АДМИНИСТРАЦИЯ ЗАВОДСКОГО РАЙОНА ГОРОДА
САРАТОВА

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ «ГИМНАЗИЯ №5»
410048, г. Саратов, 1-й Тульский проезд д 6-а
Телефон: 8 (8452) 924789

ПОЛОЖЕНИЕ

о технической эксплуатации зданий и сооружений в МОУ «ГИМНАЗИЯ №5»

УТВЕРЖДЕНО
приказом директора МОУ «ГИМНАЗИЯ №5»

от «03» июня 2024 года № 340

Директор МОУ «ГИМНАЗИЯ №5»

_____ М.С. Мишин

1. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 9 Федерального закона Российской Федерации от 29.12.2012 г № 273 ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», Градостроительного кодекса Российской Федерации, утвержденного Федеральным законом от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" с изменениями и дополнениями, СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.08.2016 N 590/пр) (ред. от 02.12.2019 г.) регламентирует порядок обеспечения содержания зданий и сооружений и определяет основные направления контроля за техническим состоянием зданий и сооружений. Положение разработано с целью обеспечения сохранности зданий и сооружений путем надлежащего ухода за ними, своевременного и качественного проведения ремонта.

2. Организация работы по обеспечению содержания зданий и сооружений обустройства прилегающих к ним территорий осуществляется на основании и в соответствии с постановлением главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.09.2020 № 28 «Об утверждении санитарных правил СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи».

3. На основе этого положения с учетом конкретных условий разрабатываются инструкции для работников, а также организационные и другие документы по обеспечению безопасности, сохранность и эксплуатационной надежности зданий и сооружений путем организации надлежащего ухода за ними, своевременного и качественного их ремонта и постоянного технического надзора за состоянием.

2. Организация технической эксплуатации зданий и сооружений.

2.1. В организации должен быть установлен систематический 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;
- защита строительных конструкций зданий и сооружений от механических повреждений перегрузок путем организации систематической уборки снега с покрытием зданий и сооружений, осмотров, ревизий и безотлагательных ремонтов конструкций и элементов в случае необходимости;
- поддержание в надлежащем техническом состоянии кровли здания, водосточных труб, воронок, трубопроводов внутреннего водостока, канализации, теплоснабжения и др. для исключения замачивания грунтов у основания фундаментов и поддержания в зданиях и помещениях проектного температурно-влажностного и санитарно-гигиенического, противопожарного, взрывобезопасного и других режимов;
- своевременная подготовки зданий и коммуникации к эксплуатации в зимних условиях;
- соблюдение правил и норм складирования, габаритов проходов и проездов как внутри зданий, так и при входах в них и на прилегающих к ним территориях.

2.3. 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 осмотра технического состояния, содержания и ремонта строительных конструкции зданий и сооружений.

3.1. Организация осмотра технического состояния, содержания и ремонта зданий и сооружений возлагается на комиссию по охране труда.

3.2. Основными задачами осмотра технического состояния являются:

- обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной годности строительных конструкции 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 охране труда по организации осмотра технического состояния, содержания и ремонта строительных конструкции зданий и сооружений являются.

4.1. Надзор и 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 чертежей проектов зданий, а также другой 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. Наблюдение за состоянием ежедневного беглого визуального осмотра конструкций и поэлементных осмотров в сроки устанавливаемые службой 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.

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, тепловые пункты, инженерные устройства и оборудование; - ограждающие конструкции и элементы фасада;
- кровли, перекрытия, надкровельные вентиляционные и дымовые трубы, коммуникации и инженерные устройства, расположенные в чердачных и кровельных пространствах;
- 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 коммуникаций 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 и инженерных систем зданий и сооружений;
- определение характера и опасности повреждений, полученных в результате эксплуатации зданий и сооружений в зимний период;
- о 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 зданий и сооружений к эксплуатации в зимний период. При проведении осеннего осмотра производится проверка:

- исправности открывающихся элементов окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств; о 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 необходимо немедленно доложить об этом руководству организации;
о ограничить или прекратить эксплуатацию аварийных участков и принять меры по предупреждению возможных несчастных случаев;
принять меры по немедленному устранению причин аварийного состояния и по временному усилению поврежденных конструкций; о
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.

