

ПРИНЯТО
на общем собрании трудового коллектива
протокол от «26» 06 2026г. № 7

УТВЕРЖДАЮ

Директор

ГБУ АО «Коношский центр
содействия семейному устройству»

Е.В.Вострякова

«07» 07 2026г. № 121

УЧТЕНО

мотивированное мнение
выборного представительного органа
председатель А.Н.Зуева

• Протокол от «07» 07 2026г. № 7

ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке проведения технического осмотра зданий, помещений и сооружений
государственного бюджетного учреждения Архангельской области
для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей,
«Коношский центр содействия семейному устройству»**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок организации и проведения осмотра зданий, сооружений государственного бюджетного учреждения Архангельской области для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, «Коношский центр содействия семейному устройству» (далее – учреждение) в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов, требованиями проектной документации указанных объектов.

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на все эксплуатируемые здания и сооружения учреждения.

1.3. Органом, осуществляющим осмотр зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания является администрация учреждения.

1.4. Функции по осмотру зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания осуществляет комиссия по проведению осмотра зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания (далее Комиссия).

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

1.6. Организация контроля за содержанием зданий, сооружений и помещений учреждения в исправном техническом состоянии возлагается на руководителя учреждения, в оперативном управлении которого находятся эти здания и сооружения.

2. Цели и сроки проведения осмотров зданий, сооружений и помещений

- 2.1. Контроль за техническим состоянием зданий, сооружений и помещений включает в себя проведение плановых, внеплановых и частичных осмотров зданий, сооружений и помещений или их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования.
- 2.2. Целью осмотров является получение информации о фактическом техническом состоянии зданий, сооружений и помещений, их отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования, а также контроль за соблюдением правил их содержания и использования.
- 2.3. Плановые осмотры зданий, сооружений и помещений организуются два раза в год - весенние и осенние осмотры.
- 2.4. Весенние осмотры проводятся для проверки технического состояния зданий, сооружений и помещений, инженерного и технологического оборудования, прилегающей территории после окончания эксплуатации в зимних условиях.
- 2.5. В ходе осенних осмотров проводится проверка готовности зданий, сооружений и помещений к эксплуатации в зимних условиях.
- 2.6. Внеплановые осмотры зданий, сооружений и помещений проводятся после аварий техногенного характера и стихийных бедствий (ураганных ветров, ливней, снегопадов, наводнений - далее неблагоприятные факторы).
- 2.7. Частичные осмотры зданий, сооружений и помещений осуществляются административно-хозяйственным и техническим персоналом учреждения с целью обеспечения постоянного наблюдения за правильной эксплуатацией.
- 2.8. Календарные сроки плановых осмотров зданий, сооружений и помещений устанавливаются в зависимости от климатических условий. Весенние осмотры осуществляются сразу после таяния снега, когда здания, сооружения и помещения 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, сооружений и помещений к эксплуатации в зимних условиях.

3. Организация проведения осмотров зданий, сооружений и помещений

- 3.1. Плановые осмотры зданий, сооружений и помещений осуществляются комиссией, образованной в соответствии с положением о порядке проведения плановых осмотров эксплуатируемых зданий и сооружений. Персональный состав комиссии и их председатель назначается приказом по учреждению.
- 3.2. Внеплановые осмотры зданий и сооружений проводятся комиссией, состав которой определяется в зависимости от последствий неблагоприятных факторов.
При воздействии неблагоприятных факторов на здание (группу зданий и сооружений) в пределах территории учреждения комиссия возглавляется руководителем учреждения.
- 3.3. При осмотре зданий, сооружений проводится визуальное обследование конструкций (с фотофиксацией видимых дефектов), изучаются сведения об осматриваемом объекте (время строительства, сроки эксплуатации), общая характеристика объемно-планировочного и конструктивного решений и систем инженерного оборудования, производятся обмерочные работы, необходимые для оценки технического состояния и надлежащего технического обслуживания зданий,

сооружений в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов, требованиями проектной документации осматриваемого объекта.

3.4. Результаты работы комиссии по плановым осмотрам зданий, сооружений и помещений оформляются актами, в которых отмечаются выявленные недостатки, влияющие на эксплуатационные качества и долговечность конструкций, наличие нарушений в процессе эксплуатации зданий, сооружений и помещений, и меры по их устранению. К акту осмотра прикладываются материалы фотофиксации осматриваемых зданий, сооружений и иные материалы, оформленные в ходе осмотра зданий, сооружений.

