

Согласовано:

Заместитель Главы Таймырского
Долгано-Ненецкого муниципального
района по вопросам развития
инфраструктуры и завоза
топливно-энергетических ресурсов
С.В. Шаронов

Утверждаю:

Глава Таймырского Долгано-Ненецкого
муниципального района

С.А.Ткаченко

27.03.2018 г.

ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ТАЙМЫРСКОГО ДОЛГАНО-НЕНЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА.

Предисловие.

В районах с вечномёрзлыми грунтами широкое распространение получило строительство зданий и сооружений с сохранением вечномёрзлого состояния грунтов основания.

Основой для правильной эксплуатации зданий и сооружений является сохранение проектного температурного режима грунтов основания. Нарушение этого режима - повышение температуры грунтов основания, даже незначительное, может привести к деформации зданий и сооружений.

Общая часть.

1. Требования настоящих правил распространяются на эксплуатацию зданий и сооружений, наружные инженерные сети.

2. Выполнение требований, изложенных в настоящих правилах, возлагается на организации, эксплуатирующие здания и сооружения. Ответственные за эксплуатацию определенных объектов лица назначаются приказом по учреждению или предприятию.

3. Наблюдения за температурным режимом грунтов в процессе эксплуатации зданий и сооружений, инструментальное и визуальное наблюдение за зданием ведется специализированными организациями.

4. Эксплуатирующая организация несет полную ответственность за сохранность скважин, пробуренных для наблюдения за температурой грунтов, нивелировочных марок и реперов.

5. Надзор за эксплуатацией зданий и сооружений проводится путем обследования зданий и особенно коммуникаций. Выявленные нарушения режима эксплуатации должны фиксироваться в журналах и немедленно устраняться.

6. Частота контрольных обследований зданий и сооружений, проводимых лицами, ответственными за эксплуатацию здания:

- для зданий с сантехническими коммуникациями в подполье – не реже одного раза в месяц.
- для зданий, необорудованных сантехническими коммуникациями – два раза в год (весной и в конце лета).

1 Правила эксплуатации инженерных коммуникаций.

1.1. На площадках, застроенных зданиями и сооружениями, эксплуатация инженерных коммуникаций должна осуществляться исходя из необходимости сохранения мерзлотно-грунтовых условий на всей застроенной территории.

1.2. Для всех зданий и сооружений особо важным требованием эксплуатации является не допущение попадания воды в грунты оснований. Всякая утечка из водопровода,

теплосети, канализации должна рассматриваться как авария и устраняться в самый кратчайший срок.

1.1 Эксплуатация сантехнических коммуникаций, проложенных в проветриваемых подпольях зданий.

1.1.1 Эксплуатирующий персонал обязан ежедневно обходить и проверять состояние подпольных и наружных трубопроводов теплосети, канализации и водопровода.

1.1.2. Сведения о неисправности коммуникаций в подполье и их устранении должны заноситься в специальный журнал по надзору за трубопроводами в подпольях, вводами и выпусками инженерных сетей.

1.1.3. Сброс воды из трубопроводов должен производиться только в местах предусмотренных проектом, а водоотводящие устройства должны содержаться в исправном состоянии.

Примечание:

в аварийных случаях сброс может быть произведен в любом месте с обязательным принятием мер, исключающих попадание сбрасываемой воды в основание зданий или сооружений.

1.1.4. Особое внимание должно уделяться исправности канализационных трубопроводов.

1.1.5. Все раструбы канализационных труб систематически ремонтировались с заделкой их по правилам и требованиям, предусмотренным для водопроводных труб.

1.1.6. Все ревизии были закрыты крышками с упругими прокладками и затянуты болтами или другими аналогичными зажимами.

1.1.7. Дефекты теплоизоляции на трубопроводах должны ликвидироваться в кратчайшие сроки.

1.1.8. Штурвалы задвижек на магистральных сетях устанавливаются в определенном положении и закрепляются через цепочку замком.

1.2 Эксплуатация инженерных коммуникаций, проложенных в каналах.

1.2.1. Эксплуатирующий персонал обязан проводить периодические осмотры инженерных коммуникаций, проложенных в каналах.

1.2.2. Результаты осмотра, сведения о неисправности коммуникаций проложенных в каналах и их устранении, в том числе проведении текущего и капитального ремонта должны заноситься в специальный журнал по надзору за трубопроводами в подпольях, вводами и выпусками инженерных сетей.

1.2.3. Эксплуатационный обход производится **не реже одного раза в квартал.**

1.2.4. Каналы инженерных коммуникаций должны содержаться в чистоте и очищаться от накапливающегося в них мусора.

