


Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение  
«Средняя общеобразовательная школа № 5»

Согласовано:  
Председатель ПК  
 Г.Ф.Луц

Утверждаю:  
директор МАОУ «СОШ № 5»  
О.В. Корнилова  
приказ от 08.06.2021 № 241-ОД



**ИНСТРУКЦИЯ**  
**о порядке проведения осмотров зданий и сооружений**  
**МАОУ «Средняя общеобразовательная школа № 5»**  
**ИОТ-067-2021**

**I. Общие положения**

1.1. Настоящая Инструкция о порядке проведения осмотров эксплуатируемых зданий и сооружений образовательных учреждений (далее - Инструкция) разработано в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 9 Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» и регламентирует порядок обеспечения содержания зданий и сооружений муниципальных образовательных учреждений, обустройства прилегающих к ним территорий.

1.2. 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, по правилам содержания и использования зданий и сооружений.

1.3. Настоящая Инструкция устанавливает порядок осмотров и контроля за техническим состоянием зданий и сооружений, находящихся на балансе МАОУ «СОШ № 5», и прилегающих к ним территорий.

1.4. Настоящая Инструкция является обязательным для всех муниципальных образовательных учреждений, подведомственных Управлению образования, при осуществлении контроля за техническим состоянием зданий и сооружений, находящихся на балансе данных учреждений и (или) предоставленных иным пользователям на основе найма, аренды.

1.5. Организация контроля за содержанием зданий и сооружений в исправном техническом состоянии возлагается на руководителя МАОУ «СОШ № 5», на балансе которого находятся здания и сооружения.

1.6. Все здания и сооружения МАОУ «СОШ № 5» на основании приказа закрепляются за назначаемыми по образовательному учреждению ответственными лицами, на которых возлагается контроль за соблюдением правил эксплуатации и технического содержания зданий и сооружений.

1.7. Осмотр зданий и сооружений проводится комиссией, состав которой назначается руководителем МАОУ «СОШ № 5». Возглавляет комиссию руководитель учреждения или лицо, им уполномоченное. В состав комиссии включаются лица, занимающиеся наблюдением за эксплуатацией зданий и сооружений (заместитель руководителя учреждения по административно-

хозяйственной работе или заведующий хозяйством, представители обслуживающих организаций).

## **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 - весенний и осенний осмотры.

Здания и сооружения, имеющие износ более 60%, необходимо осматривать не реже одного раз в квартал.

Календарные сроки плановых осмотров зданий и сооружений в зависимости от климатических условий, устанавливаются руководителем образовательного учреждения.

Результаты осмотров зданий и сооружений оформляются актами (приложения 1 и 2). Копии актов направляются в Управление образования (учредителю) в следующие сроки: акт весеннего осмотра зданий и сооружений - не позднее 30 апреля текущего года, акт осеннего осмотра - не позднее 31 августа текущего года.

2.4. **Весенний осмотр** проводится для проверки технического состояния зданий и сооружений, инженерного и технологического оборудования, прилегающей территории после окончания эксплуатации в зимних условиях.

Весенний осмотр зданий и сооружений проводится после таяния снега, когда все части здания и прилегающая к ним территория освобождается от снежного покрова и станут доступными для осмотра. Этот осмотр должен иметь своей целью освидетельствование состояния здания или сооружения. При весеннем осмотре уточняются объемы работ по текущему ремонту, выполняемому в летний период, и выявляются ориентировочные объемы работ по капитальному ремонту для решения вопроса о включении этих работ в план следующего года.

В процессе весеннего осмотра даются задания на производство текущего ремонта (побелка потолков, окраска стен и полов, дверей и оконных переплетов с внутренней стороны, окраска подоконников, вставка стекол, замена оконных и дверных приборов, ремонт или смена электропроводки).

2.5. **Осенний осмотр** зданий проводится до наступления отопительного сезона с целью проверки готовности зданий и сооружений к работе в зимних условиях. К этому времени должны быть закончены все работы для подготовки зданий и сооружений к зиме.

При осеннем осмотре проводится проверка выполнения работ по ремонту помещений и намечаются объемы работ по ремонту на следующий год.

2.6. Внеплановые осмотры зданий и сооружений проводятся после аварий техногенного характера и стихийных бедствий (ураганных ветров, ливней, снегопадов, наводнений (далее - неблагоприятные факторы). Особое внимание

должно быть обращено на повреждения, угрожающие жизни людей и сохранности зданий и сооружений.

2.7. Частичные осмотры зданий и сооружений осуществляются персоналом образовательного учреждения по эксплуатации зданий и сооружений с целью обеспечения постоянного наблюдения за правильной эксплуатацией объектов.

### **3. Организация проведения осмотров зданий и сооружений**

3.1. Плановые осмотры зданий и сооружений осуществляются комиссиями, образованными в соответствии с пунктом 1.6 Инструкции. Персональный состав комиссий и их председатели назначаются приказом по образовательному учреждению. В работе комиссий участвуют лица, назначенные ответственными за соблюдение правил эксплуатации и технического содержания зданий и сооружений, а также пользователи (арендаторы) 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 приложениями 1 и 2 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. При внеплановых осмотрах определяется техническое состояние зданий и сооружений или их отдельных конструктивных элементов после воздействия неблагоприятных факторов, степень опасности выявленных повреждений, угрожающих жизни людей и сохранности зданий и сооружений. Форма акта внепланового осмотра зданий (сооружений) предусмотрена в приложении 3 к настоящей Инструкции.