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

3.6. В случае тяжелых последствий воздействия на здания, сооружения и помещения неблагоприятных факторов осмотры зданий, сооружений и помещений проводятся в соответствии с Положением о порядке расследования причин аварий зданий и сооружений, их частей и конструктивных элементов на территории Российской Федерации, утвержденным Приказом Минстроя России от 6 декабря 1994 г. №17-48 (зарегистрировано Минюстом России 23 декабря 1994 г. №761).

3.7. 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. При выявлении при проведении осмотра зданий, сооружений нарушений требований технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов, требований проектной документации указанных объектов в акте осмотра излагаются рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений.

3.8. Результаты частичных осмотров и контроля за техническим состоянием зданий, сооружений, отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования фиксируются в журнале учета технического состояния здания (сооружения).

3.9. Комиссия имеет право:

1) запрашивать у юридических и физических лиц материалы и информацию, касающуюся осматриваемого объекта;

2) привлекать для участия в своей работе, в том числе при непосредственном проведении осмотров, специалистов (специализированные организации) по соответствующему направлению деятельности.

4. Контроль за техническим состоянием зданий, сооружений и помещений

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

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

4.1.2. Внеплановые осмотры, в ходе которых проверяются здания, сооружения и помещения 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, сооружений и помещений, отдельных помещений, инженерных систем в целом или по отдельным их видам, элементов внешнего благоустройства.

4.2. Основными задачами осмотра технического состояния являются:

- обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной годности строительных конструкций зданий и сооружений путем своевременного обнаружения дефектов и проведения текущего, капитального ремонтов, выполняемых в плановом порядке;
- организация выполнения и контроль за осуществлением мероприятий, направленных на поддержание состояния и улучшения эксплуатационных качеств зданий и сооружений.

4.3. При плановых осмотрах зданий, сооружений и помещений проверяются:

- внешнее благоустройство;
- кровли, перекрытия, надкровельные вентиляционные трубы, коммуникации и инженерные устройства, расположенные в кровельных пространствах;
- поэтажно: перекрытия, капитальные стены и перегородки внутри помещений, санузлы, санитарно-техническое и инженерное оборудование;
- строительные конструкции;
- соблюдение габаритных приближений;
- наружные коммуникации и их обустройства;
- противопожарные устройства.

4.4. Весенний осмотр зданий и сооружений проводится с целью:

- проверки технического состояния несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем зданий и сооружений;
- определение характера и опасности повреждений, полученных в результате эксплуатации зданий и сооружений в зимний период;
- проверка исправности механизмов, открытия окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств, а также состояния, желобов, водостоков, отмосток и ливнеприемников.

4.5. Осенний осмотр проводится с целью проверки готовности зданий 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, ливневой канализации, кровли.

4.6. Внеочередные осмотры зданий и сооружений проводится после стихийных бедствий (пожаров, ураганных ветров, ливней, больших снегопадов) или аварий.

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

- сооружения и конструкции, подверженные динамическим нагрузкам, ветхие и аварийные здания и сооружения, объекты, имеющие износ несущих конструкций свыше 60%;
- выполнение замечаний и поручений, выданных предыдущими плановыми проверками.

4.8. В случае обнаружения аварийного состояния строительных конструкций:

- немедленно доложить об этом руководству учреждения;
- 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 с привлечением специалистов;
- обеспечить скорейшее восстановление аварийного объекта по результатам обследования и по получению в необходимых случаях, проектно-сметной документации.

4.9. 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 учреждения, эксплуатации технологического и инженерного оборудования, комиссия определяет меры по обеспечению безопасности людей.

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

4.11. В зданиях, сооружениях и помещениях, где требуется дополнительный контроль за техническим состоянием этих зданий и сооружений или их отдельных конструктивных элементов, комиссия по плановым или внеплановым осмотрам вправе установить особый порядок постоянных наблюдений, обеспечивающий безопасные условия их эксплуатации.

4.12. По результатам осмотров в срок не более трех дней устраняются обнаруженные отклонения от нормативного режима эксплуатации зданий, сооружений и помещений; в частности, неисправность механизмов открывания окон, дверей, ворот, фонарей, повреждения наружного остекления, ликвидация зазоров, щелей и трещин, выполняются другие работы текущего характера.

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

5. Обязанности и ответственность членов комиссии по осмотру зданий, сооружений и помещений

5.1. Основными функциями службы осмотра технического состояния или комиссии по осмотру зданий, помещений и сооружений являются:

5.1.1. Надзор и контроль за соблюдением правил содержания и ухода за строительными конструкциями зданий и сооружений.

5.1.2. Организация систематических наблюдений и технических осмотров состояния строительных конструкций зданий и сооружений.

