



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ПРОХОРОВСКИЙ РАЙОН»

Белгородской области

20 декабря 7
«__» _____ 201__ г.

№ 1150

Об обеспечении эксплуатационной сохранности зданий и сооружений, находящихся в муниципальной собственности «Прохоровского района»

В соответствии со статьями 55.24, 55.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения надлежащего технического состояния и своевременного технического обслуживания здания и сооружений, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Прохоровский район» **п о с т а н о в л я ю :**

1. Утвердить Положение об обеспечении эксплуатационной сохранности зданий и сооружений, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Прохоровский район» (далее – Положение, прилагается).

2. Руководителям структурных подразделений администрации Прохоровского района, осуществляющим управленческие функции в определенной отрасли деятельности органов местного самоуправления, а также контроль за финансово-хозяйственной деятельностью муниципальных предприятий и муниципальных учреждений:

-предусматривать обязанность руководителей муниципальных бюджетных, автономных и казенных учреждений, унитарных предприятий по обеспечению сохранности и содержания в надлежащем состоянии закрепленных за учреждениями, предприятием зданий и сооружений путем включения в обязательном порядке указанного Положения в трудовой договор;

-обеспечить контроль за исполнением руководителями муниципальных бюджетных, автономных и казенных учреждений, унитарных предприятий

обязанностей по обеспечению сохранности и содержанию в надлежащем состоянии закрепленных за учреждением, предприятием зданий и сооружений.

3. Управлению имущественных, земельных отношений, архитектуры и градостроительства администрации Прохоровского района (Тюрина О.В) обеспечить эффективный контроль за использованием и сохранностью зданий и сооружений, закрепленных за муниципальными бюджетными, автономными и казенными учреждениями, унитарными предприятиями.

4. Рекомендовать администрациям городского и сельских поселений муниципального района "Прохоровский район" разработать аналогичные Положения об обеспечении эксплуатационной сохранности зданий и сооружений, находящихся в муниципальной собственности.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

**Глава администрации
Прохоровского района**



С. Канищев

Утверждено
постановлением администрации
муниципального района
«Прохоровского района»
Белгородской области

от «20» декабря 2017 года
№ 1150

Положение
об обеспечении эксплуатационной сохранности зданий и сооружений,
находящихся в муниципальной собственности муниципального района
«Прохоровский район»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение об обеспечении эксплуатационной сохранности зданий и сооружений, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Прохоровский район» (далее – Положение), разработано на основании статей 55.24, 55.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния, ВСН 58-88 (р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, в целях обеспечения надлежащего технического состояния и своевременного технического обслуживания зданий и сооружений и проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием зданий и сооружений.

Настоящее Положение применяется в отношении зданий и сооружений, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Прохоровский район» и закрепленных на праве оперативного управления, праве хозяйственного ведения за районными бюджетными, автономными и казенными учреждениями, унитарными предприятиями (далее – здания, организации соответственно).

1.2. Лицом, ответственным за эксплуатацию здания, является руководитель организации.

1.3. Техническая эксплуатация зданий осуществляется в целях обеспечения их эксплуатационной надежности в течение всего периода использования по назначению.

Здания должны эксплуатироваться в предусмотренных проектной документацией пределах нагрузок, параметров микроклимата помещений (температуры, влажности, скорости движения воздуха) и чистоты воздуха в помещениях.

1.4. Здания и их элементы в процессе эксплуатации должны:

- обеспечивать безопасность для жизни и здоровья людей, сохранность имущества;
- соответствовать требованиям проектной и нормативно-технической документации по надежности, прочности, долговечности, устойчивости, деформативности;
- быть доступными и безопасными для осуществления всех видов осмотров, технического обслуживания и ремонта;
- обладать ремонтпригодностью;
- отвечать предъявляемым проектной документацией санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям для находящихся в них людей и для окружающих объектов и территорий;
- соответствовать требованиям нормативно-технических документов системы противопожарного нормирования и стандартизации;
- быть снабжены проектной, исполнительной и эксплуатационной документацией.