3.5. 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 Минстроя России от 6 декабря 1994 г. № 17-48 (зарегистрировано Минюстом России 23 декабря 1994 г. N 761).

3.6. 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.

3.7. Результаты осмотров и контроля за техническим состоянием зданий, сооружений, отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования, а также сведения о проведенных ремонтных работах фиксируются в техническом журнале по эксплуатации здания и сооружения по форме, предусмотренной в приложении 4 к настоящей Инструкции, которые предъявляются комиссиям по проведению плановых осмотров.

### **4. Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений**

4.1. Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений осуществляется в

следующем порядке:

- плановые осмотры, в ходе которых проверяется техническое состояние зданий и сооружений в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- внеплановые осмотры, в ходе которых проверяются здания и сооружения в целом или их отдельные конструктивные элементы, подвергшиеся воздействию неблагоприятных факторов;
- 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. Осмотр зданий и сооружений производится по отдельным частям или конструктивным элементам и отдельным видам инженерного оборудования в следующем порядке:

- дворовая и уличная территория и элементы благоустройства;
- фундаменты и подвальные помещения, а также котельные, насосные, тепловые пункты, расположенные непосредственно в здании;
- крыши и их вентиляционные устройства: чердачные помещения, утепление чердачных перекрытий, а также все коммуникации и устройства, расположенные на чердаках и крышах;
- поэтажный осмотр помещений производится сверху вниз, от чердака к подвалу. При этом устанавливается состояние перекрытий (особенно в санитарных узлах и на кухне), окон, дверей, стен, перегородок;
- осмотр санитарно-технического и инженерного оборудования зданий производится одновременно с поэтажным осмотром строительных конструкций;
- соблюдение требований габарита приближения строений, если здания и сооружения расположены в непосредственной близости от железнодорожных путей.

4.3. Техническое состояние отдельных частей зданий и сооружений устанавливается внешним осмотром и простукиванием открытых конструкций.

В необходимых случаях производится вскрытие конструкций, взятие проб для определения физических характеристик материалов и производства проверочных расчетов.

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

- сооружения и конструкции, подверженные вибрирующим и другим динамическим нагрузкам, расположенные в непосредственной близости от железнодорожных путей, а также на ветхие и аварийные здания и сооружения, объекты, имеющие износ несущих конструкций свыше 60%;
- конструкции, лишенные естественного освещения и проветривания, подверженные повышенному увлажнению (перегородки и полы в ваннных комнатах, уборных и кухнях, в местах расположения водопроводных и канализационных труб) или находящиеся в других условиях, не соответствующих техническим и санитарным нормативам;
- выполнение замечаний и поручений, выданных предыдущими плановыми

**АКТ**  
**весеннего осмотра здания и сооружений**  
 « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

1. Наименование ОУ \_\_\_\_\_  
 2. Юридический адрес \_\_\_\_\_  
 3. Год постройки \_\_\_\_\_  
 4. Материал стен \_\_\_\_\_  
 5. Число этажей \_\_\_\_\_  
 6. Наличие подвалов \_\_\_\_\_  
 Комиссия в составе: председатель \_\_\_\_\_  
 и члены комиссии \_\_\_\_\_

провела технический осмотр вышеуказанных строений.

В результате осмотра установлено:

| №  | Наименование                                    | Обнаруженные дефекты | Оценка состояния о<br>возможности<br>эксплуатации                                 | Меры по<br>устранению<br>дефектов | Планируемый<br>срок<br>выполнения<br>работ |
|----|-------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| 1  | Территория                                      |                      | Нормативное,<br>работоспособное,<br>ограниченно-<br>работоспособное,<br>аварийное |                                   |                                            |
| 2  | Элементы дворового<br>благоустройства           |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 3  | Фундаменты                                      |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 4  | Стены                                           |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 5  | Перекрытия                                      |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 6  | Полы                                            |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 7  | Кровля                                          |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 8  | Двери                                           |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 9  | Окна                                            |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 10 | Наружная отделка<br>фасада, цоколя,<br>отмостки |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 11 | Внутренняя отделка<br>помещений здания          |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 12 | Система отопления                               |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 13 | Система<br>водоснабжения и<br>водоотведения     |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 14 | Система канализации                             |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 15 | Система вентиляции                              |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 16 | Система<br>электроосвещения                     |                      |                                                                                   |                                   |                                            |
| 17 |                                                 |                      |                                                                                   |                                   |                                            |

Выводы и  
предложения: \_\_\_\_\_

Председатель комиссии \_\_\_\_\_  
 Члены комиссии \_\_\_\_\_

проверками.

