

Инструкция  
по проведению обследований зданий и сооружений

## ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ПО ОХРАНЕ ТРУДА

1. Техническая эксплуатация зданий осуществляется в целях обеспечения их эксплуатационной надежности в течение всего периода использования по назначению.

2. Здания должны эксплуатироваться в предусмотренных проектной документацией пределах нагрузок, параметров микроклимата помещений (температуры, влажности, скорости движения воздуха и чистоты воздуха в помещениях).

Эксплуатация зданий со специфическими условиями производственных процессов, геофизическими условиями на площадке застройки или нетиповыми конструктивными решениями осуществляется на основе специальных отраслевых, либо производственных (заводских) инструкций.

3. Здания и их элементы в процессе эксплуатации должны:

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

Перечень эксплуатационной документации приведен в приложении А.

Допускается отсутствие эксплуатационной документации на здания с площадью застройки не более 50 м<sup>2</sup> при высоте до двух этажей (высотой до 10 м), находящиеся в негосударственной форме собственности.

4. Проектная, исполнительная и эксплуатационная документация должна храниться у собственника здания или уполномоченного им органа.

5. Собственник, эксплуатирующая организация или служба технической эксплуатации обязаны поддерживать установленные в проектной документации ПЭК.

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

7. Контроль за техническим состоянием здания должен осуществляться его собственником, эксплуатирующей организацией или службой технической эксплуатации путем проведения плановых и неплановых (внеочередных) технических осмотров (далее — осмотров).

8. Плановые осмотры подразделяются на общие и частичные.

При общих осмотрах следует контролировать техническое состояние здания в целом, его инженерных систем и внешнего благоустройства, при частичных осмотрах — техническое состояние отдельных конструкций зданий, инженерных систем, элементов благоустройства.

Общие осмотры должны проводиться 2 раза в год: весной и осенью.

Периодичность частичных осмотров устанавливается собственником здания, эксплуатирующей организацией или службой технической эксплуатации в зависимости от конструктивных особенностей здания и технического состояния его элементов.

Неплановые осмотры должны проводиться после стихийных бедствий, аварий и при выявлении недопустимых деформаций оснований.

9. Общие осмотры зданий производятся комиссиями в составе:

- председатель комиссии — руководитель, главный инженер организации (юридического лица);
- члены комиссии — лицо, ответственное за эксплуатацию здания; представители службы, осуществляющей эксплуатацию инженерных систем; представитель местного общественного формирования (или профсоюзов).

Для общественных зданий в состав комиссии включаются представители органов местного или отраслевого управления, ответственных за техническое состояние основных фондов. Для производственных зданий в состав комиссии включаются главные специалисты предприятия (механик, энергетик, технолог) и

инженер по технике безопасности. Для зданий, являющихся историко-культурными ценностями, в состав комиссии включаются представители Департамента по охране историко-культурного наследия и реставрации.

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

По результатам осмотра оформляется акт, который подписывается всеми членами комиссии и утверждается собственником здания или уполномоченным им лицом

10. Результаты всех осмотров следует отражать в документах по учету технического состояния здания (журнал технической эксплуатации здания, технический паспорт). В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния здания и его отдельных элементов, места расположения и параметры обнаруженных дефектов, причины их возникновения и сроки устранения.

11. При обнаружении в конструкциях малозначительных дефектов должно быть организовано постоянное наблюдение за их развитием, выяснены причины возникновения, степень опасности для дальнейшей эксплуатации здания и определены сроки устранения. При обнаружении значительных и критических дефектов следует провести обследование элементов здания специализированной организацией.

12. При эксплуатации зданий не допускается без проектной документации, разработанной и утвержденной в установленном порядке, и без согласования со службой технической эксплуатации производить:

- изменение объемно-планировочного решения и внешнего облика здания;
- изменение конструктивных схем каркаса здания в целом или его отдельных частей;
- изменение планировки и благоустройства прилегающей к зданию территории;
- пристройку или возведение на покрытии здания других объектов (в том числе и временных);
- изменение схемы работы несущих конструкций здания или его частей, замену их другими элементами или устройство новых конструкций;
- изменение проектных решений ограждающих конструкций и их элементов (стен, ворот, окон, дверей, фонарей, покрытий и кровель и т. п.);
- отрывку котлованов и другие земляные работы;
- выемку грунта в подвальных помещениях с целью увеличения их высоты или устройство новых фундаментов вблизи стен (фундаментов) без исследования грунтов;
- крепление к зданию (конструкции) элементов других рядом расположенных (возводимых) объектов;
- устройство в элементах здания новых проемов, отверстий, надрезов, ослабляющих сечение элементов; крепление к ним новых элементов;
- заделку оконных или дверных проемов;
- замену или модернизацию технологического или инженерного оборудования и изменение схем их размещения;
- изменение конструкций или схем размещения технологических и инженерных коммуникаций;
- изменение характера и режима технологического процесса размещенного в здании производства, вызывающее увеличение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции;
- установку, подвеску или крепление иным способом (в том числе и временное) на конструкциях не предусмотренного проектом технологического или другого оборудования, трубопроводов, подъемно-транспортных и других устройств;
- изменение схем движения внутрицехового транспорта;
- использование конструкций и их элементов в качестве якорей, оттяжек, упоров для подвески талей и других механизмов.

