

В издании приведен порядок организации безопасной эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений. Обобщены и систематизированы требования действующего законодательства в этой сфере.

Представлены образцы локальных документов, заполняемых в ходе технической эксплуатации зданий, а также макеты организационно-распорядительной документации.



КНИГИ НАШЕГО ИЗДАТЕЛЬСТВА ВЫ МОЖЕТЕ КУПИТЬ В МАГАЗИНАХ:

МОСКВА

- «Дом книги «Молодая Гвардия», Б. Полянка, 28 (499) 238-5001
- «Дом книги «На Ладужской», Ладужская, 8, стр. 1 (495) 221-7733
- «Торговый дом «Библио-Глобус», Мясницкая, 6 (495) 781-1900
- Сеть магазинов «Московский Дом Книги»

Единый справочный телефон (495) 789-3591

- Сеть магазинов «Новый книжный», «Библиосфера», «Читай-Город»

Единые справочные телефоны (495) 937-85-81, (499) 177-22-11

www.bestbook.ru
WEB-МАГАЗИН ДЕЛОВОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

ОПТОВАЯ ПРОДАЖА:

ООО Издательство «АЛЬФА-ПРЕСС»

117574, Москва, а/я 117

Тел./факс: (495) 777-40-60, 926-73-03

e-mail: sales@bestbook.ru



Б.Т. Бадагуев

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Б.Т. Бадагуев

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Альфа-Пресс



Б. Т. Бадагуев

**ТЕХНИЧЕСКАЯ
ЭКСПЛУАТАЦИЯ
ЗДАНИЙ
И СООРУЖЕНИЙ**

Москва

Альфа-Пресс

2013

УДК 696/697:658.345

ББК 65.247

Б 15

Б 15 **Бадагуев Б. Т.**

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. — М.: Издательство «Альфа-Пресс», 2013. — 192 с.

ISBN 978-5-94280-591-3

В практическом пособии приведен порядок организации безопасной эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений. Обобщены и систематизированы требования действующего законодательства в этой сфере. Представлены образцы локальных документов, заполняемых в ходе технической эксплуатации зданий, а также макеты организационно-распорядительной документации.

Для руководителей и инженерно-технических работников предприятий и организаций, связанных с организацией эксплуатации и технического обслуживания зданий и сооружений.

УДК 696/697:658.345

ББК 65.247

ISBN 978-5-94280-591-3



9 785942 805913

© Бадагуев Б. Т., 2013

© ООО Издательство «Альфа-Пресс», 2013

Введение

Современные жилые и общественные здания представляют собой сложный комплекс инженерных конструкций. Организация их эксплуатации требует от обслуживающего персонала их изучения и глубоких знаний.

Каждое здание и сооружение проектируется и возводится для осуществления в нем определенных функций и поэтому должно обладать заданными эксплуатационными качествами. Эту задачу решают проектировщики, строители и эксплуатационники.

Задачей эксплуатационных служб является техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений, реализация комплекса организационных и технических мер по надзору, уходу и всем видам ремонта для поддержания их в исправном состоянии в течение заданного срока службы.

С этой целью в проектах к каждому вновь возводимому и капитально ремонтируемому зданию разрабатывается раздел технической эксплуатации здания.

Техническое состояние и эксплуатация производственных зданий и сооружений в настоящее время определяются многими факторами, среди которых наиболее общими являются:

- длительная эксплуатация при несвоевременном и некачественном ремонте, обуславливающая высокий физический (и моральный) износ основной массы зданий и сооружений, многие из которых были возведены еще в годы первых пятилеток либо существуют более века;
- массовая приватизация предприятий, утрата в большинстве отраслей контроля за состоянием зданий и сооружений со стороны ликвидированных министерств и ведомств, утеря возможности маневра материально-техническими, финансовыми и другими ресурсами среди предприятий отрасли;
- стремление руководителей предприятий в сложной экономической ситуации направлять ресурсы всех видов и в максимальном объеме на получение прибыли от выпускаемой продукции, нередко за счет недопустимого уменьшения (вплоть до полной ликвидации) расходов на поддержание в работоспособном состоянии зданий и сооружений;
- практическое отсутствие нормативных документов государственного уровня, старение действующих норм и утрата ими статуса

обязательных, прекращение разработки новых отраслевых документов для большинства производств;

В этих условиях необходимость повышенного внимания государства к проблеме обеспечения безопасности при строительстве и эксплуатации зданий, строений и сооружений актуально как никогда, особенно при участившихся случаях разрушений объектов капитального строительства и иных аварийных ситуациях, повлекших за собой причинение вреда здоровью, а в ряде случаев, и жизни людей.

Анализ причин аварий зданий и сооружений показывает, что их значительное количество происходит по причине нарушения правил безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.

Аварии могут происходить как по техническим, так и организационным причинам, например, в результате превышения допустимых нагрузок, коррозионного износа строительных конструкций, появления вмятин, вырезов, трещин в поясных уголках и опорных частях, ослабления заклепок, болтов и т. п.

Увеличение нагрузки может происходить от длительного оседания технологической пыли на фермах, кровлях, на крышах в результате снегопадов. Все это приводит к потере несущей способности конструкций, отклонению от вертикальности, осадке фундаментов и др.

К организационным причинам аварий относятся: отсутствие службы или отдельных смотрителей, неудовлетворительная организация надзора на предприятиях, нарушение периодичности или игнорирование осмотров, отсутствие технических паспортов или отсутствие в них сведений о допустимых нагрузках, результатов инструментальных замеров о состоянии несущих конструкций зданий, их коррозионного износа. Все это может усугубляться нарушениями требований безопасной эксплуатации зданий и сооружений со стороны технических и технологических служб.

Основные мероприятия по обеспечению безопасной эксплуатации зданий и сооружений:

- периодичные осмотры;
- ведение технических паспортов;
- инструментальные замеры напряжений в конструкциях;
- соблюдение допустимых нагрузок на несущие конструкции.

С введением в действие Федерального закона от 28 ноября 2011 г. № 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 января 2013 г. данный документ будет дополнен главой 6.2 «Эксплуатация зданий, сооружений». Согласно новым нормам эксплуатация построенного, реконструированного здания,

сооружения допускается после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также акта, разрешающего эксплуатацию здания, сооружения, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Нормами указанной главы Градостроительного кодекса РФ также устанавливаются обязанности лица, ответственного за эксплуатацию здания, в том числе о том, что в целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений. Отдельно урегулирован порядок приостановления и прекращения эксплуатации зданий, сооружений.

У органов местного самоуправления в связи с указанными новеллами появляются новые права. Так, в случае поступления в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения зданий, сооружений заявлений физических или юридических лиц о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, о возникновении аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или возникновении угрозы разрушения зданий, сооружений органы местного самоуправления, за исключением случаев, если при эксплуатации зданий, сооружений осуществляется государственный контроль (надзор) в соответствии с федеральными законами, проводят осмотр зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов, требованиями проектной документации указанных объектов и направляют лицам, ответственным за эксплуатацию зданий, сооружений, рекомендации о мерах по устранению выявленных нарушений. Порядок проведения данного осмотра должны будут установить представительные органы поселений, городских округов.

Изложенный в книге практический материал по организации работы по обеспечению безопасной эксплуатации производственных зданий и сооружений при его разумной доработке будет полезен специалистам, особенно инженерам по охране труда при разработке аналогичных документов на своих предприятиях и в организациях.

Организация эксплуатации зданий и сооружений

На каждом предприятии (организации) должен быть организован и осуществляться производственный контроль за состоянием зданий и сооружений, обеспечиваться проведение экспертизы промышленной безопасности зданий и сооружений, проводиться их диагностика, освидетельствование в установленные сроки.

Персонал предприятия, ответственный за организацию эксплуатации зданий и сооружений должен проходить подготовку и аттестацию в области промышленной безопасности.

Производственные здания и сооружения предприятия должны содержаться в состоянии, обеспечивающем бесперебойное их использование по назначению.

Основными задачами и обязанностями персонала предприятия, ответственного за эксплуатацию зданий и сооружений являются:

- организация и выполнение производственного контроля за состоянием зданий и сооружений;
- организация и выполнение технического освидетельствования зданий и сооружений;
- организация обследования специализированными экспертными организациями технического состояния и экспертизы промышленной безопасности зданий и сооружений;
- организация технического обслуживания зданий и сооружений в межремонтный период и контроль за соблюдением структурными подразделениями предприятия режима эксплуатации зданий и сооружений в соответствии с установленными нормами и требованиями;
- организация текущих, капитальных ремонтов зданий и сооружений;
- контроль за качеством ремонтов и участие в приемке в эксплуатацию вновь построенных зданий и сооружений;
- ведение технической документации по эксплуатации и ремонту зданий и сооружений.

В соответствии с требованиями ст. 212 и 215 Трудового кодекса Российской Федерации и других правовых нормативных документов **приказом по предприятию создается служба технического надзора** (группа, специалист) за состоянием, содержанием и ремонтом строительных конструкций производственных зданий и сооружений (п. 1 Приложения).

Служба технического надзора за состоянием, содержанием и ремонтом строительных конструкций промышленных зданий и сооружений должна формироваться, как правило, в отделе главного механика или в энергомеханическом отделе (ЭМО) и находиться соответственно в подчинении главного механика или начальника ЭМО.

На службу технического надзора возлагаются надзор и контроль за выполнением в организации комплекса организационно-технических мероприятий по эксплуатации:

- строительных конструкций производственных, складских, административных, бытовых и других зданий;
- строительных конструкций внутриплощадочных водопроводно-канализационных сооружений, сооружений теплофикации, газоснабжения, электроснабжения и других сооружений, находящихся на балансе организации;
- внутриплощадочных автомобильных дорог;
- элементов благоустройства территории промплощадки (ограждение территории организации, тротуары, площадки и т. д.) и др.

Служба технического надзора должна осуществлять контроль за соблюдением цехами, отделами, участками, в ведении которых находятся здания, сооружения или отдельные помещения, мер для обеспечения безопасных условий труда и осуществления нормального хода производственных процессов (контроль состояния несущих и ограждающих конструкций зданий, содержания в чистоте поверхностей конструкций, соблюдения требований эксплуатации зданий и сооружений, производственных габаритов, закрытия и уплотнения на зимний период проемов и т. п.).

В небольших подразделениях, где организация службы по надзору за технической эксплуатацией зданий нецелесообразна, эти задачи должна выполнять служба технического надзора организации.

Служба технического надзора осуществляет свою деятельность в соответствии с «ПОТ РО 14000-004-98. Положение. Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений» и другой нормативно-технической документацией, а также в соответствии с приказами и распоряжениями по организации, изданными в их развитие.

Структуру и численность службы по надзору за техническим состоянием, содержанием и ремонтом промышленных зданий и сооружений рекомендуется определять в зависимости от площади обслуживаемых ею производственных зданий и сооружений.

Основные функции специалистов по эксплуатации зданий и сооружений предприятий приведены в п. 2 Приложения.

Ответственность за надежное работоспособное состояние производственных зданий и сооружений предприятий, правильную их эксплуатацию и производство текущих и капитальных ремонтов несет руководитель структурного подразделения, эксплуатирующего здания и сооружения.

Руководитель подразделения предприятия, ответственный за эксплуатацию зданий и сооружений (или их части) обязан выделить работника из состава своего подразделения и возложить (приказом руководителя предприятия) на него обязанности контроля за эксплуатацией закрепленных зданий и сооружений путем проведения периодических осмотров их строительных конструкций не реже одного раза в месяц.

В периоды производства капитальных ремонтов технологического оборудования осмотры строительных конструкций в зоне проведения работ этим работником должны выполняться ежедневно.

Для выполнения работ, связанных с содержанием в надлежащем состоянии строительных конструкций, систем энергоснабжения и санитарно-технического оборудования (текущего ремонта, организации интерьеров, улучшения архитектурно-эстетического вида зданий и сооружений, очистки кровли зданий от снега, промышленной пыли, протирки стекол, их промывки, уборки пыли со строительных конструкций и элементов зданий с периодической ревизией их технического состояния и несущей способности и т. п.), в штатах цехов, отделов, участков должны быть предусмотрены группы ремонтных и хозяйственных работников численностью в зависимости от размеров, специфики промышленного здания или сооружения, от состояния и сложности строительных конструкций, санитарно-технического оборудования, систем энергообеспечения, канализации и других систем и элементов.

Ремонтники, хозяйственные работники и созданные для этих целей подразделения должны находиться в подчинении у механика цеха, отдела, участка или другого специалиста, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения.

В мелких цехах, отделах, участках, в которых организация ремонтных и хозяйственных подразделений или групп нецелесообразна, текущие ремонты строительных конструкций, санитарно-технического оборудования, систем энергообеспечения и другие работы по уходу за зданиями и сооружениями могут выполняться силами ремонтных служб отделов главного механика, главного энергетика или энергомеханического отдела и других привлекаемых для этих целей подразделений организации.

Структура организации эксплуатации и технического обслуживания зданий и сооружений должна обеспечивать системное и эффективное решение задач поддержания работоспособного состояния зданий и сооружений.

Производственный (технический) контроль за состоянием, содержанием и ремонтом зданий и сооружений предприятий должен осуществляться по графику, составленному с учетом фактической интенсивности износа зданий и сооружений, утвержденному техническим руководителем предприятия. **Периодичность проведения производственного контроля** осуществляется в соответствии с п. 3 Приложения.

Техническое состояние промышленных зданий и сооружений и уровень их эксплуатации должны определяться в процессе систематических наблюдений и периодических технических осмотров.

Наблюдения и осмотры зданий и сооружений следует проводить согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта, утвержденному постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279 (МДС 13-14.2000).

Особенно тщательно должны осматриваться места, в которых проводились работы по ремонту и усилению строительных конструкций. Эти места должны быть обозначены, и за ними должен осуществляться регулярный контроль.

Систематические ежедневные наблюдения осуществляются специалистом, уполномоченным начальником цеха (отдела, службы), за которым закреплено производственное здание или его часть. Наблюдения за состоянием конструкций заключаются в проведении ежедневного беглого визуального осмотра всех конструкций и поэлементных осмотров в сроки, устанавливаемые службой технического надзора зданий и сооружений согласно графикам, утвержденным руководителем, а в крупной организации — главным архитектором.

При назначении сроков поэлементных осмотров строительных конструкций следует учитывать местные климатические условия, степень агрессивного воздействия на строительные конструкции производственной среды, режим работы мостовых кранов и технологического оборудования, продолжительность эксплуатации здания и другие специфические условия.

Кроме систематического повседневного наблюдения за эксплуатацией зданий и сооружений **должны выполняться обязательные общие технические осмотры** всех зданий и сооружений.

Периодические осмотры подразделяются на текущие, общие и внеочередные.

Текущие периодические осмотры осуществляются специалистом службы технического надзора зданий и сооружений при участии работника, ведущего ежедневные наблюдения. Текущие периодические осмотры должны проводиться в сроки, устанавливаемые службой технического надзора зданий и сооружений по графикам, утвержденным в установленном порядке. В задачи текущих периодических осмотров входят, контроль за соблюдением персоналом цехов правил содержания производственных зданий и ежедневных наблюдений за ними, контроль за правильностью оценки состояния строительных конструкций, а также определение необходимости и состава работ по проведению обследований специализированными организациями.

При **общем осмотре** производится визуальное обследование всех элементов и инженерных систем зданий и сооружений.

Очередной или внеочередной осмотр зданий и сооружений может быть общим или частным.

При **общем осмотре** обследуется все здание или сооружение в целом, включая все доступные для осмотра конструкции или сооружения, в том числе инженерное оборудование, различные виды отделки и все элементы внешнего благоустройства или всего комплекса зданий и сооружений предприятия.

При **частном осмотре** обследованию подвергаются отдельные здания или комплекс зданий или сооружений, либо отдельные конструкции, например: фермы и подкрановые балки, открытые металлоконструкции ОРУ, сооружения топливоподачи, мосты и водопропускные трубы на автомобильной дороге предприятия и т. п.

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

Весенний осмотр зданий и сооружений проводится с целью:

- проверки технического состояния несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем зданий и сооружений;
- определения характера и опасности повреждений, полученных в результате эксплуатации зданий и сооружений в зимний период;
- проверки исправности механизмов открытия окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств, а также состояния желобов, водосточков, отмосток и ливнеприемников;
- проверки уровня технической эксплуатации, надзора и ухода за зданиями и сооружениями (п. 4 Приложения).

По данным весеннего осмотра проводится уточнение объемов работ по текущему ремонту, выполняемому в летний период, и выявляются объемы работ по капитальному ремонту для включения их в план следующего года.

Осенний осмотр проводится с целью проверки готовности зданий и сооружений к эксплуатации в зимний период.

При проведении осеннего осмотра производится проверка:

- исправности открывающихся элементов окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств;
- наличия инструментов и инвентаря для очистки покрытий от снега;
- исправности инженерных систем (отопления, водопровода, канализации и др.);
- состояния водостоков, желобов, ливневой канализации, кровли;
- исправности элементов благоустройства, автомобильных дорог, железнодорожных путей (п. 5 Приложения).

В целях обеспечения своевременной и качественной подготовки зданий и инженерных коммуникаций к эксплуатации в очередной осенне-зимний период издается приказ по предприятию с утверждением **Плана основных мероприятий**. Рекомендуемый макет такого приказа приведен в п. 6 Приложения.

Календарные сроки общих весенних и осенних осмотров зданий и сооружений устанавливаются в зависимости от климатических условий. Календарные сроки систематических осмотров отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем устанавливаются в зависимости от их состояния.

Внеочередные осмотры зданий и сооружений проводятся после стихийных бедствий (пожаров, ураганных ветров, ливней, больших снегопадов, землетрясений) или аварий (п. 7 Приложения).

Общие и внеочередные осмотры зданий и сооружений должны проводиться **специальной технической комиссией, назначенной приказом** руководителя организации (п. 8 Приложения). Этим же приказом устанавливаются порядок и продолжительность работы технической комиссии.

В состав комиссии входят начальники цехов, отделов, служб, участков, непосредственно эксплуатирующих здания, и работники службы технического надзора.

Результаты всех видов осмотров оформляются актами, в которых отмечаются обнаруженные дефекты, а также меры и сроки их устранения (п. 9, 10, 11 Приложения). Один из экземпляров приобщается к **техническому журналу по эксплуатации зданий и сооружений** (п. 12 Приложения).

Обследования специализированными организациями производятся при необходимости углубленного изучения, оценки состояния и определения мер по ремонту или усилению строительных конст-

рукций. Обследования проводятся по специальным методикам, разрабатываемым организациями, выполняющими обследования, и включают помимо осмотра инструментальную проверку, анализ материалов конструкции, поверочные расчеты и другие работы.

Результаты обследований специализированными организациями должны оформляться научно-техническими отчетами или заключениями, составляемыми в соответствии с договорами и рабочими программами на выполнение ремонтных или восстановительных работ.

На территории предприятия (промплощадке) персоналу ответственному за эксплуатацией зданий и сооружений, с привлечением соответствующих подразделений, надлежит организовать технический контроль за поддержанием в надежном и исправном состоянии:

- сетей организованного сбора и отвода поверхностных и подземных вод с территории (канавы, водоотводящие каналы, водопропускные трубы, ливневая канализация со сборными колодцами, дренажные сети, коптажи и др.);
- сооружений для очистки загрязненных сточных вод;
- сетей водопровода, канализации, дренажа, теплофикации и их сооружений;
- источников питьевой воды, водоемов, водохранилищ, санитарных зон охраны источников водоснабжения со всеми гидросооружениями;
- автомобильных дорог, проездов к пожарным гидрантам, водоемам, мостов, переходов, подземных переходов, подъездов ко всем зданиям и сооружениям, складам, мазутохранилищам и др.;
- вертикальной планировки территории;
- противооползневых, противообвальных, берегоукрепительных, противоливневых и противоселевых сооружений;
- базисных и рабочих реперов и марок;
- наблюдательных скважин (пьезометров) для наблюдения за режимом подземных вод;
- ограждений, освещения, озеленения и благоустройства территории.

Технические осмотры участков территории персоналом ответственным за эксплуатацией зданий и сооружений производятся одновременно с техническим осмотром зданий и сооружений подразделений предприятия в сроки, предусмотренные графиком. Аналогичные осмотры участков территории, закрепленных за подразделениями, производятся ответственными работниками подразделений одновременно с осмотром зданий и сооружений подразделений. Результаты

осмотров оформляются **актом технического осмотра территории**, форма которого приведена в п. 13 Приложения.

Основным способом при выполнении технических осмотров и выявлении повреждений и дефектов в строительных конструкциях зданий и сооружений является **визуальный способ технического обследования зданий и сооружений**.

Техническое обследование здания — это процесс, который может включать в себя контроль качества строительства, испытания образцов собранных во время проведения строительной экспертизы, анализ состояния конструкций здания, **тепловизионное обследование** (инфракрасный контроль качества) ограждающих конструкций, **георадарное обследование фундаментов и грунтов** под ним. Техническое обследование здания проводится в целях выяснения эксплуатационных качеств конструкций, целесообразности проведения реконструкции или ремонта здания, выяснения причин аварий, прогнозирования поведения конструкций в будущем.

Визуальное обследование заключается в осмотре конструкций или объекта обследования с записью в техническом журнале по эксплуатации зданий и сооружений о замеченных повреждениях и дефектах.

Выявление дефектов и повреждений должно осуществляться сравнением обследуемых конструкций с имеющейся проектной документацией, документацией по приемке в эксплуатацию и условиями эксплуатации зданий, сооружений или конструкций.

При обследовании особое внимание следует обращать на основные, наиболее опасные дефекты, возникающие вследствие нарушения правил эксплуатации зданий, сооружений или конструкций: недопустимых нагрузок, воздействия агрессивных сред (загазованности воздуха, растворов, солей, кислот, щелочей, выбросов отработанного пара, воды масел, мазута и др.). Следует также выявлять ошибки, допущенные при проектировании, возведении зданий и сооружений или при их ремонте, реконструкции, приводящие к снижению несущей способности конструкций и общей пространственной устойчивости здания, сооружения или его отдельных элементов.

Результаты визуальных обследований должны быть подтверждены измерениями всех замеченных повреждений и дефектов — отклонений от проекта, общих и местных деформаций (прогибов, сдвигов, искривлений, осадок, раскрытий, протяженности трещин с зондированием их глубины и др.).

Кроме визуального обследования зданий и сооружений, аналогичному обследованию подлежит также территория предприятия со всеми присущими ей сооружениями и устройствами.

При визуальных обследованиях территории предприятия необходимо выявлять следующие нарушения правил эксплуатации зданий и сооружений, дефекты и повреждения:

- складирование материалов, реагентов, мусора, металлолома, деталей оборудования россыпью, выброс отработанных вод, пара, масел, мазута, разлив щелочей и кислот непосредственно у стен здания и сооружений;
- посадка деревьев и кустарников в непосредственной близости к зданиям и сооружениям (у стен);
- наличие цветников, газонов, фонтанов в зоне примыкания к зданиям и сооружениям;
- всевозможные повреждения дорожных покрытий (выбоины, просадки, трещины, размывы, разрушения или дефекты установки бордюрных камней, деформации дорожных покрытий от транспорта на гусеничном ходу, недоделки строителей и др.);
- повреждения земляного полотна дорог и проездов, обочин, откосов (повреждения дернового покрова откосов, оползни, промоины, просадки, вспучивание и др.);
- неисправности наружных сетей бытового водоснабжения и теплофикации (привлекать для обследования специалистов участка теплоснабжения и подземных коммуникаций);
- неисправности проливневой канализации в пределах территории предприятия (привлекать для обследования специалистов участка теплоснабжения и подземных коммуникаций);
- разрушения конструктивных элементов инженерных дорожных сооружений (перепускных труб, напорных стенок, мостов, мостиков, подземных переходов, акведуков, боковых нагорных и водоотводящих канав, кюветов и др.) в пределах территории предприятия или за ее пределами, если сооружения расположены на участках дорог, находящихся на балансе предприятия;
- засоры кюветов, канав, перепускных труб и др.;
- неисправности дренажных систем насыпей и выемок;
- дефекты вертикальной планировки территории — обратные уклоны поверхности к зданиям и сооружениям; пониженные места с отсутствием организованного водоотвода атмосферных вод; места выхода подземных вод на поверхность; участки территории без вертикальной планировки (недоделки строительства), траншеи и котлованы без обратной засыпки и др.;
- повреждения вертикальной планировки: размывы технологическими или атмосферными водами неисправных подземных коммуникаций, не восстановленные нарушения планировки в результате ремонтных работ; разрушения средствами транспорта и др.;

- повреждения деревьев, кустарников, газонов, клумб, цветников транспортными и другими средствами, а также вредными стоками или отсутствием их полива;
- дефекты и повреждения малых архитектурных и скульптурных средств оформления, дорожек, скамеек, спортивных площадок, средств наглядной агитации и информации в зонах отдыха;
- дефекты и повреждения отмосток у зданий, сооружений и у отдельно стоящих опор сооружений; трещины, просадки, обратные уклоны, разрушенные участки, щели в местах примыканий.

В зданиях и сооружениях должны проводиться визуальные обследования в первую очередь наиболее уязвимых мест, которые должны быть определены для каждого здания и сооружения.

