

ПРИНЯТО

Общим собранием работников
Протокол от 12.01.2021 г. № 2

УТВЕРЖДЕНО

Приказом от 12.01.2021 г. № 31
заведующий МБДОУ:  С.А. Вознюк



ПОЛОЖЕНИЕ

О ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЙ

муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения

«Детский сад комбинированного вида с. Великомихайловка
Новооскольского района Белгородской области»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение О технической эксплуатации здания и сооружений разработано для муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения «Детский сад комбинированного вида с. Великомихайловка Новооскольского района Белгородской области» (далее по тексту МБДОУ) в соответствии с:

- Федеральным законом от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";

- Федеральным законом от 28.11.2011 N 337-ФЗ (ст. 55.24. Требования законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий и сооружений);

- СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи», утвержденными постановлением главного санитарного врача от 28.09.2020 № 28;

- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и(или) безвредности для человека факторов среды обитания», утвержденными постановлением главного санитарного врача от 28.01.2021 № 2;

1.3. Общее руководство комплексом работ по обеспечению надлежащего технического состояния здания и сооружений возлагается на руководителя МБДОУ.

1.4. Ответственность за техническое состояние здания и сооружений возлагается на завхоза МБДОУ.

2. Организация технической эксплуатации здания и сооружений

2.1. Поддержание в надлежащем техническом состоянии: кровли здания, водосточных труб, канализации, теплоснабжения, отмостки, фасада, системы водоснабжения, электроснабжения и других инженерных систем.

В помещениях здания и сооружений поддержание проектного температурно-влажностного и санитарно-гигиенического противопожарного, взрывобезопасного и других режимов.

2.2. Своевременная подготовка здания и коммуникаций к эксплуатации в зимних условиях.

2.3. Соблюдение правил и норм складирования, габаритов проходов и проездов как внутри зданий, так и при входах в них и на прилегающих к ним территориях.

2.4. Ответственные за эксплуатацию и техническое состояние здания и сооружений несут ответственность в соответствии с действующим законодательством:

- за надлежащее исполнение возложенных на них обязанностей в части обеспечения правильной технической эксплуатации здания и сооружений;

- за нарушение требований 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 Комиссии по осмотру технического состояния, содержания и ремонта строительных конструкции зданий и сооружений

3.1 Комиссия по осмотру технического состояния, содержания и ремонта здания и сооружений формируются из числа работников МБДОУ.

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 по осмотру технического состояния являются:

4.1. 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 МБДОУ изношенных или морально устаревших здания и сооружений.

4.6. Разработка и представление на утверждение инструкций по правилам технической эксплуатации строительных конструкций с учетом местных условий.

4.7. Планирование ремонта строительных конструкций на год и по месяцам.

4.8. Организация и участие в работе по переоценке и определению износа конструкций здания и сооружений.

4.9. Организация и участие в работе по составлению паспортов на здания и сооружения.

4.10. Ведение документации:

- Сервисной книги по эксплуатации объекта
- Годового план – графика по содержанию здания и обслуживанию инженерных систем
- Журнала проведения осмотров конструкций и инженерных систем здания

4.11. Хранение основных чертежей проектов здания, а также другой технической документации, эксплуатационной документации.

5. Технический надзор за состоянием здания 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 и визуальный осмотр конструкций осуществляются завхозом МБДОУ, в сроки, установленные годовым планом – графиком по содержанию здания и обслуживанию инженерных систем.

5.3. Осмотры подразделяются на: текущие периодические, общие плановые и внеочередные.

5.4. Текущие периодические осмотры осуществляется завхозом МБДОУ, ведущего ежедневные (еженедельные) наблюдения. Текущие периодические осмотры должны проводиться в сроки, устанавливаемые Комиссией по техническому осмотру в соответствии с графиком, 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, инженерные устройства и оборудование;
- ограждающие конструкции и элементы фасада (козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства);
- кровли, перекрытия, надкровельные вентиляционные трубы, коммуникации и инженерные устройства, расположенные в 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;
- проверка исправности механизмов, открытия окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств, а также состояние отмосток;

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, 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 должны оформлять специализированными организациями с 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 МБДОУ;
- 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 в МБДОУ.

6.2.Для предотвращения строительных конструкций зданий от механических повреждений необходимо их оберегать от ударов, от механических повреждений во время производства ремонтно -строительных работ и др.

6.3.Строительные конструкции и элементы зданий необходимо защищать от агрессивного воздействия кислот, щелочей, солей, пыли и газа.

6.4.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 и отмостки;

- утеплять на зиму мелко заложённые фундаменты, каналы, трубопроводы и проводить 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.

-не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации 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 оснований.

7.2.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.

7.3.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.

7.4.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.

