

Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение  
«Средняя общеобразовательная школа № 5»

Согласовано:  
председатель ПК  
\_\_\_\_\_ Г.Ф.Луц

Утверждаю:  
директор школы  
\_\_\_\_\_ О.В.Корнилова  
приказ от 23.06.2016 № 223-ОД

**ИНСТРУКЦИЯ**  
**по технической эксплуатации, техническому ремонту здания и сооружений**  
**МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 5»**  
**ИОТ-068-2016**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящая инструкция распространяется на здание и все сооружения, организации и устанавливает:

- порядок технического обслуживания и содержания здания и сооружений;
- порядок надзора за безопасной эксплуатацией здания и сооружений;
- права и обязанности персонала, ответственного за эксплуатацию здания и сооружений.

1.2. Техническая эксплуатация здания и сооружений осуществляется в целях обеспечения их эксплуатационной надежности в течение всего периода использования по назначению.

1.3. Здание и его элементы в процессе эксплуатации должны:

- обеспечивать безопасность для жизни и здоровья людей и сохранность имущества;
- соответствовать требованиям проектной и нормативно-технической документации по надежности, прочности, долговечности, устойчивости;
- быть доступными и безопасными для осуществления всех видов осмотров, технического обслуживания и ремонта;
- обладать ремонтпригодностью;
- отвечать предъявляемым проектной документацией санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям для находящихся в них людей и для окружающих объектов и территорий;
- соответствовать требованиям нормативно-технических документов системы противопожарного нормирования и стандартизации;
- быть снабжены проектной, исполнительной и эксплуатационной документацией.

1.4. Проектная, исполнительная и эксплуатационная документация должна храниться у собственника здания.

1.5. Система технического обслуживания и ремонта должна обеспечивать нормальное функционирование зданий в течение всего периода их использования по назначению. Сроки проведения ремонта зданий и сооружений должны определяться на основе оценки их технического состояния.

1.6. Приказом директора организации закрепляются все производственные здания и сооружения организации или их части (пролет, этаж, помещение), назначаются лица, ответственные за правильную эксплуатацию, сохранность и своевременный ремонт закрепленных за подразделением зданий, сооружений или отдельных помещений (руководители структурных помещений и другие

должностные лица).

1.7. Общее руководство по надзору за технической эксплуатацией, содержанием и ремонтом здания и сооружений осуществляет заместитель директора по административно-хозяйственной части (завхоз) организации.

## **2. Наблюдение за сохранностью зданий и сооружений в период эксплуатации**

2.1. Здание и сооружения в процессе эксплуатации должны находиться под систематическим наблюдением ответственных за сохранность этих объектов.

2.2. Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений осуществляется путем проведения плановых и внеплановых (внеочередных) технических осмотров.

2.3. Плановые осмотры подразделяются на общие и частичные. При общих технических осмотрах контролируется состояние здания в целом, его инженерных систем и внешнего благоустройства, при частичных технических осмотрах – состояние отдельных конструкций зданий, инженерных систем, элементов благоустройства.

2.4. **Общие технические осмотры** должны проводиться два раза в год - весной и осенью.

Целью весеннего осмотра является освидетельствование состояния здания или сооружения после таяния снега и определение объема работ по текущему или капитальному ремонтам зданий и сооружений.

Осенний осмотр проводится с целью проверки подготовки зданий и сооружений к зиме.

2.5. **Частичные технические осмотры** должны проводиться не реже 1 раза в год в зависимости от конструктивных особенностей зданий и технического состояния его элементов.

2.6. **Внеплановые осмотры** должны проводиться после стихийных бедствий, аварий и при выявлении недопустимых деформаций оснований.

2.7. Общие технические осмотры зданий и сооружений проводятся комиссиями в составе:

– председатель комиссии - руководитель (или уполномоченное лицо) организации;

– члены комиссии - лица, ответственные за систематическое наблюдение за эксплуатацией зданий и сооружений, представители служб, ведающих эксплуатацией отдельных видов инженерного оборудования, начальники структурных подразделений, непосредственно эксплуатирующих здание или сооружение.

Состав комиссии назначается приказом директора организации.

К работе комиссии могут привлекаться специалисты: эксперты и представители ремонтно-строительных организаций.

