Министерство образования Белгородской области
Областное государственное автономное профессиональное образовательное учреждение
«ЯКОВЛЕВСКИЙ ПЕДАГОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ»

ПРИНЯТО
на заседании Общего собрания
ОГАПОУ ЯПК
Протокол №_1_ от «31» 08 2026 г.

УТВЕРЖДАЮ
Директор ОГАПОУ ЯПК

Подписано цифровой подписью: Шепелева Жанна Николаевна
DN: cn=Шепелева Жанна Николаевна, o=ОГАПОУ ЯПК, ou, email=jakpu@belregion.ru, c=RU
Дата: 2026.11.03 13:33:03 +03'00'

_____Ж.Н. Шепелева
Приказ № 601-ОС от «_1_» _09___2026 г.

Положение
об обеспечении эксплуатационной сохранности зданий и сооружений Областного государственного автономного профессионального образовательного учреждения «Яковлевский педагогический колледж»

Строитель 2026

1. Общие положения.

2. Эксплуатационный контроль за сохранностью зданий в период эксплуатации.

4. Указания по уходу за строительными конструкциями здания.

5. Текущий ремонт здания.

6. Хранение и ведение проектной и производственной технической документации на здание.

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение об обеспечении эксплуатационной сохранности зданий и сооружений, находящихся в государственной собственности Белгородской области (далее - Положение), разработано на основании:

- статей 55.24, 55.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- ГОСТ 31937-2024 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;
- ВСН 58-88 (р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, в целях обеспечения надлежащего технического состояния и своевременного технического обслуживания зданий и сооружений и проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием зданий и сооружений.

Настоящее Положение применяется в отношении зданий и сооружений, находящихся в государственной собственности области и закрепленных на праве оперативного управления в Областном государственном автономном профессиональном образовательном учреждении «Яковлевский педагогический колледж» (ОГАПОУ ЯПК) (далее - здания, организации соответственно).

1.2. Лицом, ответственным за эксплуатацию здания, является руководитель организации.

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

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

1.4. 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;
- быть доступными и безопасными для осуществления всех видов осмотров, технического обслуживания и ремонта;
- обладать ремонтопригодностью;
- 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.

1.5. Проектная, исполнительная и эксплуатационная документация хранится у лица,

ответственного за эксплуатацию здания.

1.6. Организация обязана поддерживать установленные в проектной документации показатели эксплуатационных качеств здания - технические, объемно-планировочные, санитарно-гигиенические и экономические характеристики здания, обуславливающие его эксплуатационные качества.

1.7. Система технического обслуживания и ремонта должна обеспечивать нормальное функционирование здания в течение всего периода его использования по назначению.

Сроки проведения ремонта здания или его элементов должны определяться на основе оценки их технического состояния.

2. Эксплуатационный контроль над сохранностью зданий в период эксплуатации

2.1. Здания в процессе эксплуатации должны находиться под систематическим наблюдением должностных лиц, ответственных за сохранность этих объектов.

2.2. Приказом руководителя организации здание или его части (пролет, этаж, помещение) закрепляются за ее структурными подразделениями, занимающими указанные площади, назначаются лица, ответственные за правильную эксплуатацию, сохранность и своевременный ремонт закрепленных за подразделением здания или отдельных помещений (руководители подразделений и другие должностные лица).

2.3. Контроль за техническим состоянием здания осуществляется путем проведения плановых и внеплановых (внеочередных) технических осмотров.

2.4. Плановые осмотры подразделяются на общие и частичные. При общих технических осмотрах следует контролировать состояние здания в целом, его инженерных систем и внешнего благоустройства, при частичных осмотрах - состояние отдельных конструкций зданий, инженерных систем, элементов благоустройства.

2.5. Общие технические осмотры проводятся два раза в год: весной и осенью.

2.6. Весенний технический осмотр имеет своей целью освидетельствование состояния здания или сооружения после таяния снега.

При весеннем техническом осмотре необходимо:

- проверить состояние несущих и ограждающих конструкций и выявить возможные повреждения их в результате атмосферных и других воздействий;
- установить дефектные места, требующие длительного наблюдения;
- проверить механизмы и открывающиеся элементы окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств;
- проверить состояние и привести в порядок водостоки, отмостки и ливнеприемники.

При осеннем техническом осмотре необходимо:

- проверить несущие и ограждающие конструкции зданий и сооружений и принять меры по устранению всякого рода щелей и зазоров;
- проверить подготовленность покрытий зданий и сооружений к удалению снега и необходимых для этого средств, а также состояние желобов и водостоков;
- проверить исправность и готовность к работе в зимних условиях открывающихся элементов окон, фонарей, дверей и других устройств.

2.7. Периодичность частичных осмотров устанавливается лицом, ответственным за эксплуатацию здания, в зависимости от конструктивных особенностей здания и технического состояния его элементов.