В целях предохранения строительных конструкций зданий от перегрузок нельзя допускать:

- 6.1. Превышения предельных нагрузок на полы, междуэтажные перекрытия, антресоли, площадки.
- 6.2. Изменения нагрузок от временных устройств и приспособлений используемых при производстве ремонтных работ учреждения образования.
- 6.3. Для предотвращения строительных конструкций зданий от механических повреждений необходимо их оберегать от ударов.
- 6.4. По неосторожности, при небрежной разгрузке материалов, изделий, деталей.
- 6.5. От механических повреждений во время производства ремонтно - строительных работ др.
- 6.6. Строительные конструкции и элементы зданий необходимо защищать от агрессивного воздействия кислот, щелочей, солей, пыли и газа.
- 6.7. Для защиты от воздействия климатических факторов дождя и снега, переменного режима увлажнения и высушивания, замораживания и оттаивания необходимо:
- 6.8. Содержать в исправном состоянии и своевременно возобновлять защитные кровельные слои кровель, штукатурки, облицовки, лакокрасочных и др. покрытий.
- 6.9. Содержать в исправном, состоянии все устройства для отвода атмосферных и талых вод.
- 6.10. Своевременно удалять снег с покрытий зданий, не допуская накопления его в морозную погоду выше 20 см и 5-10 см в оттепели.
- 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 (изоляции 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:

7.1.1. Не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации, паропровода и др.

7.1.2. Не допускается пролив агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечки этих жидкостей под полы первого этажа к фундаментам и в грунт оснований.

7.1.3. 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.

7.1.4. 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, и укреплению фундаментов.

7.1.5. 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 вымывается частицы грунта;
- складирование на полу первого этажа или на перекрытиях около стен или колонн здания материалов, изделий и т. п.
- о вскрытие фундаментов без обратной засыпки прилегающих участков отмостки и пола.

7.2. Перекрытия.

7.2.1. 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.

7.2.2. 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.

7.2.3. При обнаружении провисаний штукатурка 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.

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

7.3. Покрытия.

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

7.3.2. 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:

- 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.

7.3.3. При обследовании основных несущих конструкций покрытий необходимо проверить: о соответствии фактических нагрузок расчетным и не превышающие предельно допустимых величин; о состоянии 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.

7.3.4. 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.

7.4. Кровля.

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

7.5. Стены.

7.5.1. 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, балок 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).

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

8.1. Вся проектная и производственная техническая документация на эксплуатируемые и вновь построенные здания и сооружения, принятые приемочной комиссией к эксплуатации, должна храниться в организации как документация строгой отчетности.

8.2. В организации должна храниться следующая проектная и производственная документация на здания и сооружения:

- технические 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;

8.3. 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;

8.4. Технический журнал по эксплуатации здания и сооружения является документом, отражающим состояние эксплуатируемого объекта. 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 реконструкциях (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.

9. Ведение технического журнала

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

9.2. Технический журнал по эксплуатации составляется в одном экземпляре на каждый крупный объект или группу небольших объектов.

9.3. Форма технического журнала по эксплуатации (приложение 1).

9.4. Форма акта технического осмотра здания и сооружения (приложение 2)

СОГЛАСОВАНО

Председатель профсоюзного комитета
_____ / Н.П. Коляганова

24.05.2024

РАССМОТРЕНО

Протокол заседания педагогического
совета МОУ «ГИМНАЗИЯ №5»

№12 от 24.05.2024

Приложение № 1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ по эксплуатации зданий и сооружений

Начат _____ г.
Окончен _____ 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: _____

№ п/п	Объект учреждения образования	Состояние конструкции	Выявленные дефекты	Меры предупреждения аварийности	Подпись проверяющего или проводившего осмотр	Дата

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:

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:

Председатель комиссии _____ / _____ /

Члены комиссии:

1. _____

2. _____

3. _____

АКТ
внепланового осмотра зданий (сооружений)

Название зданий (сооружений) _____

Адрес: _____

Материал стен _____

Этажность один _____

Характер и дата стихийного бедствия _____

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

Председатель комиссии _____ / _____ /

1. _____

2. _____

3. _____