1.5. Проектная, исполнительная и эксплуатационная документация хранится у лица, ответственного за эксплуатацию здания.

1.6. Организация обязана поддерживать установленные в проектной документации показатели эксплуатационных качеств здания - технические, объемно-планировочные, санитарно-гигиенические и экономические характеристики здания, обуславливающие его эксплуатационные качества.

1.7. Система технического обслуживания и ремонта должна обеспечивать нормальное функционирование здания в течение всего периода его использования по назначению.

Сроки проведения ремонта здания или его элементов должны определяться на основе оценки их технического состояния.

2. Эксплуатационный контроль за сохранностью зданий в период эксплуатации

2.1. Здания в процессе эксплуатации должны находиться под систематическим наблюдением должностных лиц, ответственных за сохранность этих объектов.

2.2. Приказом руководителя организации здание или его части (пролет, этаж, помещение) закрепляются за ее структурными подразделениями, занимающими указанные площади, назначаются лица, ответственные за правильную эксплуатацию, сохранность и своевременный ремонт закрепленных за подразделением здания или отдельных помещений (руководители подразделений и другие должностные лица).

2.3. Контроль за техническим состоянием здания осуществляется путем проведения плановых и внеплановых (внеочередных) технических осмотров.

2.4. Плановые осмотры подразделяются на общие и частичные. При общих технических осмотрах следует контролировать состояние здания в целом, его инженерных систем и внешнего благоустройства, при частичных

осмотрах - состояние отдельных конструкций зданий, инженерных систем, элементов благоустройства.

2.5. Общие технические осмотры проводятся два раза в год: весной и осенью.

2.6. Весенний технический осмотр имеет своей целью освидетельствование состояния здания или сооружения после таяния снега.

При весеннем техническом осмотре необходимо:

- проверить состояние несущих и ограждающих конструкций и выявить возможные повреждения их в результате атмосферных и других воздействий;
- установить дефектные места, требующие длительного наблюдения;
- проверить механизмы и открывающиеся элементы окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств;
- проверить состояние и привести в порядок водостоки, отмостки и ливнеприемники.

При осеннем техническом осмотре необходимо:

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

2.7. Периодичность частичных осмотров устанавливается лицом, ответственным за эксплуатацию здания, в зависимости от конструктивных особенностей здания и технического состояния его элементов.

Состояние противопожарных мероприятий проверяется в сроки, зависящие от специфических условий эксплуатации зданий, но не реже 1 раза в месяц.

2.8. Внеплановые осмотры проводятся после стихийных бедствий, аварий и при выявлении недопустимых деформаций оснований.

2.9. Общие технические осмотры зданий производятся комиссиями в следующем составе:

- председатель комиссии - руководитель (заместитель руководителя, главный инженер) организации;
- члены комиссии - лица, ответственные за систематическое наблюдение за эксплуатацией здания, представители служб, ведающих эксплуатацией отдельных видов инженерного оборудования, и других структурных подразделений, непосредственно эксплуатирующих здание, представитель профсоюза.

К работе комиссии в обязательном порядке должны привлекаться представители управления строительства, ЖКХ и транспорта администрации Прохоровского района, а также могут привлекаться специалисты-эксперты и представители ремонтно-строительных организаций.

2.10. Результаты всех видов осмотров оформляются актами согласно приложению № 1 к настоящему Положению, в которых отмечаются

обнаруженные дефекты, а также необходимые меры для их устранения с указанием сроков выполнения работ.

Акт подписывается всеми членами комиссии, представителем управления строительства, ЖКХ и транспорта администрации Прохоровского района и утверждается руководителем организации.

2.11. Результаты всех осмотров отражаются в документах по учету технического состояния здания (журнал технической эксплуатации здания представлен в приложении № 2 к настоящему Положению). В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния здания и его отдельных элементов, места расположения и параметры обнаруженных дефектов, причины их возникновения и сроки устранения.

