксплуатации здания, сооружения в целом, отдельных его элементов и систем, включая ввод водопровода и канализационные выпуски, электрическое освещение, сети теплофикации и газоснабжения, электроснабжения и связи;
- в) работу по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории, в том числе планировку прилегающей непосредственно к зданию территории и отмостку вокруг здания и сооружений.

При эксплуатации зданий и сооружений необходимо:

- а) поддерживать в надлежащем состоянии планировку земли у зданий и сооружений для отвода атмосферной воды. Спланированная поверхность земли должна иметь уклон от стен здания. Отмостка вокруг здания должна быть в исправном состоянии. Щели между асфальтовыми или бетонными отмостками (тротуарами) и стенами здания должны расчищаться, а затем заделываться горячим битумом, цементным раствором, смолой или мятой глиной;
- б) не допускать складирования материалов, отходов производства и мусора, а также устройства цветников и газонов непосредственно у стен зданий;
- в) следить за исправным состоянием кровли и устройств по отводу атмосферных и талых вод с крыши зданий;
- г) своевременно удалять снег от стен и с покрытий зданий и сооружений. При очистке кровли запрещается применять ударные инструменты, вызывающие порчу кровельных материалов;
- д) не допускать выброса у стен зданий отработанных воды и пара;
- е) не допускать распространения в зданиях сырости, возникающей из-за повреждения

гидроизоляции фундаментов;

ж) следить за исправным состоянием внутренних сетей водоснабжения, канализации и теплоснабжения, не допуская течи в соединениях и через трещины стенок труб, фасонных частей и приборов;

з) следить за нормальной работой вентиляционных систем;

и) следить за плотностью примыкания кровель к стенам, парапетам, трубам, вышкам, антенным устройствам и другим выступающим конструкциям;

к) периодически контролировать состояние деревянных ферм, перекрытий и других ответственных конструкций зданий и сооружений из дерева, обеспечивать постоянное проветривание подпольных пространств в зданиях;

л) уделять особое внимание элементам деревянных конструкций, соприкасающихся с грунтом, заделанным в кирпичную кладку или бетон, а также в местах значительных температурных перепадов;

м) в случае появления в каменных или бетонных стенах, в железобетонных колоннах, прогонах, фермах, балках и плитах трещин немедленно устанавливать на них маяки и проводить тщательное наблюдение за поведением трещин и конструкций в целом;

н) следить за вертикальностью стен и колонн;

о) организовать постоянное наблюдение за состоянием защитного слоя в железобетонных конструкциях, особенно находящихся в агрессивной среде;

п) постоянно следить за состоянием швов и соединений металлических конструкций (сварных, клепаных, болтовых);

р) организовать тщательное наблюдение за состоянием стыков сборных железобетонных конструкций;

с) не допускать пробивки отверстий в перекрытиях, балках, колоннах и стенах без письменного разрешения лиц, ответственных за правильную эксплуатацию здания или сооружений;

т) уделять особое внимание наблюдению за конструкциями, которые подвержены динамическим нагрузкам, термическим воздействиям или находятся в агрессивной среде;

у) не допускать перегрузок строительных конструкций;

ф) для предотвращения перегрузок строительных конструкций не допускать установку, подвеску и крепление оборудования и других устройств, не предусмотренных проектом;

х) в производственных помещениях поддерживать проектный температурно-влажностный режим.

Проверка состояния подвальных помещений и технических подполий проводится ежедневно, так как в них размещены узлы и трубопроводы теплотехнических, водопроводных, канализационных сетей. Эти помещения должны быть сухими, чистыми и иметь освещение. Особое внимание при этом следует обращать на исправность конструкций фундаментов, гидроизоляции, стыков и сопряжений элементов фундаментов между собой и со смежными конструкциями.

В значительной степени долговечность здания зависит от кровли, поэтому необходимо следить за правильным содержанием и своевременным ремонтом, а также ревизией и сменой фасонных (коньки, планки примыкания, ветровые планки) и водоотводящих элементов (желоба, воронки, водостоки). Кроме того, следует вести постоянный контроль за состоянием чердаков и конструкций стропильной системы, их плановой огнезащитной обработкой, исправной работой вентиляционных каналов и шахт.