Одновременно с осмотром зданий должен проводиться опрос лиц, работающих в данном помещении, о состоянии мебели и других деревянных предметов для выявления возможных поражений жуком-точильщиком и домовым грибом деревянных конструкций зданий.

4.5. В случае обнаружения при осмотре внутренних помещений зданий повышенной влажности воздуха и большой звукопроводимости ограждающих конструкций необходимо в этих помещениях производить выборочные инструментальные испытания теплотехнических и звукоизолирующих качеств ограждающих конструкций, микроклимата и работы инженерного оборудования. Результаты испытаний прилагаются к акту осмотра.

4.6. 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 образовательного учреждения, эксплуатации технологического и инженерного оборудования, руководитель образовательного учреждения обязан принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформации.

Об опасном состоянии здания следует немедленно сообщить в Управление образования.

Для определения причин появления дефектов и разработки необходимых мер по ликвидации деформаций в случае необходимости должны привлекаться специалисты-эксперты.

4.7. Принятые в эксплуатацию новые, реконструированные или капитально отремонтированные здания и сооружения в первый год их эксплуатации дополнительно проверяются на соответствие выполненных работ строительным нормам и правилам.

Наличие дефектов, требующих устранения, в гарантийный период устанавливается актами за подписями заказчика и подрядчика. В случае неявки представителя подрядчика в пятидневный срок по вызову заказчика последний составляет односторонний акт, экземпляры которого направляются подрядчику и его вышестоящей организации.

**АКТ**  
**осеннего осмотра зданий и сооружений**  
**(о готовности к эксплуатации в зимних условиях)**  
 « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

1. Наименование ОУ \_\_\_\_\_
  2. Юридический адрес \_\_\_\_\_
  3. Год постройки \_\_\_\_\_
  4. Материал стен \_\_\_\_\_
  5. Число этажей \_\_\_\_\_
  6. Наличие подвалов \_\_\_\_\_
- Комиссия в составе: председатель \_\_\_\_\_  
 и члены комиссии \_\_\_\_\_

произвела проверку готовности к эксплуатации в зимних условиях вышеуказанных строений и установила:

1. Техническое состояние основных конструктивных элементов и инженерного оборудования:

- а) кровля \_\_\_\_\_
- б) чердачное помещение (утепление, вентиляция) \_\_\_\_\_
- в) фасад и наружные водостоки \_\_\_\_\_
- г) внутренние помещения \_\_\_\_\_
- д) подвальные и встроенные помещения \_\_\_\_\_
- е) отмостки и благоустройство \_\_\_\_\_
- ж) система отопления \_\_\_\_\_
- з) электроснабжение и освещение \_\_\_\_\_
- и) система водоснабжения и водоотведения \_\_\_\_\_

2. Обеспеченность:

- а) топливом (при наличии котельных) \_\_\_\_\_
- б) уборочным инвентарем \_\_\_\_\_

3. Выполнение противопожарных мероприятий \_\_\_\_\_

Выводы и предложения: \_\_\_\_\_

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

Члены комиссии \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**АКТ**  
**внепланового осмотра зданий (сооружений)**  
 « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

1. Наименование ОУ \_\_\_\_\_
2. Юридический адрес \_\_\_\_\_
3. Год постройки \_\_\_\_\_
4. Материал стен \_\_\_\_\_
5. Число этажей \_\_\_\_\_
6. Наличие подвалов \_\_\_\_\_

Характер и дата неблагоприятных воздействий \_\_\_\_\_

Комиссия в составе:

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

Члены комиссии: \_\_\_\_\_

Представители: \_\_\_\_\_

произвела осмотр \_\_\_\_\_,  
(наименование зданий (сооружений))

пострадавших в результате \_\_\_\_\_,  
(краткое описание последствий неблагоприятных воздействий)

Характеристика состояния здания (сооружения) после неблагоприятных воздействий \_\_\_\_\_

Сведения о мерах по предотвращению развития разрушительных явлений, принятых сразу после неблагоприятных воздействий \_\_\_\_\_

Предлагаемые меры по ликвидации последствий неблагоприятных воздействий, сроки и исполнители \_\_\_\_\_

Председатель комиссии \_\_\_\_\_

Члены комиссии \_\_\_\_\_



## 1. Техническая характеристика здания (сооружения)

1. Наименование ОУ \_\_\_\_\_
2. Год постройки \_\_\_\_\_
3. Балансовая стоимость \_\_\_\_\_
4. Занимаемая земельная площадь \_\_\_\_\_
5. Вид отопления \_\_\_\_\_
6. Вид фундамента \_\_\_\_\_
7. Тип наружных стен \_\_\_\_\_
8. Характеристика крыши \_\_\_\_\_
9. Горячее и холодное водоснабжение \_\_\_\_\_
10. Канализация \_\_\_\_\_

| № | Дата записи | Сведения о выполненных работах по обслуживанию и текущему ремонту с указанием вида работ и места их проведения; результатах осмотра и контроля за техническим состоянием зданий, сооружений, отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования | Примечание |
|---|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1 | 2           | 3                                                                                                                                                                                                                                                          | 4          |
|   |             |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |
|   |             |                                                                                                                                                                                                                                                            |            |