

УТВЕРЖДЕНО
приказом директора МАОУ
«Татарско-Сугутская СОШ»
от 29 августа 2018 года
№ 06/1-о

Положение о технической эксплуатации здания и сооружений
МАОУ «Татарско-Сугутская СОШ»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 1.1 Настоящее положение является обязательным для учреждения при осуществлении контроля за техническим состоянием здания и сооружений, находящихся на балансе данного учреждения.
- 1.2 На основе этого положения с учетом конкретных условий в учреждении образования должны быть разработаны инструкции для работников, а также организационные и другие документы по обеспечению безопасности, сохранности и эксплуатационной надежности здания и сооружений путем организации надлежащего ухода за ним, своевременного и качественного их ремонта и постоянного технического надзора за состоянием.
- 1.3 Общее руководство комплексом работ по обеспечению надлежащего технического состояния здания и сооружений возлагается на руководителя учреждения образования.
- 1.4 Ответственность за техническое состояние и условия эксплуатации здания и сооружений возлагается на руководителя учреждения образования.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

- 2.1 В школе должен быть установлен систематический надзор за техническим состоянием несущих и ограждающих конструкций здания и сооружений с целью своевременного обнаружения и контроля за устранением выявленных неисправностей и повреждений, возникших в процессе эксплуатации.
- 2.2 Основными задачами руководителя в части обеспечения технической эксплуатации здания и сооружений являются:
 - обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной пригодности строительных конструкций здания 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 здания и сооружений.
- 2.3 Защита строительных конструкций здания и сооружений от механических повреждений, перегрузок путем осмотров, ревизий и безотлагательных ремонтов конструкций и элементов в случае необходимости.
- 2.4 Поддержание в надлежащем техническом состоянии кровли здания, водосточных труб, воронок, трубопроводов внутреннего водостока, канализации, теплоснабжения и др. для исключения замачивания грунтов у основания фундамента и поддержания в здании и помещениях проектного температурно - влажностного и санитарно-гигиенического противопожарного, взрывобезопасного и других режимов.
- 2.5 Своевременная подготовка здания и коммуникаций к эксплуатации в зимних условиях.
- 2.6 Соблюдение правил и норм складирования, габаритов проходов и проездов как внутри здания, так и при входах в них и на прилегающей к нему территории.
- 2.7 Руководитель учреждения несет ответственность в соответствии действующим законодательством:
 - за надлежащее исполнение возложенных на него обязанностей в части обеспечения правильной технической эксплуатации здания и сооружений,
 - за нарушение требований Положения за бездействие, проявленное в вопросах содержания, ухода и ремонта здания и сооружений, несвоевременного принятия мер по выявлению и устранению угрожающих нормальной эксплуатации здания и сооружений дефектов, возникающих в процессе их эксплуатации,
 - за невыполнение предписаний органов надзора и контроля по устранению нарушений

правил технической эксплуатации здания и сооружений.

3. ОРГАНИЗАЦИЯ СЛУЖБЫ ОСМОТРА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ, СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

- 3.1 Комиссия по общему осмотру технического состояния, содержания и ремонта здания 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 конструкции здания 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 здания и сооружений.

4. ОСНОВНЫМИ ФУНКЦИЯМИ КОМИССИИ ПРИ ОСМОТРЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЯ ЯВЛЯЮТСЯ:

- 4.1 Надзор и контроль за соблюдением правил содержания и ухода за строительными конструкциями здания и сооружений.
- 4.2 Организация систематических наблюдений и технических осмотров состояния строительных конструкций здания и сооружений.
- 4.3 Оформление заявок на выполнение визуальных и детальных технических обследований строительных конструкций здания и сооружений.
- 4.4 Участие в работе по подготовке здания и сооружений к эксплуатации в зимних условиях.
- 4.5 Участие в комиссии по определению целесообразности списания с баланса организации изношенных или морально устаревших здания и сооружений.
- 4.6 Разработка и представление на утверждение инструкций для структурных подразделений по правилам технической документации строительных конструкций с учетом местных условий.
- 4.7 Планирование ремонта строительных конструкций на год и по месяцам. Составление титульного списка работ по капитальному ремонту здания и сооружений.
- 4.8 Организация и участие в работе по переоценке и определению износа конструкций зданий и сооружений.
- 4.9 Организация и участие в работе по составлению паспортов на здание и сооружения.
- 4.10 Ведение технического журнала по эксплуатации здания и сооружений.
- 4.11 Систематизированное хранение основных чертежей проектов здания, а также другой технической документации, эксплуатационной документации.

5. ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР ЗА СОСТОЯНИЕМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В ПЕРИОД ЭКСПЛУАТАЦИИ.