При проверках внутреннего горячего и холодного водоснабжения, а также системы канализации, осмотры и обследования следует начинать с проверки исправности трубопроводов, работы санитарных приборов и смывных устройств. Основное внимание обращается на наличие протечек трубопроводов и утечек воды из санитарно-технических устройств, своевременность устранения засоров, а также целостность теплоизоляции трубопроводов центрального отопления и горячего водоснабжения.

Состояние противопожарных мероприятий проверяется представителями органов пожарной безопасности в сроки и в порядке, установленные действующими регламентами, правилами и

нормами.

Трещины наружных стен, возникшие в процессе эксплуатации здания, мокрые пятна на конструкциях, отслаивание защитного слоя бетонных конструкций, коррозия арматуры и т.п. также подлежат контролю. Причиной этих деформаций и изменений являются различные воздействия (осадочные, атмосферные). В таких случаях необходимо проводить наблюдение за развитием трещин с тем, чтобы выяснить характер деформаций и степень опасности их для дальнейшей эксплуатации объекта.

При неравномерной осадке здания, сооружения необходимо установить контрольные маяки в критических местах, систематически вести наблюдение с записью в журнале. Характерными признаками неравномерной осадки являются трещины на карнизах, на сплошной части кирпичных стен, раскрытие вертикальных и горизонтальных швов между элементами стен.

При прогрессирующих деформациях (о чем свидетельствует динамика увеличения трещины и разрушение маяка), выявленных в ходе систематического наблюдения за зданиями и сооружениями руководитель образовательной организации незамедлительно сообщает о результатах в отдел образования, молодежной политики физической культуры и спорта администрации Моргаушского района.

### III. Организация проведения осмотров зданий и сооружений

Здания и сооружения в процессе эксплуатации должны систематически осматриваться (находиться под систематическим наблюдением) лицами, ответственными за сохранность этих объектов.

Руководитель образовательной организации на основании локального нормативного правового акта образовательной организации (далее - правовой акт), в соответствии с настоящим Положением организует и несёт ответственность за проведение систематических осмотров (систематическое наблюдение), периодических осмотров (весной и осенью), внеочередных осмотров.

В указанном правовом акте руководитель образовательной организации:

- а) возлагает обязанность по систематическому осмотру (по систематическому наблюдению) зданий, сооружений на должностное лицо или иного работника образовательной организации. Руководитель образовательной организации по письменному согласованию с отделом образования, молодежной политики, физической культуры и спорта администрации Моргаушского района вправе привлечь на основании договора в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения физическое или юридическое лицо для организации эксплуатационного контроля за содержанием зданий и сооружений;
- б) устанавливает дату или период проведения весеннего и осеннего осмотра зданий, сооружений.

Для учёта ежедневных систематических результатов осмотров и наблюдения за эксплуатацией зданий и сооружений, а также для учёта работ по обслуживанию и текущему ремонту соответствующего здания или сооружения в образовательной организации ведётся журнал эксплуатации здания, сооружения, в который вносятся сведения о датах и результатах проведенных ежедневных систематических осмотров и наблюдений, о датах и результатах периодических весенних и осенних осмотров, внеочередных осмотров здания, сооружения, строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, о выполненных работах по техническому обслуживанию здания, сооружения, о проведении текущего ремонта здания, сооружения, о датах и содержании выданных уполномоченными органами исполнительной власти предписаний об устранении выявленных в процессе эксплуатации здания, сооружения нарушений, сведения об устранении этих нарушений.

Для проведения весеннего, осеннего и внеочередного осмотров руководитель образовательной организации на основании правового акта создаёт комиссию. Возглавляет комиссию руководитель образовательной организации или заместитель руководителя образовательной организации. В состав комиссии включаются работники образовательной

организации, отдела образования, молодежной политики, физической культуры и спорта по согласованию, отдела капитального строительства и развития общественной инфраструктуры администрации Моргаушского района по согласованию.

В состав комиссии по согласованию могут быть включены лица, специально занимающиеся наблюдением за эксплуатацией зданий, сооружений, представители служб, ведающих эксплуатацией отдельных видов инженерного оборудования зданий (санитарно-техническими устройствами и электроосвещением). Основной формой работы комиссии является осмотр и обследование зданий и сооружений.

