

**государственное бюджетное общеобразовательное учреждение Самарской области
средняя общеобразовательная школа с. Новотулка муниципального района
Хворостянский Самарской области**

Согласовано

Председатель Управляющего совета
ГБОУ СОШ с. Новотулка

Куркова Л.Г.

Протокол № 1 от 09 января 2025 г.

Утверждаю

Директор ГБОУ СОШ с. Новотулка

_____ А.Ю.Писарев

Приказ № 31 от 09 января 2025г.

ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке эксплуатации зданий, сооружений, используемых для
предоставления образовательных услуг на территории ГБОУ СОШ с.
Новотулка и проведения эксплуатационного контроля за их техническим
состоянием**

Принято

Общим собранием трудового коллектива
ГБОУ СОШ с. Новотулка

Протокол № 1 от 09 января 2025г.

1. Общие положения

1. Организация работы по эксплуатации и содержанию зданий и сооружений на территории государственного бюджетного общеобразовательного учреждения Самарской области средняя общеобразовательная школа с. Новотулка муниципального района Хворостянский Самарской области (далее также – ГБОУ СОШ с. Новотулка) осуществляется на основании и в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Межгосударственным стандартом ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
- Сводом правил по проектированию и строительству СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» (введён в действие постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003г. № 153);
- Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28 сентября 2020 г. № 28 "Об утверждении санитарных правил СП 2.4.3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи"".

2. Под надлежащим техническим состоянием зданий и сооружений образовательных организаций понимается поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, правил и норм, проектной документации.

3. В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации обеспечиваются их техническое обслуживание, эксплуатационный контроль, текущий ремонт.

Техническое обслуживание и текущий ремонт зданий, сооружений проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких зданий, сооружений.

4. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период их эксплуатации путем осуществления:

- а) систематических осмотров;
- б) периодических осмотров два раза в год: весной и осенью;
- в) внеочередных осмотров;
- г) общих осмотров;
- д) осмотров и обследования при приёме образовательных организаций к новому учебному году в порядке, установленном администрацией муниципального района Хворостянский.

5. Эксплуатационный контроль включает в себя проверку состояния оснований, строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, правил и норм, проектной документации.

6. Школа осуществляет мероприятия по надлежащей эксплуатации зданий, сооружений и организации эксплуатационного контроля за содержанием зданий и сооружений в исправном техническом состоянии в соответствии с требованиями технических регламентов, правил и норм, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации, Самарской области, муниципальных правовых актов муниципального района Хворостянский и настоящего Положения.

7. В случаях нарушения при эксплуатации зданий, сооружений требований

технических регламентов, правил и норм, проектной документации эксплуатация зданий, сооружений может приостанавливаться в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2. Порядок эксплуатация зданий и сооружений

1. При осуществлении безвозмездного пользования муниципальным имуществом образовательная организация обязана, в том числе, осуществлять эксплуатацию зданий, сооружений в соответствии с их разрешенным использованием (назначением), а также в соответствии с требованиями технических регламентов, правил и норм, проектной документации, нормативных правовых актов.

2. Эксплуатация зданий и сооружений включает в себя:

- а) техническое обслуживание и мероприятия по систематическому осмотру (наблюдению) за состоянием зданий, сооружений, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке;
- б) подготовку к сезонной эксплуатации здания, сооружения в целом, отдельных его элементов и систем, включая ввод водопровода и канализационные выпуски, электрическое освещение, сети теплофикации, электроснабжения и связи;
- в) работу по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории, в том числе планировку прилегающей непосредственно к зданию территории и отмостку вокруг здания и сооружений.

3. При эксплуатации зданий и сооружений необходимо:

