

Согласовано  
Председатель профкома  
МБДОУ «Д/с № 1 «Одуванчик»  
Протокол № 3 от «30» 03 2021 г.

Утверждено  
приказом  
МБДОУ «Д/с № 1 «Одуванчик»  
№ 68 от «30» 03 2021 г.

**Положение  
о технической эксплуатации зданий и сооружений  
муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения  
«Детский сад № 1 «Одуванчик»**

**1. Общие положения**

- 1.1. Настоящее положение разработано на основании Положения о технической эксплуатации зданий и сооружений образовательных учреждений муниципального Мариинского района Кемеровской области, утвержденного Управлением образования Мариинского муниципального района в 2021 году.
- 1.2. Настоящее положение является обязательным при осуществлении контроля за техническим состоянием здания и сооружений, находящихся на балансе муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения «Детский сад № 1 «Одуванчик» (далее Учреждение) и (или) предоставленным иным пользователям на основе найма, аренды.
- 1.3. На основе данного положения, с учетом конкретных условий в Учреждении разработаны инструкции для работников, а также организационные и другие документы по обеспечению безопасности, сохранности и эксплуатационной надежности здания и сооружений путем организации надлежащего ухода за ними, своевременного и качественного их ремонта и постоянного технического надзора за состоянием.
- 1.4. Общее руководство комплексом работ по обеспечению надлежащего технического состояния здания и сооружений возлагается на руководителя учреждения образования.
- 1.5. Ответственность за техническое состояние и условия эксплуатации здания и сооружений возлагается на руководителя Учреждения.

**2. Организация технической эксплуатации зданий и сооружений.**

- 2.1. В Учреждении установлен систематический строительный надзор за техническим состоянием несущих и ограждающих конструкции здания и сооружений с целью своевременного обнаружения и контроля за устранением выявленных неисправностей и повреждений, возникших в процессе эксплуатации.
- 2.2. Основными задачами руководителя Учреждения в части обеспечения технической эксплуатации здания и сооружений являются:
  - обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной пригодности строительных конструкций здания 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 здания и сооружений.
- 2.3. Защита строительных конструкций здания и сооружений от механических повреждений перегрузок путем организации систематической уборки снега с покрытием здания 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 фундамента и поддержания в здании и

помещениях проектного температурно - влажностного и санитарно-гигиенического противопожарного, взрывобезопасного и других режимов.

- 2.5. Своевременная подготовки здания и коммуникации к эксплуатации в зимних условиях.
- 2.6. Соблюдение правил и норм складирования, габаритов проходов и проездов как внутри здания, так и при входах в него и на прилегающей к нему территории.
- 2.7. Руководитель Учреждения несет ответственность в соответствии действующим законодательством:
  - за надлежащие исполнение возложенных на него обязанностей в части обеспечения правильной технической эксплуатации зданий и сооружений
  - за нарушение требований Положения за бездействие, проявленное в вопросах содержания, ухода и ремонта здания и сооружений, несвоевременного принятия мер по выявлению и устранению угрожающих нормальной эксплуатации здания и сооружений дефектов, возникающих в процессе их эксплуатации:
  - за невыполнение предписаний органов надзора и контроля по устранению нарушений правил технической эксплуатации здания и сооружений.

### **3. Организация службы осмотра технического состояния, содержания и ремонта строительных конструкции здания и сооружений.**

- 3.1 Служба (комиссия) осмотра технического состояния, содержания и ремонта здания и сооружений формируются из числа работников учреждения образования или возлагается на комиссию по охране труда.
- 3.2. Основными задачами осмотра технического состояния являются:
  - обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной годности строительных конструкции 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 здания и сооружений.