К наиболее уязвимым местам зданий и сооружений относятся:

- места сопряжений конструкций: стыки панелей стен, покрытий, перекрытий, сопряжения стен зданий разной этажности и т. д.;
- сопряжения кровли с трубами, пересекающими ее, парапетными стенками, стенами примыкающих помещений повышенной этажности, с выступающими над крышей постаментами (фундаментами) для установки различного оборудования (циклонов и др.), грозозащитных и радиомачт, стенами аэрационных фонарей, с водосбросными воронками и т. п.;
- места приложения сосредоточенных нагрузок: опорные части колонн на их фундаменты, консоли и торцы колонн для опирания подкрановых балок, ферм, прогонов, опорные части пилястр, перемычки, простенки фасадных кирпичных несущих стен; опорные площадки сборных железобетонных плит покрытий, перекрытий и балок;
- места пропуска коммуникации через стены;
- места вероятного увлажнения конструкций: сопряжения стен с цоколем; цоколя с фундаментом и отмосткой; места пропуска водосточных труб через карнизы; места возможного скопления атмосферных вод (наружные открытые приямки у стен зданий) и подтопления фундаментов; кабельные туннели, каналы и т. д.;
- места излома и сопряжения горизонтальной и вертикальной гидроизоляции: в подвалах, кабельных туннелях, в ендовах и примыканиях кровель на всех зданиях и сооружениях, имеющих кровли и др.;
- места наибольшего износа защитных покрытий полов: в отопительных котельных, открытых дымососных; в помещениях, где эксплуатируются насосы различного назначения; на разгрузочных площадках для любых видов материалов и оборудования и особенно для разгрузки солей, щелочей, кислот и других реагентов и т. д.;
- металлоконструкции каркасов зданий и сооружений;

- железобетонные сборные конструкции;
- защитные конструкции и покрытия в помещениях душевых, саунулов и т. д.

При выполнении технических осмотров зданий, подвергающихся воздействию вибраций, особое внимание следует обращать на развитие неравномерной осадки фундаментов в зависимости от изменения вибрационных воздействий.

Характерные признаки повреждений строительных конструкций от вибраций:

- появление трещин в сварных швах, местах резкого изменения сечений элементов металлоконструкций;
- ослабление болтовых и заклепочных соединений;
- ослабление крепления конструкций на опорах и их смещение;
- деформации полок и стенок элементов металлоконструкций;
- образование перекрещивающихся трещин в бетонных и железобетонных конструкциях, отслаивание защитного слоя, снижение прочности сцепления арматуры с бетоном, нарушение заделки и выдергивание анкерных болтов или раскалывание бетона на примыкающих к ним участках, появление трещин в сварных соединениях закладных и соединительных деталей, разрушение бетона и раствора в замоноличенных стыках, нарушение креплений и повреждение сборных частей (узлов) железобетонных конструкций;
- образование в каменных и армокаменных конструкциях перекрещивающихся трещин и отклонение конструкции от вертикали, расслоение кладки и выпадение отдельных камней, нарушение креплений к элементам каркаса с образованием контурных трещин и перемещением отдельных участков стен, нарушение креплений обрамлений проемов (коробок) к стенам.

Инструментальные геодезические наблюдения за развитием деформаций в строительных конструкциях, осадкой фундаментов зданий, сооружений и основного оборудования предприятия должны проводиться в целях проверки их состояния, оценки надежности строительных конструкций и своевременного предупреждения развития опасных деформаций.

Одним из средств выявления возможных причин деформаций оснований и фундаментов зданий и сооружений являются данные о режиме подземных вод. В связи с этим должны быть организованы систематические наблюдения за колебаниями уровня подземных вод в сети наблюдательных скважин, заложенных на территории предприятия.

Инструментальные наблюдения за осадкой фундаментов зданий и сооружений на предприятии необходимо начинать в период их

строительства, после выполнения основных строительных работ нулевого цикла (сразу после возведения их фундаментов).

Наблюдения должны быть продолжены в период эксплуатации предприятия и выполняться в первые два года эксплуатации — два раза, в дальнейшем, до стабилизации осадок фундаментов — один раз в год, после стабилизации осадок фундаментов — один раз в пять лет. Когда же здания предприятия возведены на просадочных грунтах, грунтах нескального характера, постоянно интенсивно обводняемых технологическими водами, в районах долголетней мерзлоты, на территориях, подрабатываемых горными выработками, на грунтах, подверженных воздействию увеличенной против нормы вибрации в результате повышенной вибрации агрегатов предприятия или оборудования соседних предприятий, в районах с оползневыми явлениями или с повышенной сейсмичностью, в зонах резких сезонных колебаний уровня подземных вод (в грунтах, подверженных выносу частиц подземными водами) должны быть организованы систематические долговременные высокоточные геодезические наблюдения с интервалами между ними не более одного года за вертикальными и плановыми смещениями, отклонениями от вертикали основных несущих конструкций зданий и сооружений.

Разовые инструментальные измерения позволяют оперативно выявлять исходные данные для обоснования необходимости вызова специализированной организации в целях организации долговременных наблюдений, или принятия мер к устранению опасности аварийного разрушения, либо засвидетельствовать качество ремонтных или строительно-монтажных работ, выполненных различными организациями-исполнителями.

Разовыми инструментальными измерениями следует выявлять:

- отклонения размеров от проектных: конструкций, сварных швов, швов кладки, толщин конструктивных слоев, величин пролетов конструкций, высот, длин, площадей сечений конструкций и т. д.;
- протяженность, ширину раскрытия и глубину трещин, стыков, отслоений, усадок, вспучиваний;
- искривления, изгибы, прогибы отдельных элементов конструкций относительно небольшой длины;
- отклонения от вертикали отдельных строительных конструкций, либо некоторых высотных сооружений;
- уровни подземных вод в наблюдательных скважинах;
- прочность бетона, раствора в конструкциях;
- влажность воздуха в помещении и снаружи;
- температуру поверхности конструкции;

- состояние вертикальной планировки, поверхности пола в помещении, уклон днища в канале и т. д.;
- соблюдение требований технических условий производства ремонтных и строительно-монтажных работ;
- параметры вибраций фундаментов агрегатов и другого оборудования, перекрытий, балок, ригелей, колонн и др.

Лица, проводящие обследования зданий и сооружений предприятия, эксплуатируемых в разнообразных производственных условиях (при высоких температурах, высокой загазованности и запыленности, наличии жидких и твердых токсических и взрывоопасных веществ, в труднодоступных местах, на высоте, в кабельных туннелях и подземных галереях, в условиях движения транспорта (железнодорожного, автомобильного), и подъемно-транспортного оборудования (мостовые, козловые краны и т. п.), вблизи токонесущих коммуникаций, паропроводов высокого давления, оборудования с вращающимися деталями, в зоне расположения конструкций, находящихся в опасном или аварийном состоянии и др.), обязаны соблюдать действующие правила охраны труда.

Техническое обслуживание зданий и сооружений в межремонтный период

Техническое обслуживание находящихся в эксплуатации зданий и сооружений на предприятии в межремонтный период состоит в выполнении комплекса операций по поддержанию их работоспособного или исправного состояния, которые предусмотрены в конструкторских, эксплуатационных или нормативных документах, а также необходимость, в которых выявлена по опыту эксплуатации.

Производственные здания и сооружения предприятия необходимо систематически предохранять от разрушающего воздействия атмосферных, климатических и технологических факторов.

На предприятии должно осуществляться систематическое техническое обслуживание строительных конструкций производственных зданий и сооружений по поддержанию исправности и эксплуатационной пригодности их в целом, отдельных их частей и конструктивных элементов.

Распределение объектов, территории и объемов технического обслуживания зданий и сооружений между подразделениями предприятия с назначением ответственных лиц определяется приказом руководителя предприятия.

Основными задачами по техническому обслуживанию территории предприятия непосредственно у зданий, сооружений и прилегающих к ним территорий являются:

- содержание в надлежащем состоянии планировки поверхности земли вокруг зданий и сооружений для обеспечения организованного отвода поверхностных вод от стен зданий и сооружений;
- содержание спланированной поверхности земли вокруг зданий и сооружений во всех случаях с уклоном от стен не менее 0,005 и в случае отсутствия у стен проездов обеспечения укрепления дерновым покровом. В местах примыкания поверхности к стенам обеспечение выполнения отмоксти;
- обеспечение исправного состояния внешних сетей водоснабжения и теплоснабжения, недопущение длительной эксплуатации их с течами в соединениях и через трещины стенок труб, фасонных частей и приборов;
- обеспечение исправности внешних сетей проливневой и бытовой канализации, недопущение их засорения, переполнения контрольных колодцев и разлива канализируемых вод по территории.

Контролировать состояние закрытых дренажей путем наблюдения за расходом в них воды. При резком уменьшении расхода или при его полном прекращении, аварийный участок дренажа выявляется путем проверки уровня воды в смотровых колодцах.

В зимнее время должны своевременно очищаться от снега проходы и проезды. К началу паводка вся водоотводная сеть (дренажная система, промливневая канализация) должна быть осмотрена комиссией, назначенной приказом руководителя предприятия, и должны быть подготовлены мероприятия к пропуску паводковых вод.

В летнее время проезды и проходы, примыкающие к производственным, административным и служебно-бытовым помещениям, необходимо поливать.

Техническое обслуживание находящихся на балансе предприятия дорог, проездов промплощадки, тротуаров, пешеходных дорожек, всех дорожных дренажных сетей, водопропускных труб, мостов и мостиков должно быть поручено специальным дорожным бригадам (звеньям) ремонтно-строительного подразделения предприятия или подрядной организации.

Имеющиеся на территории дороги должны поддерживаться всегда в должном порядке, а их кюветы должны отвечать своему назначению. Сбор кюветами поверхностной воды и отвод ее должен быть обеспечен на протяжении всего теплого периода года.

При техническом обслуживании территории не допускать:

- повреждения дорожных покрытий (выбоины, просадки, трещины, разрывы, разрушения или дефекты установки бордюрных камней, деформация дорожного покрытия от транспорта на гусеничном ходу, недоделки и др.);
- повреждения земляного полотна и проездов, обочин, откосов (повреждения дернового покрова откосов, оползни, промоины, просадки, пучины и др.);
- повреждения деревьев, кустарников, газонов, клумб и цветников транспортными и другими средствами, а также вредными стоками;
- повреждения малых архитектурных и скульптурных средств оформления, дорожек, скамеек, спортивных площадок, средств наглядной агитации и информации в зонах отдыха.

Фундаменты производственных зданий и сооружений должны быть предохранены от возникновения неравномерных осадочных деформаций, вызывающих в них и в стенах образование трещин. В связи с этим необходимо соблюдать ряд требований:

- запрещается приемка в эксплуатацию зданий и сооружений, если пазухи фундаментов не засыпаны грунтом, так как из-за этого воз-

можно просадка фундамента в результате воздействий атмосферных осадков;

- не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации, паропровода и др.;
- нельзя допускать пролива 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 стыках и сопряжениях крупных элементов фундаментов со смежными конструкциями, на появление агрессивных вод и возможные разрушения 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 процессе эксплуатации подвальных помещений необходимо следить за тем, чтобы все помещения были чистыми, сухими и регулярно проветривались, чтобы все трубопроводы, проходящие по подвальным помещениям, были в исправном состоянии.

В целях предохранения зданий от неравномерных осадок запрещается производить без согласования в установленном порядке:

- земляные работы (кроме поверхностной планировки) на расстоянии менее 2 метров 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. сверх нагрузки, установленной проектом;
- вскрытие фундаментов без обратной засыпки прилегающих участков отмостки и пола.

Текущие осмотры колонн должны производиться один раз в месяц. Замеченные повреждения должны фиксироваться в акте осмотра и должны устраняться при ближайшем ремонте.

При осмотре колонн особое внимание следует обращать на повреждения в виде:

- местных деформаций от перегрузки отдельных элементов колонн дополнительными коммуникациями, площадками и др., устанавливаемыми в процессе эксплуатации и ремонта;
- срезки отдельных элементов колонн, мешающих прокладке различных коммуникаций;
- повреждения колонн в местах передачи на них боковых усилий от мостовых кранов, а также в местах крепления тормозных балок;
- трещин в колоннах и расшатывания соединений от больших продольных сил при недостаточно четкой конструкции крепления вертикальных связей;
- повреждения нижних частей колонн от ударов в местах манипуляции кранами с тяжелыми крупногабаритными грузами;
- повреждения колонн от воздействия высоких температур и др.

Не разрешается ослаблять несущие металлические конструкции вырезкой отдельных элементов или их частей, сверлением отверстий, произвольным прогибом деталей конструкций.

Не допускается обнажение арматуры железобетонных конструкций и крепление к ней каких-либо деталей. При передаче на колонны дополнительных нагрузок должны производиться проверочные расчеты и разрабатываться чертежи узлов крепления и усиления.

При обнаружении в колоннах вертикальных трещин, как следствие расположения хомутов с отступлением от проекта, необходимо дополнительно установить наружные хомуты на круглых стяжках. Установка хомутов должна производиться при снятии с колонны временных нагрузок. В сборных железобетонных колоннах эксплуатируемых промышленных зданий могут допускаться волосные трещины.

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 от 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 цехах с повышенной влажностью и агрес-

сивной 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 два слоя по 15 мм каждый.

Колонны от воздействия высоких температур должны быть защищены облицовкой из огнеупорных материалов или теплоизолирующими экранами.

Технические осмотры состояния подкрановых конструкций должны производиться один раз в месяц, а в производственных зданиях с тяжелым режимом работы кранов — один раз в 10 дней. Не реже одного раза в год должна производиться горизонтальная и вертикальная геодезическая съемка осей подкранового пути.

Необходимо обращать внимание на характерные повреждения подкрановых конструкций:

- расстройство креплений подкрановых и тормозных балок к колоннам и соединений между ними;
- появление трещин в зоне соединения верхнего пояса со стенкой балки, как у сварных, так и у клепаных конструкций;
- ослабление заклепок в верхней части балок и т. д.

Рельсы (стальные брусья) крановых путей должны иметь крепления, исключая боковое и продольное их смещение при передвижении и работе кранов.

Содержание рельсового кранового пути в части соблюдения допусков на укладку при замене и при эксплуатации должно производиться в соответствии с п. 14 Приложения.

Внеочередную инструментальную геодезическую проверку состояния пути необходимо производить в случаях, когда при визуальном осмотре выявлены сдвиги рельсов, искривления пути, большие износы реборд колес крана, головок рельсов, ослабление крепления рельсов и другие нарушения, а также после укладки пути или его ремонта (рихтовки). К работам по геодезической съемке крановых путей, разработке проектных решений по рихтовке или усилению крановых путей необходимо привлекать специализированные организации.

При эксплуатации подкрановых конструкций не допускается:

- изменять режим работы кранов на более тяжелый без согласования с генеральной проектной организацией;
- подвергать конструкции ударным воздействиям при работе кранов вследствие неисправности крановых путей, а также при сбрасывании грузов;
- складировать на тормозных площадках детали кранового и другого оборудования, если это не предусмотрено проектом.

Отмеченные в актах осмотра повреждения подкрановых конструкций должны устраняться в зданиях с тяжелым режимом работы кранов внеочередным ремонтом в десятидневный срок, в остальных случаях — при текущих ремонтах.

Ослабленные болтовые крепления рельсов кранового пути должны быть немедленно подтянуты, а поврежденные болты заменены новыми.

Частичный осмотр металлических конструкций рабочих площадок должен производиться один раз в 10 дней. Обнаруженные повреждения должны ликвидироваться внеочередным ремонтом в десятидневный срок. На рабочих площадках должны быть установлены указатели величины допустимой полезной нагрузки.

Конструкции монорельсовых путей должны подвергаться осмотрам один раз в месяц. При осмотрах необходимо обращать внимание на прогибы балок, прямолинейность путей в плане, места крепления ездовых балок и их стыки. Нельзя допускать работу тельферов с оттяжкой груза в сторону, что может привести к повреждениям и искривлению ездовых балок.

За состоянием железобетонных подкрановых балок должно быть установлено периодическое наблюдение. Отколовшиеся части полок балок и разрушившуюся цементную подливку необходимо своевременно удалять с производством ремонтных работ по их восстановлению.

Дефекты бетонирования (поверхностные и глубинные раковины, оголившаяся арматура на отдельных участках) должны быть устранены. Оголенная арматура должна быть покрыта защитным слоем цементного раствора. Глубокие раковины и пустоты должны быть очищены от слабого бетона, промыты и заполнены бетоном на мелком гравии с тщательным уплотнением или расчеканкой. Во всех случаях новый бетон должен вводиться под давлением.

Один раз в месяц следует осматривать исправность ограждений ходовых и рабочих площадок, площадок для обслуживания оборудования.

Подкрановые конструкции (подкрановые балки, тормозные площадки) должны очищаться от загрязнения, пыли, копоти и замасливания.

В процессе эксплуатации и технического обслуживания стеновых ограждающих конструкций необходимо устранять:

- местные разрушения кладки и стеновых панелей на карнизных и подоконных участках, в местах установки водоотводящих устройств;

- нарушения герметичности температурных швов;
- нарушения сопряжений оконных и дверных переплетов со стенами;
- воздухопроницаемость из-за разрушений элементов заделки стыков стеновых панелей (цементной заделки, уплотняющих прокладок, герметизирующих мастик);
- отслоения защитных слоев в стеновых панелях с обнажением и коррозией арматуры;
- разрушения и отслаивания кирпича и раствора с наружной стороны кирпичных стен;
- коррозионные процессы закладных деталей, опорных узлов и арматуры панелей, а также металлических оконных переплетов, нарушения антикоррозионной защиты на указанных элементах;
- разрушения цокольной части стен вследствие замачивания и размораживания, нарушения гидроизоляции в ней;
- разрушение откосов для обвалованных стеновых ограждений.

При признаках неудовлетворительного температурно-влажностного режима ограждающих конструкций (повышенная влажность воздуха в помещениях, местные парения и разрушения стен с наружной стороны в зимнее время, следы выщелачивания и размораживания поверхности стен, массовые вздутия ковра на кровле и др.) назначать инструментальные (в том числе лабораторную) проверки накопления влаги в материалах и агрессивности среды.

При наблюдении за сохранностью ограждающих конструкций стен необходимо:

- фасады зданий периодически очищать от загрязнений и запылений, промывать и окрашивать (при наличии поверхностного слоя в виде штукатурки) с одновременным восстановлением отделочного слоя, покрытий подоконных сливов, водоотводящих устройств, наружных сторон оконных переплетов, дверей. Выступающие части фасадов: карнизы, пояски, сливы, козырьки — содержать в исправном состоянии;
- наружные стены зданий со стороны помещений периодически очищать от загрязнений. Для каждого отдельного помещения производственного здания или сооружения должны быть установлены календарные сроки очистки стен в зависимости от степени загрязнения их во время производственного процесса и требований к чистоте помещения по условиям технологического процесса и пожарной безопасности;
- периодически (один раз в пять лет) очищать от засорения температурно-осадочные швы в стенах с восстановлением всех защитных

проектных покрытий. Заделка швов раствором или их оштукатуривание не допускается;

- не допускать не предусмотренный проектом сброс отработанных вод и пара через трубы, пропущенные через наружные стены. Как исключение такой выброс временно может быть произведен на территорию предприятия на расстояние не менее 3 м от наружных стен зданий и сооружений при условии наличия в местах сброса защитных бетонных или асфальтобетонных дорожных покрытий с уклонами и стоками в промливневую канализацию. Выброс отработанных вод и пара непосредственно на отмостку не допускается;

- не допускать скопления снега у стен зданий и сооружений в их цокольной части, удаляя его на расстояние не менее 2 м от стен до наступления оттепели.

Наружные стены следует защищать от увлажнения конденсационной влагой, для чего необходимо:

- поддерживать в помещениях проектный режим отопления и вентиляции. Следует регулярно проветривать помещения наружным воздухом через оконные проемы с контролем объема поступления воздуха, его влажности и температуры во избежание нарушений проектного режима внутренней воздушной среды. Для автоматического контроля параметров среды (температуры, влажности) осуществляется монтаж соответствующих систем контроля;

- не допускать складирования внутри помещений или снаружи, непосредственно у наружных стен, производственных отходов (шлака, золы, стружки) и порошкообразных химических реагентов (в виде кристаллов солей, сыпучих, вязущих и др.). Все подобные отходы должны иметь для временного хранения специальные места (площадки, емкости, лари), а для химических реагентов — специальные ячейки или помещения, предусмотренные проектом;

- периодически возобновлять пароизоляционный слой на поверхности стен по мере его износа;

- дополнительно утеплять отдельные увлажняемые конденсатом участки стен (в углах и у подоконников) либо устанавливать дополнительные приборы отопления по проектам, разработанным генеральным проектировщиком или согласованным с ним;

- обеспечивать постоянное удаление скоплений влаги в междурамных пространствах оконных проемов;

- в случае систематического накопления конденсата принимать меры по отводу влаги в ливнестоки путем установки соответствующих водоотводящих устройств.

При обнаружении на стенах увлажненных участков или плесени следует выявлять причины их появления, устранять их и обеспечить сушку указанных участков стен.

Для сокращения времени высушивания увлажненных стен должна применяться искусственная сушка стен с использованием дополнительных отопительных или обогревательных приборов или устройств.

Повышенную влажность стен, вызванную поверхностными или грунтовыми водами, следует устранять путем:

- разработки и осуществления специального проекта по борьбе с увлажнением стен грунтовыми водами;
- упорядочения отвода поверхностных атмосферных вод (ремонт или уширение отмостки, ремонт водосточков и т. п.);
- замены вышедшей из строя гидроизоляции;
- устройства дополнительной гидроизоляции;
- укладки нового или дополнительного дренажа;
- сушки стен методом пассивного или активного электроосмотического осушения;
- поддержания в исправном состоянии кровли, водосточных труб, воронок, желобов, покрытий наружных отливов оконных проемов, карнизов, парапетов, выступающих поясков стен.

Не допускать без согласования с генеральным проектировщиком либо специализированной организацией:

- изменения теплотехнических характеристик стен, увлажняемых конденсатом, путем устройства наружной или внутренней штукатурки, увеличения слоя утеплителя или другого изменения конструктивного решения стен, принятого в проекте; для правильного решения таких вопросов требуется проведение расчетов;
- пробивку в стенах отверстий, устройство дополнительных проемов для окон, дверей и ворот, надстройку стен, перестановку и разборку простенков и перегородок без соответствующих расчетов и чертежей, а также пробивку сплошных борозд или каналов глубиной более 60 мм в каменных стенах, имеющих толщину менее 380 мм, при более толстых стенах глубина канала не должна превышать 1/3 толщины стены.

Во всех случаях пробивки отверстий в кладке из пустотелых камней, а также в комбинированной кладке следует обеспечить закрытие пустот в отдельных (вскрытых) камнях с изоляцией этих пустот от наружного и внутреннего воздуха.

При возникновении на наружной или внутренней поверхностях кирпичных, бетонных и железобетонных стен увеличивающихся

трещин, а также отслоений фактурного слоя или облицовочной керамической плитки необходимо провести тщательное обследование и немедленно установить «маяки». Если по показаниям «маяков» дальнейшие деформации стеновых ограждений в течение трех месяцев прекратились и не вызывают опасений, необходимо трещины заделать раствором.

Расположение трещин, даты установки «маяков» и результаты наблюдений за поведением трещин вносить в **технические журналы по эксплуатации зданий и сооружений** (п. 12 Приложения).

При обнаружении мест с выветривающимися или выпавшими кирпичами в стенах здания проводить расчистку этих мест с заделкой их вновь, с соблюдением перевязок между старой и новой кладкой.

При техническом обслуживании стен из крупноразмерных панелей необходимо:

- обеспечить защиту закладных частей от коррозии окраской;
- обеспечить надежную заделку стыков панелей.

Фасадные и внутренние поверхности алюминиевых (металлических) ограждающих конструкций и оконных переплетов, имеющих декоративное или защитное покрытие:

• не реже одного раза в год (в начале весны) очищать от пыли и других загрязнений;

• ограждающие конструкции необходимо, как правило, протирать тряпками из мягкой ткани или губками, смоченными в растворе мягкого мыла, не содержащего свободной щелочи, или в растворе специальных моющих средств, а также отжатыми;

• поверхности конструкций, покрытые трудноудаляемой пылью или грязью, следует очищать нейтральным водным раствором мыла, подогретым до температуры 50–60 °С. После удаления грязи всю поверхность следует протереть раствором мягкого мыла или раствором специальных моющих средств; внутренние поверхности — мягкими хлопчатобумажными тряпками либо пылесосом с насадками из волосяных щеток;

• очистку и устранение мелких неисправностей ограждающих конструкций, оконных переплетов и остекления следует выполнять с люлек, перемещающихся по фасаду здания по специальным направляющим с помощью автотранспортных средств с выдвигаемыми телескопическими площадками или других подобных приспособлений со складывающейся коленчатой конструкцией мачты, а внутри помещений — с лестниц и обслуживающих площадок.

Светопрозрачные ограждающие конструкции и оконные проемы из стеклоблока и стеклопрофилита необходимо:

- систематически (по графику) очищать от пыли и грязи водой и синтетическими моющими средствами. Периодичность очистки зависит от конкретных условий запыленности среды, но не должна быть реже двух раз в год. Для очистки следует применять щетки с мягким синтетическим волокном, резиновые или поролоновые губки. Используемые при этом приставные лестницы, опирающиеся верхними концами на стеклоблоки или на элементы стеклопрофили-та, должны иметь концы, обернутые мягким материалом (резиной, поролоном, прочной тканью с ватной подкладкой и т. п.);

- временные или постоянные нагревательные приборы и другие источники тепла с температурой выше 70 °С следует размещать на расстоянии не менее 250 мм от поверхности ограждений из стеклоблоков или профильного стекла;

- элементы ограждающих конструкций из листового или профильного стекла, имеющие трещины, а также разбитые стеклоблоки или стеклоблоки со значительными трещинами должны быть заменены.

Оштукатуренные деревянные поверхности внутренних стен и перегородок, окрашенные синтетическими красками, химически стойкими к щелочам, следует очищать от загрязнений теплой мыльной водой с последующей промывкой холодной водой.

При промывке можно пользоваться кистью, щетками, губками и тряпками.

При эксплуатации производственных зданий к окнам должны предъявляться следующие требования:

- створки переплетов при открывании окон должны ставиться на ветровые крючки или другие фиксирующие устройства, исключаящие поломку переплетов, выпадение стекол от ветровой нагрузки;

- не следует открывать деревянные переплеты в сырую дождливую погоду во избежание их намокания и разбухания;

- при закрывании створок следует плотно притягивать переплеты к фальцам — четвертям оконных коробок;

- задвижки и другие запоры должны закрываться до упора во избежание перекоса переплетов;

- оконные переплеты должны быть остеклены целыми стеклами;

- коробки, переплеты, подоконные доски окон следует регулярно окрашивать;

- отверстия или вырезы для стока воды с наружной стороны нижней части оконной коробки, а также наружный отлив окна необходимо периодически очищать от снега, грязи и пыли;

- оконные переплеты на лестничных клетках должны плотно закрываться и быть полностью остекленными.