- а) поддерживать в надлежащем состоянии планировку земли у зданий и сооружений для отвода атмосферной воды. Спланированная поверхность земли должна иметь уклон от стен здания. Отмостка вокруг здания должна быть в исправном состоянии. Щели между асфальтовыми или бетонными отмостками (тротуарами) и стенами здания должны расчищаться, а затем заделываться горячим битумом, цементным раствором, смолой или мятой глиной;
- б) не допускать складирования материалов, отходов производства и мусора, а также устройства цветников и газонов непосредственно у стен зданий;
- в) следить за исправным состоянием кровли и устройств по отводу атмосферных и талых вод с крыши зданий;
- г) своевременно удалять снег с покрытий зданий и сооружений. При очистке кровли запрещается применять ударные инструменты, вызывающие порчу кровельных материалов;
- д) не допускать выброса у стен зданий отработанных вод;
- е) не допускать распространения в зданиях сырости, возникающей из-за повреждения гидроизоляции фундаментов;
- ж) следить за исправным состоянием внутренних сетей водоснабжения, канализации и теплоснабжения, не допуская течи в соединениях и через трещины стенок труб, фасонных частей и приборов;
- з) следить за нормальной работой вентиляционных систем;
- и) следить за плотностью примыкания кровель к стенам, парапетам, трубам и другим выступающим конструкциям;
- к) периодически контролировать состояние перекрытий и других ответственных конструкций зданий и сооружений из дерева, обеспечивать постоянное проветривание подпольных пространств в зданиях;
- л) уделять особое внимание элементам деревянных конструкций, соприкасающихся с грунтом, заделанным в кирпичную кладку или бетон, а также в местах значительных

температурных перепадов;

м) в случае появления в каменных или бетонных стенах, в железобетонных колоннах, прогонах, фермах, балках и плитах трещин немедленно устанавливать на них маяки и проводить тщательное наблюдение за поведением трещин и конструкций в целом;

н) следить за вертикальностью стен;

о) постоянно следить за состоянием швов и соединений металлических конструкций (сварных, клепаных, болтовых);

п) организовать тщательное наблюдение за состоянием стыков сборных железобетонных конструкций;

р) не допускать пробивки отверстий в перекрытиях, балках и стенах без письменного разрешения лиц, ответственных за правильную эксплуатацию здания или сооружений;

с) уделять особое внимание наблюдению за конструкциями, которые подвержены динамическим нагрузкам, термическим воздействиям или находятся в агрессивной среде;

т) не допускать перегрузок строительных конструкций;

у) в производственных помещениях поддерживать проектный температурно-влажностный режим.

4. Проверка состояния подвальных помещений и технических подполий проводится ежемесячно, так как в них размещены узлы и трубопроводы теплотехнических, водопроводных, канализационных сетей. Эти помещения должны быть сухими, чистыми и иметь освещение. Особое внимание при этом следует обращать на исправность конструкций фундаментов, гидроизоляции, стыков и сопряжений элементов фундаментов между собой и со смежными конструкциями.

5. В значительной степени долговечность здания зависит от кровли, поэтому необходимо следить за правильным содержанием и своевременным ремонтом, а также ревизией и сменой фасонных (коньки, планки примыкания, ветровые планки) и водоотводящих элементов (желоба, воронки, водостоки). Кроме того, следует вести постоянный контроль за состоянием конструкций стропильной системы, их плановой огнезащитной обработкой, исправной работой вентиляционных каналов.

6. При проверках внутреннего водоснабжения, а также системы канализации, осмотры и обследования следует начинать с проверки исправности трубопроводов, работы санитарных приборов и смывных устройств. Основное внимание обращается на наличие протечек трубопроводов и утечек воды из санитарно-технических устройств, своевременность устранения засоров, а также целостность теплоизоляции трубопроводов центрального отопления и горячего водоснабжения.

Состояние противопожарных мероприятий проверяется представителями органов пожарной безопасности в сроки и в порядке, установленные действующими регламентами, правилами и нормами.

7. Трещины наружных стен, возникшие в процессе эксплуатации здания, мокрые пятна на конструкциях, отслаивание защитного слоя бетонных конструкций, коррозия арматуры и т.п. также подлежат контролю. Причиной этих деформаций и изменений являются различные воздействия (осадочные, атмосферные). В таких случаях необходимо проводить наблюдение за развитием трещин с тем, чтобы выяснить характер деформаций и степень опасности их для дальнейшей эксплуатации объекта.

8. При неравномерной осадке здания, сооружения необходимо установить контрольные маяки в критических местах, систематически вести наблюдение. Характерными признаками неравномерной осадки являются трещины на карнизах, на сплошной части кирпичных стен, раскрытие вертикальных и горизонтальных швов между элементами стен.

При прогрессирующих деформациях (о чем свидетельствует динамика увеличения трещины и разрушение маяка), выявленных в ходе систематического наблюдения за зданиями и сооружениями данная информация сообщается в администрацию муниципального района Хворостянский.

3. Организация проведения осмотров зданий и сооружений

1. Здания и сооружения в процессе эксплуатации должны систематически осматриваться (находиться под систематическим наблюдением) лицами, ответственными за сохранность этих объектов. Заведующий хозяйством организации несёт ответственность за проведение систематических осмотров (систематическое наблюдение), периодических осмотров (весной и осенью), внеочередных осмотров.