13. Здания необходимо защищать от неравномерных деформаций оснований путем защиты их от увлажнения и промерзания, обеспечения исправного состояния температурных и осадочных швов, систематического контроля за осадкой оснований и соответствующего их укрепления в необходимых случаях.

14. Работы по монтажу, демонтажу и ремонту технологического оборудования и инженерных коммуникаций необходимо производить по согласованию со службой технической эксплуатации зданий, обеспечивая при этом сохранность строительных конструкций.

15. В зданиях (кроме жилых) на видных местах должна быть информация, указывающая:

- величины предельно допустимых нагрузок для отдельных конструкций;
- величины предельно допустимых нагрузок и скоростей движения транспортных средств для отдельных зон здания;
- места складирования грузов;
- типы транспортных средств, разрешенных для перемещения грузов по данному виду конструкции;
- параметры микроклимата в помещении;
- предельно допустимые габариты перевозимых электрокарами или автотранспортом грузов с указанием предельных нагрузок на колесо и на весь колесный поезд, а также тип обода колес.

## ГЛАВА 2

### ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ СОСТОЯНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ

16. В процессе эксплуатации следует не допускать непредусмотренные проектной документацией нагрузки и другие воздействия, связанные с:

- технологическим процессом размещенного в здании производства;
- эксплуатацией грузоподъемных механизмов;
- функционированием размещенных в здании инженерных систем;
- выполнением строительно-монтажных и других работ, связанных с ремонтом, модернизацией, реконструкцией зданий и их оборудования;
- природно-климатическими условиями.

17. Погрузка, транспортировка и разгрузка грузов внутри помещений должна осуществляться таким образом, чтобы при этом не нарушались целостность и внешний вид строительных конструкций и не превышались допустимые проектной документацией нагрузки для отдельных зон конструкций.

18. Строительные конструкции и основания зданий должны быть защищены от воздействия агрессивных жидкостей и газов, используемых в технологическом процессе и в инженерных системах. Строительные конструкции должны иметь антикоррозионную защиту, соответствующую требованиям проектной и нормативно-технической документации.

19. Строительные конструкции в горячих цехах должны быть защищены от попадания на них жидкого металла, соприкосновения с ними раскаленных деталей, не предусмотренного проектной документацией воздействия тепловой и лучистой энергии.

20. Строительные конструкции и основания зданий должны быть защищены от воздействий атмосферных осадков, подземных вод и других воздействий природно-климатического характера.

21. Временно сосредоточенные нагрузки должны размещаться только на тех участках конструкций, которые специально для этого предусмотрены.

22. На конструкциях должны быть обозначены границы проходов и проездов. Нарушение габаритов проходов, проездов и коридоров, вызванное размещением в них негабаритных предметов, не допускается.

23. Деформационно-температурные швы в стенах зданий необходимо ежегодно очищать с обязательным восстановлением защитных покрытий. Не допускается заделка швов раствором или их оштукатуривание.

#### ОСНОВАНИЯ И ФУНДАМЕНТЫ

24. В процессе эксплуатации необходимо осуществлять контроль за деформациями оснований зданий, фундаментов и стен подвалов (осадками, сдвигами, кренами).

25. Фундаменты и стены подвалов в процессе эксплуатации должны иметь ненарушенную горизонтальную и вертикальную гидроизоляцию.

26. Основания зданий должны быть защищены от переувлажнения подземными, сточными, производственными и атмосферными (дождевыми, тальными) водами. При аварийных ситуациях необходимо обеспечить быстрый водоотвод или водопонижение.

27. Не допускается промерзание увлажненных оснований.

#### ПОЛЫ

28. При эксплуатации полов следует обеспечивать чистоту и исправное состояние приемников сточных вод и соблюдать проектный уклон полов в местах их устройства.

29. В помещениях, где возможно скопление на полу жидкости, необходимо обеспечить исправное состояние гидроизоляции пола и участков его примыкания к стенам на высоту, превышающую уровень поверхности жидкости, и принимать меры к немедленному удалению ее с пола.

30. При эксплуатации полов следует производить осмотры участков, наиболее подверженных износу и повреждениям:

- проезды внутрицехового и межцехового транспорта;
- места разгрузки и складирования грузов;
- места сопряжения различных видов полов;
- места пересечения полов инженерными коммуникациями.

31. Работы по прокладке или ремонту инженерных коммуникаций, связанные с нарушением целостности несущих конструкций перекрытий, необходимо выполнять по проектной документации, согласованной в установленном порядке.