### **4. Основными функциями службы осмотра технического состояния или комиссии по охране труда являются.**

- 4.1. Надзор и контроль за соблюдением правил содержания и ухода за строительными конструкциями здания и сооружений.
- 4.2. Организация систематических наблюдений и технических осмотров состояния строительных конструкций здания и сооружений.
- 4.3. Оформление заявок на выполнение визуальных и детальных технических обследований строительных конструкций здания и сооружений.
- 4.4. Участие в работе по подготовке здания и сооружений к эксплуатации в зимних условиях.
- 4.5. Планирование ремонта строительных конструкций на год и по месяцам. Составление титульного списка работ по капитальному ремонту здания и сооружений.
- 4.6. Организация и участие работе по переоценке и определению износа конструкций здания и сооружений.
- 4.7. Организация и участие в работе по составлению паспорта на здание и сооружения.
- 4.8. Ведение технического журнала по эксплуатации здания и сооружений.
- 4.9. Систематизированное хранение основных чертежей проектов здания, а также другой технической документации, эксплуатационной документации.

### **5. Технический надзор за состоянием здания и сооружений в период эксплуатации**

- 5.1. Техническое состояние здания и сооружений и уровень их эксплуатации определяются в процессе систематических наблюдений и периодических технических осмотров.
- 5.2. Систематические ежедневные наблюдения осуществляются завхозом, за которым закреплено здание. Наблюдение за состоянием ежедневного беглого визуального осмотра конструкций и поэлементных осмотров в сроки устанавливаемые службой технического надзора зданий и сооружений. Общие плановые осмотры должны проводиться в 2 раза в год: весной и осенью.
- 5.3. Периодические осмотры подразделяются на: текущие, общие плановые и внеочередные.
- 5.4. Текущие периодические осмотры осуществляется завхозом, ведущим ежедневные (еженедельные) наблюдения.

- 5.5. При общем плановом осмотре проводится визуальное обследование всех элементов и инженерных систем здания и сооружений. При плановых осмотрах здания и сооружений проверяются:
- внешнее благоустройство;
  - фундаменты, котельная, тепловые пункты, инженерные устройства и оборудование;
  - ограждающие конструкции и элементы фасада;
  - кровли, чердачные помещения и перекрытия, надкровельные дымовые трубы, расположенные в чердачных и кровельных пространствах;
  - перекрытия, капитальные стены и перегородки внутри помещений, санузлы;
  - строительные конструкции и несущие элементы технологического оборудования;
  - наружные коммуникаций и их обустройства;
  - противопожарные устройства;
- 5.6. Весенний осмотр здания и сооружений проводится с целью:
- проверки технического состояния несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем здания и сооружений;
  - определение характера и опасности повреждений, полученных в результате эксплуатации здания и сооружений в зимний период;
  - проверка исправности механизмов, открытия окон, ворот, дверей и других устройств, а также состояния, желобов, водостоков, отмосток и ливнеприемников;
- 5.7. Осенний осмотр проводится с целью проверки готовности здания 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, кровли;
- 5.8. Внеочередные осмотры здания 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 вышестоящему руководству;
  - ограничить или прекратить эксплуатацию аварийных участков и принять меры по предупреждению возможных несчастных случаев;
  - принять меры по немедленному устранению причин аварийного 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 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 здания от перегрузок нельзя допускать:
- превышения предельных нагрузок на полы, перекрытия, площадки.
  - изменения нагрузок от временных устройств и приспособлений используемых при производстве ремонтных работ Учреждения.
- 6.2. Для предотвращения строительных конструкций здания 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 др.
- 6.3. Строительные конструкции и элементы здания 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 др. 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 здания, приводящего к переменному намоканию стен;
  - следить за состоянием и обеспечивать целостность и исправность влагоизолирующих устройств (изоляция от грунтовых вод, конденсационной влаги и т. п.).
  - утеплять на зиму мелкозаложенные фундаменты, каналы, трубопроводы и приводить 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.**

Фундаменты и подвальные помещения.

