Муниципальное бюджетное учреждение Егорлыкского района

«Центр социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов»

|  |  |
| --- | --- |
| **СОГЛАСОВАНО**  Председатель первичной профсоюзной организации МБУ ЕР «ЦСОГПВиИ»  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Л. А. Ракитянская | **УТВЕРЖДЕНО**  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А. Н. Ефимова |

**ИНСТРУКЦИЯ О ПОРЯДКЕ ОСМОТРОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

#### 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, и населением по правилам содержания и использования зданий и сооружений.

1.2. Настоящая Инструкция устанавливает порядок осмотров и наблюдений за техническим состоянием зданий и сооружений.

1.3. Настоящая Инструкция является обязательной для всех организаций, имеющих в хозяйственном ведении или оперативном управлении здания и сооружения, а также при осуществлении контроля за техническим состоянием зданий и сооружений, предоставленным иным пользователям на основе найма, аренды.

1.4. Организация контроля за содержанием зданий и сооружений в исправном техническом состоянии возлагается на руководителя организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся эти здания и сооружения.

1.5. На основании настоящей Инструкции организации разрабатывают положения о порядке проведения плановых осмотров эксплуатируемых ими зданий и сооружений. В положениях определяется количество и состав комиссий по осмотрам, перечень зданий и сооружений, которые группируются по степени их значимости для хозяйственной деятельности организации.

1.6. Все здания и сооружения организации закрепляются за назначаемыми приказом по организации ответственными лицами структурных подразделений, 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 административно-хозяйственным и техническим персоналом организации с целью обеспечения постоянного наблюдения за правильной эксплуатацией объектов в сроки, предусмотренные в Приложении 1 к настоящей Инструкции.

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, образованными в соответствии с положением о порядке проведения плановых осмотров эксплуатируемых зданий и сооружений. Персональный состав комиссий и их председатели назначаются приказом по организации. 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.

3.3. Результаты работы комиссий по плановым осмотрам зданий и сооружений оформляются актами, предусмотренными в Приложениях 2 и 3 к настоящей Инструкции, 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. В случае тяжелых последствий воздействия на здания и сооружения неблагоприятных факторов осмотры зданий и сооружений проводятся в соответствии с Положением о порядке расследования причин аварий зданий и сооружений, их частей и конструктивных элементов на территории Российской Федерации, утвержденным [Приказом](http://www.bestpravo.ru/federalnoje/gn-postanovlenija/u6k.htm) Минстроя России от 6 декабря 1994 г. N 17-48 (зарегистрировано Минюстом России 23 декабря 1994 г. N 761).

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, назначенным 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, встроенные котельные, насосные, тепловые пункты, инженерные устройства и оборудование;

ограждающие конструкции и элементы фасада (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;

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 вечной мерзлоте, в зонах повышенной сейсмичности, на просадочных, подрабатываемых и карстовых территориях, а также на крупнопанельные здания первых массовых серий, ветхие и аварийные здания и сооружения, объекты, имеющие износ несущих конструкций свыше 60%;

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. Комиссии, осуществляющие плановые и внеплановые осмотры, определяют меры по обеспечению безопасности людей 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 эксплуатации технологического и инженерного оборудования, работы персонала, проживания граждан.

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, назначать сроки и определять состав специальной комиссии по детальному обследованию здания или сооружения.

4.7. По результатам осмотров в срок не более трех дней 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, отмосток, ликвидация зазоров, щелей и трещин, выполняются другие работы текущего характера.

4.8. До начала осмотров зданий и сооружений лица, назначенные ответственными за эксплуатацию этих зданий и сооружений, обеспечивают доступ в них членам комиссий для проведения осмотров.

4.9. Комиссии, осуществляющие осмотры зданий и сооружений, по результатам осмотров оформляют и дают руководителям организации и пользователям зданий и сооружений поручения об устранении выявленных нарушений, допущенных по их вине в результате действия или бездействия. При неоднократном выявлении таких нарушений комиссии направляют руководителям организаций железнодорожного транспорта, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых состоят эти здания и сооружения, соответствующие предложения, в том числе и о прекращении отношений с пользователями зданий и сооружений, вытекающих из договоров найма, аренды.