Ревизия технического состояния оконных заполнений должна производиться ежегодно весной при раскрытии окон.

Обнаруженные при осмотре поврежденные и подгнившие части оконных коробок, переплетов, подоконных досок следует безотлагательно заменять новыми. Вновь поставленные деревянные части оконных заполнений должны быть загрунтованы и окрашены.

Переплеты, расклеившиеся в углах обвязок, необходимо переклеить с постановкой новых нагелей или металлических угольников. При отсутствии отливов наружных переплетов необходимо изготовить новые и установить их в паз на клею и шурупах с тщательной шпаклевкой и окраской соединений.

При появлении конденсационной воды на подоконниках или между переплетами ее нужно немедленно удалить во избежание загнивания подоконных досок, низа переплетов и коробок, промокания стен.

Окна служебно-бытовых помещений перед наступлением отопительного периода следует подготовить к зиме с выполнением следующих работ:

- переплеты, коробки, подоконные доски, стекла необходимо промыть теплой водой без мыла и соды и насухо протереть;
- створки летних и зимних переплетов плотно притянуть к четвертям оконных коробок и закрепить их задвижками или шпингалетами. При этом глухие переплеты закрепить на месте задвижками или шурупами и уплотнить щели и зазоры сначала в летних, а затем и в зимних переплетах;
- зазоры между зимними переплетами и четвертями коробок необходимо заклеить тканевой с уплотняющей пропиткой или бумажной лентой.

При подготовке к зиме окон производственных помещений необходимо:

- замазать фальцы или заменить негодные прижимные штапики;
- вставить недостающие стекла;
- закрыть створные части переплетов, за исключением тех, которые необходимы для целей аэрации;
- уплотнить зазоры в притворах, закрываемых на зиму;
- проверить исправность и регулировку приборов открывания створок, которые должны использоваться в зимнее время для целей аэрации.

Подготовка окон на зиму должна производиться в сухую солнечную погоду, когда окна не потеют.

Фонари производственных зданий должны подвергаться периодическим техническим осмотрам одновременно с кровлей.

При осмотре фонарей следует проверять:

- плотность притвора переплетов и отделки бортов козырьками из кровельной стали;
- сохранность геометрической формы переплетов;
- состояние и безотказность действия приборов открытия;
- состояние противокоррозийного покрытия стальных переплетов и козырьков отделки бортов;
- древесину переплетов и других элементов на загнивание;
- крепление стекол (кляммеры, шпильки, замазку).

Все обнаруженные повреждения и дефекты должны быть устранены до закрытия фонарей на зиму, стекла с трещинами должны быть заменены.

Очистку фонарного остекления от пыли, копоти и других загрязнений необходимо производить не менее двух раз в год.

Любые распашные ворота в производственном здании или сооружении в раскрытом положении следует фиксировать специальными упорами, предотвращающими самопроизвольное закрывание.

При подготовке зданий и сооружений к зиме необходимо:

- приводить в исправное состояние пружины, противовесы дверей, приводные устройства механизмов закрывания ворот;
- проверять и обеспечивать правильность навески и плотность притворов дверей и ворот;
- обеспечивать утепление въездных и входных тамбуров и исправное состояние утепляющих устройств у ворот (тепловых завес) при отсутствии тамбуров;
- утеплять все щели по периметру притвора ворот и дверей.

На зимний период ворота, не требующиеся для производственного процесса, следует закрыть, предусмотрев постоянную возможность быстрого и легкого открывания их в случае экстренной надобности (пожар, авария).

При этом необходимо периодически проверять исправность механизма открывания ворот, для чего регулярно производить их контрольные открывания и закрывания.

Двупольные двери, открывающиеся в одну сторону, при обычном пользовании ими, как правило, должны открываться на одну полу. При этом вторая пола должна быть закрыта только на крючок или шпингалет.

Мыть крашенные двери следует теплой водой без мыла и соды.

Окраску дверей следует возобновлять через два-три года.

Основным в уходе за металлическими дверями является предохранение их от механических повреждений и коррозии.

Конструкции полов в производственных помещениях должны соответствовать технологическим процессам, протекающим в них, и воспринимать эксплуатационные воздействия, характерные для этих технологических процессов. При изменении технологических процессов, увеличении грузоподъемности транспортных средств или реконструкции предприятия решать вопрос о пригодности пола в новых условиях эксплуатации или необходимости его замены или усиления следует с привлечением специализированной организации.

При эксплуатации полов не допускается:

- превышение предельных временных нагрузок на полы. С этой целью на хорошо просматриваемых местах следует установить и постоянно сохранять указатели предельно допустимых значений нагрузок на полы по отдельным их зонам;

- превышение допустимых скоростей передвижения внутрицехового транспорта и резкое торможение его. Об этом должны быть сделаны предупреждающие надписи в подразделениях и на территории предприятия;

- производить работы, связанные с ударами непосредственно на полу, если это не предусмотрено проектом. Для этих работ следует предусматривать специальные места и устройства (верстаки, столы и т. д.);

- сбрасывать на пол различные тяжелые предметы, а также ставить тяжелое оборудование без прокладок;

- устанавливать на пол контейнеры с грузом, опирающиеся на пол не на всю нижнюю плоскость контейнера, а на ножки;

- перетаскивать по полу тяжелые предметы, связанные проволокой или полосовым железом, царапающим пол, а также катать непосредственно по полу тяжелые предметы без подкладок досок, брусьев и т. п.;

- применять транспортные средства (тележки, тачки) на металлическом ходу без предварительной укладки на полу катальных досок или металлических полос;

- размещать громоздкие предметы, оборудование и инвентарь в проходах, проездах и коридорах, нарушая их проектные габаритные размеры.

Рельсовые транспортные пути в производственных зданиях и сооружениях во избежание передачи динамических воздействий на полы при движении транспорта регулярно рихтовать и ремонтировать.

Разгрузку, погрузку и складирование материалов и деталей оборудования производить только на предусмотренные проектом участки.

Для предохранения полов от разрушения необходимо оберегать их от следующих воздействий:

- ударных нагрузок — полы с покрытиями из керамических плиток, каменных литых плит, мозаичных плит, паркета и полимерных материалов;

- температуры выше 50 °С — полы с покрытиями из древесных или полимерных материалов, асфальтобетона или ксилолита;

- температуры выше 70 °С — полы из штучных материалов, уложенных на битумной или дегтевой мастике;

- температуры выше 100 °С — бетонные или цементно-песчаные полы, а также полы из штучных материалов (клинкерного кирпича, брусчатки, бетонных или керамических плит, каменных литых или чугунных плит), уложенных по прослойке из цементно-песчаного раствора на жидком стекле;

- кислых растворов любых концентраций — полы бетонные, цементно-песчаные, мозаичные, из металлических материалов, торцевых шашек и из асфальта, если он содержит известняк;

- кислых растворов концентрацией свыше 20% — полы из кислотостойкого асфальта;

- сильных окислителей (серной, азотной, соляной кислот и др.) — полы из органических материалов;

- щелочных растворов — полы из бетона (в том числе кислотостойкого) или из штучных химически стойких материалов, уложенных по раствору на жидком стекле;

- органических растворителей — полы из штучных или листовых синтетических материалов (поливинилхлоридные линолеумы и пластикат, кумароновые плитки, плитки на основе поливинилацетатной дисперсии), резины, релина, эбонитовых плиток, битумбетона или асфальта, а также из штучных материалов, уложенных на битумных или дегтевых мастиках;

- минеральных масел — полы из асфальта, а также из штучных материалов, уложенных на битумных мастиках.

В производственных зданиях с жидкими агрессивными технологическими коррозионными средами на видных местах должны быть вывешены таблички с указателем особенностей эксплуатации полов и перекрытий, способов нейтрализации возможных или неизбежных в данном помещении разливов на полах агрессивных жидкостей и уборки полов. Способ очистки пола должен отвечать санитарно-гигиеническим условиям, требованиям технологического процесса и правилам пожарной безопасности, а также соответствовать химическому составу загрязнений, материалов и конструкций пола.

Для каждого производственного здания и сооружения или группы зданий и сооружений должна быть составлена местная инструкция по эксплуатации полов, перекрытий и площадок с указанием предельных нагрузок и принятых способов нейтрализации и уборки пролитых жидкостей с агрессивным воздействием, которые могут попасть на полы с учетом свойства материалов и конструкций полов перекрытий и др.

При отсутствии на предприятии действующих систем централизованной пневмопылеуборки или гидросмыва пыли в помещениях, где выделяется большое количество пыли, металлической стружки и опилок, полы следует подметать и протирать только после предварительного их смачивания.

Конструкции полов в помещениях, где применяется гидросмыв пыли и грязи, должны иметь исправную гидроизоляцию.

Все работы по техническому обслуживанию пола (очистка, уборка пыли, обработка нейтрализующими средствами, мытье и др.) должны производиться в сроки, установленные в зависимости от назначения помещений, характера их эксплуатации, конструкций и материала пола, а также с учетом рекомендаций регламента уборки полов.

Регламент и способ уборки полов в зависимости от конструкции пола и материала, из которого он изготовлен, следующие:

- бетонные, монолитные мозаичные, цементно-песчаные полы убирать не реже одного раза в смену — посыпать мокрыми опилками и подметать; не реже одного раза в декаду промывать горячей водой щетками и протирать. Пятна на таких полах следует очищать аммиачной водой (нашатырным спиртом);
- асфальтовые полы следует не реже одного раза в смену подметать или обрабатывать пылесосом и не реже одного раза в декаду мыть холодной или теплой водой;
- полы из метлахских плиток следует очищать не реже одного раза в смену капроновыми щетками, смачивая полы горячей водой; масла и эмульсии удалять, посыпая пол сухими древесными опилками, подметая и протирая;
- полы из керамической плитки следует не реже одного раза в смену промывать холодной или теплой водой, а масла и эмульсию удалять подметанием сухими древесными опилками;
- полы из полвинилацетатных или из полимерцементных мастик следует, как правило, очищать пылесосом или протиркой влажной тряпкой не реже одного-двух раз в неделю;
- полы из линолеума и плиток ПВХ необходимо ежедневно протирать влажной тряпкой, а затем сухой и натирать восковой мастикой;

- поливинилхлоридный плитус следует очищать от загрязнений одновременно с уборкой пола тем же способом, что и линолеум;
- релиновые полы надлежит протирать влажной тряпкой ежедневно;
- паркетные полы следует протирать два-три раза в неделю (в зависимости от интенсивности загрязнения полов помещения) сначала влажными, затем сухими тряпками и натирать специальной мастикой не реже одного раза в месяц;
- деревянные (дощатые) полы следует мыть горячей водой с содой один-два раза в неделю (в зависимости от интенсивности загрязнения полов). Деревянные дощатые полы по лагам необходимо содержать в сухом состоянии, обеспечивая постоянную вентиляцию подполья через вентиляционные решетки и другие устройства.

Конструкции ограждающих совмещенных покрытий находятся в наиболее тяжелых условиях эксплуатации и требуют надлежащего ухода и наблюдения за ними.

При эксплуатации покрытий следует постоянно учитывать, что надежность и долговечность покрытия зависит от:

- своевременных визуальных и при необходимости инструментальных обследований;
- своевременного выполнения работ по сохранению кровельного покрытия в исправном состоянии;
- соответствия конструктивных решений кровельных покрытий требованиям проекта.

При техническом обслуживании совмещенных кровельных покрытий в процессе эксплуатации необходимо соблюдать следующие требования:

- не допускать скопления снега и пыли на кровлях слоем, равным или превышающим по весовым показателям проектную нормативную нагрузку. Регулярно производить очистку кровли, не допуская повреждений;
- наледи и сосульки, свисающие с козырьков, необходимо своевременно сбивать с использованием лестниц, телескопических автомобильных вышек и другими способами, не повреждающими карнизов. Места производства работ по очистке кровель от снега, сосулек и наледей должны быть внизу ограждены, а проход для пешеходов и проезд для транспорта должен быть закрыт с выставлением на время работ наблюдающего;
- при перемещениях снега вдоль скатов кровли следует пользоваться листами фанеры или санками с деревянными полозьями (перемещать их только по снегу);

- с наступлением весеннего и в конце осеннего периода убирать пыль, хвою, листья и другой мусор с кровель и из водоприемных устройств. Сметать хвою и листья в воронки внутренних водостоков не допускается;

- в летнее время верхние участки внутренних водостоков следует регулярно очищать с кровли ершом, прикрепленным к шесту (диаметр ерша должен быть равен диаметру трубопровода водостока), нижние участки следует очищать после ревизии. Приемные решетки и стаканы водоприемных воронок надлежит очищать от пыли, ила и грязи скребками и щетками с последующим промыванием водой. Водостоки следует промывать содовым раствором или горячей водой особенно при засорении битумной мастикой;

- для технического обслуживания обеспечить удобные выходы на наружную поверхность покрытия, предусмотреть подъемные лестницы с ограждением для подъема на вышерасположенные крыши, стремянки на крутых скатах, переходные мостики через конструкции обделок температурно-осадочных швов. Выходы на кровлю должны быть постоянно заперты, а ключи должны храниться у ответственных за техническое обслуживание и пожарный надзор;

- пребывание людей на стальных, асбошиферных, рулонных и мастичных кровлях, не имеющих защитного слоя в виде гравия или плиток, либо деревянных мостков, при ремонте, очистке и осмотре допускать только в мягкой обуви (валяной, на резиновой подошве и т. п.);

- при работах на кровле использовать переносные лестницы или стремянки с деревянными башмаками, подбитые войлоком, резиной или другим нескользким материалом;

- для прохода обслуживающего персонала к инженерному или техническому оборудованию, установленному на кровле, укладывать деревянные (желательно решетчатые) щиты или устраивать защитные слои.

Для защиты совмещенных покрытий тяжелого (из железобетонных панелей либо монолитного железобетона) или облегченного типа (из профилированного оцинкованного настила) от увлажнения конденсационной влагой необходимо выполнить следующие эксплуатационно-технические мероприятия:

- поддерживать в помещении температурно-влажностный режим (режим отопления и вентиляции), соответствующий проекту или требованиям нормативно-технических документов;

- восстанавливать по мере необходимости (при снижении гидроизоляционных и пароизоляционных характеристик) имеющийся в совмещенном покрытии пароизоляционный слой;

- при обнаружении на нижней (потолочной) поверхности совмещенного покрытия увлажненных участков следует выявить и устранить причины их появления;

- при наличии на покрытиях участков с постоянным застоем воды необходимо принимать неотложные меры к восстановлению уклонов в сторону водосточных воронок, не допуская скопления дождевых и талых вод;

- в целях защиты совмещенных покрытий от увлажнения, связанного с технологическим процессом или эксплуатацией и ремонтом технологического оборудования, необходимо выполнять требования к эксплуатации строительных конструкций в условиях особых воздействий технологических процессов (устройство теплоизолирующих экранов, теплостойкой теплоизоляции из жаростойкого бетона для защиты конструкций от нагрева; окраска стальных конструкций в светлые тона «свето- и теплоотражающие», недопущение жестких соединений вибрирующего агрегата с коммуникациями для предотвращения передачи вибрации на строительные конструкции, выполнение мероприятий по защите строительных конструкций от разрушающего воздействия химической агрессии производственных и хозяйственно-бытовых жидкостей, эмульсий, пульп, газов, паров и пыли и др.);

- не допускать пробивки и других повреждений пароизоляционного слоя. Выявленные повреждения устранять незамедлительно путем наклейки дополнительного слоя пароизоляции (заплаты) на местах ее повреждения с предварительным вскрытием гидроизоляционных слоев, стяжки, утеплителя и последующим их восстановлением;

- следить, чтобы стальные кровли, разжелобки, водосточные трубы и другие наружные детали водостоков периодически окрашивались по мере износа старого слоя покраски, но не реже чем через каждые пять лет. При обнаружении на кровле отдельных участков поврежденной окраски последние должны быть немедленно покрашены.

Замеченные при осмотре покрытий прогибы ферм, прогонов, плит и панелей с возникновением трещин в элементах конструкций должны фиксироваться в **журнале технического обслуживания зданий и сооружений** и приниматься меры по их устранению (п. 12 Приложения). Сроки устранения неисправностей приведены в п. 15 Приложения.

При эксплуатации и техническом обслуживании железобетонных и металлических конструкций перекрытий, рабочих площадок, лестниц и козырьков необходимо соблюдать следующие требования:

- при увлажнении перекрытий, возникающем из-за нарушения нормальной работы технологических трубопроводов, оборудования и систем водопровода и канализации, необходимо немедленно установить и устранить причины обводнения, удалить разрушившиеся от намокания слои состава перекрытия, просушить конструкцию перекрытия, затем восстановить гидроизоляцию, заменить или отремонтировать дефектные трубопроводы;

- при устранении неисправностей, дефектов и повреждений гидроизоляционных слоев на перекрытиях предусмотреть дренаж вод с отводом стоков в канализацию;

- при эксплуатации рабочих площадок для обслуживания оборудования, оконного заполнения, посадочных площадок на краны, переходных площадок и мостиков рабочие и посадочные площадки, мостики, лестницы должны периодически, не реже одного раза в месяц, очищаться от пыли, смазочных материалов и мусора. Неиспользуемое оборудование и материалы должны удаляться с площадок в кратчайшие сроки;

- поверхность металлических площадок, переходов и ступеней лестниц должна быть шероховатой, исключаяющей возможность скольжения. На потертой поверхности необходимо по мере износа восстанавливать шероховатость капельной наваркой металла с помощью электросварки;

- марши (с их ступенями и проступями) и площадки лестничных клеток ежедневно подметать и проветривать, а также не реже одного раза в неделю промывать горячей водой. В дни мытья лестниц (не реже одного раза в месяц) следует промывать теплой водой облицованные или окрашенные масляной краской панели стен;

- окраску лестничных клеток или другую отделку поверхностей стен, косяков, балок следует восстанавливать с периодичностью, устанавливаемой на основе местного опыта эксплуатации, но не реже одного раза в пять лет;

- перед наступлением зимнего периода надлежит проверить состояние отопительных приборов, установленных на лестничных клетках;

- перемещать тяжелые грузы (детали оборудования, ящики и пр.) по лестничным маршам и площадкам разрешается только после предварительной защиты и принятия других необходимых мер по предохранению ступеней, площадок, поручней и стен. Повреждения ступеней, покрытий полов площадок, стен, поручней, конструкций оконных и дверных проемов лестничных клеток должны быть устранены;

- при эксплуатации лестничных клеток необходимо держать закрытыми двери помещений, выходящие на лестничную клетку, и поддерживать в помещениях и на лестничных клетках нормативный температурно-влажностный режим, предусмотренный проектом;

- приборы, электропроводка, выключатели и другие элементы искусственного освещения всегда должны быть в исправном состоянии и должны обеспечивать безопасный проход работников предприятия по лестничной клетке с наступлением темноты;

- козырьки над входами в здания должны иметь уклоны, обеспечивающие отвод вод от стен, и исправный гидроизоляционный ковер особенно в местах примыкания козырька к стене и заделки его в стену. Зимой необходимо следить, чтобы козырьки не перегружались снегом и наледями. Для этого козырьки следует периодически очищать от снегового покрова без повреждений кровли;

- запрещается сбрасывать снег с крыши здания на козырек;

- при появлении трещин в стене в зоне заделки козырька в стену следует поставить не менее двух разгружающих опор (деревянных или металлических) на расстоянии половины выноса козырька от стены и принять меры к выполнению ремонта заделки козырька;

- летом козырьки следует периодически очищать от мусора, пыли, песка и других наносов;

- открытые металлические части козырьков необходимо периодически окрашивать.

В зоне воздействия блуждающих токов для предотвращения разрушения конструкций активными процессами коррозии **необходимо постоянно поддерживать сплошность гидроизоляции** подземных конструкций.

Не допускается устройство проемов или отверстий, не предусмотренных проектом, в ограждающих конструкциях помещений с взрывоопасными, взрывопожароопасными и пожароопасными производствами.

Необходимо периодически возобновлять защиту (по истечении установленного срока ее действия) строительных конструкций или их элементов огнезащитными материалами или красками.

Поверхности стальных и железобетонных конструкций в помещениях, связанных с выделением горючей (топливной и др.) пыли, необходимо периодически очищать от отложений горючей пыли, жиромасляных пятен и других отложений:

- периодичность уборки пыли со строительных конструкций следует принимать в соответствии с указаниями проекта и уточнять в процессе эксплуатации в зависимости от характера производства

и степени запыленности среды в каждом производственном помещении, но не реже одного раза в год;

- особое внимание при очистке следует обращать на участки и узлы конструкций, имеющие узкие щели, пазухи и другие пространства, где может залеживаться пыль и задерживаться влага.

Очистку стальных и железобетонных конструкций следует производить:

- от плотной (слежавшейся, спекшейся и т. п.) пыли, легко отделяемого слоя ржавчины — скребками, ручными или пневматическими щетками;

- от сухой несслежавшейся пыли — с помощью вакуумных установок обеспыливания;

- от жира — протиркой пожаробезопасными моющими составами.

Поверхность стальных конструкций может считаться очищенной только при отсутствии следов ржавчины, окалины, жиромасляных и других отложений.

В зданиях и сооружениях любого назначения не допускается огневая очистка конструкций, а в пожароопасных и взрывоопасных помещениях — также и механическая очистка.

Поврежденные при очистке участки защитных покрытий подлежат восстановлению не позднее чем через сутки после окончания очистки.

Количество осевшей пыли на конструкциях (самовозгорающейся и взрывоопасной) не должно превышать 5% нижнего предела взрываемости. Контроль за взрывоопасными концентрациями и уборкой пыли со строительных конструкций должен быть возложен на руководителей всех подразделений предприятия, где имеются повышенные отложения пыли.

Выходы на лестничные клетки и совмещенные покрытия, а также подступы к противопожарному оборудованию и инвентарю должны быть всегда свободными.

Запасные лестничные клетки и лестницы, а также выходы на совмещенные покрытия должны быть всегда доступны для пользования ими; выходы должны быть постоянно заперты на ключ, хранящийся в установленном месте, известном (по информационной табличке) и доступном для его получения в любое время суток.

При техническом обслуживании и осмотрах строительных конструкций необходимо выявлять в них дефекты и повреждения, способствующие потере несущей способности при пожаре, распространению пожара и продуктов горения, а также нарушающие нормальную эвакуацию людей из помещений и здания в целом.

Дефектами и повреждениями, способствующими потере несущей способности конструкций при пожаре, являются:

- частичное отслаивание и отколы защитного слоя бетона с обнажением рабочей арматуры несущих элементов железобетонного каркаса здания, а также плит, прогонов и других несущих элементов покрытий и перекрытий;
- трещины и отколы с обнажением мест сварки арматуры элементов перекрытий, покрытий, навесных панелей стен с металлическими закладными деталями элементов каркаса;
- повреждения штукатурки, окраски и других защитных покрытий деревянных и металлических конструкций;
- нарушение целостности облицовочных листов легких навесных стеновых и кровельных панелей с плитными утеплителями;
- повреждение узлов крепления в конструкциях лестниц и нарушение целостности покрытий, защищающих эти узлы;
- деформация обшивки и нарушение негорючего слоя полотнища и коробки противопожарных трудногорючих, негорючих дверей и ворот.

Дефектами и повреждениями, способствующими распространению пожара и продуктов горения, являются:

- отверстия, сквозные трещины в местах стыков наружных и внутренних стен и их сопряжения с перекрытиями (покрытиями), а также в местах примыкания перегородок к колоннам;
- нарушения плотности стыков между панелями стен, плитами в междуэтажных перекрытиях;
- зазоры, сквозные отверстия в местах прохождения через внутренние ограждающие конструкции кабелей, трубопроводов и коммуникаций других видов;
- нарушение герметичности тамбур — шлюзов;
- сквозные щели в местах примыкания дверных коробок к внутренним стенам и перегородкам, появившиеся в результате усушки и осадки.

Необходимо принимать срочные меры к устранению выявленных дефектов и повреждений, могущих затруднить нормальную эвакуацию людей из помещений и здания в целом.

При выявлении, в процессе технического обслуживания и контроля за эксплуатацией зданий и сооружений, отмеченных в данном разделе нарушений, повреждений, недоделок, деформаций и несоответствий планировочных, конструктивных и других решений противопожарным требованиям следует все отмеченное фиксировать в журналах по эксплуатации зданий и сооружений и принимать неотложные меры к их устранению с обязательным уведомлением руководства предприятия и органов пожарного надзора.

Организация технического освидетельствования и обследований зданий и сооружений

Все здания и сооружения, входящие в состав предприятия, должны подвергаться техническому освидетельствованию не реже одного раза в пять лет.

Задачами технического освидетельствования являются своевременное выявление аварийно-опасных дефектов и повреждений, оценка состояния зданий и сооружений и принятие технических решений по восстановлению надежной и безопасной эксплуатации.

Техническое освидетельствование проводится комиссией, возглавляемой техническим руководителем предприятия или его заместителем. В комиссию включаются руководители и специалисты структурных подразделений предприятия и, при необходимости, специалисты специализированных организаций и органов государственного надзора по договору.

В объем технического освидетельствования входят: наружный и внутренний осмотр зданий и сооружений, проверка технической документации по эксплуатации, производственному контролю, ранее выполненным обследованиям и ремонтам зданий и сооружений, проверка выполнения предписаний органов государственного надзора и мероприятий, разработанных при предыдущем техническом освидетельствовании.

Результаты технического освидетельствования **оформляются актом комиссии** и полученные данные заносятся в **технический паспорт здания (сооружения)** (п. 16, 17 Приложения).

По результатам технического освидетельствования зданий и сооружений устанавливается необходимость проведения технического обследования специализированной организацией для своевременного выявления аварийно опасных дефектов и повреждений и принятия технических решений по восстановлению эксплуатационной надежности и промышленной безопасности здания (сооружения).