При проведении всех видов осмотра проверяются записи, внесенные в журнал технической эксплуатации здания и иная производственная техническая документация на здания.

2.12. При обнаружении в конструкциях малозначительных дефектов организуется постоянное наблюдение за их развитием, выясняются причины возникновения, степень опасности для дальнейшей эксплуатации здания и определяются сроки устранения.

В необходимых случаях (при обнаружении значительных или критических дефектов) организация привлекает к проведению работ по осмотру конструкций специализированные организации, имеющие соответствующие допуски по обследованию зданий.

2.13. При эксплуатации здания не допускается без проектной документации, разработанной и утвержденной в установленном законодательством порядке, производить:

- изменение объемно-планировочного решения и внешнего облика здания;
- изменение конструктивных схем каркаса здания в целом или его отдельных частей;
- изменение планировки и благоустройства прилегающей к зданию территории;
- пристройку или возведение на покрытии здания других объектов (в том числе и временных);
- изменение схемы работы несущих конструкций здания или его частей, замену их другими элементами или устройство новых конструкций;
- изменение проектных решений ограждающих конструкций и их элементов (стен, ворот, окон, дверей, фонарей, покрытий и кровель и т.п.); отрывку котлованов и другие земляные работы;
- выемку грунта в подвальных помещениях с целью увеличения их высоты или устройство новых фундаментов вблизи стен (фундаментов) без исследования грунтов;
- крепление к зданию (конструкции) элементов других рядом расположенных (возводимых) объектов;

- устройство в элементах здания новых проемов, отверстий, надрезов, ослабляющих сечение элементов; крепление к ним новых элементов; заделку оконных или дверных проемов;

- замену или модернизацию технологического или инженерного оборудования и изменение схем их размещения;

- изменение конструкций или схем размещения технологических и инженерных коммуникаций;

- изменение характера и режима технологического процесса размещенного в здании производства, вызывающее увеличение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции;

- установку, подвеску или крепление иным способом (в том числе и временное) на конструкциях не предусмотренного проектом технологического или другого оборудования, трубопроводов, подъемно-транспортных и других устройств;

- использование конструкций и их элементов в качестве якорей, оттяжек упоров для подвески талей и других механизмов.

2.14. Здание необходимо защищать от неравномерных деформаций оснований путем защиты их от увлажнения и промерзания, обеспечения исправного состояния температурных и осадочных швов, систематического контроля за осадкой оснований и соответствующего их укрепления в необходимых случаях.

2.15. Работы по монтажу, демонтажу и ремонту технологического оборудования и инженерных коммуникаций необходимо производить, обеспечивая сохранность строительных конструкций.

3. Указания по технической эксплуатации здания

3.1. В целях предохранения строительных конструкций зданий от перегрузок не допускается:

- превышение предельных нагрузок на полы, междуэтажные перекрытия, антресоли, площадки;

- изменение нагрузок от временных устройств и приспособлений, используемых при производстве ремонтных работ.

3.2. Для предотвращения механического повреждения строительных конструкций зданий необходимо:

- оберегать их от ударов при небрежной разгрузке материалов, изделий, деталей;

- оберегать от механических повреждений во время производства ремонтно-строительных работ и др.

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

3.4. 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 здания, не допуская накопления его в морозную погоду выше 20 см и 5-10 см в оттепели;

- не допускать скопления снега у стен здания, приводящего к переменному намоканию и замораживанию наружных стен;

- следить за состоянием и обеспечивать целостность и исправность влагоизолирующих устройств (изоляция 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 и связанных с этим деформаций строительных конструкций.

4. Указания по уходу за строительными конструкциями здания

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

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.

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.

В целях предохранения здания от неравномерных осадок запрещается производить без согласования в установленном порядке, с проектной организацией:

- 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 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.

