

Приложение:
Утверждено
приказом начальника
управления образования
Минераловодского
городского округа
от « 01» апреля 2019 года

**Положение,
о порядке обеспечения содержания зданий и сооружений муниципальных
образовательных организаций Минераловодского городского округа и обустройства
прилегающих к ним территорий**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке обеспечения содержания зданий и сооружений муниципальных образовательных организаций Минераловодского городского округа и обустройства прилегающих к ним территорий (далее - Положение) разработано в соответствии с подпунктом 5 частью 1 статьи 9 Федерального закона от 29 декабря 2012 года № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» и регламентирует порядок обеспечения содержания зданий и сооружений муниципальных образовательных организаций Минераловодского городского округа (далее – образовательные организации), обустройство прилегающих к ним территорий.

1.2. Настоящее Положение является обязательным для всех образовательных организаций.

1.3. Организация работы по обеспечению содержания зданий и сооружений образовательных организаций, обустройства прилегающих к ним территорий осуществляется в соответствии с:

1.3.1. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 29 декабря 2010 года № 189 «Об утверждении СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях»;

1.3.2. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 26 «Об утверждении СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций»;

1.3.3. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 04 июля 2014 года № 1 "Об утверждении СанПиН 2.4.4.3172-14 "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы образовательных организаций дополнительного образования детей":

1.3.4. Приказом Министерства строительства Российской Федерации от 06 декабря 1994 года № 17-48 «О порядке расследования причин аварий зданий и сооружений на территории Российской Федерации»;

1.3.5. Положением о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений МДС 13-14.2000, утвержденного Постановлением Госстроя от 29 декабря 1973 года № 279;

1.3.6. СП 255.1325800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 августа 2016года №590/пр.

2. Требования к содержанию зданий и сооружений

2.1. Собственником имущества образовательной организации, закрепленного за ней на праве оперативного управления, является муниципальное образование - Минераловодский городской округ. Образовательная организация не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться указанным имуществом без согласия собственника.

2.2. При осуществлении оперативного управления имуществом образовательная организация обязана:

2.2.1. Использовать закрепленное за ней на праве оперативного управления имущество эффективно и строго по целевому назначению;

2.2.2. Не допускать ухудшения технического состояния имущества, кроме случаев нормативного износа в процессе эксплуатации;

2.2.3. Осуществлять капитальный и текущий ремонт закрепленного за ней имущества.

2.3. Право оперативного управления имуществом прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, другими правовыми актами, а также в случаях правомерного изъятия имущества у образовательной организации по решению собственника.

2.4. Все здания и сооружения образовательных организаций на основании приказа руководителя образовательных организаций закрепляются за ответственным лицом, назначенным по образовательной организации, на которое возлагается обязанность по осуществлению контроля соблюдения правил эксплуатации и технического содержания зданий и сооружений.

2.5. При наличии технического заключения (экспертизы) специализированной организации о ветхости или аварийности зданий (сооружений) эксплуатация данных объектов прекращается.

2.6. 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.

2.7. Организация контроля за содержанием зданий и сооружений в исправном техническом состоянии возлагается на руководителей образовательных организаций.

3. Цели, виды и сроки проведения осмотров технического состояния зданий и сооружений

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. Плановые осмотры зданий и сооружений организуются два раза в год - весенние и осенние осмотры.

3.4. Весенние осмотры проводятся для проверки технического состояния зданий и сооружений, инженерного и технического оборудования, прилегающей территории, после окончания эксплуатации в зимних условиях, сразу после таяния снега, когда здания, сооружения и прилегающая к ним территория могут быть доступны для осмотра.

3.5. Осенние осмотры проводятся для проверки готовности зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях, до начала отопительного сезона. К этому времени должна быть завершена подготовка зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях.

3.6. Внеплановые осмотры зданий и сооружений проводятся после аварий техногенного характера и стихийных бедствий (ураганных ветров, ливней, снегопадов, наводнений).

3.7. Частичные осмотры зданий и сооружений проводятся с целью обеспечения постоянного наблюдения за правильной эксплуатацией объектов. Периодичность частичных осмотров устанавливается руководителем образовательной организации.

3.8. Календарные сроки плановых осмотров зданий и сооружений устанавливаются в зависимости от климатических условий.

4. Организация проведения осмотров и порядок действия персонала при выявлении повреждений конструктивных элементов зданий и сооружений, инженерных коммуникаций и оборудования

4.1. Плановые осмотры зданий и сооружений проводятся комиссиями. Персональный состав комиссий и ее председатели определяется приказом руководителя образовательной организации. В работе комиссии участвуют лица, назначенные ответственными за соблюдение правил эксплуатации и технического содержания зданий и сооружений, а также пользователи зданий и сооружений.

4.2. Результаты работы комиссий по плановым осмотрам зданий и сооружений оформляются актом общего весеннего осмотра здания (сооружения) и актом осеннего осмотра здания (сооружения) о готовности к эксплуатации в зимних условиях (далее- акты осмотров), согласно Приложениям 1, 2 к настоящему Положению, 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.