2. Для учёта работ по обслуживанию и текущему ремонту соответствующего здания или сооружения в образовательной организации составляются акты в которые вносятся сведения о датах и результатах проведенных периодических весенних и осенних осмотров, внеочередных осмотров здания, сооружения, строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, о выполненных работах по техническому обслуживанию здания, сооружения, о проведении текущего ремонта здания, сооружения.

3. Для проведения весеннего, осеннего и внеочередного осмотров руководитель образовательной организации на основании правового акта создаёт комиссию. Возглавляет комиссию заведующий хозяйством ОУ. В состав комиссии включаются работники образовательной организации. По согласованию в состав комиссии могут включаться лица, специально занимающиеся наблюдением за эксплуатацией зданий, сооружений, представители служб, ведающих эксплуатацией отдельных видов инженерного оборудования зданий (санитарно-техническими устройствами и электроосвещением).

Основной формой работы комиссии является осмотр и обследование зданий и сооружений в порядке, согласно настоящего Положения.

4. Весенний осмотр проводится после таяния снега и имеет своей целью освидетельствование состояния здания или сооружения после таяния снега или зимних дождей. При весеннем осмотре уточняются объёмы работ по текущему ремонту зданий или сооружений, выполняемому в летний период, и выявляются объёмы работ по капитальному ремонту для включения их в план текущего или следующего года. При весеннем осмотре необходимо:

- а) тщательно проверить состояние несущих и ограждающих конструкций и выявить возможные повреждения их в результате атмосферных и других воздействий;
- б) установить дефектные места, требующие длительного наблюдения;
- в) проверить механизмы и открывающиеся элементы окон, дверей, ворот, фонарей и других устройств;
- г) проверить состояние санитарно-технических устройств и электрооборудования;
- д) проверить состояние водостоков, отмостков и ливнеприёмников.

5. Осенний осмотр проводится после проверки образовательных организаций к новому учебному году, перед началом или в начале отопительного периода с целью проверки подготовки зданий и сооружений к эксплуатации в оставшийся осенний и зимний периоды. К этому времени должны быть закончены все летние работы по текущему ремонту. При осеннем осмотре необходимо:

- а) тщательно проверить несущие и ограждающие конструкции зданий и сооружений и принять меры по устранению всякого рода щелей и зазоров;

б) проверить подготовленность покрытий зданий к удалению снега и необходимых для этого средств (снеготаялки, рабочий инвентарь), а также состояние желобов и водостоков;

в) проверить исправность и готовность к работе в зимних условиях открывающихся элементов окон, дверей, ворот, фонарей и других устройств, санитарно-технических устройств и электрооборудования.

6. Внеочередные осмотры зданий и сооружений проводятся после стихийных бедствий (пожаров, ураганных ветров, больших ливней или снегопадов и т.д.) или аварий для определения дефектов и повреждений строительных конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов и оценки состояния их надёжности и безопасности и надёжности и безопасности для эксплуатации зданий, сооружений в целом.

7. По итогам весеннего, осеннего и внеочередного осмотров комиссия в течение одного рабочего дня составляет акт осмотра зданий, сооружений образовательной организации, в котором указывает сведения в соответствии с настоящим Положением, отмечает обнаруженные дефекты, а также необходимые меры для их устранения с указанием возможных сроков выполнения работ и направляет копию акта в Администрацию муниципального района Хворостянский.

8. Акты по результатам осмотров зданий и сооружений, заключения (предписания) (или их копии) по результатам обследований, проверок уполномоченных государственных органов являются частью производственной и технической документации, подлежащей обязательному хранению.

4. Первоочередные мероприятия в случае обнаружения наступления недопустимого или аварийного состояния зданий и сооружений

1. В случае обнаружения недопустимого или аварийного состояния зданий и сооружений Школа сообщает данные в администрацию муниципального района Хворостянский и принимает следующие меры:

а) ограничивает или прекращает эксплуатацию аварийных зданий, сооружений и принимает меры по предупреждению возможных несчастных случаев;

б) принимает меры по немедленному устранению причин аварийного состояния;

в) по возможности принимает меры по организации квалифицированного обследования аварийных конструкций с привлечением специалистов из проектных, научно-исследовательских или других специализированных организаций.