4.2. 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;
- срезки отдельных элементов колонн, мешающих прокладке различных коммуникаций;
- трещин в колоннах и расшатывания соединений вертикальных связей;
- повреждения нижних частей колонн;
- повреждения колонн от воздействия высоких температур и др.

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.

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.

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 2 слоя по 15 мм каждый.

4.3. При осмотре перекрытий особое внимание следует обращать на нагрузку, провисание и зыбкость перекрытий, трещины в местах примыкания к смежным конструкциям и в штукатурке или в затирке потолков, образование сырости на потолках, также на достаточность звукоизоляции.

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.

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 поверхность плит или настилов.

В случае обнаружения провисания потолков перекрытий необходимо произвести их вскрытие и ревизию состояния перекрытия, уделив особое внимание:

- состоянию наката и смазки;
- состоянию и достаточности слоя засыпки, особенно в надподвальных и чердачных перекрытиях;
- состоянию подшивки и надежности крепления ее к балкам в облегченных перекрытиях.

Не реже одного раза в пять лет следует производить 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.

4.4. В отношении покрытия обязательным является наличие исправного гидроизоляционного ковра, за состоянием которого надлежит осуществлять постоянный контроль.

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 оперения 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.

При обследовании основных несущих конструкций покрытий необходимо проверить:

- соответствие фактических нагрузок расчетным и не превышающим 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.

Если при обследовании обнаружены 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.

4.5. При установке на кровле каких-либо предметов необходимо согласование с соответствующей службой.

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

5. Текущий ремонт здания

5.1. Текущий ремонт здания должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания с момента завершения его строительства, реконструкции или капитального ремонта до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию).

При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта.

Продолжительность их эффективной эксплуатации до проведения очередного текущего ремонта приведена в приложении №3 к настоящему Положению, перечень основных работ по текущему ремонту зданий и сооружений, а также годовой план - график работ по содержанию здания и обслуживанию инженерных систем - в приложении №4 к настоящему Положению.

5.2. Составление дефектных ведомостей, объема работ их набора и стоимости на проведение текущего ремонта выполняется на основании комиссионных актов технического осмотра и согласовывается с представителем управления строительства, ЖКХ и транспорта администрации Прохоровского района.

5.3. Включение затрат на проведение текущего ремонта в смету затрат организации производится на основании документов, указанных в пункте 5.2 раздела 5 настоящего Положения.

5.4. Приемка законченного текущего ремонта здания осуществляется комиссией в составе руководителя организации и ремонтно-строительной организации (при выполнении работ подрядным способом) и представителя управления строительства, ЖКХ и транспорта администрации Прохоровского района.

5.5. При производстве текущего ремонта здания, финансируемого за счет бюджетных средств, подрядным способом следует применять принципы ценообразования и порядок оплаты выполненных работ, предусмотренные для капитального ремонта.

6.Хранение и ведение проектной и производственной технической документации на здание

6.1. Вся проектная и производственная техническая документация на эксплуатируемые и вновь построенные здания, принятые в эксплуатацию, хранится в организации как документация строгой отчетности.

6.2. В организации должна храниться следующая проектная и производственная документация на здания:

- разрешение на строительство объекта;
- экспертиза проектной документации (при необходимости);
- проектная документация стадия «П»;
- проектная документация стадия «Р»;
- материалы инженерно-геологических изысканий, данные о геологических и гидрогеологических условиях площадки организации и т. д.;
- акты приемки в эксплуатацию приемочной комиссией законченных строительством объектов;
- акты освидетельствования ответственных конструкций;
- заводские сертификаты на поставленные материалы;
- документы, удостоверяющие качество примененных железобетонных конструкций, узлов деталей, метизов, электродов и т. д.;
- акты приемки работ по антикоррозионной защите строительных конструкций;
- акты на скрытые виды работ;
- акты на испытание отдельных узлов инженерных систем.

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

6.4. Журнал технической эксплуатации здания является документом, отражающим состояние эксплуатируемого объекта.