4.3. Внеплановые осмотры зданий и сооружений проводятся комиссиями, состав которых определяется приказом руководителя образовательной организации в зависимости от последствий неблагоприятных факторов. В состав комиссий должны входить должностные лица и специалисты муниципального казенного учреждения «Центр финансово-хозяйственного обеспечения системы образования Минераловодского городского округа» (далее - МКУ ЦФХО СО МГО).

4.4. 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. По результатам осмотра оформляется акт внепланового осмотра зданий (сооружений) в соответствии с Приложением 3 к настоящему Положению.

4.5. В случае тяжелых последствий в результате природно-климатических воздействий (землетрясение, ветровой напор, снеговая нагрузка и т.д.), интенсивность которых не превышала расчетных, приведших к обрушению и повреждению зданий, сооружений и их конструктивных элементов, 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 Министра России от 6 декабря 1994 г. N 17-48.

4.6. На основании актов осмотров разрабатываются мероприятия по устранению выявленных нарушений, с указанием сроков и ответственных лиц за их выполнение, а также выдаются задания и поручения лицам, назначенным ответственными за эксплуатацию зданий и сооружений.

4.7. В случае выявления повреждения отдельных конструктивных элементов здания или сооружения, инженерных коммуникаций и оборудования в результате воздействия неблагоприятных факторов (аварийной ситуации) или длительной эксплуатации без планово-предупредительного ремонта (протечки кровельных покрытий, свищи в трубопроводах систем водоснабжения и отопления, отказы в работе санитарно-технического и прочего технологического оборудования) ответственные лица обязаны сообщить руководителю организации и оповестить руководителя МКУ ЦФХО СО МГО

или лицо его замещающее, для принятия оперативных мер по устранению выявленных нарушений в установленном порядке. Специалистами МКУ ЦФХО СО с выездом на место проводится визуальный осмотр объекта, с составлением дефектной ведомости, в которой отражаются выявленные нарушения в эксплуатации конструктивных элементов здания или сооружения, инженерных коммуникаций или оборудования, на основании которых производится локальный сметный расчет и определяется необходимый лимит денежных средств для проведения ремонтных работ в установленном порядке.

Результаты осмотров и контроля за техническим состоянием зданий, сооружений, отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования фиксируются ответственным лицом в техническом журнале по эксплуатации зданий и сооружений по форме, предусмотренной Приложением 4 к настоящему Положению, который предъявляется комиссии по проведению плановых осмотров.

5. Наблюдения за сохранностью зданий и сооружений в период эксплуатации

5.1 Плановые осмотры зданий и сооружений как правило проводятся два раза в год – весной и осенью.

5.2. Весенний осмотр производится после таяния снега. Этот осмотр должен иметь своей целью освидетельствование состояния здания или сооружения после таяния снега или зимних дождей. При весеннем осмотре уточняются объемы работы по текущему ремонту зданий или сооружений, выполняемому в летний период, и выявляются объемы работ по капитальному ремонту для включения их в план следующего года.

5.3. При весеннем техническом 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, фонарей, ворот, дверей и других устройств;
- г) проверить состояние и привести в порядок водостоки, отмостки и ливнеприемники.

5.4. Осенний осмотр проводится с целью проверки подготовки зданий и сооружений к зиме. К этому времени должны быть закончены все летние работы по текущему ремонту.

5.5. При осеннем техническом 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 (рабочий инвентарь), а также состояние желобов и водостоков;
- в) проверить исправность и готовность к работе в зимних условиях открывающихся элементов окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств.

5.6. Целью технических осмотров является разработка предложений по улучшению технической эксплуатации зданий, а также качеству проведения всех видов ремонта.

5.7. В ходе плановых осмотров проверяется техническое состояние зданий и сооружений в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство.

5.8. В ходе внеплановых осмотров проверяются здания и сооружения в целом или их отдельные конструктивные элементы, подвергшиеся воздействию неблагоприятных факторов.

5.9. В ходе частичных осмотров проверяется техническое состояние отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений, отдельных помещений, инженерных систем в целом или по отдельным их видам, элементов внешнего благоустройства.

5.10. При плановых осмотрах зданий и сооружений проверяются:

5.10.1. Внешнее благоустройство;

5.10.2. Фундаменты и подвальные помещения, встроенные котельные, насосные, тепловые пункты, инженерные устройства и оборудование;

5.10.3. Ограждающие конструкции и элементы фасада (балконы, лоджии, эркеры, козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства);

5.10.4. Кровли, чердачные помещения и перекрытия, надкровельные вентиляционные и дымовые трубы, коммуникации и инженерные устройства, расположенные в чердачных и кровельных пространствах;

5.10.5. поэтажно перекрытия, капитальные стены и перегородки внутри помещений, санузлы, санитарно-техническое и инженерное оборудование.

5.10.6. Строительные конструкции и несущие элементы технологического оборудования;

5.10.7. Наружные коммуникации и их обустройства;

5.10.8. Противопожарные устройства;

5.10.9. Прилегающая территория и ее ограждения.