1.2.5. Теплоизоляции на трубопроводах, проложенных в каналах, должны поддерживаться в исправном состоянии. Нарушенная теплофикация должна быть восстановлена в кратчайший срок.

1.2.6. Не допускается утечка из трубопроводов, проложенных в каналах.

Примечание:

В аварийных случаях сброс может быть произведен в любом месте с обязательным принятием мер, исключающих намокание сыпучего, либо иного теплоизоляционного наполнителя канала. В случаях заводнения канала – теплоизоляционный материал из канала удаляется, канал просушивается, а теплоизоляция восстанавливается сухими пригодными теплоизоляционными материалами.

1.3. Эксплуатация наружных подземных и поверхностных инженерных коммуникаций.

1.3.1. Все смотровые колодцы, водопроводные и канализационные линии должны осматриваться **не реже одного раза в неделю**, а колодцы, расположенные **не дальше 10,0 м.п. от зданий, через день**.

1.3.2. Все ревизии канализационных сетей должны быть закрыты крышками с резиновыми прокладками и затянуты болтами.

1.3.3. Колодцы должны систематически очищаться.

1.3.4. Категорически запрещается свалка снега, грунта и мусора в полосе трубопроводов поверхностной прокладки шириной не менее 5 метров.

1.3.5. На линиях поверхностной прокладки трубопроводов эксплуатирующий персонал должен производить систематический осмотр всей арматуры. Следует обращать особое внимание на состояние стыков труб, заглушек и вентилей - они не должны давать утечки воды и пара.

1.3.6. Поврежденная теплоизоляция на линиях поверхностной прокладки каждое лето должна восстанавливаться.

1.3.6. Для перехода через трубы в местах пересечения их с проходами и проездами должны устанавливаться мостики.

2. Правила эксплуатации строительных конструкций зданий и сооружений.

2.1. Во всех зданиях, где сохранение вечномерзлых грунтов основания достигается устройством проветриваемого подполья, при эксплуатации должна быть обеспечена в подполье постоянная циркуляция наружного воздуха в зимний период.

Эксплуатирующий персонал обязан:

2.2. Содержать в чистоте проветриваемое подполье, не допускать в нем устройства складских и подсобных помещений;

2.3. Держать открытыми все отверстия, предназначенные для вентиляции подполья в течение круглого года, категорически запрещается закрывать вентиляционные отверстия в зимнее время, для предотвращения попадания снега в подполье в зимний период продухи закрывать сетками;

2.4. Очищать вентиляционные отверстия проветриваемого подполья от снега, грунта, строительного мусора следить за систематической очисткой снега от цоколей здания на расстоянии не менее двух метров;

2.5. Не допускать скопление снега на поверхности грунта в самом подполье, для этой цели необходимо осматривать подполье после каждой пурги и своевременно очищать подполье от снега;

2.6. Поддерживать проектную планировку поверхности грунта в подполье в течение всего периода эксплуатации здания и сооружения. В случае просадок грунта осуществлять подсыпку грунта в этих местах с тщательным уплотнением.

2.7. При обнаружении первых признаков деформации здания или сооружения (осадка фундаментов, появление трещин на несущих конструкциях, перекосы оконных и дверных проемов и т.п.) необходимо немедленно выявлять причины деформации и принимать меры, предотвращающие дальнейшее развитие деформаций.

2.8. Для выявления причин и разработки мероприятий по устранению деформаций необходимо организовать инструментальные наблюдения, а также наблюдение за развитием трещин во времени при помощи постановки маяков. Результаты наблюдений за поведением зданий и сооружений необходимо заносить в специальные журналы.

2.9. Эксплуатирующий персонал должен систематически следить за состоянием отмостки по периметру здания. При образовании провалов отмостки необходимо засыпать образовавшуюся выемку талым грунтом с тщательным уплотнением.

2.10. Перед началом снеготаяния необходимо очищать от снега прилегающую территорию и водостоки для пропуска весенних вод. При отсутствии систем водоотведения выполнить устройство водоотводных канав. Не допускать скопление талых вод вокруг здания и под ним.

2.11. Поверхностные водоотводы (канавы, кюветы и т.п.) должны содержаться в исправности с соблюдением приданных им по проекту сечений и уклонов. Канавы должны регулярно очищаться от отложений в них наносов, грязи, мусора. Крепления их откосов и дна должны содержаться в надлежащем состоянии, а при нарушении ремонтироваться.

