



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ «КАЛИНИНСКИЙ РАЙОН»**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 20 апреля 2015 г.

№ 176-р

Тверь

**Об утверждении инструкции по технической
эксплуатации зданий администрации**

На основании пункта 5.2.8 Положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.01 г. № 40, и в целях обеспечения надежности и безопасности зданий и сооружений в период их эксплуатации

1. Утвердить Инструкцию по технической эксплуатации зданий администрации (приложение 1).
2. Настоящее распоряжение вступает в силу с момента подписания.
5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на управляющего делами администрации Грачеву Л.Г.

Глава администрации

О.В. Гончаров

ИНСТРУКЦИЯ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ

ОРГАНИЗАЦИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Инструкция распространяется на администрацию МО Тверской области «Калининский район» (в дальнейшем – администрация) по организации эксплуатации административных зданий.

Инструкция устанавливает права и обязанности ответственного за эксплуатацию зданий, регламентирует систему технических осмотров зданий, содержание и объем наблюдений за сохранностью зданий и их конструктивных элементов.

1.2. Техническая эксплуатация административных зданий в соответствии с положениями и указаниями данной инструкции должна обеспечивать их надежность, долговечность и условия для безопасной работы в них работников.

1.3. Административными зданиями администрации называются наземные сооружения, в которых размещено большинство помещений, предназначенных для длительного пребывания людей.

1.4. Настоящая инструкция рассматривает вопросы организации эксплуатации строительных конструкций административных зданий администрации и входящих в их состав инженерного оборудования, сетей и систем: систем отопления, водопровода, бытовой канализации.

1.5. Административные здания администрации должны содержаться в состоянии, обеспечивающим бесперебойное их использование по назначению, что достигается систематическим проведением планово-предупредительных ремонтов.

1.6. Надзор за исправным состоянием административных зданий, контроль за соблюдением требований настоящей инструкции, ПТЭ, за своевременностью и качеством ремонтов, за выполнением мероприятий по предупреждению и устранению возникающих состояний отказа и по повышению долговечности конструкций, осуществляется комиссией по осмотру зданий.

1.7. Комиссия по осмотру зданий в своей работе обязана руководствоваться указаниями и положениями данной инструкции.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ НАБЛЮДЕНИЙ ЗА СОХРАННОСТЬЮ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

2.1. Основные функции комиссии по осмотру зданий

2.1.1. Основными задачами и обязанностями комиссии по осмотру зданий являются:
обеспечение наблюдений за состоянием зданий и сооружений, контроль за соблюдением отраслевыми (функциональными) органами администрации режима эксплуатации административных зданий в соответствии с требованиями настоящей инструкции;

надзор за своевременным и качественным выполнением ремонта административных зданий и сооружений;

осуществление упорядоченного надзора за техническим состоянием строительных конструкций административных зданий и сооружений путем систематического проведения частных текущих и плановых общих технических осмотров в соответствии с утвержденным графиком;

осуществление надзора за технической эксплуатацией территории администрации.

2.1.2. Комиссия по осмотру зданий имеет право давать предложения по ремонту зданий администрации.

2.1.3. Комиссия по осмотру зданий несет ответственность за техническое состояние административных зданий, за обеспечение их надежности и постоянной эксплуатационной готовности (включая инженерное оборудование и территорию со всеми относящимися к ней устройствами и сооружениями), а также за организацию технического обслуживания, выполнение планов и сроков ремонтов.

2.2. Технический надзор за производственными зданиями и сооружениями

2.2.1. Технический надзор за состоянием, содержанием и ремонтом административных зданий администрации должен осуществляться по графику, составленному с учетом фактической интенсивности износа зданий и сооружений.

2.2.2. Комиссия по осмотру зданий обязана проводить очередные весенние и осенние технические осмотры каждого здания администрации не реже 1 раза в 6 месяцев.

2.2.3. О всех замечаниях при осмотрах зданий, дефектах, деформациях, повреждениях, нарушениях ПТЭ, настоящей инструкции и местных правил пользования административными зданиями, ведущих к снижению несущей способности строительных конструкций для всего здания, вносятся записи в технический журнал по эксплуатации зданий (см. приложение 1).

2.2.4. Весенний осмотр производится в целях освидетельствования технического состояния здания после таяния снега или зимних дождей, т.е. когда все наружные части здания, сооружения и прилегающая к ним территория доступны для осмотра.

При весеннем осмотре уточняются объемы работы по текущему ремонту зданий, выполняемому в летний период, и выявляются объемы работ по капитальному ремонту для включения их в план следующего года и в перспективный план ремонтных работ (на 3-5 лет).

Выявляются при этом также неотложные работы, не предусмотренные планами капитального и текущего ремонтов данного года, в целях дополнительного их включения в планы.

При весеннем техническом осмотре необходимо:

тщательно проверить несущие и ограждающие конструкции зданий и принять меры по устранению всякого рода отверстий, щелей и зазоров; размывов и повреждений от стоков талых вод; обрушений крупных наледей; трещин большого раскрытия и сквозного характера (особенно в карнизных и козырьковых конструкциях); заметных на глаз прогибов и других деформаций и повреждений, угрожающих безопасности людей;

проверить подготовленность покрытий зданий к летней эксплуатации; состояние ендов, их засоренность; состояние конструкций примыканий кровель к вертикальным стенам, трубам и другим выступающим конструкциям, а также состояние кровель на скатах, коньках и свесах; проходимость для ливневых вод внутренних водосточных стояков, приемных воронок;

установить дефектные места, требующие длительного наблюдения;

проверить исправность механизмов и открывающихся элементов окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств;

проверить состояние и принять меры к приведению в порядок отмосток и ливнеприемников, а также вертикальной планировки территории, примыкающей к зданиям и сооружениям.