8. Колонны

8.1. При осмотре колонн особое внимание следует обратить на повреждения в виде:

- местных деформаций от перегрузок отдельных элементов колонн дополнительными коммуникациями, площадками и др., устанавливаемыми в процессе эксплуатации и ремонта;
- срезка отдельных элементов колонн, мешающих прокладке различных коммуникаций;
- 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.

8.3. 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.

8.4. Не допускается контакт металлических опорных частей колонн и связей между ними с грунтом. Башмаки колонн, анкерные болты и связи верхнего обреза фундаментов на высоту до 0,3 м над уровнем пола следует защищать от увлажнения плотным бетоном.

8.5. В случае обнаружения коррозии арматуры железобетонных колонн, эксплуатируемых зданиях с повышенной влажностью и агрессивной средой, необходимо сбить защитный слой бетона, очистить арматуру стальными щетками от ржавчины, промыть грань колонны струей воды под напором, пораженный участок заделать при помощи торкретирования цементным раствором в 2 слоя по 15 мм каждой.

9. Перекрытия

9.1. При осмотре перекрытий особое внимание следует обратить на нагрузки, провисание и зыбкость перекрытий, трещины в местах примыкания к смежным конструкциям, в штукатурке или в затирке потолков, в отсыревших потолках 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 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.

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 на подвальных 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;

9.5 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.

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:

- 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.

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, тротуаром 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 учреждениях образования 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;

13.3 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;

13.4 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.

13.5. **Журнал проведения осмотров конструкций и инженерных систем здания** является документом отражающим состояние эксплуатируемого объекта.

13.6. В журнал заносятся:

- *Наименование конструкций или инженерных систем прошедших осмотр*

- *Результат осмотра*

- *Потребность в ремонте*

- *ФИО, должность, подпись*

- *Дата осмотра*

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 журнала **проведения осмотров конструкций и инженерных систем здания** поручается на которое возложено наблюдение и уход за зданием.

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

**Журнал проведения осмотров конструкций
и инженерных систем здания**

№	Наименование конструкций или инженерных систем прошедших осмотр	Результат осмотра	Потребность в ремонте	ФИО, должность, подпись	Дата осмотра

Приложение № 2
к Положению об обеспечении эксплуатационной сохранности зданий
и сооружений, находящихся в муниципальной собственности
Новооскольского городского округа

**Журнал
технической эксплуатации здания (сооружения)**

Начат: « _____ » _____ 20__ г
Окончен: « _____ » _____ 20__ 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 организации.

Проведение ремонтных работ Текущий ремонт

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

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

Проведение ремонтных работ Капитальный ремонт

№ п/п	Дата проведения ремонта	Содержание работ	Исполнитель

Примечание: журнал заполняется при проведении организацией капитального ремонта и заполняется ответственным за техническое состояние зданий и сооружений

Сервисная книга по эксплуатации объекта

№п/п	Наименование конструкций или инженерных сооружений	Проводимое мероприятие по осмотру и обслуживанию	Устранение повреждений, разрушений и неисправностей	План осмотра и выполнения с отметкой об исполнении
<i>I-группа. Работы требующие постоянного контроля и осмотра</i>				
	<i>Отмостка</i>			
	<i>Система водостоков</i>			
	<i>Кровля</i>			
	<i>Система водоснабжения</i>			
	<i>Цоколь</i>			
	<i>фундаменты</i>			
	<i>Система электроснабжения</i>			
	<i>Система охранной сигнализации</i>			
	<i>Система пожарной сигнализации</i>			
	<i>Система вентиляции и кондиционирования</i>			
	<i>Система канализации</i>			
<i>II – группа. Работы требующие периодического контроля и осмотра</i>				

	<i>стены</i>			
	<i>Перегородки</i>			
	<i>Лестницы</i>			
	<i>Фасад</i>			
	<i>Окна и двери</i>			
	<i>благоустройство</i>			

Приложение № 4
к Положению об обеспечении эксплуатационной сохранности зданий
и сооружений, находящихся в муниципальной собственности
Новооскольского городского округа

**Годовой план – график
работ по содержанию здания и обслуживанию инженерных систем на _____ г.**

<i>№</i>	<i>Наименование конструкций или инженерных сооружений</i>	<i>Проводимое мероприятие по осмотру и обслуживанию</i>	<i>Устранение повреждений, разрушений и неисправностей</i>	<i>План осмотра и выполнения работ с отметкой об исполнении</i>

Приложение 5

к Положению об обеспечении эксплуатационной сохранности зданий
и сооружений, находящихся в муниципальной собственности
Новооскольского городского округа

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 бойлеры _____

Л) система канализации _____

М) Теплотрасса _____

Н) Электрохозяйство _____

Выводы и предложения: _____

Председатель комиссии _____

Члены комиссии _____