В журнал технической эксплуатации здания заносятся:

- данные о результатах систематических наблюдений за зданием и его конструктивными элементами;
- основные заключения по результатам периодических технических осмотров объекта;

-сведения о фактах серьезных нарушений правил технической эксплуатации здания и мерах по пресечению таких нарушений;

-данные о проведенных ремонтах, сроки, характер ремонта, объем и место проведения работ;

-сведения о замененных конструкциях (сроки, характер).

Все указанные сведения отражают историю эксплуатации объекта, а также его техническое состояние на каждый данный период времени и используют при планировании ремонта и при составлении дефектных ведомостей.

Ведение журнала технической эксплуатации здания поручается лицу, ответственному за техническое состояние здания организации.

Приложение №1

к Положению об обеспечении
эксплуатационной сохранности
зданий и сооружений, находящихся
в муниципальной собственности
муниципального района
«Прохоровский район»

«Утверждаю»

Руководитель учреждения

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) кровля

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

**Приложение № 2
к Положению об обеспечении
эксплуатационной сохранности
зданий и сооружений, находящихся
в муниципальной собственности
муниципального района
«Прохоровский район»**

**Журнал
технической эксплуатации здания(сооружения)**

Начат: « ____ » _____ 20__ г

Окончен: « ____ » _____ 20__ г

Вкладыш журнала

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.

Вкладыш журнала

**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.

Вкладыш журнала

**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.

Приложение №3
к Положению об обеспечении
эксплуатационной сохранности
зданий и сооружений, находящихся
в муниципальной собственности
муниципального района
«Прохоровский район»

Минимальная продолжительность
эффективной эксплуатации зданий и сооружений

Виды зданий и сооружений назначения по материалам основных конструкций	Продолжительность эффективной комплектации, лет	
	до постановки на текущий ремонт	до постановки на капитальный ремонт
Полноборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации (здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	3-5	15-20
То же, при благоприятных условиях эксплуатации, при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т.п.)	3-5	20-25
То же, при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнео- и грязелечебницы и т.п.), а также открытые сооружения (спортивные, зрелищные и т.п.)	2-3	10-15
Со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с деревянными перекрытиями: деревянные, со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации (здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	2-3	10-15
То же, при благоприятных условиях эксплуатации, при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т.п.)	2-3	15-20
То же, при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнео- и грязелечебницы и т.п.), а также открытые сооружения (спортивные, зрелищные и т. п.)	2-3	8-12

Приложение №4
к Положению об обеспечении
эксплуатационной сохранности
зданий и сооружений, находящихся
в муниципальной собственности
муниципального района
«Прохоровский район»

Перечень основных работ по текущему ремонту зданий и сооружений

1. Фундаменты и стены подвальных помещений.
 - 1.1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.
 - 1.2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен.
 - 1.3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений.
 - 1.4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
 - 1.5. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).
 - 1.6. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов или ступеней под деревянными зданиями, зданий со стенами из прочих материалов.
 - 1.7. Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.
 - 1.8. Ремонт приямков, входов в подвал.
 - 1.9. Замена отдельных участков отмосток по периметру зданий.
 - 1.10. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.
 - 1.11. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.
2. Стены.
 - 2.1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 кв.м.
 - 2.2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
 - 2.3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
 - 2.4. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.
 - 2.5. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.
 - 2.6. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.
 - 2.7. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
 - 2.8. Устранение сырости, продуваемости.
 - 2.9. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.
3. Перекрытия.

3.1. Временное крепление перекрытий.

3.2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки. Антисептирование и противопожарная защита древесины.

3.3. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.

3.4. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

3.5. Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.

3.6. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

4. Крыши.

4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.

4.2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.

4.3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т. д.

4.4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.

4.5. Частичная замена рулонного ковра.

4.6. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

4.7. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн и др.

4.8. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.

4.9. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.

4.10. Очистка кровли от снега и наледи.

5. Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции.

5.1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).

5.2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.

5.3. Смена оконных и дверных приборов.

5.4. Замена разбитых стекол, стеклоблоков.

5.5. Врезка форточек.

6. Перегородки.

6.1. Укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.

6.2. Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.

6.3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

7. Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей.

7.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

7.2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.

7.3. Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий.

7.4. Частичная замена элементов деревянных лестниц.

7.5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит.

7.6. Восстановление гидроизоляции полов и оцинкованных свесов балконных плит, заделка покрытий крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью.

7.7. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей.

7.8. Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.

7.9. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.

8. Полы.

8.1. Замена отдельных участков покрытия полов.

8.2. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.

8.3. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.

8.4. Сплачивание дощатых полов.

9. Печи и очаги.

9.1. Все виды работ по устранению неисправностей печей и кухонных очагов, перекладка их в отдельных помещениях.

9.2. Перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков, боровов.

10. Внутренняя отделка.

10.1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.

10.2. Восстановление облицовки стен керамической и другой плиткой отдельными местами.

10.3. Восстановление и укрепление лепных порезок и розеток, карнизов.

10.4. Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях.

11. Наружная отделка.

11.1. Пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов.

11.2. Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки.

11.3. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.

11.4. Масляная окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб, пергол, цоколя.

11.5. Восстановление домовых знаков и наименований улиц.

12. Центральное отопление.

12.1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры.

12.2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.

12.3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов.

12.4. Перекладка обмуровки котлов, дутьевых каналов, борцов дымовых труб (в котельной).

12.5. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников.

12.6. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.

12.7. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

12.8. Гидравлическое испытание и промывка системы.

12.9. Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.

12.10. Регулировка и наладка систем отопления.

13. Вентиляция.

13.1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздухопроводов.

13.2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования.

13.3. Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб.

13.4. Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления.

14. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы).

14.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.

14.2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей запорной арматуры.

14.3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках.

14.4. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.

14.5. Замена внутренних пожарных кранов.

14.6. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

- 14.7. Замена отдельных узлов или водонагревательных приборов для ванн, укрепление и замена дымоотводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.
- 14.8. Прочистка дворовой канализации, дренажа.
- 14.9. Антикоррозийное покрытие, маркировка.
- 14.10. Ремонт или замена регулирующей арматуры.
- 14.11. Промывка систем водопровода, канализации.
- 14.12. Замена контрольно-измерительных приборов.
15. Электротехнические и слаботочные устройства.
- 15.1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.
- 15.2. Замена поврежденных участков групповой линии питания стационарных электроплит.
- 15.3. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др.
- 15.4. Замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации.
- 15.5. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит.
- 15.6. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением зданий.
- 15.7. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств.
- 15.8. Замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит.
- 15.9. Замена вышедших из строя стационарных электроплит.
- 15.10. Замена приборов учета.
- 15.11. Замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и др.
- 15.12. Подключение технических устройств зданий к ОДС, РДС.
- 15.13. Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем центрального отопления и водоснабжения от коррозии.
- 15.14. Ремонт или устройство сетей радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования зданий.
- 15.15. Восстановление цепей заземления.
- 15.16. Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
16. Внешнее благоустройство.
- 16.1. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок.

16.2. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений, хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

17. Прочие работы.

17.1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

17.2. Восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и др.

17.3. Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей.

17.4. Устройство и ремонт замочно-переговорных устройств.