32. При эксплуатации рабочих площадок для обслуживания оборудования, посадочных площадок на краны, переходных площадок и мостиков не допускается:

- складировать на них строительные материалы, оборудование;
- загромождать проходы и лестницы, ведущие на них;
- вырезать отверстия или отдельные элементы конструкций.

33. Поверхность площадок, переходов и лестничных ступеней должна быть шероховатой, исключающей возможность скольжения.

#### ПОКРЫТИЯ, КРЫШИ, КРОВЛИ

34. При эксплуатации конструкций покрытий и кровель необходимо:

- регулярно очищать кровли от технологической пыли, мусора, снега и не допускать при этом повреждений конструкций (слоев) кровель;
  - проверять состояние кровельного покрытия и герметичность его гидроизолирующих слоев, надежность крепления кровли к несущим конструкциям покрытия и все обнаруженные дефекты немедленно устранять;
  - не допускать повреждений, приводящих к коррозии стальных кровель;
  - при очистке кровель и их ремонте не допускать навалов (загружений), превышающих нормативные значения нагрузок на конструкции покрытий.
35. С покрытий должен быть обеспечен надежный отвод атмосферных вод. Не допускается скопление воды у стен, фундаментов или чрезмерное намокание материалов строительных конструкций.
36. Запрещается обеспечивать уклоны плоских кровель для отвода воды за счет устройства дополнительных слоев стяжек по существующей кровле.
37. При эксплуатации кровель должно обеспечиваться исправное техническое состояние водосточных (водоприемных) труб и воронок. Все детали стальных воронок должны быть очищены от ржавчины и покрыты антикоррозионным составом.
38. Кровли из рулонных и мастичных материалов должны соответствовать требованиям СНБ 5.08.01.
39. Рулонный ковер кровли не должен иметь повреждений, отслоения, а его поверхность должна быть ровной, без вздутий и подтеков мастик в швах.
40. Поверхность кровли должна иметь защитное покрытие.
41. В ендовах, на коньке, в местах перепада высот и примыкания кровель к парапетам, в местах пропуска труб, у температурных швов слою основного кровельного ковра должны быть усилены.

#### ФОНАРИ, ОКНА, ДВЕРИ, ВОРОТА

42. Окна, двери, ворота, фонари должны быть исправными, обладать теплозащитными, звукоизолирующими свойствами, соответствовать требованиям нормативно-технических документов.
43. Коробки, переплеты, импосты и подоконные доски окон, а также переплеты световых фонарей должны иметь защитное покрытие.
44. Не допускается коробление деревянных переплетов.
45. Ослабление креплений оконных и дверных коробок к стенам или перегородкам не допускается.
46. Герметичность остекления и притворов створных элементов должна обеспечиваться своевременной (по мере износа и старения) заменой герметизирующих и уплотняющих материалов и изделий.
47. Упоры, предотвращающие самопроизвольное закрытие ворот, должны быть в исправном состоянии.
48. Наружные входные двери должны плотно закрываться. Самозакрывающие устройства и ограничители открывания дверей должны быть прочно закреплены, отрегулированы и не иметь повреждений.
49. Козырьки над входами должны иметь нормативные уклоны, обеспечивающие отвод атмосферных вод от стены, и исправный гидроизоляционный ковер. Покрытия козырьков следует периодически очищать от мусора, растительности, снега. Открытые металлические части козырьков должны быть окрашены.

#### ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ

50. Сеть ливневой канализации для отвода дождевых и талых вод, дренажная система и смотровые колодцы должны быть в исправном состоянии и регулярно прочищаться.
51. Территория застройки должна эксплуатироваться так, чтобы ее планировка обеспечивала уклоны от стен и фундаментов зданий, необходимые для стока атмосферных вод в канализацию в соответствии с требованиями нормативно-технической документации.
52. Проезды со встречным движением транспорта и их пересечения (кроме жилищного фонда) должны быть обустроены соответствующими дорожными указателями и знаками.
53. Обочины дорог должны обеспечивать сток воды с проезжей части и не иметь деформаций земляного полотна.
54. Складирование на прилегающих к зданию территориях вне специально отведенных для этой цели мест не допускается.
55. Дорожное покрытие, нарушенное при ремонте наружных инженерных сетей, должно быть восстановлено в течение 3 сут, если иное не оговорено проектной документацией.
56. Территория застройки должна иметь сеть предупреждающих и опознавательных знаков для определения местонахождения колодцев инженерных сетей.
57. Посадку деревьев и кустарников следует производить не ближе 5 м от стен здания, а цветники и газоны располагать не ближе 2 м от стен. Случайные поросли следует немедленно удалять.

Заместитель директора по  
учебно-воспитательной работе

О.В.Кудрявец

С инструкцией ознакомлен(а)

\_\_\_\_\_