- 5.1 Техническое состояние здания 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. Наблюдение за состоянием ежедневного беглого визуального осмотра конструкций и поэлементных осмотров в сроки устанавливаемые комиссией технического надзора зданий и сооружений.
- 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 комиссией технического осмотра по графикам, утвержденным в установленном порядке.
- 5.5 При общем плановом осмотре проводится визуальное обследование всех элементов и инженерных систем здания и сооружений. При плановых осмотрах здания и сооружений проверяются:

- внешнее благоустройство;
 - фундаменты и подвальные помещения, тепловые пункты и оборудование;
 - ограждающие конструкции и элементы фасада;
 - кровля;
 - поэтажно: 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 в 2 раза в год: весной и осенью.
- 5.6 Весенний осмотр здания и сооружений проводится с целью:
- проверки технического состояния несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем здания и сооружений;
 - определение характера и опасности повреждений, полученных в результате эксплуатации здания и сооружений в зимний период;
 - проверка исправности механизмов, открытия окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств, а также состояния, желобов, водостоков, отмосток и ливнеприемников.
- 5.7 Осенний осмотр проводится с целью проверки готовности здания 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 проводится 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. Один из экземпляров приобщается к техническому журналу по эксплуатации зданий и сооружений.
- 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 здания от перегрузок нельзя допускать:
- 6.2 Превышения предельных нагрузок на полы, междуэтажные перекрытия, антресоли, площадки.
- 6.3 Изменения нагрузок от временных устройств и приспособлений используемых при производстве ремонтных работ учреждения.
- 6.4 Для предотвращения строительных конструкций зданий от механических повреждений необходимо их оберегать от ударов.
- 6.5 По неосторожности, при небрежной разгрузке материалов, изделий, деталей.

- 6.6 От механических повреждений во время производства ремонтно - строительных работ др.
- 6.7 Строительные конструкции и элементы здания необходимо защищать от агрессивного воздействия кислот, щелочей, солей, пыли.
- 6.8 Для защиты от воздействия климатических факторов дождя и снега, переменного режима увлажнения и высушивания, замораживания и оттаивания необходимо:
- 6.9 Содержать в исправном состоянии и своевременно возобновлять защитные покровные слои кровель, штукатурки, облицовки, лакокрасочных и др. покрытий.
- 6.10 Содержать в исправном, состоянии все устройства для отвода атмосферных и талых вод.
- 6.11 Не допускать скопления снега у стен зданий, приводящего к переменному намоканию и замораживанию наружных стен;
- 6.12 Следить за состоянием и обеспечивать целостность и исправность влагоизолирующих устройств (изоляция от грунтовых вод, конденсационной влаги и т. п.).
- 6.13 Утеплять на зиму мелкозаложенные фундаменты, каналы, трубопроводы и приводить другие мероприятия против промерзания и вспучивания грунта оснований сооружений и связанных с этим деформаций строительных конструкций.

7. ПРАВИЛА УХОДА ЗА СТРОИТЕЛЬНЫМИ КОНСТРУКЦИЯМИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

- 7.1 Фундаменты и подвальные помещения.
- 7.2 Не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, Канализации и др.
- 7.3 Не допускается проливка агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечки этих жидкостей под полы первого этажа к фундаментам и в грунт оснований.
- 7.4 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.
- 7.5 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, к их локализации и устранению, к укреплению фундаментов.
- 7.6 В целях предохранения здания от неравномерных осадков запрещается производить без согласования в установленном порядке:
 - земляные работы (кроме поверхностей планировки) на расстоянии менее 2 м от фундаментов здания и сооружений;
 - срезку земли вокруг здания 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 вымывается 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 отмостка и пола;

8. КОЛОННЫ.

- 8.1 При осмотре колонн особое внимание следует обратить на повреждения в виде
 - трещин в колоннах и расшатывания соединений от больших продольных при недостаточно четкой конструкции крепления вертикальных связей;
 - повреждения нижних частей колонн;
 - повреждения колонн от воздействия высоких температур и др.
- 8.2 Не допускается ликвидации трещин в металлических колоннах путем поверхностной заварки. Трещины в металле или сварном шве должны быть вырублены или вырезаны на всю глубину и заварены сплошным швом.

9. ПЕРЕКРЫТИЯ.

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 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.
- 9.4 В случае обнаружения провисания потолков перекрытий необходимо произвести их вскрытие и ревизию состояния перекрытия, особое внимание на:
- состояние наката и смазки;
 - состояние и достаточность слоя засыпки, особенно в надподвальных перекрытиях;
 - состояние подшивки и надежность крепления ее к балкам в облегченных перекрытиях.