- 7.1 Не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации, паропровода и др.
- 7.2 Не допускается проливка агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечки этих жидкостей под полы к фундаменту в грунт у его основания.
- 7.3 При осмотре фундамента необходимо обращать внимание на наличие трещин в теле фундамента, на местные повреждения кладки, выпадение отдельных блоков, на деформации в стоках и сопряжениях крупных элементов фундамента со смежными конструкциями, на появление агрессивных вод и возможные разрешения ими кладки фундамента.
- 7.4 При появлении трещин в фундаменте, при раскрытии швов между отдельными блоками и 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 фундамента.
- 7.5 В целях предохранения здания от неравномерных осадок запрещается производить без согласования в установленном порядке:
- земляные работы (кроме поверхностей планировки) на расстоянии менее 2 м от фундамента здания и сооружений;
  - срезку земли вокруг здания и сооружений;
  - пристройку временного здания;
  - выемку земли с целью увеличения высоты подпола;
  - систематическую откачку воды из подпола, если с водой вымывается частицы грунта;
  - складирование на полу или около стен здания материалов, изделий и т. п.
  - вскрытие фундамента без обратной засыпки прилегающих участков отмостки и пола;

## **8. Колонны.**

- 8.1. При осмотре колонн подпола особое внимание следует обратить на повреждения в виде:
- местных деформаций от перегрузок отдельных элементов колонн;
  - трещин в колоннах и расшатывания соединений;
  - повреждения нижних частей колонн;
- 8.2. В случае обнаружения коррозии арматуры железобетонных колонн, эксплуатируемых в здании 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 каждой.

## **9. Перекрытия.**

- 9.1. При осмотре перекрытий особое внимание следует обратить на нагрузки, провисание и зыбкость перекрытий, трещины в местах примыкания к смежным конструкциям и в штукатурке или в затирке потолков, отсыревании потолков, также на достаточность звукоизоляции.

- 9.2. При обнаружении намокания или промасливания 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.
- 9.3. При обнаружении провисаний штукатурка или глубоких трещин в ней необходимо проверить состояние штукатурки постукиванием. При вспучивании и отслаивании настилов или плит штукатурку следует в этих местах отбить и заменить новой из сложного раствора, произведя предварительную насечку на поверхность плит или настилов.
- 9.4. В случае обнаружения провисания потолков перекрытий необходимо произвести их вскрытие и ревизию состояния перекрытия, особое внимание на:
- состояние наката и смазки;
  - состояние и достаточность слоя засыпки, особенно в чердачных перекрытиях;
  - состояние подшивки и надежность крепления ее к балкам в облегченных перекрытиях
  - состояние подшивки и надежность крепления ее к балкам в облегченных перекрытиях;
- 9.5. Не реже одного раза в пять лет должно производиться обследование деревянных чердачных перекрытий со снятием засыпки на ближайших к наружным стенам участках шириной до 1 м с тщательным осмотром и проверкой состояния деревянных частей перекрытия.

### **10. Покрытия.**

- 10.1. Обязательным для покрытия являются наличие исправного гидроизоляционного ковра, за состоянием которого надлежит осуществлять постоянный контроль.
- 10.2. 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;
  - участки деревянных конструкций, пораженные гнилью, должны быть заменены.
- 10.3. При обследовании основных несущих конструкций покрытий необходимо проверить:
- соответствие фактических нагрузок расчетным и не превышающие 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;
- 10.4. Если обнаружение при обследовании искривления отдельных элементов несущих конструкций и прогибы конструкций в целом, который изменили действительным размерам элементов и фактическим геометрическим схемам конструкций, то должны быть приняты меры по временному укреплению конструкций, разработаны и осуществлены мероприятия по усилению конструкций.

### **11. Кровля.**

- 11.1. Установка на кровле каких-либо предметов не разрешается ремонтные работы по изменению конструкции кровли, необходимо согласовать с соответствующей службой.
- 11.2. При обследовании чердачного помещения обращаем внимание на состояние:
- кровли,
  - обрешетки,
  - стропил,
  - утепление чердачного перекрытия.

