

2.1. В организации должен быть установлен систематический строительный 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 руководителей 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.

2.3. Защита строительных конструкций зданий и сооружений от механических повреждений перегрузок путем организации систематической уборки снега с покрытием зданий и сооружений, осмотров, ревизий и безотлагательных ремонтов конструкций и элементов в случае необходимости.

2.4. 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, взрывобезопасного и других режимов.

2.5. Своевременная подготовка зданий и коммуникации к эксплуатации в зимних условиях.

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

2.7. Руководители подразделений несут ответственность в соответствии с действующим законодательством:

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

– за нарушение требований положения, за бездействие, проявленное в вопросах содержания, ухода и ремонта зданий и сооружений, несвоевременное принятие мер по выявлению и устранению угрожающих нормальной эксплуатации зданий и сооружений дефектов, возникающих в процессе их эксплуатации;

– за невыполнение предписаний органов надзора и контроля по устранению нарушений правил технической эксплуатации зданий и сооружений.

3. Организация службы осмотра технического состояния, содержания и ремонта строительных конструкций зданий и сооружений

3.1. Служба осмотра технического состояния, содержания и ремонта зданий и сооружений формируется из числа работников организации.

3.2. Основными задачами осмотра технического состояния являются:

– обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной годности строительных конструкций зданий 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 зданий и сооружений.

4. Основные функции службы осмотра технического состояния зданий и сооружений

- 4.1. Надзор и контроль за соблюдением правил содержания и ухода за строительными конструкциями зданий и сооружений.
- 4.2. Организация систематических наблюдений и технических осмотров состояния строительных конструкций зданий и сооружений.
- 4.3. Оформление заявок на выполнение визуальных и детальных технических обследований строительных конструкций зданий и сооружений.
- 4.4. Участие в работе по подготовке зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях.
- 4.5. Участие в комиссии по определению целесообразности списания с баланса организации изношенных или морально устаревших зданий и сооружений.
- 4.6. Разработка и представление на утверждение инструкций для структурных подразделений по правилам технической документации строительных конструкций с учетом местных условий.
- 4.7. Планирование ремонта строительных конструкций на год и по месяцам. Составление титульного списка работ по капитальному ремонту зданий и сооружений.
- 4.8. Организация и участие в работе по переоценке и определению износа конструкций зданий и сооружений.
- 4.9. Организация и участие в работе по составлению паспортов на здания и сооружения.
- 4.10. Ведение технического журнала по эксплуатации зданий и сооружений.
- 4.11. 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, назначенным ответственным за осмотр приказом руководителя организации. Наблюдение за состоянием ежедневного беглого визуального осмотра конструкций и поэтажных осмотров в сроки, устанавливаемые службой технического надзора зданий и сооружений.
- 5.3. Периодические осмотры подразделяются на текущие, общие плановые и внеочередные.
- 5.4. Текущие периодические осмотры осуществляется работником, ведущим ежедневные (еженедельные) наблюдения. Текущие периодические осмотры должны проводиться в сроки, устанавливаемые службой технического осмотра по графикам, утвержденным в установленном порядке.
- 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, 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.

Общие плановые осмотры должны проводиться два 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 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 проводятся 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 руководству организации;
- ограничить или прекратить эксплуатацию аварийных участков и принять меры по предупреждению возможных несчастных случаев;
- принять меры по немедленному устранению причин аварийного состояния 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 с 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.

6.2. 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 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 других 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;

– следить за состоянием и обеспечивать целостность и исправность влагоизолирующих устройств (изоляции от грунтовых вод, конденсационной влаги и т. п.);

– утеплять на зиму мелко заложенные 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.

7.1.1. Не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации, паропровода и др.

7.1.2. Не допускается проливка агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечки этих жидкостей под полы первого этажа к фундаментам и в грунт оснований.

7.1.3. 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 разрушения ими кладки фундамента.

7.1.4. 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 принять меры к выявлению причин, их локализации и устранению, к укреплению фундаментов.

7.1.5. 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;

– срезки 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 вымываются 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.

7.2. Колонны.

7.2.1. При осмотре колонн особое внимание следует обращать на повреждения в виде:

– местных деформаций от перегрузок отдельных элементов колонн дополнительными коммуникациями, площадками и др., устанавливаемыми в процессе эксплуатации и ремонта;

- срезки отдельных элементов колонн, мешающих прокладке различных коммуникаций;
- трещин в колоннах и расшатывания соединений от больших продольных сил при недостаточно четкой конструкции крепления вертикальных связей;
- повреждения нижних частей колонн;
- повреждения колонн от воздействия высоких температур и др.

7.2.2. Не допускается ликвидация 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.

7.2.3. 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.

7.2.4. В случае обнаружения коррозии арматуры железобетонных колонн, эксплуатируемых в 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 два слоя по 15 мм каждый.

7.3. Перекрытия.

7.3.1. При осмотре перекрытий особое внимание следует обращать на нагрузки, провисание и зыбкость перекрытий, трещины в местах примыкания к смежным конструкциям и в штукатурке или затирке потолков, отсыревание потолков, а также на достаточность звукоизоляции.