Строительные конструкции основных зданий и сооружений, по перечню, утвержденному руководителем предприятия, должны подвергаться техническому освидетельствованию специализированной организацией. Производственные здания и сооружения, находящиеся в эксплуатации более 25 лет, независимо от их состояния,

должны подвергаться комплексному обследованию с оценкой их прочности, устойчивости и эксплуатационной надежности с привлечением специализированных организаций, а в дальнейшем по мере необходимости, но не реже одного раза в пять лет.

Внеочередные обследования зданий и сооружений проводятся в случаях:

- после взрывов, пожаров, аварий, стихийных бедствий, при обнаружении внешних признаков аварийно-опасных повреждений конструкций;
- после обнаружения дефектов и повреждений при осмотрах несущих и ограждающих конструкций зданий и сооружений с признаками опасности разрушения;
- при реконструкции, консервации или изменении назначения объекта.

Обследование выполняется на основе технического задания руководства предприятия. В задании должен быть указан вид обследования (локальная, комплексная, экспертная оценка объекта), условия эксплуатации объекта, состав работ, тип конструкций, подлежащих обследованию и основные задачи, решаемые по результатам обследования.

Техническая программа по обследованию составляется организацией, выполняющей обследование на основе задания предприятия, и согласовывается руководством предприятия.

Обследование строительных конструкций зданий и сооружений проводится, как правило, в три связанных между собой этапа:

- подготовка к проведению технического обследования здания;
- предварительное (визуальное) обследование здания;
- детальная (инструментальная) строительная экспертиза здания.

Состав работ и последовательность действий по проведению технической строительной экспертизы здания независимо от материалов, из которого оно изготовлено, на каждом этапе включают:

- *подготовительные работы:*
 - ознакомление с объектом строительной экспертизы, его объемно-планировочным и конструктивным решением, материалами инженерно-геологических изысканий, геофизических и георадарных исследований;
 - подбор и анализ проектно-технической документации;
 - составление программы работ (при необходимости) на основе полученного от заказчика технического задания. Техническое задание разрабатывается заказчиком или проектной организацией и, возможно, с участием исполнителя стройэкспертизы. Техническое задание утверждается заказчиком, согласовывается исполнителем стройэкс-

пертизы и, при необходимости, проектной организацией – разработчиком проекта задания.

- *предварительное (визуальное) обследование здания:*
 - сплошное визуальное обследование зданий и выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми замерами и их фиксация.
- *детальное (инструментальное) обследование здания:*
 - работы по обмеру необходимых геометрических параметров зданий, конструкций, их элементов и узлов, в том числе с применением геодезических приборов;
 - инструментальное определение параметров дефектов и повреждений;
 - определение фактических прочностных характеристик материалов основных несущих конструкций и их элементов;
 - измерение параметров эксплуатационной среды, присущей технологическому процессу в здании и сооружении;
 - определение реальных эксплуатационных нагрузок и воздействий, воспринимаемых обследуемыми конструкциями здания с учетом влияния деформаций грунтового основания;
 - определение реальной расчетной схемы здания и его отдельных конструкций;
 - определение расчетных усилий в несущих конструкциях, воспринимающих эксплуатационные нагрузки;
 - расчет несущей способности конструкций по результатам обследования здания;
 - камеральная обработка и анализ результатов стройэкспертизы;
 - анализ причин появления дефектов и повреждений в конструкциях;
 - составление **акта стройэкспертизы** с выводами по результатам обследования здания;
 - разработка рекомендаций по обеспечению требуемых величин прочности и деформативности конструкций с рекомендуемой, при необходимости, последовательностью выполнения работ.

Некоторые из перечисленных работ строительной экспертизы могут не включаться в программу обследования здания в зависимости от его специфики, состояния и задач, определенных техническим заданием.

По результатам проведенного технического обследования здания составляется акт независимой строительной экспертизы, заключение или отчет о техническом состоянии конструкций здания или сооружения, в котором приводятся сведения, полученные из

проектной и исполнительной документации, и материалы, характеризующие особенности эксплуатации конструкций, вызвавшие необходимость проведения обследования здания.

В итоговом документе по результатам обследования здания приводятся планы, разрезы, ведомости дефектов и повреждений или схема дефектов и повреждений с фотографиями наиболее характерных из них; схемы расположения трещин в железобетонных и каменных конструкциях и данные об их раскрытии; значения всех контролируемых признаков, определение которых предусматривалось техническим заданием независимой строительной экспертизы или программой проведения технического обследования здания; результаты поверочных расчетов, если их проведение предусматривалось программой обследования здания; оценка состояния конструкций с рекомендуемыми мероприятиями по усилению, устранению дефектов и повреждений, а также причин их появления. Данный перечень может быть дополнен в зависимости от состояния конструкций, причин и задач технического обследования здания.

Заключение независимой строительной экспертизы или отчет технического обследования здания подписывается лицами, проводившими обследование конструкций, руководством структурного подразделения и утверждается руководителем организации, проводившей независимую строительную экспертизу, или уполномоченным на это лицом.

Перед обследованием конструкций намечается план безопасности ведения работ как с временным прекращением эксплуатации, так и без прекращения эксплуатации здания или отдельных его участков. План должен предусматривать мероприятия, исключаящие возможность обрушения конструкций, поражения людей газом, током, паром, огнем, наезда транспорта и т. п.

Для обеспечения непосредственного доступа к конструкциям могут быть использованы имеющиеся в здании средства: мостовые и подвесные краны, переходные площадки и галереи, технологическое оборудование и т. п. При отсутствии таковых устраивают подмости, леса и площадки, настилы, люльки, приставные лестницы, стремянки.

При обследовании конструкций работники, проводящие обследование здания, обязаны соблюдать требования СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования» и СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство».

Лица, проводящие натурное обследование здания, должны в соответствии с ГОСТ 12.0.004-90 «ССБТ. Организация обучения безо-

пасности труда. Общие положения» пройти вводный (общий) инструктаж в отделе охраны труда предприятия, а также инструктаж непосредственно на объекте, где будет проводиться обследование конструкций, проводимый уполномоченным лицом. Проведение инструктажа фиксируется в специальном журнале с росписью лица, проводившего инструктаж, и работника, прошедшего инструктаж.

Лица, проводящие обследование здания, должны использовать необходимые защитные приспособления и спецодежду:

- защитные каски по ГОСТ 12.4.087-84 «ССБТ. Строительство. Каски строительные. Технические условия»;
- предохранительные пояса по ТУ 36-2103 с указанием места закрепления карабина и страховочных канатов по ГОСТ 12.4.107-82 «Канаты страховочные. Общие технические требования» (при необходимости);
- спецодежду, которая не должна иметь болтающихся и свисающих частей во избежание зацепления с движущимися частями механизмов и токопроводящими элементами;
- аппараты и приспособления для защиты глаз и дыхательных путей, применяющиеся на данном предприятии в соответствии с имеющимися вредными факторами: маски, очки, респираторы, противогазы, кислородные изолирующие приборы, вентилируемые скафандры и т. д.

Все работы по обследованию здания, обмерам и испытаниям конструкций на высоте более 3 м, как правило, проводятся с подмостей. Выполнение обследования здания без подмостей допускается только при невозможности их устройства, с обязательным применением предохранительных приспособлений (натянутые стальные канаты, страховочные сетки и т. д.) и монтажных поясов.

Ежедневно перед началом обследования здания необходимо провести проверку состояния лесов, подмостей, ограждений, люлек, лестниц; в случае их неисправности должны быть приняты необходимые меры по ремонту.

Общей целью обследования технического состояния конструкций зданий и сооружений является выявление степени их фактического износа и работоспособности, а также выявление факторов, оказывающих влияние на их безопасную эксплуатацию.

Проектные и технические решения по восстановлению работоспособного состояния зданий и сооружений, разработанные на основе результатов обследования, принимаются к исполнению при наличии утвержденного положительного экспертного заключения на их соответствие требованиям промышленной безопасности.

Организация ремонтного обслуживания зданий и сооружений

Основой правильной технической эксплуатации производственных зданий и сооружений является своевременное проведение ремонтных работ.

Ремонтные работы производственных зданий и сооружений подразделяются на два вида:

- текущий ремонт;
- капитальный ремонт.

Текущий ремонт производится с целью предупреждения преждевременного износа строительных конструкций зданий, сооружений и их инженерных систем.

Перечень работ по текущему ремонту, предусматриваемый в плане основной производственной деятельности организации, приведен в п. 18 Приложения.

Все работы по текущему ремонту делятся на профилактический ремонт, планируемый заранее, и непредвиденный.

Периодичность профилактического текущего ремонта не должна превышать двух лет.

Ремонтные работы должны производиться регулярно в течение года по графику службы, осуществляющей технический надзор зданий, разработанному на основании описей общих, текущих и внеочередных осмотров зданий, а также по заявкам персонала, непосредственно отвечающего за эксплуатацию здания (начальников цехов и др.).

Непредвиденный текущий ремонт должен выполняться срочно для ликвидации дефектов, выявленных в процессе эксплуатации зданий и сооружений.

Максимальные сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного текущего ремонта отдельных частей производственных зданий и сооружений приведены в п. 19 Приложения.

К капитальному ремонту зданий и сооружений относятся такие работы, в процессе которых производится:

- ремонт или смена изношенных конструкций и деталей или замена их на более прочные и экономичные;
- смена или замена более 20% основных конструкций, срок службы которых является наибольшим.

Для зданий — это каменные и бетонные фундаменты, все виды стен, все виды каркасов стен. Для сооружений — это трубы наружных

сетей, днища и стены резервуаров, отстойников, фильтров, ограждающие конструкции подземных каналов, земляное полотно автомобильных и железных дорог, опоры воздушных сетей и др.

Перечень работ по капитальному ремонту приведен в п. 20 Приложения. При этом наиболее эффективным способом восстановления и улучшения эксплуатационных качеств зданий и сооружений является проведение комплексного капитального ремонта.

Комплексный капитальный ремонт должен являться основным видом капитального ремонта зданий и сооружений.

В случаях, когда комплексный капитальный ремонт зданий и сооружений может вызвать остановку отдельных цехов или когда намечается снос или перенос зданий и сооружений по плану реконструкции организации, целесообразно провести выборочный капитальный ремонт отдельных элементов и инженерных систем, угрожающих безопасности эксплуатации зданий и сооружений в целом.

Комплексный капитальный ремонт зданий и сооружений в зависимости от условий их эксплуатации **должен осуществляться с примерной периодичностью**, приведенной в Приложениях 21, 23.

Выборочный капитальный ремонт зданий и сооружений в зависимости от условий эксплуатации соответствующих конструкций должен осуществляться по мере их износа. **Примерная периодичность капитального ремонта** конструктивных элементов здания приведена в Приложении 22.

Отбор зданий и сооружений для профилактического текущего ремонта на планируемый год производится комиссией, назначенной приказом руководителя организации. Комиссия должна руководствоваться данными всех видов технических осмотров, проведенных в установленном порядке.

Для включения в перспективный и годовой планы капитального ремонта отбор зданий и сооружений должен производиться в два этапа:

- предварительный отбор;
- окончательный отбор, при этом:
- предварительный отбор зданий и сооружений для проведения капитального ремонта должен производиться в том же порядке, как и при отборе зданий и сооружений для проведения профилактического текущего ремонта.

Объекты, отобранные на этом этапе для проведения капитального ремонта, вносятся в ведомость. Ведомость подписывается руководителем организации, и один экземпляр этой ведомости направляется генеральной проектной организации.

Окончательный отбор зданий и сооружений для капитального ремонта производится организацией с обязательным участием генеральной проектной организации,

Окончательному отбору должна предшествовать работа генеральной проектной организации по визуальному техническому обследованию зданий и сооружений, предварительно отобранных организацией по представленной ей ведомости.

При выполнении визуального обследования генеральная проектная организация обязана:

- изучить целесообразность проведения капитального ремонта с учетом перспективы развития организации, его реконструкции и расширения;
- выявить визуально техническое состояние зданий и сооружений, подлежащих включению в план капитального ремонта;
- критически рассмотреть предложения организации по характеру намечаемого их ремонта;
- выяснить основные причины, оказывающие существенное влияние на состояние зданий и сооружений (путем опроса работников службы технического надзора и др.);
- выявить сохранность высоты и габаритов здания со времени постройки;
- выявить конструктивные изменения в период эксплуатации и их влияние на статическую устойчивость зданий и сооружений;
- рассмотреть имеющуюся проектную, производственную и эксплуатационную документацию (чертежи основного проекта, материалы изысканий прошлых лет, чертежи, сметы, описи работ ранее осуществленных ремонтов и др.).

По окончании визуального технического обследования генеральный проектировщик составляет отчет, в котором систематизируются фактические данные осмотра зданий и сооружений, предложения о целесообразности проведения капитального ремонта, технико — экономические расчеты и другие материалы.

Результаты визуального технического обследования обсуждаются комиссией организации и решения комиссии оформляются актами.

Окончательно отобранные комиссией объекты для проведения капитального ремонта вносятся в ведомость, которая оформляется подписями руководителей организации и главного инженера проекта.

В ведомость в первую очередь следует включать аварийные и наиболее ценные промышленные здания и сооружения, которые по перспективному плану развития организации не подлежат сносу.

Пришедшие в ветхое состояние здания и сооружения, подлежащие сносу по плану реконструкции, могут быть включены в план капитального ремонта только для выполнения поддерживающих работ, обеспечивающих нормальную эксплуатацию этих объектов на период предполагаемого срока их использования.

В план капитального ремонта не вносятся объекты, когда:

- сведения организации по дефектам зданий и сооружений не подтверждаются материалами визуального технического обследования;
- для устранения повреждений достаточно ограничиться выполнением текущего ремонта;
- требования организации о выполнении работ, характер которых подпадает под признаки реконструкции зданий и сооружений (надстройки, пристройки и др.);
- дефекты частей зданий и сооружений вызваны недостатками или браком, допущенными подрядной организацией, проводившей строительство или ремонт этих объектов.

Планирование ремонта зданий и сооружений предприятия включает:

- составление перспективных планов ремонта зданий и сооружений;
- составление годовых планов ремонта.

Перспективный план капитального ремонта основных зданий и сооружений разрабатывается на пять лет и служит основанием для разработки проектной документации, планирования материальных и финансовых ресурсов.

Годовое планирование ремонта зданий и сооружений производится в соответствии с перспективным планом, с учетом технического состояния объектов. При этом в годовой план могут быть внесены обоснованные изменения против перспективного плана.

Форма годового плана приведена в п. 24 Приложения. В п. 25–29 Приложения приведены рекомендуемые планы-графики проведения ремонтных работ.

Объем и стоимость работ в годовом плане определяется:

- по капитальному ремонту — на основании проектно-сметной документации на ремонт;
- по текущему ремонту — на основании расчетных описей, составленных при проведении осмотров зданий и сооружений, записей технического журнала по эксплуатации зданий и сооружений.

В тех случаях, когда в процессе производства капитального ремонта здания или сооружения, отдельные конструкции заменяются на другие, на эти работы разрабатывается проектная документация.

В своем составе проект должен иметь:

• краткую пояснительную записку, содержащую обоснование технических решений, технико-экономические показатели и соображения по организации ремонтных работ;

- рабочие чертежи;
- сметную документацию.

Обязательным приложением к смете является:

• выборка потребных строительных материалов, изделий и деталей, составленная с учетом использования материалов, полученных от разборки;

• выборка потребности строительных машин и механизмов в машино-сменах.

В случае выявления в процессе производства ремонтно-строительных и специальных работ дополнительных объемов, не учтенных проектом и сметой, **подрядная организация** с учетом представителей заказчика и проектной организации **составляет акт** с указанием дополнительных работ и обоснованием необходимости их выполнения. На основании этого акта проектная организация производит корректировку сметной стоимости объекта. При увеличении стоимости работ против первоначальной, смета переутверждается в установленном порядке.

Рабочие чертежи на капитальный ремонт зданий или сооружений должны составляться во всех случаях при перепланировке, при усилении оснований, усилении или частичной замене фундаментов, креплений при перекладке части стен, при смене или усилении перекрытий при смене или реконструкции крыши под другие кровельные материалы, при переоборудовании зданий и сооружений и в других аналогичных случаях.

Номенклатура работ и продолжительность ремонта уточняется в каждом конкретном случае по техническому состоянию объекта.

При разработке годового плана ремонта, предусматривается в годовом ремонтном фонде резерв средств для проведения непланового ремонта.

Выбор подрядной организации для выполнения ремонта определяется на конкурсной основе. В предложении предприятия на участие в конкурсных торгах указываются: наименование объекта, краткая техническая характеристика, объем и номенклатура ремонтных работ, сроки начала и окончания ремонта. При необходимости выполнения ремонта, требующего специального проектного решения, к предложению прилагается утвержденный проект ремонта сооружения.

Приемка зданий и сооружений из капитального ремонта и оценка качества ремонта производится комиссией с участием специалистов по эксплуатации зданий и сооружений по программе, согласованной с исполнителем и утвержденной техническим руководителем предприятия. Состав приемочной комиссии должен быть установлен приказом по предприятию.

Приемочная комиссия осуществляет контроль технической документации, составленной перед ремонтом, в процессе ремонта и после ремонта.

Техническая документация предъявляемая при сдаче объекта из капитального ремонта включает: проектно-сметную документацию, исполнительные чертежи, журналы производства работ, акты скрытых работ.

Запрещается приемка в эксплуатацию объектов производственного назначения с недоделками, препятствующими их эксплуатации и ухудшающими санитарно-гигиенические условия и безопасность труда работающих.

Техническая документация по выполненным работам и акты приемки зданий и сооружений из капитального ремонта хранятся на предприятии. Форма акта приемки приведена в п. 30 и 31 Приложения.

Сведения о выполненном капитальном ремонте заносятся в паспорт производственного здания (сооружения) (п. 16 Приложения).

Сведения о текущем ремонте вносятся в журнал по эксплуатации зданий и сооружений (п. 12 Приложения).

При выполнении текущего и капитального ремонтов промышленных зданий и сооружений должны выполняться правила, предусмотренные СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования».

В соответствии с требованиями СНиП администрацией организации, ремонтно-строительной организацией должны быть проработаны или разработаны вновь и согласованы в установленном порядке инструкции и инструктивные указания по охране труда по профессиям с учетом местных условий.

Указанные инструкции должны быть в установленном порядке доведены до работников, занятых на работах по строительству, ремонту и эксплуатации производственных зданий и сооружений.

При разработке проектов организации капитального ремонта и проектов производства работ проектные организации – генеральные проектировщики, организация и ремонтно-строительные организации должны учитывать требования СНиП 12-03-2001 и других

действующих правил охраны труда, а также санитарных и противопожарных норм.

Рабочие места необходимо оборудовать ограждениями, обеспечить защитными и предохранительными устройствами и приспособлениями. При работе, требующей средства подмащивания, запрещается использовать случайные опоры.

Проемы в стенках и перегородках, расположенные на высоте до 0,7 м от настила (покрытия или пола), примыкающего только с одной стороны, должны иметь ограждение высотой не менее 1 м и бортовую доску высотой не менее 15 см.

Запрещается ходить по подшивке деревянных перекрытий или выполнять какие-либо работы, находясь на ней. Для этой цели должен устраиваться настил из досок или щитов, уложенных по прочным балкам или другому надежному основанию.

Предохранительные пояса, выдаваемые работникам, должны иметь паспорт, номер и дату испытания и в установленные сроки проходить испытания на статическую нагрузку.

Страховочные канаты и предохранительные пояса необходимо проверять перед каждым применением. Страховочные канаты должны испытываться статической нагрузкой не реже одного раза в десять дней.

Работающие на кровле с уклоном более 25° работники должны снабжаться, кроме предохранительных поясов, страховочных канатов, переносными стремянками с нашитыми планками, и работа должна быть организована по наряду — допуску.

Во время гололеда, густого тумана, ветра силой 6 баллов и более, а также во время дождя и снегопада все виды работ, выполняемых на высоте, производить запрещается.

При ремонте кровли подъем материалов на кровлю вручную категорически запрещен. Все материалы (в том числе и незначительные по массе) должны подниматься только средствами механизации.

При наклейке рулонных материалов на горячих мастиках кровельщики, во избежание ожогов, должны находиться с наветренной стороны и надевать защитные очки.

Запрещается производство работ в двух или более ярусах по одной вертикали без междуэтажных перекрытий или защитных устройств. Запрещается вести какие-либо работы или находиться в зоне, над которой ведется демонтаж или монтаж сборных конструкций, независимо от наличия перекрытий и защитных устройств.

На всех опасных участках ремонтируемых зданий, у машин и механизмов, в проездах и в других местах, где это требуется по услови-

ям работы, следует вывешивать плакаты и предупредительные надписи.

На каждом объекте, где ведутся ремонтно-строительные работы, должна быть аптечка с медикаментами в установленном наборе.

Объекты ремонта должны быть обеспечены площадками и зонами для складирования материалов и конструкций для производства ремонтных работ и упорядоченного складирования разбираемых конструкций и материалов.

К работам в особо опасных или вредных условиях, к которым предъявляются повышенные требования безопасности, должны допускаться лица не моложе 18 лет, прошедшие медицинское освидетельствование, обученные по утвержденной программе, сдавшие экзамены и получившие соответствующее удостоверение на право производства этих работ.

При капитальном ремонте зданий и сооружений и при ремонте фасадов перед наружными дверными проемами следует устраивать сплошные защитные козырьки с наклоном 20° , выступающие от поверхности стены не менее чем на 2 м, а при наличии лесов — за габарит их ширины на 1 м.

Если в ходе ремонтно-строительных работ возникли угрожающие условия (осадка оснований под строительными лесами, аварийные деформации разбираемых конструкций, обрыв проводов электролиний и т. п.), необходимо немедленно удалить людей, поставить ограждения и принять срочные меры для устранения опасности.

Ответственность за соблюдение требований по охране труда при выполнении ремонтных работ подрядным способом возлагается на администрацию ремонтно-строительных организаций, а также на специалистов линейной структуры управления, непосредственно руководящих производством работ.

Ответственность за обеспечение охраны труда при ремонтных работах на объектах несет администрация подрядчика и организации, на территории которой производятся ремонтные работы, в соответствии с оговоренными в договоре между ними условиями.

Ответственность за соблюдение требований по охране труда при выполнении ремонтных работ хозспособом возлагается на администрацию организации, а также на работников линейного персонала, непосредственно руководящих производством работ.

Приложения

1. Приказ о создании службы технического надзора за состоянием, содержанием и ремонтом зданий и сооружений

(наименование организации)

ПРИКАЗ

00.00.0000

Москва

№ _____

О создании службы технического надзора за состоянием, содержанием и ремонтом зданий и сооружений

В соответствии с требованиями ст. 212 и 215 Трудового кодекса РФ, Положения «Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений» ПОТ РО-14000-004-98, утвержденного Департаментом экономики машиностроения Минэкономки России от 12 февраля 1998 г., и в целях обеспечения надлежащего технического состояния производственных объектов

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений (приложение 1).
2. Создать службу технического надзора за состоянием, содержанием и ремонтом строительных конструкций производственных зданий и сооружений в составе:

(фамилия, инициалы, должность)

(фамилия, инициалы, должность)

(фамилия, инициалы, должность)

3. Оперативное руководство службой технического надзора возложить на главного инженера _____

(фамилия, инициалы)

4. На службу технического надзора возложить надзор и контроль за выполнением в организации комплекса организационно-технических мероприятий по эксплуатации:

- строительных конструкций производственных, складских, административных, бытовых и других зданий;

- строительных конструкций внутриплощадочных водопроводно-канализационных сооружений, сооружений теплофикации, газоснабжения, электроснабжения и других сооружений, находящихся на балансе организации;

- внутриплощадочных автомобильных дорог;

- элементов благоустройства территории (ограждение территории организации, тротуары, площадки и т. д.) и др.

5. Служба технического надзора осуществляет:

- систематическое наблюдение за эксплуатацией производственных зданий и сооружений;

- контроль за соблюдением цехами, отделами, участками, в ведении которых находятся здания, сооружения или отдельные помещения, мер для обеспечения безопасных условий труда и осуществления нормального хода производственных процессов (контроль состояния несущих и ограждающих конструкций зданий, содержания в чистоте поверхностей конструкций, соблюдения требований эксплуатации зданий и сооружений, производственных габаритов, закрытия и уплотнения на зимний период проемов и т. п.);

- свою деятельность в соответствии с Положением о проведении плано-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, другой нормативно-технической документацией, а также в соответствии с приказами и распоряжениями по организации, изданными в их развитие.

6. Службе технического надзора обеспечить:

- совместно с цехами, отделами, участками сохранность, надлежащее техническое состояние и постоянную эксплуатационную годность строительных конструкций зданий и сооружений путем проведения текущего и капитального ремонтов, выполняемых в плановом порядке в соответствии с единой системой плано-предупредительного ремонта (ППР);

- организацию выполнения и контроля за осуществлением мероприятий, направленных на поддержание состояния и улучшение эксплуатационных качеств зданий и сооружений;

- исключение простоев и неплановых остановок производства по причине неудовлетворительного состояния строительных конструкций зданий и сооружений.

7. Закрепить все производственные здания и сооружения предприятия за структурными подразделениями и службами, занимающими указанные площади.

8. Назначить ответственными лицами за правильную эксплуатацию, сохранность и своевременный ремонт производственных зданий и сооружений, закрепленных за структурными подразделениями и службами, руководителей этих структурных подразделений и служб:

_____ (наименование производственного объекта)	_____ (должность, фамилия, инициалы)
_____ (наименование производственного объекта)	_____ (должность, фамилия, инициалы)
_____ (наименование производственного объекта)	_____ (должность, фамилия, инициалы)
_____ (наименование производственного объекта)	_____ (должность, фамилия, инициалы)
_____ (наименование производственного объекта)	_____ (должность, фамилия, инициалы)
_____ (наименование производственного объекта)	_____ (должность, фамилия, инициалы)

9. Руководителям структурных подразделений и служб, ответственным за правильную эксплуатацию, сохранность и своевременный ремонт производственных зданий и сооружений:

— своими распоряжениями закрепить за специалистами закрепленные за структурными подразделениями и службами производственные здания либо его части;

— обеспечить систематические ежедневные наблюдения специалистами за состоянием строительных конструкций производственных зданий и сооружений путем беглого визуального осмотра всех конструкций и поэлементных осмотров в установленные службой технического надзора сроки, согласно утвержденным графикам.