5.11. При наблюдении за сохранностью зданий и сооружений необходимо:

5.11.1. Поддерживать в надлежащем состоянии планировку земли у здания и сооружения 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 герметизирующими мастиками, цементным раствором.

5.11.2. Не допускать складирование материалов, отходов производства и мусора, а также устройства цветников и газонов непосредственно у стен зданий;

5.11.3. Следить за исправным состоянием кровли и устройств по отводу атмосферных и талых вод с крыши здания;

5.11.4. Своевременно удалять снег от стен и с покрытий зданий и сооружений. При очистке кровли запрещается применять ударные инструменты, вызывающие порчу кровельных материалов;

5.11.5. Не допускать выброса у стен зданий отработанных воды и пара;

5.11.6. Не допускать распространения в зданиях сырости, возникающей из-за повреждения гидроизоляции фундаментов;

5.11.7. Следить за исправным состоянием внутренних сетей водоснабжения, канализации и теплоснабжения, не допускать течи в соединениях и через трещины стенок труб, фасонных частей и приборов;

5.11.8. Следить за нормальной работой вентиляционных систем;

5.11.9. Следить за плотностью примыкания кровель к стенам, парапетам, трубам, вышкам, антенным устройствам и другим выступающим конструкциям;

5.11.10. Периодически контролировать состояние деревянных ферм, перекрытий и других ответственных конструкций зданий и сооружений из дерева. Обеспечивать постоянное проветривание подпольных пространств в зданиях;

5.11.11. Уделять особое внимание элементам деревянных конструкций, соприкасающихся с грунтом, заделанным в кирпичную кладку или бетон, а также в местах значительных температурных перепадов;

5.11.12. В случае появления в каменных или бетонных стенках, 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;

5.11. 13. Следить за вертикальностью стен и колонн;

5.11.14. Организовать постоянное наблюдение за состоянием защитного слоя арматуры в железобетонных конструкциях, особенно находящихся в агрессивной среде, а также стыков сборных железобетонных конструкций;

5.11.15. Постоянно следить за состоянием швов и соединений металлических конструкций (сварных, болтовых, клепаных);

5.11. 16. Не допускать пробивки отверстий в перекрытиях, балках, колоннах и стенах без письменного разрешения лиц, ответственных за правильную эксплуатацию здания или сооружения;

5.11.17. Уделять особое внимание наблюдению за конструкциями, которые подвержены динамическим нагрузкам, термическим воздействиям или находятся в агрессивной среде;

5.11. 18. Не допускать перегрузок строительных конструкций.

6. Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений

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

6.1.1. Здания и сооружения, расположенные на просадочных территориях, ветхих и аварийных объектах, имеющих износ несущих конструкций свыше 60%;

6.1.2. Конструкции, лишенные естественного освещения и проветривания, подверженные повышенному увлажнению или находящиеся в других условиях, не соответствующих техническим и санитарным нормативам;

6.1.3. Выполнение замечаний и поручений, выданных предыдущими плановыми проверками.

6.2. Построенные и реконструированные здания и сооружения в первый год их эксплуатации дополнительно проверяются на соответствие выполненным работ строительным нормам и правилам.

6.3. 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 образовательной организации, эксплуатации технологического и инженерного оборудования, комиссии определяют меры по обеспечению безопасности людей. Оформленные акты осмотра направляются в течение одного дня в управление образования Минераловодского городского округа.

6.4. Для определения причин возникновения дефектов, проведения технической экспертизы, взятия проб и инструментальных исследований, а также в других необходимых случаях комиссии по осмотру зданий и сооружений могут привлекать специалистов соответствующей квалификации (лицензированные организации или частные лица).

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

6.6. По результатам осмотров оформляются акты, на основании которых руководитель образовательной организации дает поручения об устранении выявленных нарушений, при необходимости, обращается в адрес управления образования администрации Минераловодского городского округа.

7. Требования к обустройству прилегающей к образовательной организации территории

7.1. Образовательная организация обязана осуществлять мероприятия по поддержанию надлежащего санитарно-экологического состояния закрепленной за ней территории.

7.2. Территории образовательных организаций должны быть ограждены по всему периметру и озеленены согласно санитарно-эпидемиологическим требованиям и нормам.

7.3. Территории образовательных организаций должны быть без ям и выбоин, ровными и чистыми. Дороги, подъезды, проходы к зданиям, сооружениям, пожарным водоемам, гидрантам, используемым для целей пожаротушения, а также подступы к пожарным стационарным лестницам должны быть всегда свободными, содержаться в исправном состоянии, иметь твердое покрытие, а зимой быть очищенными от снега и льда.

7.4. Территории образовательных организаций должны своевременно очищаться от мусора, опавших листьев, сухой травы и других видов загрязнений. Твердые отходы, мусор следует собирать на специально выделенных площадках в контейнеры (ящики, полиэтиленовые мешки) с последующим вывозом.