

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
«Борский агропромышленный техникум»
(ГАПОУ ЛО «БАПТ»)

Рассмотрено
Педагогическим советом
от 20 февраля 2024 года
(протокол №1-24)

Утверждено
распоряжением №78
от 26 февраля 2024 г.

ПОЛОЖЕНИЕ
о технической эксплуатации зданий и сооружений

Ленинградская область
Бор
2024

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о технической эксплуатации зданий и сооружений (далее – Положение) в Государственном автономном профессиональном образовательном учреждении Ленинградской области «Борский агропромышленный техникум» (далее – Техникум) регламентирует порядок эксплуатации и технического обслуживания, контроля технического состояния зданий и сооружений Техникума и прилегающих к ним территорий.

1.2. Положение разработано на основании:

- Федерального закона от 29 декабря 2012 №273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»;
- Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Устава и иных локальных нормативных актов Техникума, регламентирующих вопросы эксплуатации и технического обслуживания, контроля технического состояния зданий и сооружений Техникума и прилегающих к ним территорий.

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

1.4. Ответственность за техническое состояние и условия эксплуатации здания и сооружений возлагается на руководителя Техникума.

2. Цели и сроки проведения осмотров зданий и сооружений

2.1. Контроль технического состоянием здания и сооружений (эксплуатационный контроль) является составной частью системы их эксплуатации и технического обслуживания и включает в себя:

- осуществление осмотров и наблюдений за техническим состоянием здания и сооружений, их конструктивных элементов и инженерного оборудования,
- проведение консультационной работы с персоналом, занятым эксплуатацией и техническим обслуживанием, по правилам содержания и использования здания и сооружений.

2.2. Наблюдение за техническим состоянием здания и сооружений, их конструктивных элементов и инженерного оборудования осуществляется путём проведения плановых, внеплановых и частичных осмотров здания и сооружений или их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования.

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

2.4. Плановые осмотры здания и сооружений организуются два раза в год весной и осенью.

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

2.6. В ходе осенних осмотров проводится проверка готовности здания и сооружений к эксплуатации в зимних условиях.

2.7. Внеплановые осмотры здания и сооружений проводятся после аварий техногенного характера и стихийных бедствий (ураганных ветров, ливней, снегопадов, наводнений (далее - неблагоприятные факторы).

2.8. Частичные осмотры здания и сооружений осуществляются комиссией Техникума, утверждённой распорядительным актом директора Техникума с целью обеспечения постоянного наблюдения за правильной эксплуатацией объектов.

2.9. Календарные сроки плановых осмотров здания и сооружений устанавливаются в зависимости от климатических условий.

2.9.1. Весенние осмотры осуществляются сразу после таяния снега, когда здание, сооружения и прилегающая к ним территория могут быть доступны для осмотра.

2.9.2. Осенние осмотры проводятся до наступления отопительного сезона, к этому времени должна быть завершена подготовка здания и сооружений к эксплуатации в зимних условиях.

3. Организация проведения осмотров здания и сооружений

3.1. Плановые, внеплановые осмотры здания и сооружений осуществляются постояннодействующей комиссией, утверждённой распорядительным актом руководителя Техникума. В работе комиссий участвуют: заместитель директора по АХЧ (заведующий хозяйством и другие).

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

3.3. При внеплановых осмотрах определяется техническое состояние здания и сооружений или их отдельных конструктивных элементов после воздействия неблагоприятных факторов, степень опасности выявленных повреждений, угрожающих жизни людей и сохранности здания и сооружений. Форма акта внепланового осмотра здания (сооружений) предусмотрена приложением 4.

3.4. 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 здания и сооружений.

3.5. Результаты частичных осмотров и контроля за техническим состоянием здания, сооружений, отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования фиксируются в журнале учёта (паспорте) технического состояния здания (сооружения) по форме, предусмотренной в приложении 5, которые предъявляются комиссиям по проведению плановых осмотров.

4. Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений

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

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

4.1.2. Внеплановые осмотры, в ходе которых проверяются здание 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 здания и сооружений, отдельных помещений, инженерных систем в целом или по отдельным их видам, элементов внешнего благоустройства.

4.2. При плановых осмотрах здания и сооружений проверяются:

- внешнее благоустройство;
- фундаменты и подвальные помещения, насосные, тепловые пункты, элеваторные узлы, инженерные устройства и оборудование;
- ограждающие конструкции и элементы фасада (козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства);
- кровли, чердачные помещения и перекрытия, надкровельные вентиляционные 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;
- прилегающая территория.

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

- сооружения и конструкции, подверженные вибрирующим и другим динамическим нагрузкам, расположенные на просадочных территориях, объекты, имеющие износ несущих конструкций свыше 60%;
- конструкции, лишённые 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. 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 работы образовательного учреждения, эксплуатации технологического и инженерного оборудования, комиссии определяют меры по обеспечению безопасности людей. Оформленные акты осмотра направляются в течение одного дня руководителю Техникума.

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

4.7. В здании и сооружениях, где требуется дополнительный контроль за техническим состоянием этих зданий и сооружений или их отдельных конструктивных элементов, комиссия 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 трёх дней устраняются обнаруженные отклонения от нормативного режима эксплуатации здания и сооружений, в частности, неисправность механизмов открывания окон, дверей, фонарей, повреждения наружного остекления, водосточных труб и желобов, отмосток, ликвидация зазоров, щелей и трещин, выполняются другие работы текущего характера.