2.8. Результаты всех видов осмотров оформляются актами, в которых отмечаются обнаруженные дефекты, а также необходимые меры для их устранения с указанием сроков выполнения работ. Акт подписывается всеми членами комиссии и утверждается директором организации.

2.9. При обнаружении значительных и критических дефектов проводится обследование элементов здания специализированной организацией.

2.10. Результаты всех осмотров отражаются в документах по учету технического состояния здания (технический паспорт, журнал технической эксплуатации здания).

2.11. Технический паспорт составляется на каждое здание и сооружение, принятое в эксплуатацию.

2.12. Для учета работ по обслуживанию и текущему ремонту соответствующего здания или сооружения ответственным лицом ведется Журнал технической эксплуатации здания.

2.13. При эксплуатации зданий не допускается без проектной документации, разработанной и утвержденной в установленном порядке, производить:

- изменение объемно-планировочного решения и внешнего облика здания;
- изменение конструктивных схем каркаса здания в целом или его отдельных частей;
- изменение планировки и благоустройства прилегающей к зданию территории;
- пристройку или возведение на покрытии здания других объектов (в том числе и временных);
- изменение схемы работы несущих конструкций здания или его частей, замену их другими элементами или устройство новых конструкций;
- изменение проектных решений ограждающих конструкций и их элементов (стен, ворот, окон, дверей, фонарей, покрытий, кровель и т.п.);
- отрывку котлованов и другие земляные работы;
- выемку грунта в подвальных помещениях без исследования грунтов;
- крепление к зданию элементов других рядом расположенных (возводимых) объектов;
- заделку оконных и дверных проемов.

### **3. Проведение ремонтных работ**

3.1. Ремонт производственных зданий и сооружений представляет собой комплекс технических мероприятий, направленных на поддержание или восстановление первоначальных эксплуатационных качеств как здания и сооружения в целом, так и их отдельных конструкций.

3.2 Ремонтные работы подразделяются на:

- текущий ремонт;
- капитальный ремонт.

3.3. **К текущему ремонту** здания и сооружений относятся работы по систематическому и своевременному предохранению частей зданий и сооружений и оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей.

3.4. Работы по текущему ремонту проводятся регулярно в течение года по графикам, составляемым на основании описей общих, текущих и внеочередных осмотров зданий и сооружений, а также по заявкам руководителей структурных подразделений, эксплуатирующих объекты.

3.5. Повреждения аварийного характера, создающие опасность для работников или приводящие к порче оборудования, сырья и продукции или к разрушению конструкций здания, должны устраняться немедленно.

3.6 **К капитальному ремонту** зданий и сооружений относятся работы, в процессе которых производится смена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов.

3.7 Не допускается при капитальном ремонте изменять трассу трубопровода, автомобильной дороги, железнодорожного пути, линии связи или электросилового линии.

#### **4. Приемка в эксплуатацию зданий и сооружений, законченных капитальным ремонтом**

4.1. После окончания работ по капитальному ремонту объекты предъявляются к приемке заказчиком. Комиссия по окончательной приемке работ назначается руководителем организации. При приемке объектов в эксплуатацию комиссия руководствуется действующими нормами и техническими условиями.

4.2. Запрещается приемка в эксплуатацию объектов с недоделками, препятствующими их эксплуатации и ухудшающими санитарно-гигиенические условия и безопасность труда работников.

4.3. Техническая документация, предъявляемая при сдаче капитально отремонтированного объекта, должна иметь в своем составе:

- проектно-сметную документацию; журнал работ;
- акты промежуточных приемок и освидетельствований;
- акты приемки скрытых работ;
- другую документацию, обязательную к предъявлению по СНиП и действующим техническим условиям.

4.4 Акты комиссии по приемке отремонтированных зданий и сооружений подлежат утверждению в инстанции, утвердившей проектно-сметную документацию.

4.5 Техническая документация по выполненным работам и акты приемки отремонтированных зданий и сооружений хранятся в организации наравне с документацией по строительству объекта.

4.6 Приемка выполненных работ по текущему ремонту проводится руководителем в присутствии представителя исполнителей ремонтных работ и оформляется актом приемки или записью в Журнале технической эксплуатации.

Заместитель директора по АХЧ \_\_\_\_\_ А.В. Карташов  
Уполномоченный по ОТ и БЖ \_\_\_\_\_ И.Н.Ванышева