2.12. На застроенной территории на расстоянии **менее 25 метров** от здания запрещается складировать тепловыделяющие отходы (шлак котельных, отходы производства и т.д.).

2.13. Все земляные работы вблизи эксплуатируемых зданий и сооружений могут производиться только по письменному разрешению ответственных представителей службы эксплуатации.

2.14. Строительные конструкции необходимо предохранять от разрушающего воздействия климатических факторов (дождя, снега, переменного увлажнения и высыхания, замораживания и оттаивания), для чего за эксплуатацией строительных конструкций зданий, должен осуществлять постоянный контроль.

2.15. За содержанием в исправном состоянии ограждающих конструкций (стен, перекрытий, покрытий, цоколей, карнизов), а также в фундаментах влагоизолирующих слоев и устройств (дренирующих и воздушных прослоек и т.п.).

2.16. За содержанием в исправном состоянии кровель зданий, за своевременным выявлением и устранением течей в кровле. При невозможности немедленного устранения течей несущие строительные конструкции покрытия необходимо предохранить от увлажнения.

2.17. За содержанием в исправном состоянии устройств для отвода атмосферных и талых вод (разжелобков, водосточных труб, внутренних ливнеотоков, карнизов, сливов. отмосток и прилегающей территории);

2.18. За своевременной уборкой снега с территории здания, не допуская его скопления у стен зданий или сооружений на расстоянии **не менее 2 м** от стен при наступлении оттепелей.

2.19. В процессе эксплуатации строительных конструкций не допускается изменять конструктивные схемы несущего каркаса здания.

2.20. Изменение в процессе эксплуатации объемно-планировочного решения здания, а также внешнего его обустройства, должны производиться только по проектам, разработанным или согласованным организацией, имеющей лицензию на право выполнение проектных работ.

2.21. Замена или модернизация технологического оборудования для технологических процессов, вызывающая изменение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции здания, должна производиться только по проектам.

2.22. Строительные конструкции зданий и сооружений необходимо предохранять от перегрузок.

2.23. Не допускается установка, подвеска и крепление на конструкциях не предусмотренного проектом технологического оборудования (даже на время его монтажа). транспортных средств, трубопроводов и других устройств; перемещение технологического оборудования, дополнительные нагрузки в случае производственной необходимости могут быть допущены только по согласованию с проектной организацией;

2.24. Скопление снега или пыли на кровлях слоем равным или превышающим по весовым показателям проектную нормативную нагрузку; при уборке кровли снег и мусор следует счищать равномерно с обоих скатов кровли, не собирая снег и пыль в кучи;

2.25. Складирование материалов, изделий или других грузов, а также навал грунта при производстве земляных работ, вызывающие боковое давление на стены, перегородки, колонны или другие строительные конструкции без согласования с проектной организацией.

2.26. Использование конструктивных элементов зданий в качестве якорей, оттяжек, упоров без согласования с проектной организацией не допускается.

2.27. Ослабление несущих конструкций путем вырезов в отдельных элементах или их частях, пробивки борозд, сверления и пробивки отверстий в перекрытиях, фермах, балках, колоннах, наружных стенах и других несущих конструкциях не допускается.

2.28. Ослабления несущих конструкций могут быть разрешены только при наличии проектного решения, разработанного или согласованного проектной организацией.

2.29. В процессе эксплуатации строительных конструкций установка или снятие (в том числе и временное) стоек, подвесок, раскосов и других элементов решетчатых конструкций (ферм, колонн и т.п.), снятие или перестановка связей, создание в местах шарниров жестких сопряжений элементов не допускается.

2.30. Крепление новых элементов, приварка деталей, подвеска трубопроводов, светильников или кабелей к арматуре железобетонных несущих конструкций не допускается.

2.31. На территории, прилегающей к зданиям, следует постоянно поддерживать чистоту, не допуская скопления мусора и отходов производства.

2.32. Складирование на прилегающей к зданию территории материалов, готовой продукции, отходов производства и др. должно производиться на специально отведенных для этой цели местах.

2.33. Необходимо строго соблюдать установленные проектом габариты проходов и проездов при входах и въездах в здание.

2.34. Основания и фундаменты зданий необходимо предохранять от воздействия дождевых и талых поверхностных вод; вокруг здания обязательно наличие отмостки; выбоины и трещины в отмостке и тротуарах, появившиеся в зимний период, заделывать с наступлением устойчивых положительных температур, а в летний период - не позднее чем через 6 суток.

2.35. Не допускается производить без проектов: земляные работы, кроме поверхностной планировки, на расстоянии менее 2 м от обреза подошвы фундаментов существующих зданий; срезку земли вокруг здания; пристройку временных зданий.