4.9. По результатам осмотров оформляются акты, на основании которых директор колледжа даёт поручения об устранении выявленных нарушений.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ

частичных осмотров технического состояния конструктивных элементов зданий и сооружений

№ п/п	Конструктивные элементы, инженерные устройства	Частота осмотров (в год)	Примечания
1	Воздуховоды	1	
2	Внутренние системы водоснабжения, канализации, отопления, водоотвода	1	
3	Светильники, розетки, электросети, распределительные и вводные щиты	1	
4	Силовое оборудование	2	
5	Кровельные перекрытия, наружные водоотводы	1	После таяния снега
6	Деревянные и столярные конструкции	1	
7	Каменные и бетонные конструкции, перегородки	По мере необходимости	
8	Металлические конструкции, закладные детали	Один раз в три года	
9	Внутренняя и наружная отделка, полы	По мере необходимости	
10	Системы связи, низковольтное оборудование	1	
11	Чердаки, подвалы, подсобные и вспомогательные помещения, благоустройство	2	Перед проведением весенних и осенних осмотров
12	Наружные сети водопровода, канализации, отопления и устройства на них	2	
13	Наружные сети электроснабжения	В соответствии с правилами	
14	Технологическое оборудование	1	Подводится для проверки креплений

АКТ

общего весеннего осмотра здания (сооружения)

_____ «_____» _____ 20__ года
(населённый пункт)

1. Название здания сооружения _____
2. Адрес _____
3. Владелец _____
4. Пользователь _____
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. _____

Представителей:

1. _____

2. _____

произвела осмотр вышеуказанного здания (сооружения), расположенного по вышеуказанному адресу.

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования, устройств	Оценка состояния, описание дефекта	Перечень необходимых и рекомендуемых работ	Сроки и исполнители
1	Благоустройство			
2	Фундаменты (подвалы)			
3	Несущие стены (колонны)			
4	Перегородки			
5	Балки (фермы)			
6	Перекрытия			
7	Лестницы			
8	Полы			
9	Окна			
10	Двери (ворота)			
11	Кровля			
12	Наружная отделка			
	- архитектурные детали			
	- водоотводы			
	-			
13	Внутренняя отделка			
14	Система отопления			
15	Система водоснабжения			
16	Санитарно-технические устройства			
17	Вентиляция			

18	Электроснабжение, освещение			
19	Технологическое оборудование			
20	Выполнение противопожарных мероприятий			
21				
22				

В ходе общего осмотра произведены:

- отрывка шурфов _____
- простукивание внутренних стен и фасада _____
- снятие деталей фасада, вскрытие конструкций _____
- изъятие проб материалов для испытаний (исследований) _____
- другие замеры и испытания конструкций и оборудования _____
- иные действия _____

Выводы и предложения комиссии:

Подписи:

Председателя: _____

Членов комиссии:

1. _____

2. _____

3. _____

Представителей:

1. _____

2. _____

Особое мнение члена комиссии (при наличии) _____
(фамилия, инициалы, роль в комиссии)

(подпись)

К акту приложены:

1. _____

2. _____

3. _____

АКТ
общего весеннего осмотра здания (сооружения)

« _____ » _____ 20__ года

_____ (населённый пункт)

1. Название здания сооружения _____
2. Адрес _____
3. Владелец _____
4. Пользователь _____
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. _____

Представителей:

1. _____
2. _____

произвела осмотр вышеуказанного здания (сооружения), расположенного по вышеуказанному адресу, на предмет готовности к эксплуатации в зимних условиях:

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования, устройств	Оценка состояния, описание дефекта	Перечень необходимых и рекомендуемых работ	Сроки и исполнители
1	Кровля			
2	Чердачное помещение (утепление вентиляции)			
3	Фасад и наружные водостоки			
4	Проёмы			
5	Внутренние помещения			
6	Подвальные и строенные помещения			
7	Отмостки и благоустройство			
8	Отопление, элеваторные узлы и бойлерные			
9	Электроснабжение и освещение			
10	Оборудование, инженерные устройства			
11	Обеспеченность уборочным инвентарём			
12	Выполнение противопожарных мероприятий			
13				
14				

--	--	--	--	--

В ходе общего осмотра произведены:

- отрывка шурфов _____
- простукивание внутренних стен и фасада _____
- снятие деталей фасада, вскрытие конструкций _____
- изъятие проб материалов для испытаний (исследований) _____
- другие замеры и испытания конструкций и оборудования _____
- иные действия _____

Выводы и предложения комиссии:

Подписи:

Председателя: _____

Членов комиссии:

1. _____
2. _____
3. _____

Представителей:

1. _____
2. _____

Особое мнение члена комиссии (при наличии) _____
(фамилия, инициалы, роль в комиссии)

(подпись)

К акту приложены:

1. _____
2. _____
3. _____

АКТ
внепланового осмотра зданий (сооружений)

_____ 20__ года
(населённый пункт)

1. Название здания сооружения _____
2. Адрес _____
3. Владелец _____
4. Пользователь _____
5. Год постройки _____
6. Материал стен _____
7. Этажность _____
8. Наличие подвала _____

Характер и дата неблагоприятных воздействий _____

Результаты осмотра зданий (сооружений) и заключение комиссии:

Комиссия в составе:

Председателя: _____

Членов комиссии:

1. _____
2. _____
3. _____

Представителей:

1. _____
2. _____

произвела осмотр вышеуказанного здания (сооружения), расположенного по вышеуказанному адресу, пострадавшего в результате неблагоприятных воздействий.

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:

Председателя: _____

Членов комиссии:

1. _____

2. _____

3. _____

Представителей:

1. _____

2. _____

Особое мнение члена комиссии (при наличии) _____
(фамилия, инициалы, роль в комиссии)

(подпись)

К акту приложены:

1. _____

2. _____

3. _____

№ п/п	Дата проведения ремонтных работ	Содержание работ	Исполнитель	Работы принял (фамилия, инициалы, должность)	Отметка о выполнении работ и подпись
1	2	3	4	5	6