10. Начальнику планово-экономического отдела _____ совместно со службой технического надзора

_____ (фамилия, инициалы)

обеспечить в срок _____ составление годовых планов и графиков выполнения соответствующих работ и мероприятий с установлением конкретных сроков проведения плановых технических осмотров, текущих и капитальных ремонтов с разбивкой всех мероприятий по кварталам (месяцам), входящих в состав системы планово-предупредительного ремонта, и представить их мне на утверждение.

11. Начальнику отдела материально-технического обеспечения _____ обеспечить к началу производства работ

_____ (фамилия, инициалы)

своевременное поступление соответствующих материалов. К началу ремонта большинства конструкций зданий и сооружений на место работ должно быть завезено материалов в размере их полной потребности.

12. Начальнику финансового отдела _____ (фамилия, инициалы) предусмотреть в смете расходов финансирование на проведение соответствующих ремонтных работ согласно сметной документации.

13. Начальнику отдела кадров _____ (фамилия, инициалы) ознакомить указанных в приказе должностных лиц в части их касающейся под роспись.

14. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Генеральный директор _____
(фамилия, инициалы)

Визы:

Приложение 1

«Утверждаю»
Генеральный директор

_____/_____/_____
«__» _____ 20__ г.

ПОЛОЖЕНИЕ

о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано на основе положений Трудового кодекса РФ, Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденного постановлением Государственного комитета СМ СССР по делам строительства от 29 декабря 1973 г. № 279.

1.2. Система планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений представляет собой совокупность органи-

зационно-технических мероприятий по надзору, уходу и всем видам ремонта, осуществляемых в соответствующем плановом порядке в целях обеспечения сохранности и восстановления основных фондов.

1.3. Настоящее Положение имеет целью обеспечение сохранности производственных зданий и сооружений путем надлежащего ухода за ними, своевременного и качественного проведения их ремонта, а также упорядочения ремонтного дела и снижения стоимости ремонта.

1.4. К работам и мероприятиям, связанным с планово-предупредительным ремонтом, относятся:

1) наблюдение — технический надзор за объектами основных средств в период их эксплуатации;

2) ремонтные работы, из них:

а) текущий ремонт;

б) капитальный ремонт.

1.5. Наблюдение — технический надзор за основными фондами — осуществляется с целью своевременного выявления необходимости принятия мер, обеспечивающих сохранность эксплуатируемых основных фондов (зданий, сооружений, оборудования).

1.6. Ремонт основных фондов — зданий и сооружений — представляет собой комплекс технических мероприятий, направленных на поддержание или восстановление первоначальных эксплуатационных качеств — как здания и сооружения в целом, так и их отдельных конструкций.

1.7. Задачей технического надзора за объектами основных средств является обеспечение:

— содержания конструкций зданий и сооружений, а также инженерно-технических устройств в исправном эксплуатационном состоянии;

— бесперебойной работы инженерного технологического оборудования;

— своевременного выполнения ремонтных работ;

— безопасных условий труда и правил пожарной безопасности;

— разработки предложений по улучшению технической эксплуатации объектов и качественного проведения всех видов ремонта.

2. Наблюдения за сохранностью зданий и сооружений в период эксплуатации

2.1. Для организации и осуществления работы по наблюдению (техническим надзором) за сохранностью объектов основных средств,

а также проведению осмотра объектов в _____
(наименование организации)

создается служба технического надзора за состоянием, содержанием и ремонтом строительных конструкций производственных зданий и сооружений.

В состав комиссии входят работники эксплуатационно-технической службы, строительной группы, начальники цехов, мастерских, отделов, непосредственно отвечающих за эксплуатацию зданий и сооружений.

Оперативное руководство службой технического надзора осуществляет главный инженер.

2.2. Кроме того, все производственные здания и сооружения подвергаются периодическим техническим осмотрам специально на то уполномоченными лицами, за которыми закреплены распоряжениями руководителей структурных подразделений и служб здания и сооружения. Осмотры подразделяются на общие и частичные.

При *общем осмотре* обследуется все здание или сооружение в целом, включая все конструкции здания или сооружения, в том числе инженерное оборудование, различные виды отделки и все элементы внешнего благоустройства или всего комплекса зданий и сооружений.

При *частичном осмотре* обследованию подвергаются отдельные здания или сооружения комплекса, или отдельные конструкции, или виды оборудования.

2.3. Очередные общие технические осмотры зданий проводятся, как правило, два раза в год — весной и осенью.

Весенний осмотр производится после таяния снега.

Этот осмотр имеет своей целью освидетельствование состояния здания или сооружения после таяния снега или зимних дождей.

При весеннем осмотре уточняются объемы предстоящей работы по текущему ремонту зданий или сооружений, выполняемому в летний период, и выявляются объемы работ по капитальному ремонту для включения их в план следующего года.

При весеннем техническом осмотре необходимо:

а) тщательно проверить состояние несущих и ограждающих конструкций и выявить возможные повреждения их в результате атмосферных и других воздействий;

б) установить дефектные места, требующие длительного наблюдения;

в) проверить механизмы и открывающиеся элементы окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств;

г) проверить состояние и привести в порядок водостоки, отмостки и ливнеприемники.

Осенний осмотр проводится с целью проверки подготовки зданий и сооружений к зиме.

При осеннем техническом осмотре необходимо:

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

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

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

2.4. *Текущий осмотр* основных конструкций зданий и сооружений с тяжелым крановым оборудованием или зданий и сооружений, эксплуатирующихся в сильноагрессивной среде, проводится один раз в десять дней. Здания и сооружения, эксплуатирующиеся в агрессивной среде, не реже одного раза в год должны подвергаться обследованию специализированными организациями в соответствии с требованиями и нормами Ростехнадзора с обстоятельными отметками в техническом журнале технического состояния конструкций и мерах по проведению необходимых работ по поддержанию строительных конструкций в первоначальном эксплуатационном качестве.

2.5. Кроме очередных осмотров могут производиться внеочередные осмотры зданий и сооружений после стихийных бедствий (пожаров, ураганных ветров, больших ливней или снегопадов, после колебаний поверхности земли — в районах с повышенной сейсмичностью и т. д.) или аварий, наводнений и др.

При обнаружении значительных деформаций, появлений прогибов, трещин, коррозии или других дефектов, указывающих на ненадежное состояние конструкций, а также после аварий внеочередные осмотры проводятся в срочном порядке и не позднее 1—2 дней после стихийного бедствия или аварии. Результаты осмотра оформляются актом.

2.6. При обнаружении неисправности, характеризующей сомнительное состояние той или иной части здания или сооружения, недоступной осмотру, производится проверочное вскрытие соответствующей конструкции (перекрытия, фундамента и др.) и при необходимости отбираются образцы и проводятся лабораторные испытания.

Вскрытие производится с соблюдением необходимых мер предосторожности, обеспечивающих устойчивость конструкций здания или сооружения.

2.7. Лица, проводящие текущие осмотры конструкций зданий, определяются начальником подразделения (отдела, цеха, мастерской), эксплуатирующего соответствующее здание или группу зданий и сооружений.

2.8. На каждый вновь принятый в эксплуатацию объект — здание, сооружение — составляется Паспорт.

Паспорт является основным техническим документом, в котором содержится полная информация о конструктивных и технико-экономических характеристиках объекта, условиях его эксплуатации и т. п. Данные Паспорта составляются с учетом всех архитектурно-планировочных и конструктивных изменений.

Паспорт заполняется по единой, принятой в отрасли форме и состоит из описательной части и приложений. В описательной части приводятся данные: год постройки, кубатура, площадь объекта и его частей, протяженность и другие данные по сооружениям, развернутые площади элементов, требующих периодической окраски, конструктивная характеристика частей и элементов здания и сооружения и т. д.

Приложениями к паспорту являются:

а) светокопии рабочих чертежей планов, разрезов, фасадов здания или сооружения с внесенными в них отступлениями от проекта, если таковые имели место в процессе строительства;

б) перечень предусмотренных проектом требований по обеспечению нормальной эксплуатации здания или сооружения, их отдельных элементов и прилегающей территории.

Примерная форма Паспорта на здание приведена в приложении 2 к настоящему приказу.

Паспорт составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в архиве отдела эксплуатации (ремонта) зданий и сооружений организации, второй — в цехе (отделе), эксплуатирующем здание или сооружение.

2.9. Для учета работ по обслуживанию и текущему ремонту соответствующего здания или сооружения ведется Технический журнал, в который вносятся записи обо всех выполненных работах по обслуживанию и текущему ремонту с указанием вида работ и места. Форма Технического журнала по эксплуатации зданий и сооружений является основным документом, характеризующим состояние эксплуатируемых объектов (приложение 3).

Сведения, помещенные в Техническом журнале, отражают техническое состояние здания (или сооружения) на данный период времени, а также историю его эксплуатации. Кроме того, часть этих сведений служит исходными данными для составления дефектных ведомостей на ремонтные работы.

В журнал также заносятся основные заключения по результатам очередных (периодических) осмотров зданий и сооружений, данные о проведенных ремонтах (сроки, характер, объем); сведения о допущенных нарушениях правил эксплуатации и о намеченных или принятых мерах по пресечению нарушений и др.

3. Проведение ремонтных работ

3.1. Ремонт производственных зданий и сооружений представляет собой комплекс технических мероприятий, направленных на поддержание или восстановление первоначальных эксплуатационных качеств как здания и сооружения в целом, так и их отдельных конструкций.

3.2. К началу производства ремонтных работ должно быть гарантировано своевременное поступление материалов. К началу ремонта большинства конструкций зданий и сооружений на место работ должны быть завезены материалы в размере полной потребности.

3.3. Ремонтные работы подразделяются на два вида:

- а) текущий;
- б) капитальный.

3.4. К *текущему ремонту* производственных зданий и сооружений относятся работы по систематическому и своевременному предохранению частей зданий и сооружений и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей.

Примерный перечень работ по текущему ремонту приведен в приложении 4.

3.5. Текущий ремонт производственных зданий и сооружений осуществляется за счет эксплуатационных расходов организации.

3.6. Работы по текущему ремонту производятся регулярно в течение года по графикам на основании описей общих, текущих и внеочередных осмотров зданий и сооружений, а также по заявкам руководителей, эксплуатирующих объекты.

3.7. Повреждения аварийного характера, создающие опасность для работающего персонала или приводящие к порче оборудования, сырья и продукции или к разрушению конструкций здания, должны устраняться немедленно.

3.8. В подразделении, производящем текущий ремонт зданий и сооружений и инженерного оборудования, следует хранить неприкосновенный запас необходимых материалов, деталей, санитарно-технического оборудования для ликвидации аварий. Количество неприкосновенного аварийного запаса материалов и деталей определяется в зависимости от вида зданий или сооружений, эксплуатационной загрузки, условий эксплуатации и среды, а также прочности примененных при строительстве материалов и деталей.

3.9. К *капитальному ремонту* производственных зданий и сооружений относятся работы, в процессе которых производится смена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов, за исключением полной смены или замены основных конструкций, срок службы которых в зданиях и сооружениях является наибольшим (каменные и бетонные фундаменты зданий и сооружений, все виды стен зданий, все виды каркасов стен, трубы подземных сетей, опоры мостов и др.).

Перечень работ по капитальному ремонту приведен в приложении 5.

3.10. При производстве капитального ремонта зданий и сооружений должны применяться прогрессивные конструкции, изготовленные индустриальным методом. При этом допускается замена изношенной конструкции из менее прочного и недолговечного материала на конструкции из более прочного и долговечного материала, за исключением полной замены основных конструкций, срок службы которых в зданиях и сооружениях является наибольшим (см. п. 3.9).

3.11. Капитальный ремонт производственных зданий и сооружений может быть комплексный, охватывающий ремонт здания или сооружения в целом, и выборочный, состоящий из ремонта отдельных конструкций здания, сооружения или отдельного вида инженерного оборудования.

3.12. Выборочный капитальный ремонт производится в случаях:

а) когда комплексный ремонт здания может вызвать серьезные помехи в работе предприятия в целом или отдельного цеха;

б) при большом износе отдельных конструкций, угрожающем сохранности остальных частей зданий; при экономической нецелесообразности проведения комплексного ремонта здания по соображениям (намечается снос или перенос зданий или сооружений, предполагается реконструкция здания и т. д.).

3.13. При проведении выборочного капитального ремонта необходимо в первую очередь предусматривать ремонт тех конструкций, от которых зависит нормальный ход технологического процесса, а также конструкций, от исправности которых зависит сохранность остальных частей здания или сооружения.

3.14. Выборочный капитальный ремонт производственных зданий и сооружений в зависимости от условий эксплуатации соответствующих конструкций или видов инженерного оборудования должен осуществляться по мере их износа.

3.15. Комплексный капитальный ремонт производственных зданий и сооружений в зависимости от их капитальности и условий эксплуатации осуществляется с соблюдением определенной периодичности.

3.16. При производстве капитального ремонта не допускается замена существующих конструкций другими, не соответствующими действующим техническим условиям и нормам нового строительства.

4. Планирование системы планово-предупредительного ремонта

4.1. Все работы, предусмотренные системой ППР по производственным зданиям и сооружениям, выполняются по утвержденным годовым планам (графикам).

4.2. В годовых планах-графиках устанавливаются сроки проведения плановых технических осмотров, текущего и капитального ремонтов с разбивкой всех мероприятий по месяцам.

4.3. В тех случаях, когда одновременно с проведением ремонта затруднено или невозможно выполнение технологических процессов или иной основной деятельности организации, планы всех видов ремонтов производственных зданий и сооружений увязываются с планами работ соответствующих производственных подразделений организации.

4.4. Планирование текущего ремонта осуществляется ежегодно на основании расцененных описей ремонтных работ по объектам в пределах общего лимита, предусмотренного в плане производственной деятельности организации на финансирование этих работ.

4.5. Годовой план ремонта составляется на основании данных технических осмотров зданий и сооружений, отдельных конструкций и видов инженерного оборудования.

4.6. Годовой план капитального ремонта (с поквартальной разбивкой) составляется в денежном выражении и натуральных показателях и содержит:

- а) утвержденный титульный список объектов ремонта;
- б) наименование и количество основных работ по каждому объекту;
- в) сметную стоимость годового объема работ;
- г) календарные сроки ремонта;
- д) потребность в основных материалах, строительных изделиях, транспорте, средствах механизации и рабочих.

Все объекты комплексного ремонта включаются в титульный список поименно.

4.7. Годовой план капитального ремонта утверждается в соответствии с ассигнованиями, предусмотренными сметой расходов по статье «Капитальный ремонт».

4.8. Годовой план капитального ремонта на предстоящий год увязывается с планом обеспечения этих работ материалами.

5. Финансирование ремонтных работ

5.1. Финансирование текущего ремонта и работ по обследованию зданий и сооружений производится за счет средств, предусмотренных в плане производственной деятельности.

5.2. Финансирование капитального ремонта, а также проектно-изыскательских работ для нужд капитального ремонта осуществляется за счет амортизационных отчислений на капитальный ремонт в соответствии с утвержденной сметной документацией.

5.3. Финансирование капитального ремонта, а также расчеты за выполненные работы подрядными ремонтно-строительными организациями осуществляются в порядке, установленном в соответствии с Положением о порядке начисления амортизационных отчислений по основным фондам в народном хозяйстве, утвержденным Госпланом СССР, Минфином СССР, Госбанком СССР, Госкомцен СССР, Госкомстатом СССР, Госстроем СССР от 29 декабря 1990 г. № ВГ-21-Д/144/17-24/4-73 (№ ВГ-9-Д).

6. Порядок составления и утверждения проектно-сметной документации на проведение ремонта

6.1. Работы по капитальному ремонту осуществляются только при наличии утвержденной в установленном порядке проектной документации. Исключение составляют только случаи, когда конструкции или оборудование зданий в процессе капитального ремонта не заменяются и не усиливаются.

6.2. Проектирование на проведение капитального ремонта осуществляется силами соответствующих проектных организаций, как правило, в одну стадию — рабочий проект.

6.3. В составе рабочего проекта должны предусматриваться:

а) краткая пояснительная записка, содержащая обоснование технических решений, технико-экономические показатели и соображения по организации ремонтных работ;

б) рабочая документация, содержащая рабочие чертежи, сметную документацию, проект организации капремонта.

6.4. До начала составления проектной документации организацией — разработчиком проектной документации производится техническое обследование (изыскания) по отобранным для ремонта объектам — зданиям, сооружениям и т. д. с целью определения в натуре действительного их технического состояния, степени износа основных конструкций, а также получения всех необходимых обмерных чертежей по объектам, не имеющим достоверных архивных данных.

6.5. Рабочие чертежи на капитальный ремонт зданий или сооружений должны составляться во всех случаях при перепланировке, при усилении оснований, усилении или частичной замене фундаментов, креплений при перекладке части стен, при смене или усилении перекрытий, при смене или реконструкции крыши под другие кровельные материалы, при переоборудовании котельных, газификации, электрификации зданий и сооружений и в других аналогичных случаях.

6.6. Проектная и сметная документация на капитальный ремонт здания или сооружения должна быть полной и достаточной для организации производства всех предусмотренных проектом работ.

6.7. Стоимость капитального ремонта определяется по сметам, составленным в установленном порядке по рабочим чертежам, или в случае если проект на капитальный ремонт не разрабатывается — на основании описей работ, подлежащих выполнению в процессе капитального ремонта.

Форма сметы приведена в приложении 6.

6.8. Сметная документация на капитальный ремонт основных фондов составляется в соответствии с Методическими указаниями по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации.

6.9. Сметная документация составляется для определения сметной стоимости капитального ремонта объекта по действующим ценам, а также нормам, тарифам и расценкам, прейскурантам и калькуляциям, установленным для работ по капитальному строительству (капитальному ремонту). На конструкции и виды работ, на которые

отсутствуют единичные расценки, составляются дополнительные единичные расценки на основании действующих сметных или производственных норм.

6.10. Обязательным приложением к смете являются:

а) выборка потребных строительных материалов, изделий и деталей, составленная с учетом использования материалов, полученных от разборки;

б) выборка потребных строительных машин и механизмов в машино-сменах (при значительных объемах работ и осуществлении капитального ремонта подрядным способом).

6.11. Все текущие изменения отпускных цен на материалы, тарифов на грузовые перевозки и электроэнергию, а также условий оплаты труда рабочих, не учтенные единичными расценками, учитываются дополнительными поправками к сметам.

6.12. В случае выявления в процессе производства ремонтно-строительных и специальных работ дополнительных объемов, не учтенных проектом и сметой, подрядная организация с участием представителей заказчика и проектной организации составляют акт с указанием дополнительных работ и обоснованием необходимости их выполнения. На основании этого акта проектная организация (разработчик проекта) производит корректировку сметной стоимости объекта.

6.13. При составлении смет на капитальный ремонт, осуществляемый хозяйственным способом, следует иметь в виду следующие положения.

1) Сметная прибыль не начисляется и не предусматривается в сметах на проведение ремонта.

2) Размер нормы накладных расходов, применяемых при определении сметной стоимости капитального ремонта, принимается на основании индивидуальной нормы накладных расходов. Индивидуальная норма накладных расходов определяется в среднем для организации на основании соответствующих обосновывающих расчетов, выполненных в соответствии с положениями.

6.14. При производстве капитального ремонта подрядным способом его стоимость определяется в соответствии с Методическими указаниями по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации, Методическими указаниями по определению величины накладных расходов в строительстве, Методическими указаниями по определению величины сметной прибыли в строительстве и Методическим пособием по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения.

6.15. Взаимоотношения заказчика (организации) на разработку проектной документации и сторонней проектной организации устанавливаются заключенным между ними договором, определяющим содержание их правоотношений, права и обязанности сторон участников договора, стадийность разрабатываемой проектной документации, договорную стоимость, сроки выполняемых работ и т. п.

6.16. При определении стоимости разработки проектной документации на капитальный ремонт следует использовать действующие по этим вопросам нормативные документы с применением инфляционного индекса и понижающего коэффициента.

6.17. Проектно-сметная документация на проведение капитального ремонта утверждается генеральным директором _____

(наименование организации)

7. Приемка объекта после капитального ремонта

7.1. После завершения работ по капитальному ремонту (вне зависимости от способов его производства — хозяйственного или подрядного) объекты принимаются Рабочей комиссией по предъявлению его заказчиком (организацией).

7.2. Рабочая комиссия по приемке объекта назначается генеральным директором _____

(наименование организации)

В состав Рабочей комиссии включаются представители:

- службы технической эксплуатации организации;
- органов государственного надзора — энергетического, санитарно-эпидемиологического, пожарного, охраны окружающей среды;
- других органов государственного и ведомственного надзора, которым в соответствии с их компетенцией подконтролен принимаемый объект.

7.3. При приемке объектов Комиссия руководствуется действующими нормами и техническими условиями.

7.4. Запрещается приемка объектов с недоделками, препятствующими их эксплуатации и ухудшающими санитарно-гигиенические условия и безопасность труда работающих.

7.5. Приемка объекта после завершения капитального ремонта оформляется Рабочей комиссией составлением акта по установленной форме (приложение 7).

7.6. Техническая документация по выполненным работам и акты-приемки отремонтированных объектов хранятся в организации наравне с документами по строительству объектов.

МИНИСТЕРСТВО, ВЕДОМСТВО

(наименование предприятия или организации)

ПАСПОРТ НА ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ

(наименование подразделения)

Составлен «__» _____ 20__ г.

**Балансовая (первоначальная) стоимость здания
в текущих ценах**

Всего _____ тыс. руб.

В том числе:

а) производственной части _____ тыс. руб.

б) служебно-бытовой части _____ тыс. руб.

Руководитель¹ _____

(подпись)

Зам. главного инженера предприятия
(организации) по капитальному ремонту
(или другое должностное лицо, отвечающее
за проведение капитального ремонта
по предприятию в целом)

(подпись)

Общие сведения

1. Год постройки _____

2. Этажность:

а) производственной части _____ этажей с подвалом,
без подвала (ненужное зачеркнуть);

б) служебно-бытовой части _____ этажей с подвалом,
без подвала (ненужное зачеркнуть).

¹ В том случае, если в одном здании (корпусе) расположено несколько цехов, паспорт подписывает один из начальников цехов, на которого возложена общая ответственность за здание.

3. Площадь застройки, всего _____ кв. м
В том числе:
 - а) производственной части _____
 - б) служебно-бытовой части _____
4. Строительный объем, всего _____ куб. м.
В том числе:
 - а) производственной части _____
 - б) служебно-бытовой части _____
5. Схематический план здания.
6. Схематический поперечный разрез.
7. Схематический план кровли.

П р и м е ч а н и я:

1. На схематическом плане показать проектное обозначение продольных и поперечных осей.
2. По п. 5, 6 и 7 чертежи можно дать в виде приложения к паспорту.

Конструктивная характеристика здания

А. Производственная часть

1. Фундаменты _____
2. Колонны и подкрановые балки _____
3. Стены и перегородки _____
4. Несущие конструкции перекрытия _____
5. Несущий элемент кровли и утеплитель _____
6. Кровля (водоизолирующий слой) _____

Б. Служебно-бытовая часть

1. Фундаменты _____
2. Несущий каркас _____

3. Стены и перегородки _____
4. Междуэтажные и чердачное перекрытия _____
5. Лестницы _____
6. Несущий элемент кровли _____
7. Кровля (водоизолирующий слой) _____

Площади помещений, кв. м

№ п/п	Наименование площади помещений	Всего	В том числе	
			одно-этажной части	много-этажной части
1	Производственная площадь в том числе: на антресолях в подвалах			
2	Площадь складов в том числе: на антресолях в подвалах			
3	Площадь служебных помещений в том числе: на антресолях в подвалах			
4	Площадь столовых			
5	Площадь медпунктов			
6	Площадь гардеробных			
7	Площадь душевых			
8	Площадь умывальных			
9	Площадь уборных			
10	Площадь прочих помещений			

Схематические планы и площади полов

А. Площади полов, кв. м

№ п/п	Наименование площади полов	Всего	В том числе	
			одно- этажной части	много- этажной части
1	Торцовая шашка			
2	Бетонные			
3	Гранитная брусчатка			
4	Чугунные, стальные			
5	Асфальтовые			
6	Цементные			
7	Мозаичные			
8	Из метлахской плитки			
9	Ксилитовые			
10	Паркетные			
11	Дощатые			
12	Линолеумные			
13	Наливные бесшовные			
14	Из плитки ПХВ			
15	Прочие			

Размеры наружных поверхностей ограждающих конструкций

1. Площадь стен, за вычетом проемов _____ кв. м
2. Площадь торцовых стенок фонарей _____ кв. м
3. Площадь стеновых светопроемов, всего _____ кв. м
 - а) _____ см
 - б) _____ см
 - в) _____ см
4. Площадь фонарного остекления, всего _____

в том числе с размерами стекол:

 - а) _____ см
 - б) _____ см
 - в) _____ см
5. Общая площадь остекления стенового и фонарного _____ кв. м
6. Количество и площадь автоворот _____ шт.
7. Количество железнодорожных ворот _____ шт.