Состояние противопожарных мероприятий проверяется в сроки, зависящие от специфических условий эксплуатации зданий, но не реже 1 раза в месяц.

2.8. Внеплановые осмотры проводятся после стихийных бедствий, аварий и при выявлении недопустимых деформаций оснований.

2.9. Общие технические осмотры зданий производятся комиссиями в следующем составе:

- председатель комиссии - руководитель (заместитель руководителя, главный инженер) организации;

- члены комиссии - лица, ответственные за систематическое наблюдение за эксплуатацией здания, представители служб, ведающих эксплуатацией отдельных видов инженерного оборудования, и других структурных подразделений, непосредственно эксплуатирующих здание, представитель профсоюза.

К работе комиссии в обязательном порядке должны привлекаться представители ОГБУ «Управление капитального строительства Белгородской области», а также могут привлекаться специалисты-эксперты и представители ремонтно-строительных организаций.

2.10. Результаты всех видов осмотров оформляются актами согласно приложению № 1 к настоящему Положению, в которых отмечаются обнаруженные дефекты, а также необходимые меры для их устранения с указанием сроков выполнения работ.

Акт подписывается всеми членами комиссии, представителем ОГБУ «Управление капитального строительства Белгородской области» и утверждается руководителем организации.

2.11. Результаты всех осмотров отражаются в документах по учету технического состояния здания (журнал технической эксплуатации здания представлен в приложении № 2 к настоящему Положению). 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.

При проведении всех видов осмотра проверяются записи, внесенные в журнал технической эксплуатации здания и иная производственная техническая документация на здания.

2.12. При обнаружении в конструкциях малозначительных дефектов организуется постоянное наблюдение за их развитием, выясняются причины возникновения, степень опасности для дальнейшей эксплуатации здания и определяются сроки устранения.

В необходимых случаях (при обнаружении значительных или критических дефектов) организация привлекает к проведению работ по осмотру конструкций специализированные организации, имеющие соответствующие допуски по обследованию зданий.

2.13. При эксплуатации здания не допускается без проектной документации, разработанной и утвержденной в установленном законодательством порядке, 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, подъемнотранспортных и других устройств;

- использование конструкций и их элементов в качестве якорей, оттяжек упоров для подвески талей и других механизмов.

2.14. Здание 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.

2.15. Работы по монтажу, демонтажу и ремонту технологического оборудования и инженерных коммуникаций необходимо производить, обеспечивая сохранность строительных конструкций.

3. Указания по технической эксплуатации здания

3.1. В целях предохранения строительных конструкций зданий от перегрузок не допускается:

- превышение предельных нагрузок на полы, междуэтажные перекрытия, антресоли, площадки;

- изменение нагрузок от временных устройств и приспособлений, используемых при производстве ремонтных работ.

3.2. Для предотвращения механического повреждения строительных конструкций зданий необходимо:

- оберегать их от ударов при небрежной разгрузке материалов, изделий, деталей;

- оберегать от механических повреждений во время производства ремонтно-строительных работ и др.

3.3. Строительные конструкции и элементы здания необходимо защищать от агрессивного воздействия кислот, щелочей, солей, пыли и газа.

3.4. Для защиты от воздействия климатических факторов дождя и снега, переменного режима увлажнения и высушивания, замораживания и оттаивания необходимо:

содержать в исправном состоянии и своевременно возобновлять защитные покровные слои кровель, штукатурки, облицовки, лакокрасочных и других покрытий;

- содержать в исправном, состоянии все устройства для отвода атмосферных и

талых вод;

- своевременно удалять снег с покрытий здания, не допуская накопления его в морозную погоду выше 20 см и 5-10 см в оттепели;
- не допускать скопления снега у стен здания, приводящего к переменному намоканию и замораживанию наружных стен;
- следить за состоянием и обеспечивать целостность и исправность влагоизолирующих устройств (изоляции от грунтовых вод, конденсационной влаги и т. п.);
- утеплять на зиму мелко заложенные фундаменты, каналы, трубопроводы и проводить другие мероприятия против промерзания и вспучивания грунта оснований и связанных с этим деформаций строительных конструкций.

4. Указания по уходу за строительными конструкциями здания

4.1. Не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации, паропровода и др.

Не допускается проливка агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечки этих жидкостей под полы первого этажа к фундаментам и в грунт оснований.

При осмотре фундаментов со стороны подвального помещения необходимо обращать внимание на наличие трещин в теле фундамента, на местные повреждения кладки, выпадение отдельных кирпичей, на деформации в стоках и сопряжениях крупных элементов фундаментов со смежными конструкциями, на появление агрессивных вод и возможные разрешения ими кладки фундамента.

При появлении трещин в фундаментах, при раскрытии швов между отдельными блоками и панелями в сборных фундаментах должно быть организовано регулярное наблюдение с установкой маяков. При интенсивном процессе расширения трещин необходимо принятие мер к выявлению причин, к их локализации и устранению, к укреплению фундаментов.

В целях предохранения здания от неравномерных осадок запрещается производить без согласования в установленном порядке, с проектной организацией:

- земляные работы (кроме поверхностей планировки) на расстоянии менее 2 м от фундаментов зданий и сооружений;
- срезку земли вокруг зданий и сооружений;
- пристройку временных зданий;
- устройство в подвалах новых фундаментов для размещения оборудования вблизи стен;
- выемку земли с целью увеличения высоты подвального помещения;
- систематическую откачку воды из подвала, если с водой вымываются частицы грунта;
- складирование на полу первого этажа или на перекрытиях около стен или колонн здания материалов, изделий и т.п.;
- вскрытие фундаментов без обратной засыпки прилегающих участков отмостки и пола.

4.2. При осмотре колонн особое внимание следует обратить на повреждения в виде:

- местных деформаций от перегрузок отдельных элементов колонн дополнительными коммуникациями, площадками и др., устанавливаемыми в процессе эксплуатации и ремонта;
- срезки отдельных элементов колонн, мешающих прокладке различных

коммуникаций;

- трещин в колоннах и расшатывания соединений вертикальных связей;
- повреждения нижних частей колонн;
- повреждения колонн от воздействия высоких температур и др.

Не допускается ликвидация трещин в металлических колоннах путем поверхностной заварки. Трещины в металле или сварном шве должны быть вырублены или вырезаны на всю глубину и заварены сплошным швом.

Не допускается контакт металлических опорных частей колонн и связей между ними с грунтом. Башмаки колонн, анкерные болты и связи верхнего обреза фундаментов на высоту до 0,3 м над уровнем пола следует защищать от увлажнения плотным бетоном.

В случае обнаружения коррозии арматуры железобетонных колонн, эксплуатируемых в зданиях с повышенной влажностью и агрессивной средой, необходимо сбить защитный слой бетона, очистить арматуру стальными щетками от ржавчины, промыть грань колонны струей воды под напором, пораженный участок заделать при помощи торкретирования цементным раствором в 2 слоя по 15 мм каждый.

4.3. При осмотре перекрытий особое внимание следует обращать на нагрузки, провисание и зыбкость перекрытий, трещины в местах примыкания к смежным конструкциям и в штукатурке или в затирке потолков, образование сырости на потолках, также на достаточность звукоизоляции.

При обнаружении намокания или промасливания междуэтажных перекрытий из-за нарушений, например, нормальной работы систем водопровода, канализации, их причины должны быть выявлены и устранены, разрушившийся слой бетона должен быть удален и нанесен новый.

При обнаружении провисаний штукатурки или глубоких трещин в ней необходимо проверить состояние штукатурки постукиванием. При вспучивании и отслаивании от железобетонных настилов или плит штукатурку следует в этих местах отбить и заменить новой из сложного раствора, произведя предварительную насечку на поверхность плит или настилов.

В случае обнаружения провисания потолков перекрытий необходимо произвести их вскрытие и ревизию состояния перекрытия, уделив особое внимание:

- состоянию наката и смазки;
- состоянию и достаточности слоя засыпки, особенно в надподвальных и чердачных перекрытиях;
- состоянию подшивки и надежности крепления ее к балкам в облегченных перекрытиях.

Не реже одного раза в пять лет следует производить обследование деревянных чердачных перекрытий со снятием засыпки и смазки на ближайших к наружным стендам участках шириной до 1 м с тщательным осмотром и проверкой состояния деревянных частей перекрытия.

4.4. В отношении покрытия обязательным является наличие исправного гидроизоляционного ковра, за состоянием которого надлежит осуществлять постоянный контроль.

Все деревянные конструкции покрытий должны подвергаться не реже одного раза в год детальному обследованию. При этом необходимо учитывать, что местами, особенно подверженными увлажнению и загниванию, являются:

- настилы, находящиеся непосредственно под рулонным кровельным ковром;
- участки оперения настилов на балки, прогоны и места сопряжения настилов

между собой;

- концы балок и прогонов, заделанные в стены, а также участки элементов, соприкасающиеся с грунтом, утепляющей засыпкой и каменной кладкой.

Участки деревянных конструкций, пораженные гнилью, должны быть заменены.

При обследовании основных несущих конструкций покрытий необходимо проверить:

- соответствие фактических нагрузок расчетным и не превышающим предельно допустимых величин;
- состояние элементов, работающих на сжатие и изгиб, отсутствие прогибов, правильность и достаточность раскрепления верхнего пояса форм;
- состояние элементов нижнего пояса форм, отсутствие полных или частичных разрывов, надрывов древесины около сучков и трещин в стенах на плоскости скалывания.

Если при обследовании обнаружены искривления отдельных элементов несущих конструкций и прогибы конструкций в целом, которые изменили действительные размеры элементов и фактические геометрические схемы конструкций, то должны быть приняты меры по временному укреплению конструкций, разработаны и осуществлены мероприятия по усилению конструкций.

4.5. При установке на кровле каких-либо предметов необходимо согласование с соответствующей службой.

4.6. При осмотре стен зданий из кирпича, крупных блоков и крупных панелей необходимо особое внимание обратить:

- на наличие и характер трещин, особенно в наиболее нагруженных местах;
- на расслоение рядов кирпичной кладки, разрушение и выветривание стенового материала;
- на провисание и выпадение отдельных кирпичей из оконных, дверных проемов;
- на состояние кладки карнизов, поясков, навесных архитектурных деталей на фасадах, включая покрытия всех выступающих частей;
- на состояние участков опирания ферм, блоков и прогонов на стены, осадочных и температурных швов, защитных покрытий (штукатурки, облицовки и т.д.);
- на отсутствие отклонений от вертикали (кренов);
- на наличие высолов, плесени, и т.д.;
- на проницаемость швов;
- на состояние стыков и сопряжений, а также участков, вблизи которых размещено технологическое и другое оборудование;
- на состояние гидроизоляции между стеной и цоколем, водоотводящих элементов, устройств и их крепления (сливов, подоконников, карнизов, желобов, водосточных труб и т.п.), а также участков сопряжения стен с отмосткой, тротуарами и т.д.

5. Текущий ремонт здания

5.1. Текущий ремонт здания должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания с момента завершения его строительства, реконструкции или капитального ремонта до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию).

При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта.

Продолжительность их эффективной эксплуатации до проведения очередного текущего ремонта приведена в приложении № 3 к настоящему Положению, перечень основных работ по текущему ремонту зданий и сооружений, а также годовой план - график

работ по содержанию здания и обслуживанию инженерных систем - в приложении № 4 к настоящему Положению.

5.2. Составление дефектных ведомостей, объема работ их набора и стоимости на проведение текущего ремонта выполняется на основании комиссионных актов технического осмотра и согласовывается с представителем ОГБУ «Управление капитального строительства Белгородской области».

5.3. Включение затрат на проведение текущего ремонта в смету затрат организации производится на основании документов, указанных в пункте 5.2 раздела 5 настоящего Положения.

5.4. Приемка законченного текущего ремонта здания осуществляется комиссией в составе руководителя организации и ремонтно-строительной организации (при выполнении работ подрядным способом) и представителя ОГБУ «Управление капитального строительства Белгородской области».

5.5. При производстве текущего ремонта здания, финансируемого за счет бюджетных средств, подрядным способом следует применять принципы ценообразования и порядок оплаты выполненных работ, предусмотренные для капитального ремонта.

6. Хранение и ведение проектной и производственной технической документации на здание

6.1. Вся проектная и производственная техническая документация на эксплуатируемые и вновь построенные здания, принятые в эксплуатацию, хранится в организации как документация строгой отчетности.

6.2. В организации должна храниться следующая проектная и производственная документация на здания:

- разрешение на строительство объекта;
- экспертиза проектной документации (при необходимости);
- проектная документация стадия «П»;
- проектная документация стадия «Р»;
- материалы инженерно-геологических изысканий, данные о геологических и гидрогеологических условиях площадки организации и т. д,;
- акты приемки в эксплуатацию приемочной комиссией законченных строительством объектов;
- акты освидетельствования ответственных конструкций;
- заводские сертификаты на поставленные материалы;
- документы, удостоверяющие качество примененных железобетонных конструкций, узлов деталей, метизов, электродов и т. д.;
- акты приемки работ по антикоррозионной защите строительных конструкций;
- акты на скрытые виды работ;
- акты на испытание отдельных узлов инженерных систем.

6.3. При отсутствии необходимой проектной и производственной документации зданий руководитель организации обязан принять меры к получению, восстановлению или составлению недостающих документов.

6.4. Журнал технической эксплуатации здания является документом, отражающим состояние эксплуатируемого объекта.

В журнал технической эксплуатации здания заносятся:

- данные о результатах систематических наблюдений за зданием и его конструктивными элементами;

- основные заключения по результатам периодических технических осмотров объекта;
- сведения о фактах серьезных нарушений правил технической эксплуатации здания и мерах по пресечению таких нарушений;
- данные о проведенных ремонтах, сроки, характер ремонта, объем и место проведения работ;
- сведения о замененных конструкциях (сроки, характер).

Все указанные сведения отражают историю эксплуатации объекта, а также его техническое состояние на каждый данный период времени и используются при планировании ремонта и при составлении дефектных ведомостей.

Ведение журнала технической эксплуатации здания поручается лицу, ответственному за техническое состояние здания организации.

Приложение № 1
к Положению об обеспечении
эксплуатационной сохранности
зданий и сооружений ОГАПОУ ЯПК

Утверждаю
Директор ОГАПОУ ЯПК

Подписано цифровой подписью: Шепелева Жанна Николаевна
DN: cn=Шепелева Жанна Николаевна, o=ОГАПОУ ЯПК, ou, email=jakpu@belregion.ru, c=RU
Дата: 2026.11.03 13:33:46 +03'00' Ж.Н. Шепелева
«____» _____ 20___ г.

АКТ
общего планового (весеннего, осеннего) осмотра здания

«___» _____ 20__ г.
Строение (корпус)
_____
Общие сведения по строению:
Год
постройки_____
Материал стен_____
Число этажей_____
Наличие подвала _____
Результаты проверки и готовности здания к зиме, весне_____
Комиссия в составе:
председателя_____
членов_____
_____
_____
_____
_____
Произвела проверку готовности к эксплуатации вышеуказанного строения и установила:
1. Техническое состояние основных конструктивных элементов и инженерного оборудования:
а) кровля
_____
_____
_____
б) чердачное помещение и его вентиляция
_____
_____
_____
в) водосточные трубы и покрытия выступающих частей здания
_____
_____
_____
г) фасад здания
_____
_____
_____
д) входные двери и оконные переплеты

_____
_____
_____
е) подвальные помещения
_____
_____
ж) система отопления
_____
_____
_____
з) котельные помещения и оборудование, от которого подается тепло
_____
_____
_____
и) система канализации
_____
_____
к) теплотрасса
_____
_____
л) электрохозяйство
_____
_____
Выводы и предложения:
_____
_____
_____
Председатель комиссии_____
Члены комиссии
_____
_____
_____
_____

Приложение № 3
к Положению об обеспечении
эксплуатационной сохранности
зданий и сооружений ОГАПОУ ЯПК

Минимальная продолжительность
эффективной эксплуатации зданий и сооружений

Виды здании и сооружений назначения по материалам основных конструкций	**Продолжительность эффективной комплектации, лет**	
	до постановки на текущий ремонт	**до постановки на капитальный ремонт**
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации (здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	3-5	15-20
То же, при благоприятных условиях эксплуатации, при постоянно поддерживаемом температурновлажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т.п.)	3-5	20-25
То же, при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнео- и грязелечебницы и т.п.), а также открытые сооружения (спортивные, зрелищные и т.п.)	2-3	10-15
Со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с деревянными перекрытиями: деревянные, со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации (здания с аналогичным температурновлажностным режимом основных функциональных помещений)	2-3	10-15
То же, при благоприятных условиях эксплуатации, при постоянно поддерживаемом температурновлажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т.п.)	2-3	15-20
То же, при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях, температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнео- и грязелечебницы и т.п.), а также открытые сооружения (спортивные, зрелищные и т. п.)	2-3	8-12

Приложение № 4
к Положению об обеспечении
эксплуатационной сохранности
зданий и сооружений ОГАПОУ ЯПК

Перечень основных работ по текущему ремонту зданий и сооружений

1. Фундаменты и стены подвальных помещений.

1.1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.

1.2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен.

1.3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений.

1.4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.

1.5. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).

1.6. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов или стульев под деревянными зданиями, зданий со стенами из прочих материалов.

1.7. Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.

1.8. Ремонт приямков, входов в подвал.

1.9. Замена отдельных участков отмосток по периметру зданий.

1.10. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.

1.11. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

2. Стены.

2.1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 кв.м.

2.2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.

2.3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.

2.4. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.

2.5. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.

2.6. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.

2.7. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.

2.8. Устранение сырости, продуваемости.

2.9. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

3. Перекрытия.

3.1. Временное крепление перекрытий.

3.2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки. Антисептирование и противопожарная защита древесины.

3.3. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.

3.4. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

3.5. Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.

3.6. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

4. Крыши.

4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.

4.2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.

4.3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т. д.

4.4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.

4.5. Частичная замена рулонного ковра.

4.6. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

4.7. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн и др.

4.8. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.

4.9. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.

4.10. Очистка кровли от снега и наледи.

5. Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции.

5.1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).

5.2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.

5.3. Смена оконных и дверных приборов.

5.4. Замена разбитых стекол, стеклоблоков.

5.5. Врезка форточек.

6. Перегородки.

6.1. Укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.

6.2. Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.

6.3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

7. Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей.

7.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

7.2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.

7.3. Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий.

7.4. Частичная замена элементов деревянных лестниц.

7.5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит.

7.6. Восстановление гидроизоляции полов и оцинкованных свесов балконных плит, заделка покрытий крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью.

7.7. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей.

7.8. Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.

7.9. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.

8. Полы.

8.1. Замена отдельных участков покрытия полов.

8.2. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.

8.3. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.

8.4. Сплачивание дощатых полов.

9. Печи и очаги.

9.1. Все виды работ по устранению неисправностей печей и кухонных очагов, перекладка их в отдельных помещениях.

9.2. Перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков, боровов.

10. Внутренняя отделка.

10.1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.

10.2. Восстановление облицовки стен керамической и другой плиткой отдельными местами.

10.3. Восстановление и укрепление лепных порезок и розеток, карнизов.

10.4. Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях.

11. Наружная отделка.

11.1. Пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов.

11.2. Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки.

11.3. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.

11.4. Масляная окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб, пергол, цоколя.

11.5. Восстановление домовых знаков и наименований улиц.

12. Центральное отопление.

12.1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры.

12.2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.

12.3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов.

12.4. Перекладка обмуровки котлов, дутьевых каналов, боровов дымовых труб (в котельной).

12.5. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников.

12.6. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.

12.7. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

12.8. Гидравлическое испытание и промывка системы.

12.9. Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.

12.10. Регулировка и наладка систем отопления.

13. Вентиляция.

13.1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздуховодов.

13.2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования.

13.3. Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб.

13.4. Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления.

14. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы).

14.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов,

гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.

14.2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей запорной арматуры.

14.3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках.

14.4. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.

14.5. Замена внутренних пожарных кранов.

14.6. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

14.7. Замена отдельных узлов или водонагревательных приборов для ванн, укрепление и замена дымоотводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.

14.8. Прочистка дворовой канализации, дренажа.

14.9. Антикоррозийное покрытие, маркировка.

14.10. Ремонт или замена регулирующей арматуры.

14.11. Промывка систем водопровода, канализации.

14.12. Замена контрольно-измерительных приборов.

15. Электротехнические и слаботочные устройства.

15.1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.

15.2. Замена поврежденных участков групповой линии питания стационарных электроплит.

15.3. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др.

15.4. Замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации.

15.5. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит.

15.6. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением зданий.

15.7. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств.

15.8. Замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит.

15.9. Замена вышедших из строя стационарных электроплит.

15.10. Замена приборов учета.

15.11. Замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и др.

15.12. Подключение технических устройств зданий к ОДС, РДС.

15.13. Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем центрального отопления и водоснабжения от коррозии.

15.14. Ремонт или устройство сетей радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования зданий.

15.15. Восстановление цепей заземления.

15.16. Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

16. Внешнее благоустройство.

16.1. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок.

16.2. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений, хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

17. Прочие работы.

17.1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

17.2. Восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и др.

17.3. Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей.

17.4. Устройство и ремонт замочно-переговорных устройств.

Утверждаю:
Директор ОГАПОУ ЯПК

Подписано цифровой подписью: Шепелева Жанна Николаевна
DN: cn=Шепелева Жанна Николаевна, o=ОГАПОУ ЯПК, ou, email=jakpu@belregion.ru, c=RU
Дата: 2026.11.03 13:34:13 +03'00'

_____ Ж.Н. Шепелева
«___»_____ 20 ___ г

Годовой план – график работ по содержанию здания и обслуживанию инженерных систем на 20____ год

Осмотр конструкции или инженерных сетей – 1
Устранение повреждений, разрушений или неисправностей - 2

№ п/п	Наименование конструкции или инженерных систем	Проводимое мероприятие по осмотру и обслуживанию	Устранение повреждений, разрушений и неисправностей	План осмотра и выполнения работ с отметкой об исполнении												Описание выполненных мероприятий по устранению повреждений, разрушений и неисправностей
				январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	
1	Отмостка	Осмотр отмостки на наличие разрушений, трещин, зазоров между стеной и отмосткой, просадок	Заделать трещины и пазухи между стеной и отмосткой раствором или герметиком. Выполнить новый участок из бетона В20 по утрамбованному песчаному основанию при просадке старой отмостки или ее полном разрушении с уклоном от здания не менее 2 процентов. При наличии тротуарной плитки ее восстановить с заделкой швов цементно-песчаной смесью. В зимний период производить регулярную очистку от снега и наледи в том числе и водоотводных лотков				1		2			1	2			
2	Система водостоков	Проверка трубопроводов на наличие протечек и на провисание	Выполнил, крепление трубопроводов при обнаружении его провисания и отсутствия уклона. Произвести зачеканку стыков при протечке, выполнить прочистку при засорении				1		2			1	2			
3	Система водоснабжения	Осмотр системы на наличие протечек, разгерметизации,	Произвести очистку фильтра грубой и мелкой очистки. Выполнить промывку и опрессовку				1		2			1	2			

№ п/п	Наименование конструкции или инженерных систем	Проводимое мероприятие по осмотру и обслуживанию	Устранение повреждений, разрушений и неисправностей	План осмотра и выполнения работ с отметкой об исполнении												Описание выполненных мероприятий по устранению повреждений, разрушений и неисправностей
				январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	
		наличие коррозии на трубопроводах и радиаторах. Проверка работоспособности запорной арматуры и кранов	системы. Окрасить трубопроводы, подверженные ржавчине, восстановил, тепловую изоляцию. Заменить нерабочие краны и запорную арматуру. Выполнить ремонт отдельных участков ветхих трубопроводов или с наличием свищей													
4	Фундаменты	Визуальная проверка конструкции на наличие трещин, разрушений, следов увлажнения, оголения арматуры, повреждения горизонтальной и вертикальной гидроизоляции	Заделать трещины, укрепить кирпичную кладку, отремонтировать штукатурный слой, усилить фундамент, отремонтировать гидроизоляцию				1		2			1	2			
5	Цоколь	Визуальная проверка конструкции на наличие трещин, разрушений, следов увлажнения, оголения арматуры, повреждения отделочного слоя	Заделать трещины, укрепить кирпичную кладку, отремонтировать штукатурный слой, отремонтировать или заменить разрушенные облицовочные материалы на новые				1		2			1	2			

№ п/п	Наименование конструкции или инженерных систем	Проводимое мероприятие по осмотру и обслуживанию	Устранение повреждений, разрушений и неисправностей	План осмотра и выполнения работ с отметкой об исполнении												Описание выполненных мероприятий по устранению повреждений, разрушений и неисправностей
				январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	
6	Индивидуальный тепловой пункт (ИШ), отопление	Осмотр индивидуального теплового пункта на наличие протечки, ржавчины на трубопроводах, целостность теплоизоляции, работоспособность кранов, задвижек, термометров и манометров	Заключить договор со специализированной организацией на обслуживание автоматики и тепломеханической части. Произвести ремонт трубопроводов, кранов, задвижек. Заменить вышедшие из строя термометры и манометры. Произвести дезинфекцию, промывку и опрессовку ИТП, системы отопления и обвязку вентиляции				1		2			1	2			
7	Система электроснабжения	Осмотр кабельных линий на наличие повреждений, розеток, выключателей и светильников на целостность и работоспособность	Произвести замену нерабочих кабельных линий. Заменить розетки, светильники (лампы), выключатели и автоматы, вышедшие из строя. Провести лабораторные контрольные измерения по замерам сопротивления фаза-ноль (раз в год)				1		2			1	2			
8	Система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре	Осмотр системы на работоспособность: отсутствие порывов проводки, целостность датчиков	Заключить договор со специализированной организацией на обслуживание, чистку датчиков и поддержание системы в работоспособном состоянии				1		2			1	2			
9	Система вентиляции и кондиционирования	Осмотр системы на работоспособность: отсутствие постороннего шума, целостность воздуховодов и трубопроводов, датчиков, запорной арматуры, клапанов	Заключить договор со специализированной организацией на обслуживание автоматики, плановую прокрутку двигателей, смазку трущихся элементов, замену фильтров, заправку хладагента или фреона, проведение регламентных работ для поддержания системы в работоспособном состоянии				1		2			1	2			

№ п/п	Наименование конструкции или инженерных систем	Проводимое мероприятие по осмотру и обслуживанию	Устранение повреждений, разрушений и неисправностей	План осмотра и выполнения работ с отметкой об исполнении												Описание выполненных мероприятий по устранению повреждений, разрушений и неисправностей
				январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	
10	Система канализации	Проверка трубопроводов на наличие протечек и на провисание	Выполнить крепление трубопроводов при его провисании и отсутствия уклона. Произвести зачеканку стыков при протечке, выполнить прочистку при засорении				1		2			1	2			
II группа. Работы, требующие периодического контроля и осмотра																
11	Стены	Осмотр на наличие усадочных трещин, выбоин, следов протечек и различных разрушений	Усилить отдельные простенки и перемычки. Расшить трещины, загерметизировать швы и утеплить стыки, заделать. трещины и выбоины, восстановить отделочное покрытие				1		2			1	2			
12	Перегородки	Осмотр на наличие усадочных трещин в том числе и в местах сопряжения со смежными конструкциями, выпадение кирпичей	Расчистить поверхность и расшить трещины, заделать трещины и сколы раствором или шпаклевкой. При необходимости выполнить частичную или полную замену перегородок				1		2			1	2			
13	Перекрытия	Осмотр на наличие трещин между плитами, образование трещин, протечки или места промерзания, прогиб и оголение арматуры	Усилить плиты, укрепить места оперения плит, заделать трещины, выровнял, поверхность потолка с установкой арматурных сеток, заделать раствором стыки плит. Утеплить участки, подверженные промерзанию				1		2			1	2			

