

Принят  
на заседании педсовета  
(протокол № 1  
от «31» августа 2017 г.

«Утверждаю»  
Заведующий  
МАДОУ д/с №45 «Виноградинка»  
\_\_\_\_\_ Л.Ю. Варапай  
Приказ № 139/2 от «31» августа 2017 г.

**Муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение  
детский сад № 45 «Виноградинка»  
муниципального образования город-курорт Анапа**

**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 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 за техническое состояние и условия эксплуатации зданий и сооружений МАДОУ (далее - Учреждение) возлагается на должностное лицо, отданное приказом руководителя учреждения.

**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 Поддержание в надлежащем техническом состоянии кровли здания, водосточных труб, воронок, трубопроводов внутреннего водостока, канализации, теплоснабжения и др. для исключения размыва грунтов у основания фундаментов и поддержания в зданиях и помещениях проектного температурно—влажностного и санитарно-гигиенического противопожарного, взрывобезопасного и других режимов.

2.5 Своевременная подготовка зданий и коммуникации 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 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. 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 и инженерных систем зданий и сооружений;
- 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 отчётами 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 покровные слои кровель, штукатурки, 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 (изоляция 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. 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 наката и смазки;
- состояние и достаточность слоя засыпки, особенно в надподвальных и чердачных перекрытиях;
- состояние подшивки и надежность крепления ее к балкам в облегченных перекрытиях;
- не реже одного раза в пять лет должно производиться обследование деревянных чердачных перекрытий со снятием засыпки и смазки на ближайших к наружным стенам участках шириной до 1 м с тщательным осмотром и проверкой состояния деревянных частей перекрытия.

## **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.

При обследовании основных несущих конструкций покрытий необходимо проверить:

- соответствие фактических нагрузок расчетным и не превышающих 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;
- 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.

#### **7.4. Кровля.**

- при установке на кровле каких-либо предметов необходимо согласовать 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 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 Учреждении как документация строгой отчетности.

8.2 В Учреждении 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 При отсутствии необходимой проектной и производственной документации зданий и сооружений руководитель обязан принять меры к получению, восстановлению или составлению недостающих документов;

8.4 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;

8.5 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.

8.6 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 на каждый крупный объект или группу небольших объектов.

Форма технического журнала по эксплуатации прилагается.

Форма акта технического осмотра здания и сооружения прилагается.

**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. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

**АКТ**  
**внепланового осмотра зданий (сооружений)**  
**МАДОУ д/с № 45 «Виноградника»**

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. \_\_\_\_\_

**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, светильни 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

**Результаты ежедневных (еженедельных) осмотров**