8. Количество наружных дверей _____ ШТ.
9. Площадь кровли, всего _____ КВ. М
в том числе:
- а) мягкой _____ КВ. М
- б) асбошиферной _____ КВ. М
- в) из кровельной стали _____ КВ. М

Размеры внутренних поверхностей ограждающих и несущих конструкций одноэтажной части

1. Развернутая площадь перекрытия, всего _____ КВ. М
в том числе:
- а) железобетонного _____ КВ. М
- б) деревянного _____ КВ. М
- в) металлического _____ КВ. М
2. Площадь стен _____ КВ. М
3. Площадь перегородок, всего _____ КВ. М
в том числе:
- а) металлических _____ КВ. М
- б) стеклянных _____ КВ. М
- в) кирпичных, шлакобетонных и др. _____ КВ. М
4. Развернутая поверхность колонн:
- а) металлических (со связями) _____ КВ. М
- б) железобетонных и кирпичных _____ КВ. М
- в) прочих _____ КВ. М
5. Развернутая поверхность подкрановых балок:
- а) железобетонных _____ КВ. М
- б) металлических _____ КВ. М
6. Развернутая поверхность:
- а) металлических прогонов перекрытия _____ КВ. М
- б) металлических форм перекрытия _____ КВ. М
- в) металлических связей перекрытия _____ КВ. М
- г) прочих металлоконструкций _____ КВ. М
- д) труб промразводок _____ КВ. М
- е) вентиляционных систем _____ КВ. М
- ж) внутренних дверей и ворот _____ КВ. М

Проектные данные о допускаемых полезных нагрузках на основные несущие конструкции и элементы зданий

1. На фермы или балки перекрытий одноэтажной части (попролетно).

2. На подкрановые балки (попролетно).
3. На полы одноэтажной части (попролетно) с изображением схемы плана нагрузок (если это необходимо).
4. На междуэтажные перекрытия многоэтажной части (поэтажно — с составлением схемы плана нагрузок (если это необходимо)).

П р и м е ч а н и е. При отсутствии проектных данных о величинах допускаемых полезных нагрузок последние должны быть установлены поверочными расчетами.

Приложение 3

МИНИСТЕРСТВО, ВЕДОМСТВО

_____ (наименование предприятия или организации)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ**

_____ (наименование по инвентарной карточке)

Дата приемки в эксплуатацию _____

Основные технико-экономические показатели

1. Площадь застройки _____ кв. м
2. Строительный объем _____ куб. м
3. Балансовая (первоначальная) стоимость _____ тыс. руб.

Дата записей	Содержание записей	Примечание
	<p>В эту графу заносятся важнейшие данные о результатах повседневных наблюдений за зданием или сооружением и их конструктивными элементами; результаты инструментальных замеров осадок, прогибов и других деформаций отдельных конструктивных элементов; основные заключения по результатам периодических технических осмотров здания или сооружения; сведения о фактах существенных нарушений правил эксплуатации и о намеченных или принятых мерах по пресечению таких нарушений; основные данные о проведенных ремонтах (сроки, характер, объем); основные данные о проведенных реконструкциях (сроки, характер)</p>	

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

По зданиям

I. Фундаменты

1. Восстановление планировки здания.
2. Ремонт отмостки вокруг здания с восстановлением до 20% общей площади отмостки.
3. Смена отдельных кирпичей в ограждении наружных примыканий около подвальных помещений.
4. Постановка на раствор отдельных ослабевших кирпичей в фундаментных стенах с внутренней стороны подвальных помещений.
5. Расчистка и заделка неплотностей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
6. Ремонт облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка не более 2% кирпичной кладки облицованной поверхности.
7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.

II. Стены и колонны

1. Постановка на растворе отдельных ослабевших или выпавших кирпичей.
2. Расшивка раствором мелких трещин в кирпичных стенах.
3. Восстановление защитного слоя арматуры железобетонных колонн и панелей.
4. Расчистка и тщательная заделка вертикальных и горизонтальных стыков крупноблочных и крупнопанельных стен в местах повышенной продуваемости или проникания атмосферной влаги.
5. Ремонт каменной облицовки цоколя в объеме до 10% общей площади облицовки.
6. Укрепление сжимов, ранее установленных на деревянных стенах.
7. Проконопатка отдельных мест в рубленых стенах.
8. Установка защитных уголков на кирпичных и бетонных колоннах.

III. Перегородки

1. Укрепление существующих перегородок постановкой ершей, клиньев и др.
2. Заделка отверстий и просветов верхней части перегородок при их осадке, а также в местах примыканий к стенам.
3. Постановка на раствор отдельных ослабевших кирпичей в перегородках.
4. Смена отдельных порванных сеток в деревянно-сетчатых перегородках.
5. Сплачивание чистых дощатых перегородок.
6. Смена разбитых стекол в остекленной части перегородок.

IV. Крыши и покрытия

1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезков досок или других дополнительных креплений.
2. Постановка дополнительных болтов и скоб в местах ослабевших сопряжений, стыков и пр.
3. Мелкий ремонт деревянных ферм покрытия (подтягивание болтов).
4. Возобновление защитного слоя в местах оголенной арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
5. Мелкий ремонт устройств закрывания и открывания световых фонарей.
6. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.
7. Ремонт слуховых окон.
8. Возобновление или ремонт выходов на крышу.
9. Укрепление фальцев и обжимка гребней в стальной кровле с промазкой гребней и свищей замазкой.
10. Постановка разного рода заплат на стальной кровле.
11. Ремонт металлической кровли отдельными местами со сменой до 10% кровли общей площади покрытия.
12. Смена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.
13. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 10% общей площади покрытия.
14. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.

15. Ремонт или возобновление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на крыше.

16. Укрепление стальных парапетов, ремонт оголовков вентиляционных шахт газопроводов, канализационных стояков и других выступающих частей на крыше.

17. Восстановление и ремонт стремянок на крышах.

18. Периодическая окраска стальной кровли.

19. Периодическая промазка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

20. Ремонт воронок внутренних водостоков.

V. Перекрытия и полы

1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонов, балок и плит).

2. Дополнительное утепление промерзающих металлических балок.

3. Заделка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).

4. Замена отдельных шашек в торцовых полах (до 10% общей площади).

5. Замена поврежденных и вставка выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.

6. Сплачивание дощатых полов.

7. Подклейка отдельных отставших мест полов из линолеума.

8. Мелкий ремонт паркетных полов с переклейкой имеющихся на месте клепок и постановкой вновь недостающих.

9. Укрепление отставших деревянных плинтусов и галтелей или их замена.

10. Ремонт цементных плинтусов.

11. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением смазки и засыпки.

VI. Окна, двери и ворота

1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот и укрепление их путем постановки металлических угольников и нашивки планок.

2. Укрепление переплетов с частичной заменой горбыльков переплетов.

3. Устройство новых форточек.

4. Смена разбитых стекол, промазка фальцев замазкой.

5. Оконопатка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также промазка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.

6. Заделка щелей под подоконниками.

7. Смена неисправных оконных и дверных приборов.

8. Утепление входных дверей и ворот.

9. Постановка пружин к наружным дверям.

VII. Лестницы и крыльца

1. Заделка выбоин в бетонных и каменных ступенях, на лестничных площадках и в пандусах.

2. Замена отдельных изношенных досок в деревянных лестницах и площадках.

3. Укрепление перил и поручней на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянного поручня.

VIII. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы

1. Ремонт штукатурки стен и потолков с предварительной отбивкой штукатурки (до 10% оштукатуренной поверхности стен и потолков).

2. Смена облицовки стен (до 10% общей площади облицованной поверхности).

3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

IX. Фасады

1. Укрепление угрожающих падением облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпичей в перемычках, карнизах и других выступающих частях зданий (не более 10% общей площади облицованной поверхности).

2. Ремонт наружной штукатурки отдельными местами с отбивкой отставшей штукатурки (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).

3. Ремонт и поддержание в порядке водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех наружных стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасада здания.

4. Окраска фасадов здания обычными составами.

5. Очистка или промывка от копоти и пыли фасадов, облицованных или окрашенных устойчивыми составами.

Х. Печи

1. Мелкий ремонт печей с частичной заменой печных приборов, с расшивкой трещин и шабровкой внешних поверхностей.
2. Устранение завалов в печах.
3. Исправление разделок.
4. Ремонт дымовых труб и боронов.
5. Побелка труб.

ХI. Центральное отопление

1. Промывка трубопроводов и приборов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).
2. Регулировка систем центрального отопления.
3. Устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре путем подтягивания муфт, контргаяк, постановка хомутов на резиновых прокладках, обматывание специальной лентой и пр.
4. Смена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов при устранении утечек и засоров в трубах.
5. Ремонт (в том числе набивка сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.
6. Укрепление существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также постановка дополнительных средств крепления трубопроводов и приборов.
7. Утепление расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб, а также вантузов.
8. Промывка конденсационных горшков и баков, грязевиков.
9. Покраска трубопроводов и приборов.

ХII. Вентиляция

1. Устранение подсосов в воздуховодах.
2. Укрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также постановка дополнительных средств крепления воздуховодов.
3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств для них (фундаментов, площадок и кронштейнов).
4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзи и решеток.
5. Покраска воздуховодов и вентиляционного оборудования.

XIII. Внутренний водопровод и канализация

1. Устранение течи в приборах и соединениях водопроводных и канализационных труб.
2. Укрепление канализационных и водопроводных труб.
3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
5. Смена небольших участков трубопроводов.
6. Ремонт и замена арматуры.
7. Замена отдельных приборов (бачков, унитазов, умывальников, раковин, писсуаров, питьевых фонтанчиков).

XIV. Горячее водоснабжение

1. Очистка бойлеров и змеевиков от накипи и отложений.
2. Мелкий ремонт насосных и моторных установок.
3. Замена водоразборных кранов, утепление труб и другие небольшие по объему работы аналогично перечисленным в предыдущих разделах «Центральное отопление» и «Внутренний водопровод и канализация».

XV. Электроосвещение и связь

1. Перетяжка отвисающей внутренней электропроводки и постановка дополнительных креплений со сменой установочной арматуры (выключателей, патронов, розеток).
2. Смена отдельных участков электропроводки (до 10%).
3. Снятие и восстановление электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитков и коробок.

По сооружениям

XVI. Водопроводно-канализационные сооружения

А. Трубопроводы и арматура сети

1. Подчеканка отдельных раструбов.
2. Сварка или подварка отдельных стыков стальных труб.

3. Заделка отдельных мест для устранения утечек с постановкой ремонтных муфт, хомутов, бандажей или путем заварки.

4. Смена одиночных труб.

5. Набивка сальников, подтяжка болтов и смена отдельных сальников в арматуре.

6. Смена болтов и прокладок во фланцевых соединениях фасонных частей и арматуры.

7. Обновление указательных табличек.

8. Ремонт крепления гидрантов.

9. Ремонт водоразборных колонок.

Б. Колодцы

1. Устранение отдельных свищей в стенах колодцев.

2. Заделка отдельных выпадающих кирпичей.

3. Замена отдельных ходовых скоб.

4. Ремонт лестниц.

5. Ремонт отдельных мест штукатурки.

6. Исправление летков.

7. Обделка потревоженных люков.

В. Водозаборы и гидротехнические сооружения

а) Плотины, дамбы, водоспуски, каналы

1. Заделка трещин в бетонных водосбросах и в теле плотины.

2. Исправление повреждений в берегоукрепительных одеждах и в креплениях откосов (до 2% общей площади крепления).

3. Замена отдельных элементов в деревянных конструкциях.

4. Укрепление закладных частей металлических конструкций.

5. Покраска металлических конструкций.

6. Возобновление защитного слоя в надводных частях железобетонных сооружений.

б) Водяные скважины

1. Смена изношенных частей верхнего водоприемного бака.

2. Углубление или уменьшение ствола водоподъемных и воздушных труб.

Г. Очистные сооружения

1. Ремонт местами штукатурки с затиркой и железнением (до 10% общей площади оштукатуренной поверхности).

2. Разделка мелких трещин.
3. Ремонт и покраска люков, лестниц.
4. Смена отдельных скоб.
5. Восстановление геометрических форм кромок желобов фильтров.
6. Ремонт воздухопроводов.
7. Ремонт изоляции отдельными местами.
8. Ремонт решеток со сменой отдельных прутьев.
9. Ремонт желобов двухъярусных отстойников со сменой отдельных досок в деревянных желобах.
10. Разравнивание загрузки в аэрофильтрах и биофильтрах с добавлением загрузочного материала (до 5% общего объема загрузки).
11. Ремонт отдельных мест кладки в биофильтрах.
12. Ремонт ограждающих валиков, лотков и дощатых перегородок иловых площадок.
13. Промывка сооружений, трубопроводов и дренажных сетей.
14. Окраска трубопроводов.
15. Смена отдельных фильтросных пластинок в аэротенках (до 2% общего количества).
16. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций.
17. Частичная смена тепловой изоляции труб в водонапорной башне (до 5% изолированной поверхности труб).
18. Покраска металлических баков.
19. Ремонт трубопроводов со сменой отдельных труб.

XVII. Теплофикация

А. Каналы и камеры

1. Устранение отдельных свищей в стенах проходных каналов и заделка отдельных выпадающих кирпичей.
2. Замена отдельных ходовых скоб.
3. Ремонт лестниц.
4. Обделка потревоженных люков.

Б. Трубопроводы и арматура

1. Сварка или подварка отдельных стыков труб.
2. Смена отдельных труб.
3. Частичный ремонт тепловой изоляции (до 5% общей длины трубопровода).

4. Набивка сальников, подтяжка болтов и смена отдельных деталей арматуры.
5. Смена болтов и прокладок во фланцевых соединениях.

XVIII. Подъездные и внутризаводские железнодорожные пути

А. Земляное полотно

1. Скашивание травы с откосов.
2. Планировка и очистка откосов.
3. Очистка и исправление кюветов, канав, лотков, быстротоков, смотровых колодцев.
4. Очистка дренажей после прохода весенних вод.
5. Очистка и мелкий ремонт одерновки, мостовой, фашин, каменных отсыпей и подпорных стен.
6. Очистка и мелкий ремонт регуляционных сооружений (стенок, дамб и др.).
7. Очистка и мелкие исправления фильтрующей части насыпи.

Б. Верхнее строение железнодорожного пути

1. Исправление толчков, перекосов, посадок.
2. Подбивка шпал.
3. Перешивка пути.
4. Рихтовка пути.
5. Разгонка зазоров.
6. Ремонт шпал.
7. Разгонка шпал.
8. Оправка балластной призмы.
9. Очистка и смазка рельсовых скреплений.
10. Смена одиночных шпал (не более 30 шпал в год на 1 км пути).
11. Смена лопнувших рельсов.
12. Смена отдельных элементов переездов.
13. Окраска путевых знаков.
14. Окраска шлагбаумов и надолб переездов.

В. Искусственные сооружения (мосты, тоннели)

1. Подтяжка и замена болтов.
2. Выправление катков.
3. Замена слабых заклепок.

4. Одиночная смена дефектных элементов.
5. Заделка трещин в опорах.
6. Постановка на место отдельных выпавших или сместившихся камней.

XIX. Автомобильные дороги

1. Исправление обочин с планировкой и уплотнением.
2. Очистка водоотводных канав и кюветов.
3. Ликвидация колеи, просадок и выбоин путем ямочного ремонта, а также россыпи высевок мелкого щебня и заделки швов и трещин цементно-бетонных покрытий.
4. Выправление отдельных бортовых камней.
5. Замена дорожных знаков.
6. Ремонт искусственных сооружений в объеме, принятом для железнодорожных сооружений.

XX. Электрические сети и связь

1. Перетяжка провисших проводов.
2. Ликвидация обрывов проводов.
3. Смена отдельных изоляторов.
4. Постановка дополнительных скруток на пасынках.
5. Заделка трещин и других повреждений железобетонных опор и пасынков.
6. Выправка отдельных опор.
7. Выправка и смена отдельных траверс.

XXI. Прочие сооружения

1. Сплошная покраска металлических элементов сооружений.
2. Ремонт отдельных элементов эстакад для воздушной прокладки трубопроводов и крановых эстакад со сменой мелких деталей.
3. Ремонт отдельных звеньев ограждений (заборов) со сменой отдельных досок, с затиркой и оштукатуркой отдельных мест.
4. Ремонт дымовых труб с укреплением отдельных кирпичей, расшивкой швов, затиркой или оштукатуркой отдельных мест со сменой отдельных скоб, с подтяжкой болтовых соединений, ремонт и восстановление молниеотводов.
5. Ремонт погрузочно-разгрузочных площадок со сменой отдельных досок деревянных настилов и мелким ямочным ремонтом булыжных, щебеночных, бетонных и асфальтовых покрытий.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

По зданиям

1. Фундаменты

1. Смена деревянных ступьев или замена их на каменные или бетонные столбы.
2. Частичная перекладка (до 10%), а также усиление каменных фундаментов и подвальных стен, не связанное с надстройкой здания или дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.
3. Восстановление вертикальной и горизонтальной изоляции фундаментов.
4. Восстановление существующей отмостки вокруг здания (более 20% общей площади отмостки).
5. Ремонт существующих дренажей вокруг здания.
6. Смена одиночных разрушающихся каменных и бетонных столбов.

II. Стены и колонны

1. Заделка трещин в кирпичных или каменных стенах с расчисткой борозд, с перевязкой швов со старой кладкой.
2. Устройство и ремонт конструкций, укрепляющих каменные стены.
3. Перекладка ветхих кирпичных карнизов, перемычек парапетов прямых и выступающих частей стен.
4. Перекладка и ремонт отдельных ветхих участков каменных стен до 20% общего объема кладки, не связанные с надстройкой здания или дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.
5. Укрепление железобетонных и каменных колонн обоями.
6. Ремонт и частичная замена (до 20% общего объема) колонн, не связанные с дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.
7. Смена заполнителей в стенах с каменным, железобетонным и металлическим каркасом (до 40%).

8. Смена ветхих венцов бревенчатых или брусчатых стен (до 20% общей поверхности стен).

9. Сплошная проконопатка бревенчатых или брусчатых стен.

10. Частичная смена обшивок, засыпок и плитных утеплителей каркасных стен (до 50% общей площади стен).

11. Смена или ремонт обшивки и утепления деревянных цоколей.

12. Ремонт каменных цоколей деревянных стен с перекладкой их до 50% общего объема.

13. Постановка вновь и смена изношенных сжимов бревенчатых и брусчатых стен.

III. Перегородки

1. Ремонт, смена и замена изношенных перегородок на более прогрессивные конструкции всех видов перегородок.

2. При производстве капитального ремонта перегородок допускается частичная перепланировка с увеличением общей площади перегородок не более 20%.

IV. Крыши и покрытия

1. Смена ветхих деревянных ферм покрытия или замена их на сборные железобетонные.

2. Сплошная или частичная замена ветхих металлических и железобетонных ферм, а также замена металлических на сборные железобетонные фермы.

3. Усиление ферм при замене типов покрытия (замена деревоплиты на сборный железобетон, холодного покрытия — на теплое и др.), при подвеске подъемных устройств, а также при коррозии узлов и других элементов металлических и сборных железобетонных ферм.

4. Частичная или сплошная смена стропил, мауэрлатов и обрешетки.

5. Ремонт несущих конструкций световых фонарей.

6. Ремонт устройств по открыванию переплетов световых фонарей.

7. Частичная или полная смена ветхих элементов покрытий, а также замена их на более прогрессивные и долговечные.

8. Частичная (свыше 10% общей площади кровли) или сплошная смена или замена всех видов кровли.

9. Переустройство крыш в связи с заменой материала кровли.

10. Частичная или сплошная замена настенных желобов, спусков и покрытий дымовых труб и других выступающих устройств над кровлей.

V. Междуэтажные перекрытия и полы

1. Ремонт или смена междуэтажных перекрытий.
2. Замена отдельных конструкций или перекрытий в целом на более прогрессивные и долговечные конструкции.
3. Усиление всех видов междуэтажных и чердачных перекрытий.
4. Частичная (более 10% общей площади пола в здании) или сплошная смена всех видов полов и их оснований.
5. Переустройство полов при ремонте с заменой на более прочные и долговечные материалы. При этом тип полов должен соответствовать требованиям норм и технических условий для нового строительства.

VI. Окна, двери и ворота

1. Полная смена ветхих оконных и дверных блоков, а также ворот производственных корпусов.

VII. Лестницы и крыльца

1. Частичная или сплошная смена лестничных площадок, пандусов и крылец.
2. Смена и усиление всех типов лестниц и их отдельных элементов.

VIII. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы

1. Возобновление штукатурки всех помещений и ремонт штукатурки в объеме более 10% общей оштукатуренной поверхности.
2. Смена облицовки стен в объеме более 10% общей площади облицованных поверхностей.
3. Сплошная антикоррозийная окраска металлических конструкций.

IX. Фасады

1. Ремонт и возобновление облицовки площадью более 10% облицованной поверхности.
2. Полное или частичное (более 10%) возобновление штукатурки.
3. Полное возобновление тяг, карнизов, поясов, сандриков и др.
4. Возобновление лепных деталей.
5. Сплошная окраска устойчивыми составами.
6. Очистка фасада пескоструйными аппаратами.

7. Смена балконных плит и ограждений.
8. Смена покрытий выступающих частей здания.

X. Печи

1. Полная перекладка всех типов отопительных печей, дымовых труб и их оснований.
2. Переоборудование печей для сжигания в них угля и газа.
3. Полная перекладка кухонных плит.

XI. Центральное отопление

1. Смена отдельных секций и узлов отопительных котлов бойлеров, котельных агрегатов или полная замена котельных агрегатов (в том случае, если котельный агрегат не является самостоятельным инвентарным объектом).
2. Ремонт и смена расширителей, конденсационных горшков и другого оборудования сети.
3. Ремонт и перекладка фундаментов под котлы.
4. Автоматизация котельных.
5. Перевод с печного отопления на центральное.
6. Смена отопительных регистров.
7. Присоединение зданий к теплофикационным сетям (при расстоянии от здания до сети не более 100 м).

XII. Вентиляция

1. Частичная или полная смена воздухопроводов.
2. Смена вентиляторов.
3. Перемотка или смена электромоторов.
4. Смена шиберов, дефлекторов, дроссель-клапанов, жалюзи.
5. Частичная или полная смена вентиляционных коробов.
6. Смена калориферов.
7. Смена агрегатов отопительных.
8. Смена фильтров.
9. Смена циклонов.
10. Смена отдельных конструкций камер.

XIII. Водопровод и канализация

1. Частичная или полная смена внутри здания трубопровода, включая вводы водопровода и выпуски канализации.

XIV. Горячее водоснабжение

1. Смена змеевиков и бойлеров.
2. Смена трубопровода, деталей и в целом насосных агрегатов, баков и изоляции трубопровода.

XV. Электрическое освещение и связь

1. Смена износившихся участков сети (более 10%).
2. Смена предохранительных щитков.
3. Ремонт или восстановление кабельных каналов.
4. При капитальном ремонте сети допускается замена светильников на другие типы (обычных на люминесцентные).

По сооружениям

XVI. Водопроводно-канализационные сооружения

А. Трубопроводы и арматура сети

1. Частичная или полная замена антикоррозионной изоляции трубопровода.
2. Смена отдельных участков трубопровода (вследствие износа труб) без изменения диаметра труб. При этом разрешается замена чугунных труб на стальные, керамических на бетонные или железобетонные и наоборот, но не допускается замена асбестоцементных труб на металлические (кроме аварийных случаев).

Протяженность участков сети, на которых допускается сплошная смена труб, не должна превышать 200 м на 1 км сети.

3. Смена изношенных фасонных частей, задвижек, пожарных гидрантов, вантузов, клапанов, водоразборных колонок или ремонт их с заменой изношенных деталей.
4. Смена отдельных труб дюкеров.

Б. Колодцы

1. Ремонт клетки колодцев.
2. Смена люков.
3. Набивка вновь лотков взамен разрушенных.
4. Замена пришедших в негодность деревянных колодцев.
5. Возобновление штукатурки.

В. Водозаборы и гидротехнические сооружения

а) Плотины, дамбы, водоспуски, каналы

1. Смена или замена крепления берегов или откосов в объеме до 50%.
2. Досыпка оплывших откосов земляных сооружений.
3. Смена ряжей.
4. Возобновление защитного слоя в подводных частях железобетонных сооружений.
5. Смена решеток и сеток.
6. Ремонт и смена щитовых затворов.

б) Водяные скважины

1. Постройка и разборка буровой вышки или монтаж и демонтаж инвентарной буровой вышки.
2. Чистка скважины от обвалов и заилиения.
3. Извлечение и установка нового фильтра.
4. Крепление скважины новой колонкой обсадных труб.
5. Замена водоподъемных и воздушных труб.
6. Восстановление дебита скважины путем торпедирования или промывки соляной кислотой.
7. Цементация межтрубного пространства и разбуривание цемента.

Г. Очистные сооружения

1. Ремонт и замена полностью гидроизоляции.
2. Ремонт и возобновление штукатурки и железнения.
3. Перекладка кирпичных стен и перегородок до 20% общего объема кладки в сооружении.
4. Заделка течи в железобетонных, бетонных и каменных стенах и днищах сооружений с разборкой бетона в отдельных местах и забетонированием вновь.
5. Сплошное торкретирование стен сооружений.
6. Ремонт дренажа вокруг сооружений.
7. Замена люков резервуаров.
8. Замена решеток.
9. Замена загрузки фильтров, биофильтров, аэрофильтров.
10. Смена фильтросных пластин.
11. Замена трубопроводов и арматуры.
12. Перекладка дренажной системы иловых площадок.

XVII. Теплофикация

А. Каналы и камеры

1. Частичная или полная смена покрытий каналов и камер.
2. Частичная или полная смена гидроизоляции каналов и камер.
3. Частичная перекладка стенок кирпичных каналов и камер (до 20% общей поверхности стенок).
4. Частичная перекладка дренажных систем.
5. Ремонт днищ каналов и камер.
6. Возобновление защитного слоя в железобетонных конструкциях каналов и камер.
7. Смена люков.

Б. Трубопроводы и арматура

1. Частичная или полная смена тепловой изоляции трубопровода.
2. Возобновление гидроизоляции трубопровода.
3. Смена отдельных участков трубопровода (вследствие износа труб) без увеличения диаметра труб.
4. Смена фасонных частей, задвижек, компенсаторов или ремонт их с заменой изношенных деталей.
5. Замена подвижных и неподвижных опор.