5.1.3. Оформление заявок на выполнение визуальных и детальных технических обследований строительных конструкций зданий и сооружений.

5.1.4. Участие в работе по подготовке зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях.

5.1.5. Участие в комиссии по определению целесообразности списания с баланса учреждения изношенных или морально устаревших зданий и сооружений.

5.1.6. Разработка и представление на утверждение инструкций по правилам технической документации строительных конструкций с учетом местных условий.

5.1.7. Планирование ремонта строительных конструкций на год и по месяцам. Составление титульного списка работ по капитальному ремонту зданий и сооружений.

5.1.8. Организация и участие в работе по переоценке и определению износа конструкций зданий и сооружений.

5.1.9. Организация и участие в работе по составлению паспортов на здания и сооружения.

5.1.10. Ведение технического журнала по эксплуатации зданий и сооружений.

5.1.11 Систематизированное хранение основных чертежей проектов зданий, а также другой технической документации, эксплуатационной документации.

5.2. Комиссия несет ответственность за своевременный осмотр, принятие и выполнение решений, входящих в его компетенцию.

5.3. Члены комиссии, в случае принятия решений, влекущих нарушения законодательства Российской Федерации, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Указания по технической эксплуатации зданий и сооружений

6.1. В целях предохранения строительных конструкций зданий от перегрузок нельзя допускать:

6.1.1. Превышения предельных нагрузок на полы, междуэтажные перекрытия, антресоли, площадки.

6.1.2. Изменения нагрузок от временных устройств и приспособлений, используемых при производстве ремонтных работ учреждения.

6.1.3. Механических повреждений во время производства ремонтно-строительных работ и др.

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

6.3. Для защиты от воздействия климатических факторов дождя и снега, переменного режима увлажнения и высушивания, замораживания и оттаивания необходимо:

6.3.1. Содержать в исправном состоянии и своевременно возобновлять защитные покровные слои кровель, штукатурки, облицовки, лакокрасочных и др. покрытий.

6.3.2. Содержать в исправном, состоянии все устройства для отвода атмосферных и талых вод.

6.3.3. Своевременно удалять снег с покрытий зданий, не допуская накопления его в морозную погоду выше 20 см и 5-10 см в оттепели.

6.3.4. Не допускать скопления снега у стен зданий, приводящего к переменному намоканию и замораживанию наружных стен.

6.3.5. Следить за состоянием и обеспечивать целостность и исправность теплоизолирующих устройств (изоляции от грунтовых вод, конденсационной влаги и т. п.).

6.3.6. Утеплять на зиму мелкозаложенные фундаменты, каналы, трубопроводы и приводить другие мероприятия против промерзания и вспучивания грунта оснований сооружений и связанных с этих деформаций строительных конструкций.

7. Правила ухода за строительными конструкциями зданий и сооружений

7.1. Фундаменты и подвальные помещения.

7.1.1. Не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации и др.

7.1.2. Не допускается проливка агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечки этих жидкостей под полы первого этажа к фундаментам и в грунт.

7.1.3. 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.

7.1.4. 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.

7.2. В целях предохранения зданий от неравномерных осадок запрещается производить без согласования в установленном порядке:

- 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 вымывается 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.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящее Положение является локальным нормативным актом, утверждается (либо вводится в действие) приказом руководителем учреждения.

8.2. Все изменения и дополнения, вносимые в настоящее Положение, оформляются в письменной форме в соответствии действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящее Положение принимается на неопределенный срок. Изменения и дополнения к Положению принимаются в порядке, предусмотренном п.8.1. настоящего Положения.

8.4. После принятия настоящего Положения (или изменений и дополнений отдельных пунктов и разделов) в новой редакции предыдущая редакция автоматически утрачивает силу.

Приложение к Положению
о порядке проведения осмотра
зданий, сооружений в целях
оценки их технического
состояния и надлежащего
технического обслуживания

УТВЕРЖДАЮ

(подпись уполномоченного
должностного лица)

"__" ____ 20__

АКТ ОСМОТРА

(дата и время составления)

Настоящий акт составлен

(ФИО, должности специалистов, ответственных за проведение осмотра)

с участием

(ФИО, должности специалистов, привлеченных к осмотру организаций)

в присутствии

(ФИО лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения)

Объект осмотра:

(наименование здания, сооружения, адрес)

При осмотре установлено:

(описание данных, характеризующих состояние объекта осмотра)

Выявлены (не выявлены) нарушения:

(в случае выявления указываются нарушения требований технических регламентов, проектной документации)

Рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений:

Приложения к акту:

Подписи лиц, проводивших осмотр: