

Департамент образования и науки Кемеровской области  
Государственное профессиональное образовательное учреждение  
«Кемеровский коммунально-строительный техникум» имени В.И. Заузелкова

СОГЛАСОВАНО  
Председатель первичной  
профсоюзной организации  
  
Т.С. Калугина  
«30» 06 2018 г.



УТВЕРЖДАЮ  
Директор  
  
О.А. Замма  
«30» 06 2018 г.



**Положение**  
о порядке проведения плановых осмотров зданий и сооружений, обустрой-  
ства прилегающих территорий

Кемерово, 2018

## **1. Общие положения**

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

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок осмотров и наблюдений за техническим состоянием зданий и сооружений, находящихся на балансе ГПОУ ККСТ (далее – учреждение).

1.3. Организация контроля за содержанием зданий и сооружений в исправном техническом состоянии возлагается на директора учреждения.

1.4. Все здания и сооружения учреждения закрепляются за назначаемыми приказом ответственными лицами, на которых возлагается контроль за соблюдением правил эксплуатации и технического содержания зданий и сооружений.

## **2. Цели и сроки проведения осмотров зданий и сооружений**

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

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

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

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

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

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

2.7. Частичные осмотры зданий и сооружений осуществляются с целью обеспечения постоянного наблюдения за правильной эксплуатацией объектов.

2.8. Календарные сроки плановых осмотров зданий и сооружений устанавливаются в зависимости от климатических условий. Весенние осмотры осуществляются сразу после таяния снега, когда здания, сооружения и прилегающая к ним территория могут быть доступны для осмотра. Осенние осмотры

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

### **3. Организация проведения осмотров зданий и сооружений**

3.1. Плановые осмотры зданий и сооружений осуществляются комиссиями. Персональный состав комиссий и их председатели назначаются приказом по учреждению. В работе комиссий участвуют лица, назначенные ответственными за соблюдение правил эксплуатации и технического содержания зданий и сооружений, а также пользователи зданий и сооружений.

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

При воздействии неблагоприятных факторов на здания и сооружения в пределах территории учреждения комиссия возглавляется директором учреждения.

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

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

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

### **4. Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений**

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

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

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

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

4.2. При плановых осмотрах зданий и сооружений проверяются:

- внешнее благоустройство;

- фундаменты и подвальные помещения, тепловые пункты, инженерные устройства и оборудование;

- ограждающие конструкции и элементы фасада (козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства);

- кровли, чердачные помещения и перекрытия, надкровельные вентиляционные, коммуникации и инженерные устройства, расположенные в чердачных и кровельных пространствах;

- поэтажно: перекрытия, капитальные стены и перегородки внутри помещений, санузлы, санитарно-техническое и инженерное оборудование;

- строительные конструкции и несущие элементы технологического оборудования;

- соблюдение габаритных приближений;

- наружные коммуникации и их обустройства;

- противопожарные устройства.

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

- сооружения и конструкции, подверженные вибрирующим и другим динамическим нагрузкам, расположенные на просадочных территориях, на крупнопанельные здания первых массовых серий, объекты, имеющие износ несущих конструкций;

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

- выполнение замечаний и поручений, выданных предыдущими плановыми проверками.

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

4.5. В случаях обнаружения деформаций, промерзаний, сильных протечек, сверхнормативной влажности, звукопроводности, вибрации, других дефектов, наличие которых и их развитие могут привести к снижению несущей способности или потере устойчивости конструкций, нарушению нормальных условий работы образовательного учреждения, эксплуатации технологического и инженерного оборудования, комиссии определяют меры по обеспечению безопасности людей. Оформленные акты осмотра направляются вышестоящей организации (Учредителю).

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

4.7. В зданиях и сооружениях, где требуется дополнительный контроль за техническим состоянием этих зданий и сооружений или их отдельных кон-

структивных элементов, комиссии по плановым или внеплановым осмотрам вправе установить особый порядок постоянных наблюдений, обеспечивающий безопасные условия их эксплуатации.

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

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

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ  
ЧАСТИЧНЫХ ОСМОТРОВ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ КОНСТРУКТИВ-  
НЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.**

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

Приложение 2  
к Положению о порядке проведения  
плановых осмотров зданий и сооружений,  
обустройства прилегающих территорий

АКТ  
общего весеннего осмотра здания (сооружения)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.

\_\_\_\_\_ населенный пункт

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

Результаты осмотра здания (сооружения) и заключение комиссии:

Комиссия в составе

Председателя \_\_\_\_\_

Членов комиссии:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Представители:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

произвела осмотр \_\_\_\_\_ по вышеуказанному адресу.  
наименование здания (сооружения)

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования и устройств	Оценка состояния, описание дефектов	Перечень необходимых и рекомендуемых работ	Сроки и исполнители
1.	Благоустройство			
2.	Наружные сети и колодца			
3.	Фундаменты (подвал)			
4.	Несущие стены (колонны)			
5.	Перегородки			

6.	Балки (фермы)			
7.	Перекрытия			
8.	Лестницы			
9.	Полы			
10.	Проемы			
	а) окна			
	б) двери, ворота			
11.	Кровля			
12.	Наружная отделка			
	а) архитектурные детали			
	б) водоотводящие устройства			
	в)			
13.	Внутренняя отделка			
14.	Система отопления			
15.	Система водоснабжения			
16.	Система водоотведения			
17.	Санитарно-технические устройства			
18.	Вентиляция			
19.	Электроснабжение, освещение			
20.	Технологическое оборудование			
21.	и т.д.			

В ходе общего внешнего осмотра произведено:

1. отрывка шурфов \_\_\_\_\_
2. постукивание внутренних стен и фасада \_\_\_\_\_
3. снятие деталей фасада, вскрытие конструкций \_\_\_\_\_
4. взятие проб материалов для испытаний \_\_\_\_\_
5. другие замеры и испытания конструкций и оборудования \_\_\_\_\_

Выводы и предложения:

---



---



---

Подписи:

Председатель комиссии:

Члены комиссии:



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

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.

\_\_\_\_\_ населенный пункт

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

Результаты осмотра здания (сооружения) и заключение комиссии:

Комиссия в составе:

Председателя \_\_\_\_\_

Членов комиссии:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Представители:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

произвела осмотр \_\_\_\_\_ по вышеуказанному адресу  
наименование здания (сооружения)

к эксплуатации в зимних условиях установила:

- 1) Техническое состояние основных конструктивных элементов и инженерного оборудования:
  - а) кровля \_\_\_\_\_
  - б) чердачное помещение (утепление, вентиляция) \_\_\_\_\_
  - с) фасад и наружные водостоки \_\_\_\_\_
  - д) проемы \_\_\_\_\_
  - е) внутренние помещения \_\_\_\_\_
  - ф) подвальные и встроенные помещения \_\_\_\_\_

- g) отмостки и благоустройство \_\_\_\_\_
- h) отопление \_\_\_\_\_
- i) электроснабжение и освещение \_\_\_\_\_
- j) оборудование, инженерные устройства \_\_\_\_\_
- k) \_\_\_\_\_

2) Обеспеченность:

- a) уборочным инвентарем \_\_\_\_\_

3) Выполнение пожарных мероприятий \_\_\_\_\_

Выводы и предложения: \_\_\_\_\_

Подписи:

Председатель комиссии:

Члены комиссии

АКТ  
внепланового осмотра здания (сооружения)

\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.  
*населенный пункт*

1. Название здания (сооружения) \_\_\_\_\_
2. Адрес \_\_\_\_\_
3. Владелец (балансодержатель) \_\_\_\_\_
5. Материал стен \_\_\_\_\_
6. Этажность \_\_\_\_\_

Характер и дата неблагоприятных воздействий \_\_\_\_\_

Результаты осмотра здания (сооружения) и заключение комиссии:

Комиссия в составе:

Председателя \_\_\_\_\_

Членов комиссии:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Представители:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

произвела осмотр \_\_\_\_\_

наименование здания (сооружения)

пострадавших в результате \_\_\_\_\_

Краткое описание последствий неблагоприятных воздействий:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Характеристика состояния здания (сооружения) после неблагоприятных воздействий \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Сведения о мерах по предотвращению развития разрушительных явлений, принятых сразу после неблагоприятных воздействий \_\_\_\_\_

---

---

Предлагаемые меры по ликвидации последствий неблагоприятных воздействий, сроки и исполнители \_\_\_\_\_

---

---

---

Подписи:

Председатель комиссии

Члены комиссии