7.3.2. При обнаружении намочания 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.

7.3.3. При обнаружении провисаний штукатурки 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 поверхности плит или настилов.

7.3.4. В случае обнаружения провисания потолков необходимо произвести их вскрытие и ревизию состояния, обращая 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.

7.3.5. 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.

7.4. Покрытия.

7.4.1. Обязательным для покрытия является наличие исправного гидроизоляционного ковра, за состоянием которого надлежит осуществлять постоянный контроль.

7.4.2. 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.

7.4.3. При обследовании основных несущих конструкций покрытий необходимо проверить:

- соответствие фактических нагрузок расчетным и неперевышение предельно допустимых величин;
- состояние элементов, работающих на сжатие и изгиб, отсутствие прогибов, правильность и достаточность раскрепления верхнего пояса ферм;
- состояние элементов нижнего пояса ферм, отсутствие полных или частичных разрывов, надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания.

7.4.4. Если обнаружены при обследовании искривления отдельных элементов несущих конструкций и прогибы конструкций в целом, которые изменили действительные размеры элементов и фактические геометрические схемы конструкций, то должны быть приняты меры по временному укреплению конструкций, разработаны и осуществлены мероприятия по усилению конструкций.

7.5. Кровля.

7.5.1. При установке на кровле каких-либо предметов необходимо согласовать это с соответствующей службой.

7.6. Стены.

7.6.1. При осмотре стен зданий из кирпича, крупных блоков и крупных панелей необходимо особое внимание обращать:

- 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 проемов;
- на состояние кладки карнизов, поясков, навесных архитектурных деталей на фасадах, включая покрытия всех выступающих частей;
- на состояние участков опирания ферм, балок 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 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, тротуаром и т. д.).

8. Хранение и ведение проектной и производственной технической документации на здания и сооружения.

8.1. Вся проектная и производственная техническая документация на эксплуатируемые и построенные новые здания и сооружения, принятые приемочной комиссией к эксплуатации, должна храниться в организации как документация строгой отчетности.

8.2. В организации 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;

- заводские сертификаты на поставленные материалы;
- документы, удостоверяющие качество примененных железобетонных конструкций, узлов деталей, метизов, электродов и т. д.;
- акты приемки работ по антикоррозийной защите строительных конструкций;
- акты на скрытые виды работ;
- акты на испытание отдельных узлов инженерных систем.

8.3. При отсутствии необходимой проектной и производственной документации зданий и сооружений руководитель обязан принять меры к получению, восстановлению или составлению недостающих документов.

8.4. 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.

8.5. 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.

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

8.7. В журнал необходимо внести:

- данные о результатах систематических наблюдений за зданием и сооружением и их конструктивными элементами;
- заключения по результатам инструментальных наблюдений за осадками и другими деформациями конструктивных элементов;
- 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;
- данные о проведенных ремонтах, сроки, характер ремонта, объем и место проведения работ;
- сведения о проведенных реконструкциях (сроки, характер).

Все эти сведения отражают не только историю эксплуатации объекта, но и его техническое состояние на каждый период времени и используются при планировании ремонта и при составлении дефектных ведомостей.

Ведение технического журнала по эксплуатации зданий и сооружений поручается лицу, на которое приказом руководителя организации возложена ответственность за наблюдением за зданием и его эксплуатацией.

Технический журнал по эксплуатации зданий и сооружений составляется в одном экземпляре на каждый крупный объект или группу небольших объектов.

Форма технического журнала по эксплуатации прилагается.

Форма акта технического осмотра здания и сооружения прилагается.

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

(наименование по инвентарной карточке)

Дата приемки в эксплуатацию _____

Основные технико-экономические показатели

1. Площадь застройки _____ кв. м

2. Строительный объем _____ кв. м

3. Балансовая (восстановительная) стоимость _____ млн руб.

Сведения о здании

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 _____

Дата записей	Содержание записей	Примечание
	В эту графу необходимо внести важнейшие данные о результатах повседневных наблюдений за зданием или сооружением и их конструктивными элементами; результаты инструментальных замеров осадок, прогибов и других деформаций отдельных конструктивных элементов; основные заключения по результатам периодических осмотров здания и сооружения;	

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

Проведение ремонтных работ

Наименование здания (сооружения) _____

Адрес _____

Результаты ежедневных (еженедельных) осмотров

№ п/п	Дата осмотра	Результаты осмотра	Должность, фамилия,	Подпись
--------------	---------------------	---------------------------	----------------------------	----------------

Утверждаю

Руководитель организации

_____ / _____

« ____ » _____ 20 ____ года

АКТ

общего планового (весеннего, осеннего) осмотра здания

« ____ » _____ года

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

1

1

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

ж) система отопления

з) котельные помещения и оборудование, от которого подается тепло

и) система канализации

к) теплотрасса

л) электрохозяйство

Выводы и предложения:

Председатель комиссии

Члены комиссии

(наименование организации)