УТВЕРЖДЕНО
Приказом директора
МБОУ «Замишевская СОШ» от
01.09.2015 № 122

Положение
о порядке проведения осмотров зданий и сооружений

1. Общие положения

1.1. Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений является составной частью системы их эксплуатации и технического обслуживания и включает в себя осуществление осмотров и наблюдений за техническим состоянием зданий и сооружений, их конструктивных элементов и инженерного оборудования, проведение консультационной работы с персоналом, занятым эксплуатацией и техническим обслуживанием, и использования зданий и сооружений.

1.2. Настоящая Инструкция устанавливает порядок осмотров и наблюдений за техническим состоянием зданий и сооружений, МБОУ «Замишевская СОШ».

1.3. Настоящая Инструкция является обязательной при осуществлении контроля за техническим состоянием зданий и сооружений, предоставленным учреждению на основе оперативного управления.

1.4. Организация контроля за содержанием зданий и сооружений в исправном техническом состоянии возлагается на директора школы, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находятся эти здания и сооружения.

1.5. Все здания и сооружения организации закрепляются за назначаемыми приказом директора по организации ответственными лицами, на которых возлагается контроль за соблюдением правил эксплуатации и технического содержания зданий и сооружений.

2. Цели и сроки проведения осмотров зданий и сооружений

2.1. Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений включает в себя проведение плановых, внеплановых и частичных осмотров зданий и сооружений или их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования.

2.2. Целью осмотров является получение информации о фактическом техническом состоянии зданий и сооружений, их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования, а также контроль за соблюдением правил их содержания и использования.

2.3. Плановые осмотры зданий и сооружений организуются два раза в год – весенние и осенние осмотры.

2.4. Весенние осмотры проводятся для проверки технического состояния зданий и сооружений, инженерного и технологического оборудования, прилегающей территории после окончания эксплуатации в зимних условиях.

2.5. В ходе осенних осмотров проводится проверка готовности зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях.

2.6. Внеплановые осмотры зданий и сооружений проводятся после аварий техногенного характера и стихийных бедствий (ураганных ветров, ливней, снегопадов, наводнений – далее неблагоприятные факторы).

2.7. Частичные осмотры зданий и сооружений осуществляются административно-хозяйственным и техническим персоналом школы по эксплуатации зданий и сооружений с целью обеспечения постоянного наблюдения за правильной эксплуатацией объектов в сроки, предусмотренные в Приложении 1 к настоящего Положения.

2.8. Календарные сроки плановых осмотров зданий и сооружений устанавливаются в зависимости от климатических условий. Весенние осмотры осуществляются сразу после таяния снега, когда здания, сооружения и прилегающая к ним территория могут быть доступны для осмотра. Осенние осмотры проводятся до наступления отопительного сезона, к этому времени должна быть завершена подготовка зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях.

3. Организация проведения осмотров зданий и сооружений

3.1. Плановые осмотры зданий и сооружений осуществляются комиссиями, образованными в соответствии с положением о порядке проведения плановых осмотров эксплуатируемых зданий и сооружений. Персональный состав комиссий и их председатели назначаются приказом директора. В работе комиссий участвуют лица, назначенные ответственными за соблюдение правил эксплуатации и технического содержания зданий и сооружений.

3.2. Внеплановые осмотры зданий и сооружений проводятся комиссиями, состав которых определяется в зависимости от последствий неблагоприятных факторов.

3.3. Результаты работы комиссий по плановым осмотрам зданий и сооружений оформляются актами, предусмотренными в Приложениях 2 и 3 к настоящего Положения, в которых отмечаются выявленные недостатки, влияющие на эксплуатационные качества и долговечность конструкций, наличие нарушений в процессе эксплуатации зданий и сооружений и меры по их устранению.

3.4. При внеплановых осмотрах определяется техническое состояние зданий и сооружений или их отдельных конструктивных элементов после воздействия неблагоприятных факторов, степень опасности выявленных повреждений, угрожающих жизни людей и сохранности зданий и сооружений.

Форма акта внепланового осмотра зданий (сооружений) предусмотрена в Приложении 4 к настоящего Положения.

3.5. В случае тяжелых последствий воздействия на здания и сооружения неблагоприятных факторов осмотры зданий и сооружений проводятся в соответствии с Положением о порядке расследования причин аварий зданий и сооружений, их частей и конструктивных элементов на территории Российской Федерации, утвержденным Приказом Минстроя России от 6 декабря 1994 г. N 17-48 (зарегистрировано Минюстом России 23 декабря 1994 г. N 761).

3.6. На основании актов осмотров разрабатываются мероприятия по устранению выявленных недостатков с указанием сроков и ответственных лиц за их выполнение, а также выдаются задания и поручения лицам, назначенным ответственными за эксплуатацию зданий и сооружений.

3.7. Результаты частичных осмотров и контроля за техническим состоянием зданий, сооружений, отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования фиксируются в журнале учета технического состояния здания (сооружения) по форме, предусмотренной в Приложении 5 к настоящего Положения, которые предъявляются комиссиям по проведению плановых осмотров.

4. Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений

4.1. Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений осуществляется в следующем порядке:

4.1.1. Плановые осмотры, в ходе которых проверяется техническое состояние зданий и сооружений в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство.

4.1.2. Внеплановые осмотры, в ходе которых проверяются здания и сооружения в целом или их отдельные конструктивные элементы, подвергшиеся воздействию неблагоприятных факторов.

4.1.3. Частичные осмотры, в ходе которых проверяется техническое состояние отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений, отдельных помещений, инженерных систем в целом или по отдельным их видам, элементов внешнего благоустройства.

4.2. 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, 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 коммуникации и их обустройства;

противопожарные устройства.

4.3. Особое внимание при проведении плановых, внеплановых и частичных осмотров обращается на:

- сооружения и конструкции, подверженные наличию присадочных, подрабатываемых и карстовых факторов территории, а также на ветхие и аварийные здания и сооружения, объекты, имеющие износ несущих конструкций свыше 60%;

- конструкции, лишенные естественного освещения и проветривания, подверженные повышенному увлажнению или находящиеся в других условиях, не соответствующих техническим и санитарным нормативам;

- выполнение замечаний и поручений, выданных предыдущими плановыми проверками.

4.4. Построенные и реконструированные здания и сооружения в первый год их эксплуатации дополнительно проверяются на соответствие выполненных работ строительным нормам и правилам.

4.5. Комиссии, осуществляющие плановые и внеплановые осмотры, определяют меры по обеспечению безопасности людей в случаях обнаружения деформаций, промерзаний, сильных протечек, сверхнормативной влажности, звукопроводности, вибрации, других дефектов, наличие которых и их развитие могут привести к снижению несущей способности или потере устойчивости конструкций, нарушению нормальных условий эксплуатации технологического и инженерного оборудования, работы персонала, проживания граждан.

4.6. Для определения причин возникновения дефектов, проведения технической экспертизы, взятия проб и инструментальных исследований, а также в других необходимых случаях комиссии по осмотру зданий и сооружений могут привлекать специалистов соответствующей квалификации, назначать сроки и определять состав специальной комиссии по детальному обследованию здания или сооружения.

4.7. В зданиях и сооружениях, где требуется дополнительный контроль за техническим состоянием этих зданий и сооружений или их отдельных конструктивных элементов, комиссии по плановым или внеплановым осмотрам вправе установить особый порядок постоянных наблюдений, обеспечивающий безопасные условия их эксплуатации.

4.8. По результатам осмотров в срок не более трех дней устраняются обнаруженные отклонения от нормативного режима эксплуатации зданий и сооружений, в частности, неисправность механизмов открывания окон, дверей, ворот, фонарей, повреждения наружного остекления, водосточных труб и желобов, отмосток, ликвидация зазоров, щелей и трещин, выполняются другие работы текущего характера.

4.9. До начала осмотров зданий и сооружений лица, назначенные ответственными за эксплуатацию этих зданий и сооружений, обеспечивают доступ в них членам комиссий для проведения осмотров.

4.10. Комиссии, осуществляющие осмотры зданий и сооружений, по результатам осмотров оформляют и дают директору школы рекомендации по устранению выявленных нарушений, допущенных по их вине в результате действия или бездействия. При неоднократном выявлении таких нарушений комиссии направляют учредителю, в хозяйственном ведении которых состоят эти здания и сооружения, соответствующие предложения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к Положению о порядке проведения осмотров зданий и сооружений

Периодичность частичных осмотров, технического состояния конструктивных элементов зданий и сооружений

№ пп	Конструктивные элементы, инженерные устройства	Профессия исполнителя	Частота осмотров в год	Примечание
1	Воздуховоды	Каменщик, жестянщик	1	Профессия определяется по материалу конструкции
2	Внутренние системы водоснабжения, водоотведения, отопления	Слесарь-сантехник	1	
3	Светильники, розетки, электросети, распределительные и вводные щиты	Электромонтер	1	
4	Силовое электрооборудование	Электромонтажник	2	
5	Кровельные покрытия, стропильная система крыши, наружные водостоки	Кровельщик	1	После таяния снега
6	Деревянные и столярные конструкции	Столяр, плотник	1	
7	Каменные и бетонные несущие конструкции, перегородки	Каменщик, штукатур	По мере необходимости	
8	Металлические конструкции	Сварщик	Один раз в 3 года	
9	Внутренняя и наружная отделка, полы	Отделочник, плотник	По мере необходимости	
10	Системы связи и оповещения, низковольтное оборудование	Связист	1	
11	Чердаки, подвальные, подсобные, вспомогательные помещения	Ответственный за эксплуатацию зданий и сооружений	2	Весной и осенью
12	Наружные водопровода, канализации, отопления и устройства к ним	Слесарь-сантехник	2	Весной и осенью
13	Фундамент, цокольная часть здания, отмостки	Ответственный за эксплуатацию зданий и сооружений	2	Весной и осенью
14	Наружные сети электроснабжения	Электромонтажник	В соответствии с Правилами эксплуатации электрооборудования и электроустановок	

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к Положению о порядке проведения осмотров зданий и сооружений

Акт
общего весеннего осмотра здания (сооружения)