### **12. Стены.**

- 12.1. При осмотре стен здания необходимо особое внимание обратить:
- на наличие и характер трещин, особенно в наиболее нагруженных местах;
  - на расслоение, разрушение и выветривание стенового материала;
  - на провисание и выпадение отдельных частей оконных, дверных блоков,
  - на состояние карнизов, включая покрытия всех выступающих частей;
  - на отсутствие отклонений от вертикали (кренов);
  - на наличие высолов, плесени, и т. д;
  - на проницаемость швов;

- на состояние гидроизоляции между стеной и цоколем, устройств и их крепления.а также участков сопряжения стен с отмосткой, тротуаров и т. д).

### **13. Хранение и ведение проектной и производственной технической документации на здание и сооружения.**

- 13.1. Вся проектная и производственная техническая документация на эксплуатируемое здание и сооружения, принятые приемочной комиссией к эксплуатации, хранится в Учреждении как документация строгой отчетности.
- 13.2. В Учреждении хранится следующая проектная и производственная документация на здание и сооружения:
- технические проекты;
  - технорабочие проекты;
  - рабочие чертежи;
  - акты приемки в эксплуатацию приемочной комиссией законченных строительством объектов;
  - документы, удостоверяющие качество примененных ж/б конструкций, узлов деталей и т. д.;
  - акты приемки работ по антикоррозионной защите строительных конструкций;
  - акты на скрытые виды работ;
  - акты на испытание отдельных узлов инженерных систем;
- 13.3. При отсутствии необходимой проектной и производственной документации на здание и сооружения, руководитель обязан принять меры к получению, восстановлению или составлению недостающих документов;
- 13.4. Технический паспорт составляется на каждое капитальное здание и сооружение Учреждения и является, документом, содержащим конструктивную характеристику объекта и все основные сведения необходимые в процессе его эксплуатации;
- 13.5. К паспорту должны быть приложены;
- копии рабочих чертежей, разрезов, фасадов здания с внесенными отступлениями от проекта;
  - перечень предусмотренных проектом или экспертизой требований по обеспечению нормальной эксплуатации здания или сооружения.
- 13.6. Технический журнал по эксплуатации здания и сооружения является документом, отражающим состояние эксплуатируемого объекта.
- 13.7. В журнал заносятся:
- 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 работ.
  - сведения о проведенных конструкциях (сроки, характер).
- 13.8. Все эти сведения отражают не только историю эксплуатации объекта, но и техническое его состояние на каждый данный период времени и используется при планировании ремонта и при составлении дефектных ведомостей.
- ведение технического журнала по эксплуатации поручается завхозу, на которого возложено наблюдение и уход за зданием.
  - технический журнал по эксплуатации составляется в одном экземпляре на каждый крупный объект или группу небольших объектов.
- 13.9. Форма технического журнала по эксплуатации, акта технического осмотра здания и сооружения прилагается.

«Утверждаю»

\_\_\_\_\_  
заведующая  
МБДОУ «Д/с № 1 «Одуванчик»  
№ \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г

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:

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 \_\_\_\_\_

З) система отопления \_\_\_\_\_

И) котельные помещение и оборудование, от которого подается тепло \_\_\_\_\_

К) тепловые элеваторные узлы и бройлеры \_\_\_\_\_

Л) система канализации \_\_\_\_\_

М) Теплотрасса \_\_\_\_\_

Н) Электрохозяйство \_\_\_\_\_

Выводы и предложения:

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

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

Члены комиссии \_\_\_\_\_

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

**Журнал  
технической эксплуатации  
здания (сооружения)**

---

---

Начат: « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ Г  
Окончен: « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ Г



## Техническая характеристика здания

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 ОУ

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 заполняется при проведении ОУ при капитальном ремонте и  
заполняется ответственным за техническое состояние зданий и сооружений ОУ

## **Журнал учета технического состояния здания (сооружения)**

---

---

---

Начат «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г  
Окончен «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г



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 ОУ ежедневно (еженедельно)

