

Утверждено:
Приказом ОО и по ДМ
администрации МО
«Параньгинский район»
от 31.12.2015 г. № 102/14-О

Положение
о порядке эксплуатации зданий, сооружений, используемых для предоставления
образовательных услуг на территории ОО и по ДМ администрации МО
«Параньгинский район»
и проведения эксплуатационного контроля за их техническим состоянием.

Раздел I.
Общие положения

1. Организация работы по эксплуатации и содержанию зданий и сооружений муниципальных ОО и по ДМ администрации МО «Параньгинский район» используемых для предоставления образовательных услуг на территории Параньгинского района, и проведению эксплуатационного контроля за их техническим состоянием в период эксплуатации осуществляется на основании и в соответствии с:

Градостроительным кодексом РФ;

Межгосударственным стандартом ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.12.2012 г. №1984-ст);

Сводом правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» (введен в действие постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. N№153);

СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях» (утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 29.12.2010 г. №189);

СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций» (утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 15.05.2013 г. №26);

2. Под надлежащим техническим состоянием зданий и сооружений образовательных организаций, используемых для предоставления образовательных услуг на территории Параньгинского района (далее также – здания, сооружения), понимается поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, правил и норм, проектной документации.

3. В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации обеспечиваются их техническое обслуживание, эксплуатационный контроль, текущий ремонт.

Техническое обслуживание и текущий ремонт зданий, сооружений проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких зданий, сооружений.

4. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период их эксплуатации путем осуществления:

а) систематических осмотров;

б) периодических осмотров два раза в год: весной и осенью;
в) внеочередных осмотров;
г) общих осмотров;
д) осмотров и обследований при приёмке образовательных организаций к новому учебному году в порядке, установленном ОО и по ДМ администраций МО «Параньгинский район».

5. Эксплуатационный контроль включает в себя проверку состояния оснований, строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, правил и норм, проектной документации.

6. Отдел образования администрации МО «Параньгинский район», образовательные организации осуществляют мероприятия по надлежащей эксплуатации зданий, сооружений и организации эксплуатационного контроля за содержанием зданий и сооружений в исправном техническом состоянии в соответствии с требованиями технических регламентов, правил и норм, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации и настоящего Положения.

7. В случаях нарушения при эксплуатации зданий, сооружений требований технических регламентов, правил и норм, проектной документации эксплуатация зданий, сооружений может приостанавливаться ОО и по ДМ администраций МО «Параньгинский район» в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Раздел II.

Порядок эксплуатация зданий и сооружений

8. При осуществлении на праве безвозмездного пользования, договора аренды муниципальным имуществом образовательная организация обязана, в том числе, осуществлять эксплуатацию зданий, сооружений в соответствии с их разрешенным использованием (назначением), а также в соответствии с требованиями технических регламентов, правил и норм, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации.

9. Эксплуатация зданий и сооружений включает в себя:

а) техническое обслуживание и мероприятия по систематическому осмотру (наблюдению) за состоянием зданий, сооружений, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке;

б) подготовку к сезонной эксплуатации здания, сооружения в целом, отдельных его элементов и систем, включая ввод водопровода и канализационные выпуски, электрическое освещение, сети теплофикации и газоснабжения, электроснабжения и связи;

в) работу по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории, в том числе планировку прилегающей непосредственно к зданию территории и отмостку вокруг здания и сооружений.

10. При эксплуатации зданий и сооружений необходимо:

а) поддерживать в надлежащем состоянии планировку земли у зданий и сооружений для отвода атмосферной воды. Спланированная поверхность земли должна иметь уклон от стен здания. Отмостка вокруг здания должна быть в исправном состоянии. Щели между асфальтовыми или бетонными отмостками (тротуарами) и стенами здания должны расчищаться, а затем заделываться горячим битумом, цементным раствором, смолой или мятой глиной;

б) не допускать складирования материалов, отходов производства и мусора, а также устройства цветников и газонов непосредственно у стен зданий;

в) следить за исправным состоянием кровли и устройств по отводу атмосферных и талых вод с крыши зданий;