2.36. Основания зданий необходимо предохранять от воздействия грунтовых, сточных и производственных вод.

2.37. Не допускаются нарушения планировки территории вблизи зданий (навал или уплотнения грунта, подсыпки грунта вокруг здания выше расположения гидроизоляции цоколя).

2.38. Не допускаются неисправности и утечки из подземных коммуникаций, санитарно-технических систем и технологического оборудования и трубопроводов, систем дренажа.

2.39. В случае постоянного повышения уровня грунтовых вод, а также при затоплении подземных помещений зданий и сооружений, необходимо привлечь специализированную организацию для разработки мероприятий по устранению дальнейшего повышения уровня грунтовых вод и защите фундаментов, подвалов и других подземных сооружений от затопления.

2.40. Не допускать оттаивания грунта в случае, если здание (сооружение) построено с сохранением их мерзлого состояния. Если здание или сооружение возводилось

с учетом оттаивания мерзлых грунтов или было возведено на уже оттаявших грунтах - не допускать промерзания грунтов под подошвой фундамента.

Примечание:

В современных вновь возводимых зданиях используются новые технологии строительства, сохранность вечномерзлых грунтов в основаниях зданий может регламентироваться иными эксплуатационными характеристиками. В таких случаях необходимо руководствоваться проектными рекомендациями.

2.1. Фундаменты

2.1.1. Фундаменты зданий необходимо предохранять от осадочных деформаций, вызывающих образование трещин в фундаментах и стенах зданий.

2.2.2. Не допускается отрывка котлованов внутри здания на расстоянии менее 2 м от обрезов подошвы фундаментов без согласования с генеральным проектировщиком.

2.1.3. Не допускается выемка земли с целью увеличения высоты подвального помещения без проекта, утвержденного или согласованного генеральным проектировщиком.

2.1.4. Не допускается складирование на полу первого этажа или на перекрытиях около стен или колонн здания материалов, изделий и т.п. сверх нагрузки, установленной проектом, и вызывающих перегрузку фундаментов или грунтов основания здания.

2.1.5. Не допускается проникновение в грунты основания здания воды в результате отекания ее из кровли, из санитарно-технических систем, паропроводов, технологических коммуникаций, аппаратуры и оборудования, течи в указанных системах должны устраняться немедленно.

2.1.6. Не допускается проникновение воды в эксплуатируемые подвалы и другие подземные помещения.

2.1.7. Не допускается оставлять вблизи фундаментов открытые ямы или котлованы, вскрытые фундаменты без обратной засыпки и без восстановления прилегающих участков отмостки и пола.

2.1.8. Не допускается разработка выемок в непосредственной близости и ниже подошвы фундаментов существующих зданий и сооружений без проекта.

2.1.9. Необходимо предупреждать повреждения фундаментов от механических воздействий.

2.1.10. Не допускается пробивка отверстий, ниш, борозд и каналов в фундаментах и стенах подвальных помещений без проектного решения, разработанного или согласованного генеральным проектировщиком.

2.1.11. Не допускается сбрасывание грузов и деталей на выступающие выше пола части фундаментов колонн, стен оборудования.

2.1.12. В зданиях, где возможно скопление на полу жидкостей, необходимо обеспечить исправное состояние гидроизоляции, а также примыкания полов к стенам и колоннам и систематическое удаление жидкостей с пола.

2.1.13. Засыпка цокольных частей стен грунтом (устройство завалинки) во избежание их увлажнения и вымораживания, а в деревянных зданиях возникновения процессов гниения нижних венцов не допускается.

2.2. Наружные стены

2.2.1. Не допускается устройство в стенах проемов для ворот, дверей, окон, вводов коммуникаций; заделка оконных или дверных проемов без проекта, выполненного специализированной организацией.

2.2.2. Не допускается устройство борозд в стенах из пустотелых кирпичей, комбинированной кладки, а также в кирпичных стенах толщиной менее 38 см.

2.2.3. Температурные и осадочные швы в стенах необходимо своевременно очищать от засорения с восстановлением защитных покрытий: заделка раствором или оштукатуривание температурных швов не допускается.

2.2.4. При обнаружении на стенах увлажненных участков, плесени и т.п. следует выявить причины их появления (построечная или конденсационная влага; поверхностные или грунтовые воды, атмосферные воды; повреждение технологических, санитарно-технических устройств, примыкающих к стенам; увлажнения, связанные с технологическим процессом или эксплуатацией технологического оборудования и др.), устранить эти причины и принять меры по сушке указанных мест.

2.2.5. Наружные стены здания следует защищать от увлажнения конденсационной влагой.

2.2.6. Необходимо поддерживать в помещениях проектный температурно-влажностный режим; не допускать проветривания через оконные проемы помещений с высокой влажностью воздуха (более 70%).

2.2.7. Не допускать непосредственно у наружных стен складирования производственного сырья и отходов, особенно гигроскопических материалов, порошкообразных материалов, а также размещения громоздкого оборудования с большими поверхностями, затрудняющими свободную циркуляцию воздуха у стен.

2.2.8. Не допускать скопления влаги в межрамных пространствах оконных проемов.

2.2.9. Повышение влажности стеновых материалов, вызванное атмосферными водами, следует предотвращать путем поддержания в исправном состоянии кровли, водосточных труб, воронок, желобов, карнизов, парапетов и их покрытий, наружных отливов оконных проемов.

2.3. Внутренние стены и перегородки

2.3.1. Пробивка проемов в несущих внутренних стенах для устройства проходов или проездов допускается только по проектному решению, разработанному специализированной организацией.

2.3.2. Установка новых перегородок, передвижка или изменение конструкции существующих, а также крепления на них оборудования допускается по проектному решению, разработанному или согласованному специализированной организацией.

2.4. Перекрытия и рабочие площадки

2.4.1. Работы по прокладке или ремонту инженерных коммуникаций, связанные с нарушением целостности несущих конструкций перекрытий, необходимо проводить по согласованию с проектными организациями.

2.4.2. Отверстия в перекрытиях для пропуска инженерных коммуникаций следует окаймлять бортиками высотой 300 мм с доведением гидроизоляции пола до верха бортика.

2.4.3. Намокание, увлажнение или промерзание перекрытий не допускается.

2.5. Полы

2.5.1. Пол в помещении должен соответствовать назначению помещения, и быть рассчитан на восприятие всех эксплуатационных воздействий, характерных для данного помещения.

2.5.2. При изменении назначения помещения в процессе проведения капитального ремонта совместно со специализированной проектной организацией решить вопрос о пригодности пола в новых условиях эксплуатации или необходимости его замены, усиления и т.п.

2.5.3. При эксплуатации полов не допускается перегрузка временными нагрузками.

2.5.4. Не допускается производить работы, связанные с ударами, непосредственно на полу, если технологическим процессом предусмотрено иное место для выполнения таких работ.

2.5.5. Не допускается сбрасывать на пол различные предметы: ящики, куски металла, изделия и т.п., а также ставить оборудование без прокладок из досок и брусьев; ящики и другие предметы следует опускать на пол без ударов.

2.5.6. Не допускается устанавливать на пол контейнеры с материалами или готовыми деталями, опирающиеся не на пол на всю нижнюю плоскость контейнера, а на ножки или полозья.

2.5.7. Не допускается перетаскивать по полу тяжелые предметы и тару, связанные проволокой или полосовым железом, царапающим пол, а также катать непосредственно по полу тяжелые предметы.

2.5.8. Полы должны очищаться от загрязнений. Способ очистки пола должен отвечать санитарно-гигиеническим условиям, требованиям СанПиН и правилам пожарной безопасности, а также материалам и конструкции пола.

2.6. Покрытия и кровли

2.6.1. Не допускается прокладывать по покрытиям временные трубопроводы, устанавливать не предусмотренные проектом вентиляционные установки, стойки осветительной или иной проводки и т.п., складировать строительные и другие материалы и изделия, устраивать различные вспомогательные помещения, не предусмотренные проектом и создающие условия для образования дополнительных снеговых мешков на кровле.

2.6.2. Установку антенн радио и телевидения, а также других устройств на совмещенных покрытиях следует производить с помощью специализированных организаций только по проекту.

2.6.3. Конструкции кровельных покрытий необходимо предохранять от увлажнения атмосферными осадками и конденсационной влагой.

2.6.4. Люки и двери, ведущие на чердак из теплых помещений и на кровлю, в зимнее время должны быть плотно закрыты.

2.6.5. Пребывание людей на кровлях, за исключением случаев очистки кровли от снега, мусора, остекления фонарей, ремонта покрытий и фонарей, производства монтажных работ и т.п., не допускается.

2.6.6. Пребывание людей на стальных и мастичных и рулонных кровлях, не имеющих защитного слоя в виде песка и гравия, или песка и плиток или деревянных мостков, при ремонте, очистке и осмотре кровли и других работах допускается только в мягкой обуви (валяной, на резиновой подошве и т.п.).