_____ "__" _____ г.
населенный пункт

1. Название здания (сооружения) _____
2. Адрес _____
3. Владелец (балансодержатель) _____
4. Пользователи (наниматели, арендаторы) _____
5. Год постройки _____
6. Материал стен _____
7. Этажность _____
8. Наличие подвала _____

Результаты осмотра здания (сооружения) и заключение комиссии:
Комиссия в составе:
Председателя _____
Членов комиссии:
1. _____
2. _____
3. _____
_____
Представители:
1. _____
2. _____
_____
произвела осмотр _____ по вышеуказанному адресу.
наименование здания (сооружения)

№ пп	Наименование конструкций, оборудования и устройств	Оценка состояния, описание дефектов	Перечень необходимых и рекомендуемых работ, сроки и исполнители
1	Благоустройство		
2	Наружные сети и колодцы		
3	Фундаменты,отмостки, подвал		
4	Несущие стены (колонны)		
5	Перегородки		
6	Балки (фермы)		
7	Перекрытия		
8	Лестницы		
9	Полы		

10	Проемы (окна, двери, ворота)		
11	Кровля		
12	Наружная отделка		
13	Внутренняя отделка		
14	Центральное отопление		
15	Местное отопление		
16	Вентиляция		
17	Газоснабжение		
18	Энергоснабжение, освещение		
19	Технологическое оборудование		
20	Встроенные помещения		

В ходе общего внешнего осмотра произведено:
1) отрывка шурфов _____
2) простукивание внутренних стен и фасада _____
3) снятие деталей фасада, вскрытие конструкций _____
4) взятие проб материалов для испытаний _____
5) другие замеры и испытания конструкций и оборудования _____
_____

Выводы и предложения:
_____
_____
_____

Подписи:
Председатель комиссии _____
Члены комиссии _____
_____

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к Положению о порядке проведения осмотров зданий и сооружений

Акт
общего осеннего осмотра здания (сооружения) (о готовности к эксплуатации в зимних условиях)

_____ "____" _____ г.
населенный пункт

1. Название здания (сооружения) _____
2. Адрес _____
3. Владелец (балансодержатель) _____
4. Пользователи (наниматели, арендаторы) _____
5. Год постройки _____
6. Материал стен _____
7. Этажность _____
8. Наличие подвала _____

Результаты осмотра здания (сооружения) и заключение комиссии:
Комиссия в составе:
Председателя _____
Члены комиссии
1. _____
2. _____
3. _____
_____
Представители
1. _____
2. _____

произвела проверку готовности _____ по вышеуказанному адресу
наименование здания (сооружения)
к эксплуатации в зимних условиях и установила:

1. Техническое состояние основных конструктивных элементов и инженерного оборудования:
а) кровля _____
б) чердачное помещение (утепление, вентиляция) _____
в) фасад и наружные водостоки _____
г) проемы _____
д) внутренние помещения _____
е) подвальные и встроенные помещения _____
ж) отмостки и благоустройство _____
з) отопление, элеваторные узлы и бойлерные _____
и) местное отопление, дымоходы, газоходы _____
к) электроснабжение и освещение _____
л) оборудование, инженерные устройства _____
2. Обеспеченность:

а) топливом (запас в днях) _____

б) уборочным инвентарем _____

3. Выполнение противопожарных мероприятий _____

_____

Выводы и предложения: _____

_____

Подписи:

Председатель комиссии_____

Члены комиссии _____

_____

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
к Положению о порядке проведения осмотров зданий и сооружений

Акт
внепланового осмотра зданий (сооружений)

_____ "__" _____ г.
населенный пункт

Название зданий (сооружений) _____
Адрес _____
Владелец (балансодержатель) _____
Материал стен _____
Этажность _____
Характер и дата неблагоприятных воздействий _____
Результаты осмотра зданий (сооружений) и заключение комиссии:
Комиссия в составе:
Председатель комиссии _____
Члены комиссии _____
_____
Представители _____
_____
произвела осмотр _____, пострадавших в результате _____.
наименование зданий (сооружений)
Краткое описание последствий неблагоприятных воздействий:
_____
Характеристика состояния здания (сооружения) после неблагоприятных воздействий _____
_____
Сведения о мерах по предотвращению развития разрушительных явлений, принятых сразу после неблагоприятных воздействий _____
_____
Предлагаемые меры по ликвидации последствий неблагоприятных воздействий, сроки и исполнители _____
_____

Подписи:
Председатель комиссии _____
Члены комиссии _____
_____

ПРИЛОЖЕНИЕ 5
к Положению о порядке проведения осмотров зданий и сооружений

Журнал учета
технического состояния здания (сооружения)

Наименование здания (сооружения) _____
Адрес _____
Владелец (балансодержатель) _____
Должность и фамилия И.О. лица, ответственного за содержание здания _____

Дата проверки	Вид проверки	Объекты, кем проведена проверка (должность, фамилия)	Описание выявленных недостатков в содержании помещений и дефектов строительных конструкций	Мероприятия по устранению замечаний	Срок устранения замечаний, ответственный	Отметка об устранении замечаний (дата, подпись)
1	2	3	4	5	6	7

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