2.2.5. Осенний осмотр административных зданий производится за 1,5 мес. до наступления отопительного сезона в целях проверки подготовки зданий в зимних условиях. К этому времени должны быть закончены все летние работы по текущему ремонту и выполняемые в летний период работы по капитальному ремонту, имеющие прямое отношение к зимней эксплуатации зданий.

За 15 дней до начала отопительного сезона производится частный осенний осмотр тех частей зданий, по которым при общем осеннем осмотре были отмечены недоделки ремонтных работ по подготовке к зиме, в целях проверки и устранения этих недоделок.

При техническом осмотре необходимо:

1) тщательно проверить несущие и ограждающие конструкции зданий на герметичность и принять меры по устранению появившихся за лето всякого рода щелей и зазоров, создающих условия охлаждения помещений в зимний период;

2) проверить подготовленность покрытий зданий к удалению снега и необходимых для этого средств (рабочего инвентаря), а также состояние ендов, водоприемных воронок, стояков внутренних водостоков для пропуска талых вод;

3) проверить исправность и готовность к работе в зимних условиях: открывающихся элементов окон, фонарей, ворот, дверей тамбуров и других устройств;

4) проверить наличие и состояние утепления сетевой арматуры водопроводных сетей бытового водоснабжения (пожарные гидранты и др.);

2.2.6. По результатам работы комиссией по осмотру зданий должна быть сделана запись в технический журнал по эксплуатации зданий, в которой должны быть:

приведены замеченные существенные дефекты, допущенные нарушения ПТЭ с указанием ориентировочных физических объемов ремонтных работ, а также мест дефектов, деформаций и повреждений, а в периоды осенних осмотров также и состояние подготовленности зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях;

особо выделены неотложные ремонтные работы, подлежащие дополнительному включению в план ремонтов текущего года, и аварийные, подлежащие срочному выполнению;

отражены решения комиссии о привлечении экспертов из компетентных организаций для освидетельствования аварийных или предаварийных состояний конструкций и выдачи заключения о необходимых работах по устранению этих состояний;
намечены примерные сроки выполнения каждого вида ремонтных работ и исполнители.

3. ОБСЛЕДОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

3.1. Визуальное обследование

3.1.1. Визуальный способ технического обследования зданий является основным способом при исполнении технических осмотров и выявлении повреждений и дефектов в строительных конструкциях зданий администрации.

3.1.2. Визуальный осмотр технического обследования заключается в осмотре конструкций с записью в техническом журнале по эксплуатации зданий о замеченных повреждениях и дефектах, выявлении причин их возникновения.

3.1.3. Выявление дефектов и повреждений должно осуществляться сравнением обследуемых конструкций с имеющейся проектной документацией и условиям эксплуатации зданий.

3.1.4. При обследовании особое внимание следует обращать на основные, наиболее опасные дефекты, возникающие вследствие нарушения правил эксплуатации зданий, недопустимых нагрузок воздействия агрессивных сред (загазованности воздуха, растворов, солей, кислот, щелочей, выбросов отработанного пара, воды, масел, мазута и др.).

3.1.5. Территория. При визуальных обследованиях территории администрации необходимо выявлять следующие нарушения правил эксплуатации зданий, дефекты и повреждения:

складирование материалов, мусора, металлолома, выброс отработанных вод, масел, мазута, непосредственно у стен зданий и сооружений;

посадка деревьев и кустарников в непосредственной близости к зданиям (у стен);

наличие цветников, газонов, в зоне примыкания к зданиям;

всевозможные повреждения дорожных покрытий (выбоины, просадки, трещины, размывы, разрушения или дефекты установки бордюрных камней, деформации дорожных покрытий от транспорта на гусеничном ходу, недоделки строителей и др.);

повреждения земляного полотна дорог и проездов, обочин, откосов (повреждения дернового покрова откосов, оползни, промоины, просадки, пучины и др.);

дефекты вертикальной планировки территории - обратные уклоны поверхности к зданиям и сооружениям; пониженные места с отсутствием организованного водоотвода атмосферных вод;

дефекты и повреждения отмосток у зданий.

3.1.6. Здания и сооружения. В административных зданиях должны проводиться визуальные обследования в первую очередь наиболее уязвимых мест, которые должны быть определены для каждого здания. К наиболее уязвимым местам зданий и сооружений относятся:

места сопряжений конструкций: стыки панелей, стен, покрытий, перекрытий, сопряжения стен зданий разной этажности;

сопряжения кровли парапетными стенками, стенами примыкающих помещений повышенной этажности, с выступающими над крышей постаментами (фундаментами);

места приложения сосредоточенных нагрузок: простенки фасадных кирпичных несущих стен, перекрытий и балок;

места вероятного увлажнения конструкций: сопряжения стен с цоколем; цоколя с фундаментом и отмосткой; места пропуска водосточных труб через карнизы; места возможного скопления атмосферных вод (наружные открытые приямки у стен зданий) и подтопления фундаментов; кабельные туннели, каналы.

_____ (наименование организации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ

(Наименование по инвентарной карточке)

Дата приемки в эксплуатацию _____

Основные технико-экономические показатели:

1. Площадь застройки _____ кв. м
2. Строительный объем _____ куб. м
3. Балансовая (восстановительная) стоимость _____ тыс. руб.

Дата записей	Содержание записей	Примечание
--------------	--------------------	------------