XVIII. Подъездные и внутризаводские железнодорожные пути

А. Земляное полотно

1. Уширение земляного полотна в местах недостаточной ширины до нормальных размеров.
2. Лечение земляного полотна в местах оползней, размывов, обвалов, пучин.
3. Восстановление всех водоотводных и дренажных устройств.
4. Восстановление всех защитных и укрепительных сооружений земляного полотна (одерновка, мощение, подпорные стены).
5. Восстановление регуляционных сооружений.
6. Исправление, досыпка конусов мостов.
7. Смена отдельных конструкций искусственных сооружений или замена их на другие конструкции, а также полная смена труб и малых мостов (если они не являются самостоятельными инвентарными объектами, а входят в состав земляного полотна).

Б. Верхнее строение пути

1. Очистка балластного слоя или обновление балласта с доведением балластной призмы до размеров, установленных по нормам для данного типа пути.
2. Смена негодных шпал.
3. Смена изношенных рельсов.
4. Смена негодных креплений.
5. Выправка кривых.
6. Ремонт стрелочных переводов с заменой отдельных элементов и переводных брусьев.
7. Смена стрелочных переводов.
8. Ремонт мостового полотна.
9. Смена настила переездов или замена деревянного на железобетонный.

В. Искусственные сооружения (мосты, тоннели, трубы)

1. Частичная смена элементов или полная замена изношенных пролетных строений.
2. Частичная перекладка каменных и кирпичных опор (до 20% общего объема).
3. Ремонт бетонных опор (до 15% общего объема).
4. Торкретирование или цементация поверхности опор.
5. Устройство на опорах усиливающих железобетонных оболочек (рубашек).
6. Ремонт или полная смена изоляции.
7. Смена мостовых брусьев.
8. Смена противоугонных брусьев.
9. Смена деревянного настила.
10. Смена настила из железобетонных плит.
11. Смена контррельсов.
12. Смена поврежденных элементов деревянных мостов, за исключением свай.
13. Замена деревянных пакетов на железобетонные пролетные строения.
14. Частичная перекладка каменной и кирпичной кладки сводов и стен тоннелей.
15. Нагнетание цементного раствора за обделку тоннеля.
16. Ремонт и замена дренажных устройств тоннелей.
17. Перекладка оголовка труб.

18. Смена элементов деревянных труб (до 50% объема древесины).
19. Смена элементов железобетонных или бетонных труб (до 50% объема).

XIX. Автомобильные дороги

А. Земляное полотно

1. Лечение земляного полотна в местах оползней, обвалов, размывов и пучин.
2. Восстановление всех водоотводных и дренажных устройств.
3. Восстановление всех защитных и укрепительных сооружений земляного полотна.
4. Смена отдельных конструкций искусственных сооружений или замена их на другие конструкции, а также полная смена труб и малых мостов (если они не являются самостоятельными инвентарными объектами, а входят в состав земляного полотна или дороги как единого инвентарного объекта).

Б. Дорожная одежда

1. Выравнивание и замена отдельных цементно-бетонных плит.
2. Укладка на цементно-бетонном покрытии выравнивающего слоя из асфальтобетона.
3. Устройство асфальтобетонного покрытия на дорогах с цементно-бетонным покрытием.
4. Смена цементно-бетонного покрытия на новое.
5. Усиление асфальтобетонного покрытия.
6. Переустройство щебеночных и гравийных покрытий.
7. Перемощение мостовых.
8. Профилирование грунтовых дорог.

В. Мосты, трубы

1. Частичная перекладка каменных и кирпичных опор (до 20% общего объема).
2. Ремонт бетонных опор (до 15% общего объема).
3. Смена поврежденных элементов деревянных мостов, за исключением свай.
4. Смена деревянного или железобетонного настила, а также замена деревянного настила на железобетонный.

5. Полная смена или замена пролетных строений.
6. Перекладка оголовков труб.
7. Смена элементов деревянных, железобетонных или бетонных труб (до 50% объема).

Г. Площадки для автомобилей, дорожно-строительных и других машин, складские площадки, а также площадки хлебоприемных пунктов

1. Ремонт и восстановление водоотводных сооружений (лотков, кюветов и др.).
2. Перемощение булыжных площадок.
3. Переустройство щебеночных и гравийных покрытий площадок.
4. Ремонт бетонных площадок с укладкой выравнивающего слоя бетона.
5. Выравнивание и замена отдельных цементно-бетонных плит.
6. Покрытие асфальтобетоном площадок, перечисленных в п. 2—5.

XX. Электрические сети и связь

1. Смена или замена негодной арматуры.
2. Замена крюков на траверсы.
3. Смена проводов.
4. Ремонт и смена концевых и соединительных кабельных муфт.
5. Ремонт или смена заземляющих устройств.
6. Смена опор (до 30% на 1 км).
7. Установка кабельных колодцев.

XXI. Прочие сооружения

1. Ремонт, смена или замена на другие опоры эстакад для воздушной прокладки трубопроводов.
2. Ремонт или смена площадок, лестниц и ограждений эстакад для воздушной прокладки трубопровода.
3. Ремонт или смена отдельных колонн (до 20%) крановых эстакад.
4. Ремонт или смена подкрановых балок крановых эстакад.
5. Ремонт галерей и эстакад топливоподачи котельных и газогенераторных подстанций со сменой (до 20%) конструкций без смены фундаментов.
6. Смена или полная замена деревянных столбов ограждений (заборов).

7. Ремонт или смена отдельных бетонных и железобетонных столбов (до 20%) и ограждений (заборов).
8. Ремонт отдельных участков заполнений между столбами заборов (до 40%).
9. Ремонт отдельных участков сплошных каменных заборов (до 20%).
10. Ремонт отдельных участков сплошных глинобитных заборов (до 40%).
11. Ремонт дымовых труб со сменой или заменой футеровки, с постановкой оброчей, с восстановлением защитного слоя железобетонных труб.
12. Ремонт и смена отдельных звеньев металлических дымовых труб.
13. Ремонт золошлакоотводов с полной заменой отдельных звеньев трубопровода (без увеличения диаметра).
14. Ремонт погрузочных платформ с полной сменой деревянного настила, отмостки или асфальта. Смена отдельных опор или участков подпорных стен (до 20%). В том случае, если разгрузочная площадка является частью складского объекта (рампа), допускается полная смена или замена всех конструкций.

_____ (наименование организации)

«Утверждаю»
Генеральный директор

_____/_____/_____
«___» _____ 20__ г.

**СМЕТА № _____
НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

_____ (наименование объекта)

Основание _____ (чертежи, дефектные ведомости, описи работ)

Сметная стоимость _____

Составлена в ценах на _____ год

**Балансовая (восстановительная) стоимость
ремонтируемого объекта**

№ п/п	Обоснование (номер единичных расценок, шифр сметных норм и др.)	Наименование конструктивных элементов и видов работ	Единица измерения	Количество единиц измерения	Стоимость единицы измерения	Общая стоимость
1	2	3	4	5	6	7

Должностное лицо, возглавляющее службу по сохранности зданий и сооружений организации

(подпись)

Начальник подразделения

(подпись)

Составил

(подпись)

Форма ОС-3

«Утверждаю»

_____ / _____ /
 «__» _____ 20__ г.

**АКТ № _____
 приемки-сдачи отремонтированных (модернизированных) объектов**

Организация _____ по ОКПО _____
 Форма по ОКУД _____
 Коды _____
 0306002

Дата составления	Код вида операции	Код лица, ответственного за сохранность основных средств

Структурное подразделение	Вид деятельности	Первоначальная (балансовая) стоимость до проведения ремонта (модернизации), руб. коп.	Сумма начисленной амортизации, руб. коп.	Дебет		Кредит		Первоначальная (балансовая) стоимость с учетом реконструкции (модернизации), руб. коп.	Номер	
				счет, субсчет	код аналитического учета	счет, субсчет	код аналитического учета		инвентарный	заводской
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Сумма износа с учетом реконструкции и модернизации, руб. коп.

Организация (структурное подразделение) — исполнитель работ

По договору (заказу) от «__» _____ 20__ г. № _____

наименование объекта
 находился в ремонте (модернизации) с _____ по _____,
 дата дата

т. е. _____ дней.

Предусмотренные работы по ремонту (модернизации) выполнены полностью _____
не полностью _____

указать, что именно не выполнено

СПРАВКА

Стоимость выполнения объема работ, руб. коп.				
по договору (заказу)		фактическая		
ремонта	модернизации	ремонта	модернизации	затрат по доставке оборудования
1	2	3	4	5

Председатель Рабочей комиссии –
руководитель учреждения (предприятия)

_____ Ф. И. О. _____ должность _____ подпись _____ расшифровка подписи

Члены Рабочей комиссии:

_____ Ф. И. О. _____ должность _____ подпись _____ расшифровка подписи

_____ Ф. И. О. _____ должность _____ подпись _____ расшифровка подписи

_____ Ф. И. О. _____ должность _____ подпись _____ расшифровка подписи

Главный бухгалтер

_____ подпись _____ расшифровка подписи

По окончании ремонта (модернизации) объект прошел испытания и сдан в эксплуатацию.

Изменения в характеристике объекта, вызванные модернизацией

Сдал _____
_____ должность _____ подпись _____ расшифровка подписи

М.П.

Принял _____
_____ должность _____ подпись _____ расшифровка подписи

М.П.

« ____ » _____ 20__ г.

Пояснения к Акту

1. Форма Акта принята (применительно к капитальному ремонту) в соответствии с формой Акта ОС-3, установленной Госкомстатом России.

2. Применяется для оформления приемки-сдачи основных средств из ремонта, модернизации, связанных с капитальным ремонтом и не увеличивающих стоимости основных фондов.

Акт, подписанный председателем рабочей комиссии — директором учреждения, предприятия и членами рабочей комиссии, а также представителем учреждения (организации), производившего ремонт (модернизацию), сдается в бухгалтерию организации.

Акт подписывается главным бухгалтером и утверждается руководителем учреждения, (инстанции) согласовавшего (утвердившего) проектную, техническую, сметную документацию.

В технический паспорт соответствующего объекта основных средств должны быть внесены необходимые изменения в характеристику объекта, связанные с капитальным ремонтом, (модернизацией).

Если ремонт (модернизацию) выполняет сторонняя организация, акт составляют в двух экземплярах. Первый экземпляр остается в учреждении, предприятии, второй экземпляр передается организации, проводившей ремонт (модернизацию).

АКТ № _____
о стоимости выполненных ремонтных работ
 за _____ 20__ г.
 отчетный период

Учреждение (предприятие) _____

Исполнитель _____

Хозспособ или наименование подрядчика _____

Договор (контракт) от _____ 20__ г. № _____

Наименование объекта ремонта _____

**Сметная стоимость работ, предусмотренная утвержденной
 проектной (сметной) документацией**

Отчетный период		Код вида операции	Единица измерения
с	по		

№ п/п	Наименование отдельных объектов	Стоимость выполненных работ				
		с начала проведения работ	с начала года по отчетный месяц включительно	в том числе за отчетный период	в том числе выполнены хозяйственным способом	
					из гр. 4 — с начала года	из гр. 5 — за отчетный период
1	2	3	4	5	6	7
А	Капитальный ремонт, в том числе по отдельным объектам — цехам и т. п.					
1						
2						
3						
	Итого					
Б	Текущий ремонт ¹					
	Всего					
	Всего с учетом НДС					

Директор учреждения, предприятия
 Исполнитель работ

Главный бухгалтер

¹ Заполняется, если по отдельным зданиям, сооружениям объекта в целом (по которым не производится капитальный ремонт) выполнены работы по текущему ремонту.

(наименование учреждения, предприятия)

**СПРАВКА
о ходе выполнения ремонтных работ**

за _____ месяц _____ год
_____ тыс. руб.

№ п/п	Наименование объектов (в соответствии с титульным списком)	Сметная стоимость капитального ремонта	Стоимость выполненных работ						
			с начала проведения работ	с начала года	в том числе за отчетный месяц	в том числехозспособом		Примечание	
						из гр. 5 — с начала года	из гр. 6 — за отчетный месяц		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
A	Капитальный ремонт								
	В том числе по объектам								
1									
2									
3									
	И т. д.								
	Итого								
Б	Текущий ремонт								
	Всего								

Директор учреждения

Главный бухгалтер

2. Функции специалистов по эксплуатации зданий и сооружений предприятий

Специалисты по эксплуатации зданий и сооружений выполняют следующие основные функции:

1. Осуществляют контроль за своевременным и качественным выполнением ремонта производственных зданий и сооружений различными ремонтными подразделениями, поставку качественных строительных конструкций и материалов.

2. Осуществляют технический контроль за состоянием и содержанием зданий и сооружений, контроль за правильностью их эксплуатации и проведением мероприятий по предохранению от преждевременного износа, благоустройством и содержанием территории; выполняют наблюдения за режимом подземных вод, организуют наблюдения за осадкой зданий и сооружений, деформацией конструкций и конструктивных элементов с ведением соответствующих журналов.

3. Участвуют в приемке в эксплуатацию зданий и сооружений, законченных ремонтом. При обнаружении дефектов, повреждений или отступлений от проектов, требований норм и правил принимают меры к их устранению.

4. Выявляют потребность в ремонте зданий, сооружений, отдельных строительных конструкций с постановкой вопроса перед руководством предприятия о привлечении в случае необходимости специализированных организаций для выполнения обследований. Регулярно докладывают руководству предприятия о техническом состоянии зданий и сооружений и обо всех нарушениях правил их эксплуатации.

5. Выявляют причины различных повреждений и разрушений, организуют и контролируют устранение аварийных повреждений в зданиях и сооружениях и инженерном оборудовании.

6. Осуществляют контроль за правильностью технического обслуживания конструктивных элементов зданий и сооружений цехами предприятия.

7. Ведут технический журнал по эксплуатации зданий и сооружений. В журнале фиксируются все отступления от проекта во время ремонта и эксплуатации (фактические размеры и нагрузки, особенно нагрузки на перекрытия и покрытия, изменения конструктивных или расчетных схем и т. п.), а также изменения всех проектных размеров вследствие коррозионного износа, наращивания, скалывания,

температурных и атмосферных воздействий на конструкции и сооружения и т. п.

8. Ведут паспорта зданий и сооружений, делают в них отметки о проведенных ремонтах, изменениях конструкций и планировок зданий и сооружений.

9. Совместно с ответственными за эксплуатацию организуют техническое обслуживание инженерного оборудования и его ремонт.

10. Совместно с начальниками цехов предприятия разрабатывают и организуют выполнение мероприятий по подготовке зданий и сооружений к эксплуатации их в зимний период.

11. Организуют разработку и проведение мероприятий по благоустройству и содержанию территории и дорог предприятия.

12. Разрабатывают и представляют на утверждение техническому руководству предприятия инструкции для подразделений по эксплуатации отдельных зданий, помещений и сооружений.

13. Организуют своевременное и качественное проведение ремонта зданий и сооружений, благоустройства территории силами ремонтных организаций и производственными цехами.

14. Дают через технического руководителя указания руководителям подразделений о проведении оперативных мероприятий, направленных на поддержание закрепленных за подразделениями зданий и сооружений в пригодном для эксплуатации состоянии.

15. Разрабатывают мероприятия по проведению ремонта зданий и сооружений вплоть до составления основных положений по организации отдельных видов работ; оказывают техническую и методическую помощь подразделениям предприятия в вопросах содержания, эксплуатации и ремонта зданий и сооружений, внедрения производственной эстетики и новых современных материалов.

16. Совместно с руководителями подразделений составляют, а также утверждают в установленном порядке годовые, квартальные и месячные графики и планы ремонта зданий и сооружений предприятия.

Принимают участие в составлении проектно-сметной документации по капитальному и текущему ремонту.

17. Систематизируют и ведут учет всей технической документации по строительной части зданий и сооружений, технических проектов, чертежей текущих изменений конструктивных элементов, сертификатов на материалы и актов скрытых работ, а также всей технической документации по контролю за ремонтом и техническим обслуживанием. Контролируют правильность ведения всей документации по эксплуатации зданий и сооружений.

18. Оформляют в установленном порядке заявки на капитальный ремонт, на составление смет и расчетов стоимости, ремонтных работ.

19. Представляют на утверждение техническому руководителю предприятия планы и проектно-сметную документацию на ремонтно-строительные работы.

20. Вносят все изменения в схему генплана в случаях сноса существующих зданий и сооружений.

21. Проверяют правильность представленных отчетных данных по капитальному и текущему ремонту зданий и сооружений; осуществляют периодический контроль за списанием материалов по объектам и видам ремонта и за соответствием их нормам расхода.

22. Организуют техническое обучение работников подразделений, ответственных за эксплуатацию зданий и сооружений.

23. Разрабатывают и контролируют выполнение согласованных с техническим руководителем предприятия мероприятий по снижению стоимости эксплуатации и ремонта зданий и сооружений.

24. Участвуют в инвентаризации зданий и сооружений, находящихся на балансе предприятия.

3. Периодичность производственного контроля и обследований состояния зданий и сооружений

№ п/п	Вид контроля	Периодичность
1	Текущие осмотры	Не реже одного раза в месяц по графику
2	Общие технические осмотры	Два раза в год: весной и осенью
3	Внеочередные осмотры	После стихийных бедствий или аварий
4	Техническое освидетельствование зданий и сооружений	Не реже одного раза в пять лет
5	Обследование и экспертиза промышленной безопасности зданий и сооружений	Через 25 лет после ввода в эксплуатацию, а в дальнейшем по мере необходимости, но не реже одного раза в пять лет. Внеочередное обследование: <ul style="list-style-type: none"> • в случае обнаружения при осмотрах внешних признаков аварийно-опасных дефектов и повреждений; • в случае реконструкции, консервации или изменении назначения объекта
6	Измерение осадки фундаментов зданий и сооружений	В первые два года эксплуатации — два раза в год, в дальнейшем один раз в год до стабилизации осадки. После стабилизации осадки (1 мм/год) — не реже одного раза в пять лет
7	Контроль за режимом подземных вод на территории промплощадки предприятия	Не реже одного раза в месяц в первый год эксплуатации; не реже одного раза в квартал в последующие годы

4. Акт общего весеннего осмотра здания (сооружения)

«Утверждаю»

Генеральный директор

_____/_____/_____
«__» _____ 20__ г.

АКТ общего весеннего осмотра здания (сооружения)

_____ «__» _____ 20__ г.
населенный пункт _____

1. Название здания (сооружения) _____
2. Адрес _____
3. Владелец (балансодержатель) _____
4. Пользователи (наниматели, арендаторы) _____
5. Год постройки _____
6. Материал стен _____
7. Этажность _____
8. Наличие подвала _____

Результаты осмотра здания (сооружения) и заключение комиссии

Комиссия в составе:

Председателя _____

Членов комиссии:

1. _____
2. _____
3. _____

Представителей:

1. _____
2. _____

произвела осмотр _____
наименование здания (сооружения)
по вышеуказанному адресу.

№ п/п	Наименование конструкций, оборудования и устройств	Оценка состояния, описание дефектов	Перечень необходимых и рекомендуемых работ, сроки и исполнители
1	Благоустройство		
2	Наружные сети и колодцы		
3	Фундаменты (подвал)		
4	Несущие стены (колонны)		
5	Перегородки		
6	Балки (фермы)		
7	Перекрытия		
8	Лестницы		
9	Полы		
10	Проемы (окна, двери, ворота)		
11	Кровля		
12	Наружная отделка: а) архитектурные детали б) водоотводящие устройства		
13	Внутренняя отделка		
14	Центральное отопление		
15	Местное отопление		
16	Санитарно-технические устройства		
17	Газоснабжение		
18	Вентиляция		
19	Мусоропровод		
20	Лифты		
21	Энергоснабжение, освещение		
22	Технологическое оборудование		
23	Встроенные помещения		
24	_____		
25	_____		

В ходе общего внешнего осмотра произведено:

- 1) отрывка шурфов _____
- 2) простукивание внутренних стен и фасада _____
- 3) снятие деталей фасада, вскрытие конструкций _____

4) взятие проб материалов для испытаний _____

5) другие замеры и испытания конструкций и оборудования _____

Выводы и предложения:

Председатель комиссии _____
(подпись)

Члены комиссии _____
(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

5. Акт общего осеннего осмотра здания (сооружения) (о готовности к эксплуатации в зимних условиях)

АКТ общего осеннего осмотра здания (сооружения) (о готовности к эксплуатации в зимних условиях)

_____ « ____ » _____ 20__ г.
населенный пункт _____

1. Название здания (сооружения) _____
2. Адрес _____
3. Владелец (балансодержатель) _____
4. Пользователи (наниматели, арендаторы) _____
5. Год постройки _____
6. Материал стен _____
7. Этажность _____
8. Наличие подвала _____

Результаты осмотра здания (сооружения) и заключение комиссии

Комиссия в составе:

Председателя _____

Членов комиссии:

1. _____
2. _____
3. _____

Представителей:

1. _____
2. _____

произвела проверку готовности _____
наименование здания (сооружения)

по вышеуказанному адресу к эксплуатации в зимних условиях и установила:

1. Техническое состояние основных конструктивных элементов и инженерного оборудования:

- а) кровля _____
- б) чердачное помещение (утепление, вентиляция) _____
- в) фасад и наружные водостоки _____
- г) проемы _____
- д) внутренние помещения _____
- е) подвальные и встроенные помещения _____
- ж) отмостки и благоустройство _____
- з) отопление, элеваторные узлы и бойлерные _____
- и) местное отопление, дымоходы, газоходы _____
- к) электроснабжение и освещение _____
- л) оборудование, инженерные устройства _____
- м) _____

2. Обеспеченность:

- а) топливом (запас в днях) _____
- б) уборочным инвентарем _____

3. Выполнение противопожарных мероприятий _____

Выводы и предложения

Председатель комиссии _____
(подпись)

Члены комиссии _____
(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

6. Приказ о подготовке зданий и инженерных коммуникаций в осенне-зимний период

(наименование организации)

ПРИКАЗ

00.00.0000

Москва

№ _____

О подготовке зданий и инженерных коммуникаций к эксплуатации в осенне-зимний период 2012–2013 годов

В целях обеспечения своевременной и качественной подготовки зданий и инженерных коммуникаций к эксплуатации в осенне-зимний период 2012–2013 гг.

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемый План основных мероприятий по подготовке зданий и сооружений _____
(наименование организации)

к эксплуатации в осенне-зимний период 2012–2013 гг. (приложение 1).

2. Главному инженеру, службе технического надзора обеспечить контроль за выполнением в установленные сроки вышеуказанного плана.

Информацию о завершении подготовки к осенне-зимней эксплуатации доложить мне в срок до 15 сентября 2012 г.

3. Начальнику финансово-экономического отдела _____
(фамилия, инициалы)

обеспечить своевременное финансирование на проведение ремонтно-подготовительных работ согласно утвержденному плану мероприятий.

4. Начальнику отдела материально-технического обеспечения _____
(фамилия, инициалы)

обеспечить по заявкам руководителей технических служб своевременное поступление соответствующих материалов для проведения ремонтно-подготовительных работ в разрезе

указанного плана, а также обеспечить на складах необходимый запас топлива для бесперебойной работы котельных в зимнее время.

5. Руководителям структурных подразделений и служб, ответственным за правильную эксплуатацию, сохранность и своевременный ремонт производственных зданий и сооружений:

5.1. Организовать обследование зданий и инженерных коммуникаций, по результатам обследований разработать и осуществить конкретные меры по устранению выявленных недостатков.

5.2. При обследовании производственных объектов обратить особое внимание на ремонт имеющихся систем энергоснабжения, тепло-снабжения и водоснабжения, а также на работы по восстановлению кровельных покрытий, тепловых контуров зданий и сооружений. Приоритетными направлениями считать работы, связанные с обеспечением противопожарных мероприятий и повышением укрепленности зданий и сооружений.

6. Начальнику отдела кадров _____ ознакомить

(фамилия, инициалы)

указанных в приказе должностных лиц в части их касающейся под роспись.

7. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Генеральный директор _____

(фамилия, инициалы)

Визы:

«Утверждаю»
Генеральный директор

_____/_____/_____
« ____ » _____ 20__ г.

ПЛАН основных мероприятий по подготовке зданий и сооружений

(наименование организации)

к эксплуатации в осенне-зимний период 2012–2013 годов

№ п/п	Наименование мероприятий	Срок исполнения	Ответственные за исполнение
1	Разработать на основе анализа прошедшего отопительного сезона и акта осмотра зданий и сооружений план проверки и подготовки к эксплуатации в осенне-зимний период	до _____ (число, месяц, год)	Главный инженер Служба технического надзора
2	Обеспечить выполнение планов капитального и текущего ремонта. Для контроля за своевременным и качественным проведением ремонтных работ зданий и сооружений инженерных сетей назначить ответственных лиц на каждом участке	Постоянно	Главный инженер
3	Провести ревизию котельных, тепловых, элеваторных узлов. Котлы промыть, оборудование и запорную арматуру отремонтировать	до _____ (число, месяц, год)	Главный механик Главный энергетик
4	Выполнить ремонт инженерных сетей. Провести промывку и испытания под давлением системы отопления. Очистить смотровые колодцы и обеспечить к ним свободный доступ	до _____ (число, месяц, год)	Теплотехник

№ п/п	Наименование мероприятий	Срок исполнения	Ответственные за исполнение
5	Провести пробную топку и устранить выявленные недостатки в процессе испытания котельного оборудования	до _____ (число, месяц, год)	Теплотехник
6	Обеспечить своевременную заготовку топлива к началу отопительного сезона. Создать на складе трехмесячный запас топлива (в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях – полугодовой запас)	до _____ (число, месяц, год)	Отдел материально-технического снабжения
7	Проверить техническое состояние электроустановок, электропроводки всех зданий и сооружений. Устранить временные схемы и несанкционированные подключения к источникам электроэнергии. Провести технический осмотр, при необходимости ремонт кабельных линий и распределительных устройств	до _____ (число, месяц, год)	Служба главного энергетика
8	Осуществлять систематический контроль за расходом топлива, электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды	Постоянно	Главный энергетик
9	Отремонтировать кровли зданий, сооружений и привести в технически исправное состояние несущие конструкции крыш, дымовые трубы, газоходы, вытяжные системы	до _____ (число, месяц, год)	Отдел капитального строительства
10	Проверить противопожарное состояние зданий и сооружений, исправность системы пожарно-охранной сигнализации, укомплектовать по-	до _____ (число, месяц, год)	Руководители подразделений и служб Служба технического надзора

№ п/п	Наименование мероприятий	Срок исполнения	Ответственные за исполнение
	жарным инвентарем и первичными средствами пожаротушения, устранить недостатки, создающие угрозу возникновения пожара		
11	Провести ревизию (осмотр, при необходимости ремонт) газопроводов и сооружений на них, газового оборудования, контрольно-измерительных приборов и приборов автоматики. Привести газовое хозяйство в технически исправное состояние в соответствии с требованиями безопасности в газовом хозяйстве	до _____ (число, месяц, год)	Теплотехник
12	Создать запасы оборудования, инвентаря, материалов, приспособлений и механизмов для эксплуатации зданий и сооружений в осенне-зимний период	до _____ (число, месяц, год)	Руководители подразделений и служб

« ____ » _____ 20__ г.