**Инструкцию разработал специалист по ОТ И. В. Сысуев**

Приложение 1   
к Инструкции о порядке   
осмотров зданий и сооружений

#### ПЕРИОДИЧНОСТЬ ЧАСТИЧНЫХ ОСМОТРОВ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

----+----------------------+------------+---------+---------------

¦ N ¦ Конструктивные ¦ Профессия ¦ Частота ¦ Примечания ¦

¦п/п¦ элементы, инженерные ¦ исполнителя¦осмотров ¦ ¦

¦ ¦ устройства ¦ ¦ в год ¦ ¦

+---+----------------------+------------+---------+--------------+

¦ 1 ¦ 2 ¦ 3 ¦ 4 ¦ 5 ¦

+---+----------------------+------------+---------+--------------+

¦1. ¦Внутренние системы во-¦ ¦1 ¦ ¦

¦ ¦доснабжения, канализа-¦завхоз ¦ ¦ ¦

¦ ¦ции, отопления, водо- ¦ ¦ ¦ ¦

¦ ¦отвода ¦ ¦ ¦ ¦

¦2. ¦Светильники, розетки, ¦ завхоз ¦1 ¦ ¦

¦ ¦электросети, распреде-¦ ¦ ¦ ¦

¦ ¦лительные и вводные ¦ ¦ ¦ ¦

¦ ¦щиты ¦ ¦ ¦ ¦

¦3. ¦Кровельные покрытия, ¦ завхоз ¦1 ¦После таяния ¦

¦ ¦наружные водоотводы ¦ ¦ ¦снега ¦

¦4. ¦Деревянные и столярные¦ завхоз ¦1 ¦ ¦

¦ ¦конструкции ¦ ¦ ¦ ¦

¦5. ¦Каменные и бетонные ¦ ¦по мере ¦ ¦

¦ ¦конструкции, перего- ¦ ¦необходи-¦ ¦

¦ ¦родки ¦ ¦мости ¦ ¦

¦6. ¦Внутренняя и наружная ¦ завхоз ¦по мере ¦ ¦

¦ ¦отделка, полы ¦ ¦необходи-¦ ¦

¦ ¦ ¦ ¦мости ¦ ¦

¦7 .¦Системы связи, низко- ¦ завхоз ¦1 ¦ ¦

¦ ¦вольтное оборудование ¦ ¦ ¦ ¦

¦8.¦Чердаки, подвалы, под-¦ завхоз ¦2 ¦Перед проведе-¦

¦ ¦собные и вспомогатель-¦ ¦ ¦нием весенних ¦

¦ ¦ные помещения, благо- ¦ ¦ ¦и осенних ос- ¦

¦ ¦устройство ¦ ¦ ¦мотров ¦

¦ ¦ ¦ ¦ ¦ ¦

¦9.¦Наружные сети водопро-¦ завхоз ¦2 ¦ ¦

¦ ¦вода, канализации, ¦ ¦ ¦ ¦

¦ ¦отопления и устройства¦ ¦ ¦ ¦

¦ ¦на них ¦ ¦ ¦ ¦

¦10.¦Наружные сети энерго- ¦ завхоз ¦в соот- ¦ ¦

¦ ¦снабжения ¦ ¦ветствии ¦ ¦

¦ ¦ ¦ ¦с прави- ¦ ¦

¦ ¦ ¦ ¦лами экс-¦ ¦

¦ ¦ ¦ ¦плуатации¦ ¦

¦ ----+----------------------+------------+---------+---------------

Приложение 2   
к Инструкции о порядке   
осмотров зданий и сооружений

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. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

произвела осмотр \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по вышеуказанному адресу.

наименование здания (сооружения)

----+----------------------------------+----------+---------------

¦ N ¦ Наименование конструкций, ¦ Оценка ¦ Перечень ¦

¦п/п¦ оборудования и устройств ¦состояния,¦необходимых и ¦

¦ ¦ ¦ описание ¦рекомендуемых ¦

¦ ¦ ¦ дефектов ¦ работ, сроки ¦

¦ ¦ ¦ ¦и исполнители ¦

+---+----------------------------------+----------+--------------+

¦ 1 ¦ 2 ¦ 3 ¦ 4 ¦

+---+----------------------------------+----------+--------------+

¦1. ¦Благоустройство ¦ ¦ ¦

¦2. ¦Наружные сети и колодцы ¦ ¦ ¦

¦3. ¦Фундаменты (подвал) ¦ ¦ ¦

¦4. ¦Несущие стены (колонны) ¦ ¦ ¦

¦5. ¦Перегородки ¦ ¦ ¦

¦6. ¦Балки (фермы) ¦ ¦ ¦

¦7. ¦Перекрытия ¦ ¦ ¦

¦8. ¦Лестницы ¦ ¦ ¦

¦9. ¦Полы ¦ ¦ ¦

¦10.¦Проемы (окна, двери, ворота) ¦ ¦ ¦

¦11.¦Кровля ¦ ¦ ¦

¦12.¦Наружная отделка ¦ ¦ ¦

¦ ¦а) архитектурные детали ¦ ¦ ¦

¦ ¦б) водоотводящие устройства ¦ ¦ ¦

¦13.¦Внутренняя отделка ¦ ¦ ¦

¦14.¦Санитарно-технические устройства ¦ ¦ ¦

¦16.¦Газоснабжение ¦ ¦ ¦

¦17.¦Вентиляция ¦ ¦ ¦

¦18.¦Энергоснабжение, освещение ¦ ¦ ¦

----+----------------------------------+----------+---------------

В ходе общего внешнего осмотра произведено:

1) отрывка шурфов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2) простукивание внутренних стен и фасада \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3) снятие деталей фасада, вскрытие конструкций \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Выводы и предложения:

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

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

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

Подписи:

Председатель комиссии

Члены комиссии

Приложение 3

к Инструкции о порядке   
осмотров зданий и сооружений

|  |
| --- |
|  |

Приложение 4

к Инструкции о порядке   
осмотров зданий и сооружений

|  |
| --- |
|  |

Приложение 5

к Инструкции о порядке   
осмотров зданий и сооружений

ЖУРНАЛ УЧЕТА (ПАСПОРТ)

технического состояния здания (сооружения)

Наименование здания (сооружения) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Владелец (балансодержатель) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Должность и фамилия И.О. лица, ответственного за содержание здания

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дата про- верки | Вид про- верки | Объекты,кем про-изведенапроверка(долж- ность, фамилия) | Описание выяв- ленных недос- татков в содер-жании помещенийи дефектов строительных конструкций | Меропри-ятия по устране-нию за- мечаний | Срок ус-транениязамеча- ний, от-ветст- венный | Отметка об устра-нении за-мечаний (дата, подпись) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|  |  |  |  |  |  |  |

Примечание: журнал хранится у лица, ответственного за техническое состояние здания (сооружения), и предъявляется комиссиям при проведении плановых осмотров.