

**ПРИНЯТО**  
Советом Учреждения  
Протокол № 5  
от 27.08.2018 г.

**УТВЕРЖДЕНО**  
Приказом № 335  
от 27.08.2018 г.  
Заведующий: Кирсанова Т.В.

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О РАБОТЕ КОМИССИИ ПО НАДЗОРУ ЗА ЗДАНИЕМ И  
СООРУЖЕНИЯМИ УЧРЕЖДЕНИЯ**

## **1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение имеет целью обеспечение сохранности здания и сооружений путем надлежащего ухода за ними путем своевременного и качественного проведения ремонта их, а также упорядочения ремонтного дела и снижения стоимости ремонта.

1.2. Общее руководство комплексом работ по обеспечению надлежащего технического состояния зданий и сооружений возлагается на заведующего Учреждения.

1.3 Ответственность за техническое состояние и условия эксплуатации зданий и сооружений возлагается на заведующего Учреждением.

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

2.1. В Учреждении 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 покрытий 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 и других режимов;
- своевременная подготовка 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.

## **3. Организация осмотра технического состояния, содержания строительных конструкции зданий и сооружений**

3.1. Обязанности за наблюдением технического состояния, содержания зданий и сооружений возлагается на комиссию, которая назначается заведующим Учреждения.

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;
- организация выполнения и контроль за осуществлением мероприятий, направленных на поддержание состояния и улучшения эксплуатационных качеств зданий и сооружений.

## **4. Функции комиссии осмотра технического состояния, содержания строительных конструкции зданий и сооружений**

- надзор и контроль за соблюдением правил содержания и ухода за строительными конструкциями зданий и сооружений;
- организация систематических наблюдений и технических осмотров состояния строительных конструкций зданий и сооружений;
- участие в работе по подготовке зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях;
- планирование ремонта строительных конструкций на год и по месяцам;
- организация и участие в работе по составлению паспортов на здания и сооружения;

- ведение технического журнала по эксплуатации зданий и сооружений;
- 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 по охране труда, заместителем заведующего по АХР, завхозом.

5.3. Периодические осмотры подразделяются на текущие, общие плановые и внеочередные.

5.4. Текущие периодические осмотры осуществляются работниками, ведущими 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 (балконы, козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства);
- кровли, чердачные помещения и 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;
- наружные коммуникации и их обустройства;
- противопожарные устройства.

Общие плановые осмотры должны проводиться в 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 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;
- 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 администрации;

- 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**

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;
- для предотвращения строительных конструкций зданий от механических повреждений необходимо их оберегать от ударов по неосторожности, при небрежной разгрузке материалов, изделий, деталей; от механических повреждений во время производства ремонтно - строительных работ др.;
- 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 и замораживанию наружных стен;
  - следить за состоянием и обеспечивать целостность и исправность влагоизолирующих устройств (изоляции от грунтовых вод, конденсационной влаги и т. п.).

## **7. Правила ухода за строительными конструкциями зданий и сооружений**

- не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации, паропровода и др.;
- не допускается проливка агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечки этих жидкостей под полы первого этажа к фундаментам и в грунт снований;
- 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, к 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 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 отмостки и пола.

### **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 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;
- 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 и чердачных перекрытиях;
  - состояние подшивки и надежность крепления ее к балкам в облегченных перекрытиях;
  - состояние подшивки и надежность крепления ее к балкам в облегченных перекрытиях.

### **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 путем 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.

### **Кровля**

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

### **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 на наличие сырых пятен;

- на состояние кладки карнизов, поясков, навесных архитектурных деталей на фасадах, включая покрытия всех выступающих частей;
- на отсутствие отклонений от вертикали (кренов);
- на наличие плесени, и т. д.;
- на проницаемость швов;
- на состояние стыков и сопряжений, а также участков, вблизи которых размещено технологическое и другое 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 техническая документация на эксплуатируемые и вновь построенные здания и сооружения, принятые приемочной комиссией к эксплуатации, должна храниться Учреждении как документация строгой отчетности.

8.2. 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.

8.3. Технический журнал по эксплуатации здания и сооружения является документом отражающим состояние эксплуатируемого объекта.

8.4. В журнал заносятся:

- данные о результатах систематических наблюдений за зданием и сооружением и их конструктивными элементами;
- 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;
- 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.