Годовой план - график работ по содержанию здания и обслуживанию инженерных систем на ____ ГОД

Осмотр конструкции или инженерных сетей - 1

Устранение повреждений, разрушений или неисправностей - 2

№ п/п	Наименование конструкции или инженерных систем	Проводимые мероприятия по осмотру и обслуживанию	Устранение повреждений, разрушений и неисправностей	План осмотра и выполнения работ с отметкой об исполнении												Описание выполненных мероприятий по устранению повреждений, разрушений и неисправностей	
				январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь		
1 группа. Работы, требующие постоянного контроля и осмотра																	
1.	Отмостка	Осмотр отмостки на наличие разрушений, трещин, зазоров между стеной и отмосткой, просадок	Заделка трещины и пазухи между стеной и отмосткой раствором или герметиком. Выполнить новый участок из бетона В20 по утрамбованному песчаному основанию при просадке старой отмостки или ее полном разрушении уклоном от здания не менее 2 процентов. При наличии тротуарной плитки ее восстановить с заделкой швов цементно-песчаной смесью. В зимний период производить регулярную очистку от снега и наледи в том числе и водоотводных лотков			1					2		1	2			
2.	Система водостоков	Проверка трубопроводов на наличие протечки на провисание	Выполнить крепление трубопроводов при обнаружении его провисания и отсутствия уклона. Прогнать зачеканку стыков при протечке, выполнить прочистку при засорении			1					2		1	2			
3.	Система водоснабжения	Осмотр системы на наличие протечек, разгерметизации, наличие коррозии на трубопроводах и радиаторах. Проверка работоспособности запорной арматуры и кранов	Произвести очистку фильтра грубой и мелкой очистки. Выполнить промывку и опрессовку системы. Окрасить трубопроводы, подверженные ржавчине, восстановить тепловую изоляцию. Заменить нерабочие краны и запорную арматуру. Выполнить ремонт отдельных участков ветхий трубопроводов или с наличием свищей								2		1	2			

№ п/п	Наименование конструкции или инженерных систем	Проводимое мероприятие по осмотру и обслуживанию	Устранение повреждений, разрушений и неисправностей	План осмотра и выполнения работ с отметкой об исполнении												Описание выполненных мероприятий по устранению повреждений, разрушений и неисправностей		
				январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь			
7.	Система электроснабжения	Осмотр кабельных линий на наличие повреждений, розеток, выключателей и светильников на целостность и работоспособность	Произвести замену нерабочих кабельных линий. Заменить розетки, светильники (лампы), выключатели и автоматы, вышедшие из строя. Провести лабораторные контрольные измерения по замерам сопротивления фаза-ноль (раз в год)	1	2							1	2					
8.	Система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре	Осмотр системы на работоспособность: отсутствие порывов проводки, целостность датчиков	Заключить договор со специализированной организацией на обслуживание, чистку датчиков и поддержание системы в работоспособном состоянии	1	2							1	2					
9.	Система вентиляции и кондиционирования	Осмотр системы на работоспособность: отсутствие постороннего шума, целостность воздуховодов и трубопроводов, датчиков, запорной арматуры, клапанов	Заключить договор со специализированной организацией на обслуживание автоматик, плановую прокрутку двигателей, смазку трущихся элементов, замену фильтров, заправку хладагента или фреона, проведение регламентных работ для поддержания системы в работоспособном состоянии	1	2							1	2					
10.	Лифты	Осмотр лифтов на работоспособность: отсутствие постороннего шума, правильность работы автоматики	Заключить договор со специализированной организацией на обслуживание и поддержание оборудования в работоспособном состоянии	1	2							1	2					
11.	Система канализации	Проверка трубопроводов на наличие протечек и на провисание	Выполнить крепление трубопроводов при его провисании и отсутствия уклона. Произвести зачеканку стыков при протечке, выполнить прочистку при засорении	1	2							1	2					