2.6.7. Очистку кровли от снега следует производить в случае, если фактическая нагрузка от снега равна или превышает принятую при проектировании, а также в случае аварии или необходимости выполнения срочного ремонта кровель.

2.6.8. При очистке кровель из рулонных или мастичных материалов следует оставлять слой снега толщиной **около 10 см**, на стальных - **около 5 см**.

2.6.9. Очистка кровли от наледей не допускается. Наледи следует удалять только с карнизов кровель, желобов, воронок и водосточных труб.

2.6.10. Наледи и сосульки, свисающие с карнизов кровель, необходимо сбивать своевременно с лестниц, телескопических автомобильных вышек и т.п.

2.6.11. При очистке кровель от снега вручную пользоваться только деревянными лопатами, а для переноски снега вдоль скатов кровли - листами фанеры или специальными санками с деревянными полозьями.

2.7. Окна, ворота, двери

2.7.1. Разбитые стекла должны немедленно заменяться новыми. Для укрепления стекол должны применяться свинцово-суриковые, битумные или меловые на натуральной олифе замазки, либо штапики с резиновой прокладкой.

2.7.2. Коробки, переплеты, импосты и подоконные доски окон, а также переплеты световых фонарей следует регулярно окрашивать.

2.7.3. Очистку поверхностей остекления от загрязнения следует производить с наружной и внутренней стороны с периодичностью, определяемой в зависимости от требований технологического процесса, наружной и внутренней эксплуатационных сред, **но не реже двух раз в год.**

2.7.4. Для уменьшения количества конденсата, оседающего во время сильных морозов на остеклении окон, следует герметизировать межстекольное пространство со стороны помещения и обеспечить естественное вентилирование межстекольного пространства наружным воздухом.

2.7.5. При закрывании окон на зиму необходимо стекла зимних и летних переплетов промыть, летние и зимние переплеты подтянуть к коробкам при помощи оконных задвижек, съемные зимние переплеты поставить на место и закрепить шурупами, щели между зимними переплетами и четвертями оконных коробок уплотнить.

2.7.6. Фиксировать распашные ворота в раскрытом положении следует специальными упорами, предотвращающие их самопроизвольное закрывание.

2.7.7. Перед наступлением зимнего периода необходимо привести в исправное состояние пружины, противовесы установленные на дверях, обеспечить правильность навески и плотность притворов дверей и ворот, обеспечить отопление въездных и входных тамбуров и исправное состояние утепляющих устройств при отсутствии тамбуров.

2.8. Окна, двери ПВХ

2.8.1. **Два раза в год** проводить очистку пластиковых окон и дверей мягкой льняной тканью с мыльным раствором или с помощью специальных средств. Недопустимо использовать чистящие средства с абразивными частицами, растворители и кислотные растворы.

2.8.2. **Два раза в год** производить чистку резиновых уплотнителей от грязи и пыли, а так же протирать их специальными средствами, которые обеспечат резине долговечность: создадут дополнительную защиту от влаги, пыли, неблагоприятных климатических факторов, для предотвращения затвердевания и разрушения.

2.8.3. **Два раза в год** смазывать специальной смазкой все движущие составные части (например машинным маслом) не содержащим кислот и смол или специальным спреем, для защиты от влаги и коррозии и уменьшения износа механических частей.

2.8.4. Запрещается принудительное закрывание, удерживание двери с установленным доводчиком.

2.8.5. Необходимо менять смазку в шарнире рычага доводчика раз в год.

2.8.6. Необходимо проводить сезонную регулировку доводчика.

2.9. Лестницы

2.9.1. Перемещать тяжелые предметы по лестничным клеткам без предварительной защиты и принятия других необходимых мер по предохранению ступеней, площадок, поручней и стен от повреждений не допускается.

2.9.2. Перед наступлением зимнего периода надлежит проверить состояние отопительных приборов, установленных в лестничных клетках.

2.10. Козырьки

2.10.1. Козырьки над входами должны иметь уклоны, обеспечивающие отвод атмосферных вод от стен, и исправный гидроизоляционный ковер, особенно в местах примыкания козырька к стене и заделки в стену.

2.10.2. Летом покрытия козырьков следует периодически очищать от мусора, а зимой от снега.

2.11. Дымовые трубы

2.11.1. Проводить систематический (два раза в год) визуальный осмотр дымовых труб, опорных и крепежных конструкций, анкерных болтов, оттяжек, креплений.

2.11.2. Следить за состоянием сварных швов, изменением толщины стенок ствола.