10. ПОКРЫТИЯ.

- 10.1 Обязательным для покрытия являются наличие исправного гидроизоляционного ковра, за состоянием которого надлежит осуществлять постоянный контроль.
- 10.2 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:
- 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.
- 10.3 При обследовании основных несущих конструкций покрытий необходимо проверить:
- соответствие фактических нагрузок расчетным и не превышающие предельно допустимых величин;
 - состояние элементов, работающих на сжатие и изгиб, отсутствие прогибов, правильность и достаточность раскрепления верхнего пояса форм;
 - состояние элементов нижнего пояса форм, отсутствие полных или частичных разрывов, надрывов древесины около сучков и трещин в стенах на плоскости скалывания;
- 10.4 Если обнаружение при обследовании искривления отдельных элементов несущих конструкций и прогибы конструкций в целом, который 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.

11. КРОВЛЯ.

- 11.1 Установка на кровле каких-либо предметов не разрешается, ремонтные работы по изменению конструкции кровли, необходимо согласовать с соответствующей службой.

12. СТЕНЫ.

- 12.1 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 на наличие сырых пятен,
 - на состояние кладки карнизов, поясков, навесных архитектурных деталей на фасадах, включая покрытия всех выступающих частей;

- на состояние участков опирания ферм, блок 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 стыков и сопряжений, а также участков, вблизи которых размещено технологическое и др. оборудование;
- 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).

13. ХРАНЕНИЕ И ВЕДЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ.

- 13.1 Вся проектная и производственная техническая документация на эксплуатируемые и вновь построенные здания и сооружения, принятые приемочной комиссией к эксплуатации, должна храниться в учреждении как документация строгой отчетности.
- 13.2 В учреждениях образования должна храниться следующая проектная и производственная документация на здания и сооружения:
- технические проекты;
 - технорабочие проекты;
 - рабочие чертежи;
 - материалы инженерно- геологических изысканий данные о геологических и гидрогеологических условиях площадки организации и т. д..
 - акты приемки в эксплуатацию приемочной комиссией законченных строительством объектов;
 - заводские сертификаты на поставленные материалы;
 - документы, удостоверяющие качество примененных ж/б конструкций, узлов деталей, метизов, электродов и т. д.;
 - акты приемки работ по антикоррозионной защите строительных конструкций;
 - акты на скрытые виды работ;
 - акты на испытание отдельных узлов инженерных систем;
- 13.3 При отсутствии необходимой проектной и производственной документации зданий и сооружений руководитель обязан принять меры к получению, восстановлению или составлению недостающих документов;
- 13.4 Технический паспорт составляется на каждое капитальное здание и сооружение и является, документом, содержащим конструктивную характеристику объекта и все основные сведения, необходимые в процессе его эксплуатации;
- 13.5 К паспорту должны быть приложены;
- копии рабочих чертежей, разрезов, фасадов здания с внесенными в них отступлениями от проекта;
 - перечень предусмотренных проектом или экспертизой требований по обеспечению нормальной эксплуатации здания или сооружения.
- 13.6 Технический журнал по эксплуатации здания и сооружения является документом отражающим состояние эксплуатируемого объекта.
- 13.7 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 производства 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 на каждый крупный объект или группу небольших объектов.

Форма технического журнала по эксплуатации прилагается.

Форма акта технического осмотра здания и сооружения прилагается.

«Утверждено»
Директор школы
_____ Г.И.Модеева
от « ____ » _____ 20__ г.

А К Т
общего планового (весеннего, 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 помещение и оборудование, от которого подается тепло _____

К) тепловые элеваторные узлы и бройлеры _____

Л) система канализации _____

М) Теплотрасса _____

Н) Электрохозяйство _____

Выводы и предложения:

Председатель комиссии _____

Члены комиссии _____

Журнал технической эксплуатации здания (сооружения)

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

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: _____

Примечание: журнал хранится у лица, ответственного за техническое состояние здания (сооружения), и предъявляется комиссиям при проведении плановых осмотров и заполняется ответственным за техническое состояние здания и сооружения ОУ

Проведение ремонтных работ**Текущий ремонт**

№ п/п	Дата проведения ремонта	Содержание работ	Исполнитель	Кто принял	Отметка и роспись о выполнении ремонтных работ

Примечание: журнал заполняется при проведении ОУ текущих ремонтных работ и заполняется ответственным за техническое состояние зданий и сооружений ОУ

Проведение ремонтных работ

Капитальный ремонт

№ п/п	Дата проведения ремонта	Содержание работ	Исполнитель

Примечание: журнал заполняется при проведении ОУ при капитальном ремонте и
заполняется ответственным за техническое состояние зданий и сооружений ОУ

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

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