№ п/п	Наименование конструкции или инженерных систем	Проводимое мероприятие по осмотру и обслуживанию	Устранение повреждений, разрушений и неисправностей	План осмотра и выполнения работ с отметкой об исполнении												Описание выполненных мероприятий по устранению повреждений, разрушений и неисправностей	
				январь	февраль	март	апрель	май	июнь	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь			
II группа. Работы, требующие периодического контроля и осмотра																	
12.	Стены	Осмотр на наличие усадочных трещин, выбоин, следов протечек и различных разрушений	Усилить отдельные простенки и перемычки. Расширить трещины, загерметизировать швы и утеплить стыки, заделать трещины и выбоины, восстановить отделочное покрытие							2			1	2			
13.	Перегородки	Осмотр на наличие усадочных трещин в том числе и в местах сопряжения со смежными конструкциями, выпадение кирпичей	Расчистить поверхность и расширить трещины, заделать трещины и сколы раствором или шпаклевкой. При необходимости выполнить частичную или полную замену перегородок							2			1	2			
14.	Перекрытия	Осмотр на наличие трещин между плитами, образование трещин, протечки или места промерзания, прогиб и оголение арматуры	Усилить плиты, укрепить места оперения плит, заделать трещины, выровнять поверхность потолка с установкой арматурных сеток, заделать раствором стыки плит. Утеплить участки, подверженные промерзанию							2			1	2			
15.	Лестницы	Осмотр железобетонных конструкций, лестниц на наличие трещин, ступеней и подступенков - на наличие сколов и отслоений. Проверка ограждения на целостность	Усилить лестничные марши и площадки, заменить разбившиеся и отслоившиеся плитки, затереть швы, отремонтировать и окрасить перильные ограждения							2			1	2			

№ п/п	Наименование конструкции или инженерных систем	Проводимые мероприятия по осмотру и обслуживанию	керамогранита или металлокассет выполнить ее замену. Устранение повреждений, разрушений и неисправностей	План осмотра и выполнения работ с отметкой об исполнении												Описание выполненных мероприятий по устранению повреждений, разрушений и неисправностей				
				январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь					
18.	Окна и двери	Осмотр окон и дверей на целостность, плотность закрытия, наличие щелей, проверка на работоспособность фурнитуры и замков	При обнаружении разрушенного кирпича выполнить замену на новый. Закрепить или заменить на новые оцинкованные элементы с герметизацией стыков при их утрате или порче Произвести: смазку и регулировку петель провисших окон и дверей, заменить изношенные элементы, при разрушении уплотнителей произвести замену; прочистить дренажные отверстия окон и дверей, заменить разбитые стеклопакеты, покрасить деревянные окна при появлении отшелушивания краски, вымыть окна, покрасить стальные двери при появлении коррозии, покрасить деревянные двери или покрыть лаком при отшелушивании или неэстетичном внешнем виде, подогнать с помощью рубанка или стамески на петлях при изменении геометрии полотна и его разбухании	1					1				2							
19.	Благоустройство	Осмотр целостности асфальтового и плиточного покрытия на наличие просадок и разрушений. Осмотр на целостность лотков водоотведения по территории	Произвести: перекладку тротуарной плитки, имеющей просадки и лужи, с восстановлением уклона для отвода сточных вод от здания; ямочный ремонт при просадке или разрушении асфальтобетонного покрытия; заменить поребрик, бордюр при его разрушении более 30 процентов; очистить от мусора и восстановить лотки	1					1				2							

Журнал проведения осмотров конструкций и систем здания согласно годовому плану – графику

№ п/п	Наименование конструкций или инженерных систем, прошедших осмотр	Результат осмотра	Должность, фамилия, инициалы проводившего осмотра	Дата проведения осмотра
1.	Отмостка			
2.	Система водостоков			
3.	Система водоснабжения			
4.	Фундаменты			
5.	Цоколь			
6.	Индивидуальный тепловой пункт, отопление			
7.	Система электроснабжения			
8.	Система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре			
9.	Система вентиляции и кондиционирования			
10.	Лифты			
11.	Система канализации			
12.	Стены			
13.	Перегородки			
14.	Перекрытия			
15.	Лестницы			
16.	Кровля			
17.	Фасад			
18.	Окна и двери			
19.	Благоустройство			

Ответственный за эксплуатацию здания _____

(Фамилия И.О.)