№ п/п	Наименование конструкции или инженерных систем	Проводимое мероприятие по осмотру и обслуживанию	Устранение повреждений, разрушений и неисправностей	План осмотра и выполнения работ с отметкой об исполнении												Описание выполненных мероприятий по устранению повреждений, разрушений и неисправностей
				январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	
14	Лестницы	Осмотр железобетонных конструкций, лестниц на наличие трещин, ступеней и подступенков - на наличие сколов и отслоений. Проверка ограждения на целостность	Усилить лестничные марши и площадки, заменил, разбившиеся и отслоившиеся плитки, затереть швы, отремонтировать и окрасить перильные ограждения				1		2			1	2			
15	Кровля	Доя мягких и скатных кровель: осмотр стропильной системы на наличие разрушенных участков и кровли - на наличие протечек. Проверка целостности и работоспособности водосточной системы	Произвести ремонт или замену: выполнить подтягивание ослабленных болтовых соединений всех конструкций и смонтированного оборудования; выполнять ремонт или замену верхнего покрытия кровли и фасонных элементов при обнаружении их разрушения или утраты; произвести герметизацию стыков; производил, очистку от мусора и растительности; при обнаружении отслоения ковра и образовании трещин, разрушений выполнил, герметизацию битумно-резиновой мастикой с последующей накладкой латки для предотвращения затекания осадков и при необходимости закрепил, к парапету. Особое внимание обратил. на примыкание кровли к трубопроводам и шахтам. Произвести очистку водосточной системы, герметизацию, восстановить работоспособность, проверить крепеж	1	2		1		2			1	2			

№ п/п	Наименование конструкции или инженерных систем	Проводимое мероприятие по осмотру и обслуживанию	Устранение повреждений, разрушений и неисправностей	План осмотра и выполнения работ с отметкой об исполнении												Описание выполненных мероприятий по устранению повреждений, разрушений и неисправностей
				январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	
16	Фасад	Осмотр на целостность отделочного слоя	При отслаивании участка штукатурки стены и цоколя выполнить ремонт полимерцементными смесями с последующей окраской по огрунтованной поверхности, при необходимости - с применением сетки, при обнаружении разбитой облицовки из керамики, керамогранита или металлокассет выполнить ее замену При обнаружении разрушенного кирпича выполнил, замену на новый. Закрепил, или заменить на новые оцинкованные элементы с герметизацией стыков при их утрате или порче				1			2						
17	Окна и двери	Осмотр окон и д верей на целостность, плотность закрывания, наличие щелей, проверка на работоспособность фурнитуры и замков	Произвести: смазку и регулировку петель провисших окон и дверей, заменил, изношенные элементы, при разрушении уплотнителей произвести замену, прочистил. дренажные отверстия окон и дверей, заменить разбитые стеклопакеты, покрасить деревянные окна при появлении отшелушивания краски, вымыть окна, покрасить стальные двери при появлении коррозии, покрасил, деревянные двери или покрыть лаком при отшелушивании или неэстетичном внешнем виде, подогнать с помощью рубанка или стамески на петлях при изменении геометрии полотна и его разбухании				1			2		1				

№ п/п	Наименование конструкции или инженерных систем	Проводимое мероприятие по осмотру и обслуживанию	Устранение повреждений, разрушений и неисправностей	План осмотра и выполнения работ с отметкой об исполнении												Описание выполненных мероприятий по устранению повреждений, разрушений и неисправностей
				январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	
18	Благоустройство	Осмотр целостности асфальтового и плиточного покрытия на наличие просадок и разрушений. Осмотр на целостность лотков водоотведения по территории	Произвести: перекладку тротуарной плитки, имеющей просадки и лужи, с восстановлением уклона для отвода сточных вод от здания; ямочный ремонт при просадке или разрушении асфальтобетонного покрытия; заменить поребрик, бордюр при его разрушении более 30 процентов; очистить от мусора и восстановить лотки водоотведения при их разрушении, просадке; произвести кронирование деревьев, располагающихся на расстоянии менее 5 метров от здания, для нормальной инсоляции помещений; проверить их сезонную работоспособность. Произвести отвод от здания талых и ливневых вод на твердое покрытие. В весенний период при начале таяния снега систематически очищал, водоотводные лотки от снега и наледи. Восстановил, разрушенные колодцы и крышки колодцев инженерных сетей				1			2						

Приложение №2
к Положению об обеспечении
эксплуатационной сохранности
зданий и сооружений ОГАПОУ ЯПК

Журнал проведения осмотров конструкций и систем здания согласно годовому плану – графику

№ п/п	Наименование конструкции или инженерных систем, прошедших осмотр	Результат осмотра	Должность, фамилия, инициалы проводившего осмотр	Дата проведения осмотра
	Отмостка			
	Система водостоков			
	Система водоснабжения			
	Фундаменты			
	Цоколь			
	Индивидуальный тепловой пункт			
	Система электроснабжения			
	Система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре			
	Система вентиляции и кондиционирования			
	Система канализации			
	Стены			
	Перегородки			
	Перекрытия			
	Лестницы			
	Кровля			
	Фасад			
	Окна и двери			
	Благоустройство			

Ответственный за эксплуатацию здания
заместитель директора по АХР _____Ф.И.О.