2.11.3. Не допускать появления коррозии металла на трубах, при обнаружении коррозию следует зачистить и выполнить антикоррозийную защиту.

2.11.4. Не допускается отклонение ствола трубы от вертикали.

2.11.5. Трубы дымохода должны быть оборудованы искрогасителем.

2.11.6. Не допускается складирование вблизи дымовых труб материалов, изделий, отвалов грунта и мусора, а в зимнее время - снега.

2.11.7. Скопление пыли на головке трубы, в газоходах сверх установленных проектом величин не допускается.

2.11.8. Футеровка труб дымоходов должна быть исправной.

2.12. Металлические конструкции (сваи, перила, ограждающие конструкции и др.)

2.12.1. Металлические конструкции зданий и сооружений должны быть обеспечены надёжной антикоррозионной защитой, которая осуществляется, прежде всего, нанесением защитных лакокрасочных покрытий.

2.12.2. Значительные повреждения антикоррозионной защиты не допускаются.

2.12.3. При эксплуатации зданий и сооружений с металлическими конструкциями антикоррозионная защита должна быть обеспечена выполнением следующих условий:

- Правильный выбор антикоррозионного покрытия в зависимости от типа металлических конструкций;
 - Организация отвода и удаления воды (атмосферные осадки, конденсат, талые воды) от металлических конструкций, эффективная вентиляция мест, подверженных воздействию воды;
 - Недопущение дефектов защитных покрытий;
 - Отсутствие участков поверхностной коррозии, прожогов элементов конструкций и защитных покрытий от воздействия сварки или других термических воздействий, деформации элементов, конструкций;
 - Отсутствие в металлических конструкциях не предусмотренных отверстий.
- 2.12.4. Мероприятия по защите металлических конструкций от коррозии:
- Металлические конструкции зданий и сооружений необходимо осматривать не реже двух раз в год, а конструкции, подвергающиеся длительному воздействию агрессивных сред – ежемесячно, восстанавливая коррозионные защитные покрытия непосредственно после обнаружения их повреждений.
 - Для предотвращения избыточного увлажнения металлических конструкций конденсационной влагой необходимо соблюдать требуемый температурно-влажностный режим.

2.12.5. При обнаружении очагов коррозии проводятся следующие мероприятия:

- Очистка поверхности металлическими щётками, напильниками или инструментами с абразивом от ржавчины, старой краски, пыли, жировых и других загрязнений до чистого металла;
- После очистки следует безотлагательно проводить грунтовку для недопущения конденсации влаги и повторного возникновения коррозии на свежоочищенных поверхностях;
- После подготовки поверхности проводят восстановление защитного антикоррозионного покрытия (лакокрасочное, битумное и др.).

2.12.6. Крепления металлических конструкций к различным элементам зданий под воздействием естественных и не естественных механических нагрузок в периоде эксплуатации подвергаются ослаблению и теряют свою функциональность. При обнаружении расшатанности перил, разрыва сварного соединения элементов ограждающих и других конструкций, вытягивания трубопроводами креплений из стен и других аналогичных повреждений необходимо незамедлительно принимать меры по устранению этих повреждений. До устранения повреждений ограничивать доступ людей.

3. Обследование технического состояния зданий и сооружений

3.1. Обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят силами специализированных организаций, оснащённых современной приборной базой и имеющих в своём составе высококвалифицированных специалистов, в соответствии с предварительно разработанными программами.

3.2. Цель обследования технического состояния здания (сооружения) заключается в определении действительного технического состояния здания (сооружения) и его элементов, получении количественной оценки фактических показателей качества конструкции (прочности, сопротивления теплопередаче и др.) с учётом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объёма работ по капитальному ремонту или реконструкции.

3.3. Для определения задач мониторинга технического состояния конкретного здания (сооружения) разрабатывают программу проведения мониторинга, в которой наряду с перечислением видов работ устанавливают систему и периодичность наблюдений с учётом технического состояния объекта, а также общую продолжительность мониторинга. Программу проведения мониторинга согласовывают с организацией, эксплуатирующей здание (сооружение).

3.4. Первое обследование технического состояния зданий и сооружений проводится **не позднее чем через два года** после их ввода в эксплуатацию. В дальнейшем обследование технического состояния зданий и сооружений проводится **не реже одного раза в 5 лет**.