Весенний осмотр проводится после таяния снега и имеет своей целью освидетельствование состояния здания или сооружения после таяния снега или зимних дождей. При весеннем осмотре уточняются объемы работы по текущему ремонту зданий или сооружений, выполняемому в летний период, и выявляются объемы работ по капитальному ремонту для включения их в план текущего или следующего года. При весеннем осмотре необходимо:

- а) тщательно проверить состояние несущих и ограждающих конструкций и выявить возможные повреждения их в результате атмосферных и других воздействий;
- б) установить дефектные места, требующие длительного наблюдения;
- в) проверить механизмы и открывающиеся элементы окон, дверей, ворот, фонарей и других устройств;
- г) проверить состояние санитарно-технических устройств и электрооборудования;
- д) проверить состояние водостоков, отмостков и ливнеприемников.

Осенний осмотр проводится после проверки образовательных организаций к новому учебному году, перед началом или в начале отопительного периода с целью проверки подготовки зданий и сооружений к эксплуатации в оставшийся осенний и зимний периоды. К этому времени должны быть закончены все летние работы по текущему ремонту. При осеннем осмотре необходимо:

- а) тщательно проверить несущие и ограждающие конструкции зданий и сооружений и принять меры по устранению всякого рода щелей и зазоров;
- б) проверить подготовленность покрытий зданий к удалению снега и необходимых для этого средств (снеготаялки, рабочий инвентарь), а также состояние желобов и водостоков;
- в) проверить исправность и готовность к работе в зимних условиях открывающихся элементов окон, дверей, ворот, фонарей и других устройств, санитарно-технических устройств и электрооборудования.

Внеочередные осмотры зданий и сооружений проводятся после стихийных бедствий (пожаров, ураганных ветров, больших ливней или снегопадов и т.д.) или аварий для определения дефектов и повреждений строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов и оценки состояния их надежности и безопасности и надежности и безопасности для эксплуатации зданий, сооружений в целом.

По итогам весеннего, осеннего и внеочередного осмотров комиссия в течение одного рабочего дня составляет акт осмотра зданий, сооружений образовательной организации, отмечает обнаруженные дефекты, а также необходимые меры для их устранения с указанием возможных сроков выполнения работ и направляет копии актов в отдел образования, молодежной политики, физической культуры и спорта администрации Моргаушского района.

При прогрессирующих деформациях зданий, сооружений или при обнаружении наступления или возникновения подозрения в наступлении недопустимого или аварийного состояния здания, сооружения, выявленных в ходе систематического осмотра (наблюдения), периодических и внеочередных осмотров, отдел образования, молодежной политики, физической культуры и спорта администрации Моргаушского района организует проведение общего осмотра здания, сооружения комиссией. Состав комиссии по общему осмотру зданий и сооружений образовательной организации утверждается распоряжением администрации Моргаушского района. В состав комиссии включаются лица, специально занимающиеся наблюдением за эксплуатацией зданий, представители служб, ведающих эксплуатацией отдельных видов инженерного оборудования зданий (санитарно-техническими

устройствами и электроосвещением), представители органов государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической, и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека по согласованию, специалисты отдела капитального строительства и развития общественной инфраструктуры администрации Моргаушского района, специалисты отдела образования, молодежной политики, физической культуры и спорта администрации Моргаушского района.

По результатам общего осмотра зданий, сооружений комиссией составляется акт, в котором отмечаются обнаруженные дефекты, а также необходимые меры для их устранения с указанием сроков выполнения работ.

При необходимости отдел образования, молодежной политики, физической культуры и спорта администрации Моргаушского района совместно с администрацией Моргаушского района организует выполнение инженерно-технического обследования зданий и сооружений специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение этих работ, для определения причин и мероприятий по устранению выявленных дефектов и деформаций.

#### **IV, Первоочередные мероприятия в случае обнаружения наступления недопустимого или аварийного состояния зданий и сооружений**

4.1. В случае обнаружения недопустимого или аварийного состояния зданий и сооружений администрация Моргаушского района:

- а) ограничивает или прекращает эксплуатацию аварийных зданий, сооружений и принимает меры по предупреждению возможных несчастных случаев;
- б) принимает меры по немедленному устранению причин аварийного состояния;
- в) принимает меры по организации квалифицированного обследования аварийных конструкций с привлечением специалистов из проектных, научно-исследовательских или других специализированных организаций;
- г) обеспечивает регулярное наблюдение за деформациями поврежденных элементов силами службы технического надзора с применением средств технической диагностики;
- д) обеспечивает скорейшее восстановление аварийного объекта по результатам обследования, а в необходимых случаях, по получению проектно-сметной документации.