г) своевременно удалять снег от стен и с покрытий зданий и сооружений. При очистке кровли запрещается применять ударные инструменты, вызывающие порчу кровельных материалов;

д) не допускать выброса у стен зданий отработанных воды и пара;

е) не допускать распространения в зданиях сырости, возникающей из-за повреждения гидроизоляции фундаментов;

ж) следить за исправным состоянием внутренних сетей водоснабжения, канализации и теплоснабжения, не допуская течи в соединениях и через трещины стенок труб, фасонных частей и приборов;

з) следить за нормальной работой вентиляционных систем;

и) следить за плотностью примыкания кровель к стенам, парапетам, трубам, вышкам, антенным устройствам и другим выступающим конструкциям;

к) периодически контролировать состояние деревянных ферм, перекрытий и других ответственных конструкций зданий и сооружений из дерева, обеспечивать постоянное проветривание подпольных пространств в зданиях;

л) уделять особое внимание элементам деревянных конструкций, соприкасающихся с грунтом, заделанным в кирпичную кладку или бетон, а также в местах значительных температурных перепадов;

м) в случае появления в каменных или бетонных стенах, в железобетонных колоннах, прогонах, фермах, балках и плитах трещин немедленно устанавливать на них маяки и проводить тщательное наблюдение за поведением трещин и конструкций в целом;

н) следить за вертикальностью стен и колонн;

о) организовать постоянное наблюдение за состоянием защитного слоя в железобетонных конструкциях, особенно находящихся в агрессивной среде;

п) постоянно следить за состоянием швов и соединений металлических конструкций (сварных, клепаных, болтовых);

р) организовать тщательно наблюдение за состоянием стыков сборных железобетонных конструкций;

с) не допускать пробивки отверстий в перекрытиях, балках, колоннах и стенах без письменного разрешения лиц, ответственных за правильную эксплуатацию здания или сооружений;

т) уделять особое внимание наблюдению за конструкциями, которые подвержены динамическим нагрузкам, термическим воздействиям или находятся в агрессивной среде;

у) не допускать перегрузок строительных конструкций;

ф) для предотвращения перегрузок строительных конструкций не допускать установку, подвеску и крепление оборудования и других устройств, не предусмотренных проектом.

х) в производственных помещениях поддерживать проектный температурно-влажностный режим.

11. Проверка состояния подвальных помещений и технических подполий проводится ежедневно, так как в них размещены узлы и трубопроводы теплотехнических, водопроводных, канализационных сетей. Эти помещения должны быть сухими, чистыми и иметь освещение. Особое внимание при этом следует обращать на исправность конструкций фундаментов, гидроизоляции, стыков и сопряжений элементов фундаментов между собой и со смежными конструкциями.

12. В значительной степени долговечность здания зависит от кровли, поэтому необходимо следить за правильным содержанием и своевременным ремонтом, а также ревизией и сменой фасонных (коньки, планки примыкания, ветровые планки) и водоотводящих элементов (желоба, воронки, водостоки). Кроме того, следует вести

постоянный контроль за состоянием чердаков и конструкций стропильной системы, их плановой огнезащитной обработкой, исправной работой вентиляционных каналов и шахт.

13. При проверках внутреннего горячего и холодного водоснабжения, а также системы канализации, осмотры и обследования следует начинать с проверки исправности трубопроводов, работы санитарных приборов и смывных устройств. Основное внимание обращается на наличие протечек трубопроводов и утечек воды из санитарно-технических устройств, своевременность устранения засоров, а также целостность теплоизоляции трубопроводов центрального отопления и горячего водоснабжения.

Состояние противопожарных мероприятий проверяется представителями органов пожарной безопасности в сроки и в порядке, установленные действующими регламентами, правилами и нормами.

14. Трещины наружных стен, возникшие в процессе эксплуатации здания, мокрые пятна на конструкциях, отслаивание защитного слоя бетонных конструкций, коррозия арматуры и т. п. также подлежат контролю. Причиной этих деформаций и изменений являются различные воздействия (осадочные, атмосферные). В таких случаях необходимо проводить наблюдение за развитием трещин с тем, чтобы выяснить характер деформаций и степень опасности их для дальнейшей эксплуатации объекта.