3.5. Обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят также:

- по истечении нормативных сроков эксплуатации зданий и сооружений;
- при обнаружении значительных дефектов, повреждений и деформаций в процессе технического обслуживания зданий (сооружений);

3.6. Мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят для:

- контроля технического состояния зданий и сооружений и своевременного принятия мер по устранению возникающих негативных факторов, ведущих к ухудшению этого состояния;
- выявления объектов, на которых произошли изменения напряженно-деформированного состояния несущих конструкций и для которых необходимо обследование их технического состояния;
- обеспечения безопасного функционирования зданий и сооружений за счёт своевременного обнаружения на ранней стадии негативного изменения

напряженно-деформированного состояния конструкций и грунтов оснований, которые могут повлечь переход объектов в ограниченно работоспособное или в аварийное состояние;

- отслеживания степени и скорости изменения технического состояния объекта и принятия в случае необходимости экстренных мер по предотвращению его обрушения.

3.7. Первоначальным этапом мониторинга технического состояния зданий (сооружений), за исключением общего мониторинга технического состояния зданий (сооружений), является обследование их технического состояния.

На этом этапе устанавливают категории технического состояния зданий (сооружений), фиксируют дефекты конструкций, за изменением состояния которых (а также за возникновением новых дефектов) будут осуществляться наблюдения при мониторинге.

3.8. Общий мониторинг технического состояния зданий (сооружений) проводят для выявления объектов, изменение напряженно-деформированного состояния которых требует обследования их технического состояния. При общем мониторинге, как правило, проводят визуальный осмотр конструкций в целях приблизительной оценки категории технического состояния, измеряют динамические параметры конкретных зданий (сооружений) и составляют паспорт здания (сооружения).

3.8.1. Если по результатам приблизительной оценки категория технического состояния здания (сооружения) соответствует нормативному или работоспособному состоянию, то повторные измерения проводят **через два года**. Если по результатам повторных измерений их изменения не превышают 10%, то следующие измерения проводят **ещё через два года**.

3.8.2. Если по результатам приблизительной оценки категория технического состояния здания (сооружения) соответствует ограниченно работоспособному или аварийному состоянию или если при повторном измерении результаты измерений отличаются более чем на 10%, то техническое состояние такого здания (сооружения) подлежит обязательному внеплановому обследованию.

4. Геотехнический мониторинг при эксплуатации зданий и сооружений на многолетнемёрзлых грунтах.

4.1. В районах распространения многолетнемёрзлых грунтов мониторинг необходимо проводить для всех видов зданий и сооружений, в том числе инженерных коммуникаций.

4.2. В период эксплуатации зданий (сооружений) мониторинг осуществляется в целях обеспечения проектного режима грунтов основания и состояния фундаментов здания (сооружения).

4.3. В состав мониторинга входят следующие виды работ:

- текущий и контрольный осмотр состояния технических этажей, подполий зданий и расположенных в них коммуникаций и других устройств;
- наблюдения за состоянием бетона фундаментов;
- наблюдения за температурой грунта в основании сооружений;
- наблюдения за температурой воздуха в подполье;
- наблюдения за осадками фундаментов;
- наблюдения за гидрогеологическим режимом основания.

4.4. Продолжительность мониторинга производится в течение всего периода эксплуатации сооружения. Периодичность проведения замеров:

- температура воздуха в проветриваемых подпольях – **первые два года эксплуатации два раза в месяц;**

- температура грунта – два раза в год, в конце летнего периода и в середине зимы;
- уровень подземных вод – один раз в год в осенний период;
- осадки фундаментов – первые три года эксплуатации не менее 4 раз в год, в дальнейшем два раза в год.

4.5. Текущий осмотр состояния технических этажей и подполий сооружений осуществляется эксплуатирующей организацией один раз в месяц.

4.6. Контрольные осмотры осуществляются не реже одного раза в год.

4.7. При осмотрах особое внимание рекомендуется обращать на наличие утечек санитарно-технических сетей, состояние водоотводных лотков и отмосток в технических этажах и подпольях сооружения, видимые проявления разрушений бетона фундаментов (их намокание), а в деревянных домах - на наличие грибков и плесени.

4.8. Обнаруженные неисправности регистрируются в журнале и подлежат немедленному устранению.

4.9. При наличии крупных утечек или систематических протечек санитарно-технических сетей рекомендуется выявить зону оттаивания грунтов.

4.10. При выявлении намокания фундаментных конструкций, грибков или плесени, если они не связаны с протечкой санитарно-технических сетей, рекомендуется усилить вентиляцию подполий в летний период года.

Исполняющая обязанности начальника
Управления образования



Лебедева Т.И.

Исполнители:

Лесняк Д.А., тел 5-00-07

Пуненко С.А., тел. 5-05-46

Рубцова Т.В., 5-05-46

Эралиева Е.Ю. 5- 05-45