15. При неравномерной осадке здания, сооружения необходимо установить контрольные маяки в критических местах, систематически вести наблюдение с записью в журнале. Характерными признаками неравномерной осадки являются трещины на карнизах, на сплошной части кирпичных стен, раскрытие вертикальных и горизонтальных швов между элементами стен.

При прогрессирующих деформациях (о чем свидетельствует динамика увеличения трещины и разрушение маяка), выявленных в ходе систематического наблюдения за зданиями и сооружениями руководитель образовательной организации незамедлительно сообщает о результатах в ОО и по ДМ администрации МО «Параньгинский район».

Раздел III.

Организация проведения осмотров зданий и сооружений

16. Здания и сооружения в процессе эксплуатации должны систематически осматриваться (находиться под систематическим наблюдением) лицами, ответственными за сохранность этих объектов.

Руководитель образовательной организации на основании локального нормативного правового акта образовательной организации (далее – правовой акт), в соответствии с настоящим Положением организует и несёт ответственность за проведение систематических осмотров (систематическое наблюдение), периодических осмотров (весной и осенью), внеочередных осмотров.

17. В указанном в пункте 16 правовом акте руководитель образовательной организации:

а) возлагает обязанность по систематическому осмотру (по систематическому наблюдению) зданий, сооружений на должностное лицо или иного работника образовательной организации.

б) устанавливает дату или период проведения весеннего и осеннего осмотра зданий, сооружений.

18. Для учёта ежедневных систематических результатов осмотров и наблюдения за эксплуатацией зданий и сооружений, а также для учета работ по обслуживанию и текущему ремонту соответствующего здания или сооружения в образовательной организации ведется журнал эксплуатации здания, сооружения, в который вносятся сведения о датах и результатах проведенных ежедневных систематических осмотров и наблюдений, о датах и результатах периодических весенних и осенних осмотров, внеочередных осмотров здания, сооружения, строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического

обеспечения, их элементов, о выполненных работах по техническому обслуживанию здания, сооружения, о проведении текущего ремонта здания, сооружения, о датах и содержании выданных уполномоченными органами исполнительной власти предписаний об устранении выявленных в процессе эксплуатации здания, сооружения нарушений, сведения об устранении этих нарушений.

19. Для проведения весеннего, осеннего и внеочередного осмотров руководитель образовательной организации на основании правового акта создаёт комиссию. Возглавляет комиссию руководитель образовательной организации или заместитель руководителя образовательной организации. В состав комиссии включаются работники образовательной организации. По согласованию в состав комиссии могут включаться лица, специально занимающиеся наблюдением за эксплуатацией зданий, сооружений, представители служб, ведающих эксплуатацией отдельных видов инженерного оборудования зданий (санитарно-техническими устройствами и электроосвещением).

Основной формой работы комиссии является осмотр и обследование зданий и сооружений в порядке, установленном в пунктах 20, 21, 22 настоящего Положения.

20. Весенний осмотр проводится после таяния снега и имеет своей целью освидетельствование состояния здания или сооружения после таяния снега или зимних дождей. При весеннем осмотре уточняются объемы работ по текущему ремонту зданий или сооружений, выполняемому в летний период, и выявляются объемы работ по капитальному ремонту для включения их в план текущего или следующего года. При весеннем осмотре необходимо:

- а) тщательно проверить состояние несущих и ограждающих конструкций и выявить возможные повреждения их в результате атмосферных и других воздействий;
- б) установить дефектные места, требующие длительного наблюдения;
- в) проверить механизмы и открывающиеся элементы окон, дверей, ворот и других устройств;
- г) проверить состояние санитарно-технических устройств и электрооборудования;
- д) проверить состояние водостоков, отмостков.

21. Осенний осмотр проводится после проверки образовательных организаций к новому учебному году, перед началом или в начале отопительного периода с целью проверки подготовки зданий и сооружений к эксплуатации в оставшийся осенний и зимний периоды. К этому времени должны быть закончены все летние работы по текущему ремонту. При осеннем осмотре необходимо:

- а) тщательно проверить несущие и ограждающие конструкции зданий и сооружений и принять меры по устранению всякого рода щелей и зазоров;
- б) проверить подготовленность покрытий зданий к удалению снега и необходимых для этого средств (снеготаялки, рабочий инвентарь), а также состояние желобов и водостоков;
- в) проверить исправность и готовность к работе в зимних условиях открывающихся элементов окон, дверей, ворот, фонарей и других устройств, санитарно-технических устройств и электрооборудования.

22. Внеочередные осмотры зданий и сооружений проводятся после стихийных бедствий (пожаров, ураганных ветров, больших ливней или снегопадов и т.д.) или аварий для определения дефектов и повреждений строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов и оценки состояния их надежности и безопасности и надежности и безопасности для эксплуатации зданий, сооружений в целом.

23. По итогам весеннего, осеннего и внеочередного осмотров комиссия в течение одного рабочего дня составляет акт осмотра зданий, сооружений образовательной организации, в котором указывает сведения в соответствии с пунктами 20, 21, 22 настоящего Положения, отмечает обнаруженные дефекты, а также необходимые меры для их устранения с указанием возможных сроков выполнения работ и направляет копию акта в ОО и по ДМ администрации МО «Параньгинский район».

24. Отдел образования администрации Параньгинского района ежемесячно контролирует ведение журнала эксплуатации зданий, сооружений образовательной организации. Если по результатам контроля ведения журнала эксплуатации зданий, сооружений образовательной организации или по данным актов весеннего, осеннего или внеочередного осмотров обнаружится наступление или возникнет подозрение в наступлении недопустимого или аварийного состояния здания, сооружения отдел образования информирует ОО и по ДМ .

25. При прогрессирующих деформациях зданий, сооружений или при обнаружении наступления или возникновения подозрения в наступлении недопустимого или аварийного состояния здания, сооружения, выявленных в ходе систематического осмотра (наблюдения), периодических и внеочередных осмотров, ОО и по ДМ организует проведение общего осмотра здания, сооружения комиссией. Состав комиссии по общему осмотру зданий и сооружений образовательной организации утверждается приказом ОО и по ДМ администрации МО «Параньгинский район».

По результатам общего осмотра зданий, сооружений комиссией составляется акт, в котором отмечаются обнаруженные дефекты, а также необходимые меры для их устранения с указанием сроков выполнения работ.

При необходимости ОО и по ДМ администрация МО Параньгинский район организует выполнение инженерно-технического обследования зданий и сооружений специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение этих работ, для определения причин и мероприятий по устранению выявленных дефектов и деформаций.

26. Акты по результатам осмотров зданий и сооружений, заключения(предписания) (или их копии) по результатам обследований, проверок уполномоченных государственных органов являются неотъемлемым приложением журнала эксплуатации зданий, сооружений, указанного в пункте 18 настоящего Положения, и частью производственной и технической документации, подлежащей обязательному хранению.

Раздел IV.

Первоочередные мероприятия в случае обнаружения наступления недопустимого или аварийного состояния зданий и сооружений

30. В случае обнаружения недопустимого или аварийного состояния зданий и сооружений ОО и по ДМ администрация МО «Параньгинский район»:

а) ограничивает или прекращает эксплуатацию аварийных зданий, сооружений и принимает меры по предупреждению возможных несчастных случаев;

б) принимает меры по немедленному устранению причин аварийного состояния;

в) принимает меры по организации квалифицированного обследования аварийных конструкций с привлечением специалистов из проектных, научно-исследовательских или других специализированных организаций;

г) обеспечивает регулярное наблюдение за деформациями поврежденных элементов силами службы технического надзора с применением средств технической диагностики;

д) обеспечивает скорейшее восстановление аварийного объекта по результатам обследования, а в необходимых случаях, по получению проектно-сметной документации.