_____ (должность, фамилия, инициалы)

7. Акт внепланового осмотра зданий (сооружений)

АКТ внепланового осмотра зданий (сооружений)

_____ « ____ » _____ 20__ г.
населенный пункт

Название зданий (сооружений) _____
Адрес _____
Владелец (балансодержатель) _____
Материал стен _____
Этажность _____
Характер и дата неблагоприятных воздействий _____

Результаты осмотра зданий (сооружений) и заключение комиссии

Комиссия в составе:

Председателя _____

Членов комиссии:

1. _____
2. _____
3. _____

Представителей:

1. _____
2. _____

произвела осмотр _____,
наименование зданий (сооружений)
пострадавших в результате _____.

Краткое описание последствий неблагоприятных воздействий:

Характеристика состояния здания (сооружения) после неблагоприятных воздействий _____

Сведения о мерах по предотвращению развития разрушительных явлений, принятых сразу после неблагоприятных воздействий _____

Предлагаемые меры по ликвидации последствий неблагоприятных воздействий, сроки и исполнители _____

Председатель комиссии _____
(подпись)

Члены комиссии _____
(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

8. Приказ о назначении технической комиссии по проверке и приемке зданий и сооружений

_____ (наименование организации)

ПРИКАЗ

00.00.0000

Москва

№ _____

О назначении технической комиссии по проверке и приемке зданий и сооружений

В целях обеспечения надлежащего технического состояния производственных объектов и инженерных коммуникаций и контроля за устранением выявленных неисправностей и повреждений возникающих в процессе эксплуатации

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Назначить техническую комиссию в составе:
председателя комиссии _____

(должность, фамилия, инициалы)

членов комиссии _____

(должность, фамилия, инициалы)

_____ (должность, фамилия, инициалы)

_____ (должность, фамилия, инициалы)

_____ (должность, фамилия, инициалы)

2. Комиссии обеспечить проведение общих и внеочередных осмотров зданий и сооружений в соответствии с требованиями Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденного приказом по _____ от _____ № _____.
(наименование организации) (число, месяц, год)

Общие осмотры проводить два раза в год: весной (до 30 апреля) и осенью (до 30 сентября).

Внеочередные осмотры зданий и сооружений проводить после стихийных бедствий (пожаров, ураганных ветров, ливней, больших снегопадов, землетрясений) или аварий.

3. Комиссии при проведении весеннего осмотра зданий и сооружений:

— проверять техническое состояние несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем зданий и сооружений;

— при полученных в результате эксплуатации зданий и сооружений в зимний период повреждений, определять их характер и опасность;

— проверять уровень технической эксплуатации, надзора и ухода за зданиями и сооружениями;

— проверять исправность механизмов открытия окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств, а также состояние желобов, водосточков, отмосток и ливнеприемников.

По данным весеннего осмотра провести уточнение объемов работ по текущему ремонту, выполняемому в летний период, и определить объемы работ по капитальному ремонту для включения их в план следующего года.

При осеннем осмотре комиссия осуществляет проверку готовности зданий и сооружений к эксплуатации в зимний период (исправность инженерных систем, элементов благоустройства, наличие инструментов и инвентаря для очистки покрытий от снега и т. д.).

4. Председателю комиссии _____ результаты
(фамилия, инициалы)

каждой проведенной комиссией осмотра оформлять актом с отражением в нем обнаруженных дефектов, а также мер и сроков их устранения.

5. Начальнику отдела кадров _____ ознакомить
(фамилия, инициалы)

указанных в приказе должностных лиц в части их касающейся под роспись.

6. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Генеральный директор _____
(фамилия, инициалы)

Визы:

9. Акт общего технического осмотра зданий и сооружений

наименование организации

«Утверждаю»
Директор
(главный инженер)

_____/_____/_____
«__» _____ 20__ г.

АКТ общего технического осмотра зданий и сооружений по состоянию на _____ 20__ г.

Комиссия в составе:

(фамилия, инициалы, должность)

(фамилия, инициалы, должность)

(фамилия, инициалы, должность)

(фамилия, инициалы, должность)

назначенная приказом _____

(наименование организации)

от «__» _____ 20__ г. № _____ в период
с _____ по _____ 20__ г., произвела общий
технический осмотр нижеуказанных зданий и сооружений _____

и отметила:

№ п/п	Наименование здания, сооружения, строительной конструкции и места их расположения (помещение, ось, ряд, отметки и др.)	Краткое описание отмеченных при осмотре дефектов и повреждений строительных конструкций, инженерного оборудования, требующих проведения ремонтных работ	Вид необходимой работы и ремонта (КР – капитальный ремонт; ТР – текущий ремонт; УС – усиление; АР – аварийный ремонт и т. д.)	Намеченный срок ремонта (год, квартал, в аварийном случае – месяц, числа)	Планируемая стоимость	Ориентировочный объем основной работы	Фактически выполненный объем основной работы
1	2	3	4	5	6	7	8
Главный корпус							
1	Перекрытие деаэрационной этажерки на отм. 13,0 м в осях 5–10	Разрушение штукатурки на большой площади	КР штукатурки	I кв. 20__ г.	м ²	980	Выполнено 100% во II кв. 20__ г.
2	Бетонные полы зольного помещения между рядами Г–Д (у ряда Г) в осях 1–12 и т. д.	Просадки, трещины, разрушения покрытия местами	КР бетонных полов местами	II кв. 20__ г.	м ²	600	Выполнено 70% во II кв. 20__ г.
Здание ХВО							
1	Приямки кислотных баков между рядами Б–В (у ряда В) на участке в осях 1–4 и т. д.	Полное разрушение бетонных полов	КР – замена бетонных полов на кислотоупорные	II кв. 20__ г.	м ²	430	Выполнено 50% во II кв. 20__ г.
Здание ОВК							
1	Рубероидная трехслойная кровля в осях 1–8, в рядах А–Б	Разрушение покрытия слоя, вздутия местами, площадью до 0,5 м ²	ТР – восстановление покрытия битумной мастики	III кв. 20__ г.	м ²	120	Выполнено 100% в III кв. 20__ г.

На основании результатов осмотра комиссия считает возможным следующим образом оценить состояние зданий и сооружений:

1. Большинство зданий и сооружений находится в работоспособном состоянии. Отдельные конструкции главного корпуса, здания ХВО и ОВК требуют капитального и текущего ремонтов.

2. До производства КР полов приямка в здании ХВО необходимо устранить течи кислоты из металлических баков во II кв. 20__ г.

3. По деформациям наклонной эстакады требуется заключение компетентной организации. Только после этого должен быть определен объем ремонтных работ.

На основании данного акта и объемов работ графы 7, а также остатков невыполненных работ за 20__ г. (см. соответствующий акт общего технического осмотра за 20__ г., гр. 8) – комиссия предлагает руководителю подразделения (ответственному за эксплуатацию зданий и сооружений) составить ведомости объемов ремонтно-строительных и специализированных работ отдельно для каждого здания и сооружения, учтенного в настоящем акте, для последующего составления сметной документации на ремонтные работы службой (или ПКБ).

Подписи членов комиссии

Примечание. Отметка о фактическом выполнении работ в гр. 8 производится ответственным за эксплуатацию зданий и сооружений.

10. Акт технического осмотра здания (сооружения)

Приложение 1

«Утверждаю»
Генеральный директор

_____/_____/_____
«__» _____ 20__ г.

АКТ технического осмотра здания (сооружения)

Комиссия в составе: председателя _____
и членов комиссии _____

провела «__» _____ 20__ г. технический осмотр _____

В результате осмотра установлено:

№ п/п	Обнаруженные дефекты	Меры по установлению дефектов	Срок выполнения работ
1	2	3	4

Председатель комиссии _____

Члены комиссии _____

«Утверждаю»
Генеральный директор

_____/_____/_____
« ____ » _____ 20__ г.

ДЕФЕКТНАЯ ВЕДОМОСТЬ

на _____ ремонт _____
(вид ремонта)

(наименование здания)

№ п/п	Наименование конструктивных элементов, систем, узлов и деталей	Характеристика дефекта	Меропри- ятия по устра- нению дефекта	Необходимые материалы		Испол- нитель	Приме- чание
				наиме- нование	количе- ство		
1	2	3	4	5	6	7	8

(должность, фамилия, инициалы)

11. Акт технического осмотра здания

«Утверждаю»
Генеральный директор

_____/_____/_____
« ____ » _____ 20__ г.

АКТ технического осмотра здания № _____

№ п/п	Место обнаружения дефекта (отдельные части здания, конструктивные элементы, системы инженерного оборудования с указанием номеров помещений или их наименования)	Краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ)	Решение о принятии мер, проведении текущего или капитального ремонта
1	2	3	4

Члены комиссии _____

12. Журнал по техническому обслуживанию зданий и сооружений

Приложение 1

_____ наименование организации и ее подразделения

Здание _____

Сооружение _____

Строительные конструкции _____

Ответственный в подразделении за осмотр стропильных конструкций и ведение журнала (Ф.И.О), номер и дата приказа или распоряжения руководства о возложении обязанностей.

Начат « ____ » _____ 20__ г.

Окончен « ____ » _____ 20__ г.

Таблица 1

Дата записи	Наименование помещения, здания или сооружения: ось, ряд, отметка. Замеченные нарушения требований содержания здания, сооружения; неисправности строительных конструкций. Результаты наблюдений (измерений), оценка неисправностей. Номер и дата приказа, распоряжения, разрешающих производство работ или эксплуатацию. Наименование акта или других документов	Предписываемые меры по устранению нарушений и неисправностей или дальнейшему наблюдению. Кем и кому выдано предписание, его номер и дата. Сроки устранения повреждений, последующих наблюдений	Должность, фамилия, имя, отчество лица, ответственного за выполнение предписываемых мер, его подпись	Должность, фамилия, имя, отчество лица, сделавшего запись, его подпись, дата заполнения
1	2	3	4	5

Учет работ по эксплуатации здания _____

наименование здания

сооружения _____

наименование сооружения

Таблица 2

Вид работы, шифр	Причина необходимости выполнения работы	Наименование строительной конструкции. Краткое содержание и объем выполненных работ в натуральных показателях. Место выполнения (помещение, отметка, ось, ряд)	Сроки выполнения работ (месяц, год)		Исполнители работ	Должность, фамилия, имя, отчество лица, сделавшего запись, его подпись, дата заполнения
			начало	окончание		
1	2	3	4	5	6	7

Примечание. Данный журнал должен быть заведен отдельно на каждое здание, сооружение.

МИНИСТЕРСТВО, ВЕДОМСТВО

(наименование предприятия или организации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

(наименование по инвентарной карточке)

Дата приемки в эксплуатацию _____

Основные технико-экономические показатели

1. Площадь застройки _____ кв. м
2. Строительный объем _____ куб. м
3. Балансовая (первоначальная) стоимость _____ тыс. руб.

Дата записей	Содержание записей	Примечание
	В эту графу заносятся важнейшие данные о результатах повседневных наблюдений за зданием или сооружением и их конструктивными элементами; результаты инструментальных замеров осадок, прогибов и других деформаций отдельных конструктивных элементов; основные заключения по результатам периодических технических осмотров здания или сооружения; сведения о фактах существенных нарушений правил эксплуатации и о намеченных или принятых мерах по пресечению таких нарушений; основные данные о проведенных ремонтах (сроки, характер, объем); основные данные о проведенных реконструкциях (сроки, характер)	

Примечание. Основные данные о проведенных ремонтах (сроки, характер, объем) можно выделить в отдельную графу.

13. Акт технического осмотра состояния территории

«Утверждаю»
Технический директор

_____/_____
«__» _____ 20__ г.

АКТ технического осмотра состояния территории, содержание которой передано

наименование подразделения

наименование организации

ПОД ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Ответственный за осмотр территории _____
(фамилия, инициалы)

Начат «__» _____ 20__ г.

№ п/п	Дата осмотра	Место осмотра (координаты). Описание замеченных дефектов, нарушений, требований ПТЭ	Предпо- лагаемые причины дефектов и нарушений территории	Предлагаемые мероприятия, сроки ликвидации дефектов и нарушений и отметки о ходе выполнения мероприятий	Ответственный за осмотр и ведение журнала (подпись)
1	2	3	4	5	6

14. Допуски на устройство и эксплуатацию крановых путей

Параметр	Предельные отклонения, мм	
	устройство	эксплуатация
1. Разность отметок в одном поперечном сечении головки рельса (P_1) • на колоннах • в пролете	15 20	0,01 значения пролета, но не более 40
2. Разность отметок на соседних колоннах в ряду (P_2)	10	20
3. Отклонение в плане между осями крановых рельсов по ширине колеи (P_3)	10	15
4. Отклонение в плане от прямой линии (P_4)	15	20
5. Взаимное смещение торцов стыкуемых рельсов в плане и по высоте (P_5)	2	3
6. Зазоры в стыках (P_6)*	4	Не более 12
7. Смещение рельса с оси подкрановой балки (P_7): • при стальных подкрановых балках • при железобетонных подкрановых балках	15 20	30 60
8. Расстояние от выступающих частей торцов крана до колонн, стен и т. д. (P_8)	Не менее 80	Не менее 60
9. Расстояние от верхней точки грузоподъемной машины до нижней точки строений (P_9)	Не менее 120	Не менее 100
10. Расстояние от настила площадки крана до нижней точки строения (P_{10})	Не менее 1820	Не менее 1800
11. Износ головки рельса: • горизонтальный (P_{12}) • вертикальный (P_{11})	0,10В 0,10Н	0,15В 0,15Н

* При 0 °С и длине рельса 12,5 м. При температуре, отличной от 0° С, зазоры изменяются на 1,5 мм на каждые 10°С.

Примечание. P_n — отклонение параметра от номинального значения; В — первоначальная ширина головки рельса; Н — первоначальная высота головки рельса.

15. Сроки устранения неисправностей при непредвиденном текущем ремонте отдельных частей зданий, сооружений и инженерного оборудования

Вид неисправности	Сроки ремонта, сут.
I. Кровля	
1. Свищи в отдельных местах кровли	3
2. Повреждения водосточных труб, воронок, колен и их креплений	7
II. Стены и фасады	
3. Нарушение связи стеновой панели с каркасом в одной из четырех точек	2
4. Нависание теряющих связь со стенами отдельных защитных парапетных плиток, железобетонных плит карнизов, кирпичей, кладки и перемычек, элементов архитектурного оформления фасадов, отслаивающейся штукатурки, облицовки, лепных элементов карнизов и др.	1
5. Деформация железобетонных перемычек (сквозные трещины) — необходимо устройство временного крепления, смена перемычки или установка новой	3
III. Заполнения оконных и дверных проемов, ворота	
6. Разбитые стекла и сорванные створки оконных и фонарных переплетов и форточек: • зимой • летом	1 5
IV. Санитарно-техническое оборудование	
7. Течи кранов водопроводных и горячего водоснабжения, бацков-унитазов и кранов-смесителей душей	3
8. Аварийная неисправность в трубопроводах и в сопряжениях их с приборами	1

Примечание. Сроки устранения неисправностей указаны с момента подачи заявок на их устранение.

16. Паспорт на производственное здание

_____ (наименование предприятия)

ПАСПОРТ на производственное здание

_____ (наименование здания)

Составлен « ___ » _____ 20__ г.

Балансовая (восстановленная) стоимость здания (по состоянию на дату заполнения Паспорта – на 01.01.20__ г.)

Всего _____ тыс. руб.

В том числе:

производственной части _____ тыс. руб.

служебно-бытовой части _____ тыс. руб.

Паспорт составил

_____ (должность, фамилия, подпись)

Технический руководитель предприятия _____

_____ (фамилия, подпись)

I. Общие сведения о здании

1. Наименование организации, выполнившей проект _____

2. Наименование строительной организации (генподрядчик) _____

3. Даты ввода в эксплуатацию (по очередям) _____

4. Этажность производственной части здания (наличие подвала, отметки перекрытий) _____

5. Этажность служебно-бытовой части здания (наличие подвала, отметки перекрытий) _____

6. Площадь застройки _____ м²

В том числе:

производственной части _____ м²

служебно-бытовой части _____ м²

7. Строительный объем _____ м³

В том числе:

производственной части _____ м³

служебно-бытовой части _____ м³

8. Прилагается: схематический план здания с нанесением продольных и поперечных осей и расположения основного оборудования. При многоэтажном здании должны быть приложены планы каждого этажа; схематические (поперечный и продольный) разрезы здания, планы кровли, перекрытий и монтажных площадок, площадок обслуживания с указанием допустимых эксплуатационных нагрузок.

II. Характеристики конструкций здания

Производственная часть

1. Фундаменты _____

2. Каркас _____

3. Стены _____

4. Перегородки _____

5. Несущие конструкции междуэтажных, чердачных перекрытий _____

6. Несущие конструкции кровли (плиты, панели) _____

7. Несущие конструкции покрытия и крыши (фермы, рамы, стропильные конструкции) _____

8. Кровля (водоизолирующий слой, утеплитель, пароизоляция и др.) _____

9. Лестницы, площадки _____

Служебно-бытовая часть

10. Фундаменты _____

11. Каркас _____
12. Стены _____
13. Перегородки _____
14. Несущие конструкции междуэтажных, чердачных перекрытий _____
15. Несущие конструкции кровли (плиты, панели) _____
16. Несущие конструкции покрытия и крыши (фермы, рамы, стропильные конструкции) _____
17. Кровля (водоизолирующий слой, утеплитель, пароизоляция и др.) _____
18. Лестницы, площадки _____

III. Площадь помещений, м²

Наименование помещения	Одноэтажная часть здания	Многоэтажная часть здания	Всего
Производственная часть здания В том числе подвалы			
Склады В том числе подвалы			
Служебная часть здания В том числе подвалы			
Столовая (буфет)			
Медпункт			
Гардероб			
Служебные кабинеты			
Лаборатории			
Душевые помещения			
Узел связи			
Прочие помещения			

IV. Планы и площади полов здания

Прилагаются схематические поэтажные планы всех полов здания (включая подвалы) с указанием отметок этажей.

Вид полов	Площадь полов, м ²			
	одно-этажной части здания	много-этажной части здания	подвалов	всего
Из торцовой шашки				
Бетонные				
Из гранитной брусчатки				
Асфальтовые				
Цементные				
Мозаичные				
Паркетные				
Дощатые				
Линолеумные				
Прочие				

V. Площадь ограждающих конструкций

1. Площадь стен за вычетом площади проемов (по наружному обводу коробок) _____ м²
2. Общая площадь остекления проемов стен и фонарей _____ м²
3. Количество и площадь ворот, всего _____ шт. _____ м²
 В том числе:
 автоматических _____ шт. _____ м²
 железнодорожных _____ шт. _____ м²
4. Количество и площадь дверей, всего _____ шт. _____ м²
 В том числе:
 наружных _____ шт. _____ м²
 внутренних _____ шт. _____ м²
5. Площадь кровли, всего _____ м²
 В том числе:
 мягкой _____ м²
 асбошиферной _____ м²
 из кровельной стали _____ м²

асфальтовой	_____	м ²
черепичной	_____	м ²
мастичной	_____	м ²

Примечание: площадь кровли определяется по действительной длине скатов с учетом свесов.

6. Площадь перегородок, всего _____ м²

В том числе:

металлических _____ м²

кирпичных, шлакобетонных и железобетонных _____ м²

7. Вес металлических конструкций покрытия, всего _____ т

В том числе:

прогонов _____ т

ферм _____ т

связей _____ т

подстропильных ферм _____ т

подкрановых балок _____ т

прочих конструкций (ригели рам и др.) _____ т

8. Колонны (для металла — в тоннах, для остальных — развернутая поверхность, м²) _____

В том числе:

металлические (со связями) _____ т

прочие _____ м²

9. Развернутая поверхность ограждающих конструкций покрытия (за вычетом площади проемов), всего _____ м²

В том числе:

железобетонного _____ м²

металлического _____ м²

деревянного _____ м²

VI. Проектные данные о допустимых эксплуатационных нагрузках на основные несущие конструкции здания

1. Нагрузки на фермы, балки покрытий, плиты перекрытий _____ тс/м²

2. Нагрузки на пол одноэтажных частей зданий _____ тс/м²

Примечание: при отсутствии проектных данных о величинах допустимых эксплуатационных нагрузок последние должны быть определены расчетом.

**VII. Данные о геологическом строении основания в пределах здания
(по материалам изысканий)**

1. Характеристика геологического строения основания _____
2. Несущая способность грунта в основании фундаментов _____
3. Глубина заложения фундаментов _____
4. Прилагаются: планы-схемы расположения геологических выработок вокруг здания или вблизи него, выполненных до начала эксплуатации, с указанием линии разрезов и приложением геологических разрезов; планы-схемы дополнительных геологических выработок, произведенных в процессе дальнейшей эксплуатации, с приложением геологических разрезов; планы фундаментов здания (с продольным и поперечным разрезами).

**VIII. Данные о подземных водах в зоне расположения здания
(п. 1, 2 и 3 по материалам изысканий)**

1. Характер подземных вод, глубина их залегания и изменения уровня в зоне здания _____
2. Химический состав грунтовых вод и степень их агрессивности по отношению к бетону _____
3. Планы-схемы расположения гидрогеологических наблюдательных скважин и гидроизогипс составляются для всей территории промплощадки.

**IX. Обследование технического состояния.
Регистрация документации по инженерным обследованиям
производственных зданий**

№ п/п	Наименование работ	Наименование организации исполнителя работ	Номер договора	Дата заключения договора	Срок действия договора	Стоимость работ по договору, руб.
1	2	3	4	5	6	7

Х. Сведения о капитальных ремонтах, реконструкциях, модернизациях и расширениях здания

№ п/п	Наименование объекта и характеристика работ	Места расположения (помещение, ось, ряд, отметка), в границах которых выполнены работы	Сметная стоимость законченных работ, тыс. руб.	Организация по проектированию и исполнению работ	Дата исполнения	
					начало	окончание
1	2	3	4	5	6	7

XI. Регистрация ответственных за ведение паспорта на производственное здание

№ п/п	Фамилия, имя и отчество, должность	Дата и номер распоряжения о назначении ответственного	Примечание
1	2	3	4

17. Паспорт на производственное сооружение

_____ (наименование предприятия)

ПАСПОРТ на производственное сооружение

_____ (наименование сооружения)

Составлен « ___ » _____ 20__ г.

Балансовая (восстановленная) стоимость здания (по состоянию на дату заполнения Паспорта – на 01.01.20__ г.)

Всего _____ тыс. руб.

Паспорт составил

_____ (должность, фамилия, подпись)

Технический руководитель предприятия _____

(фамилия, подпись)

I. Общие сведения о сооружении

1. Наименование организации, выполнившей проект _____

2. Наименование строительной организации (генподрядчик) _____

3. Дата ввода в эксплуатацию _____

4. Высота сооружения или высота от _____ до _____ (при переменных высотах), считая от проектной планировочной отметки до самой верхней отметки сооружения, или внутренняя высота для подземных галерей, туннелей, каналов и т. д. _____ м

Внутренний диаметр трубопроводов и мазутохранилищ _____ м

5. Длина сооружения _____ м

6. Полная ширина сооружения с учетом толщины ограждающих конструкций (например, наружный диаметр трубопроводов и мазутохранилищ) _____ м

7. Пролет в поперечном разрезе _____ м
8. Пролет между опорами в продольном разрезе (для сооружений, имеющих опоры) _____ м
9. Высота шатров закрытых эстакад, шинных мостов и других подобных наземных сооружений _____ м
10. Строительный объем (для сооружений типа закрытых эстакад, подземных галерей, каналов и т. д.) _____ м³
11. Данные о технологической мощности сооружения, емкости и т. д. в соответствующих единицах _____
-
-

12. Наименование организации, выполнившей проект _____

13. Наименование строительной организации (генподрядчик) _____

14. Прилагаются: строительный план расположения сооружения с привязкой к другим объектам; схематические поперечные и продольные разрезы сооружения (для элементов подземных сооружений или для всего подземного сооружения с указанием отметок заглубления); схемы распределения допустимых эксплуатационных нагрузок на несущие элементы перекрытий и на несущие конструкции покрытия; планы полов, крыш и их поперечные разрезы.

II. Характеристика конструкций сооружения

1. Фундаменты _____

2. Колонны, опоры _____

3. Стены _____

4. Перегородки _____

5. Несущие конструкции перекрытий _____

6. Полы, днища _____

7. Несущие конструкции покрытий _____

8. Несущие конструкции кровли (плиты, панели) _____

9. Кровля (водоизоляционный слой, утеплитель, пароизоляция)

10. Лестницы, площадки _____

III. Площадь ограждающих конструкций

1. Площадь стен за вычетом площади проемов по наружному обводу коробок (при наличии в сооружении стен с проемами) _____ м²

2. Общая площадь остекления проемов _____ м²

3. Количество и площадь дверей, всего _____ шт. _____ м²

В том числе:

наружных _____ шт. _____ м²

внутренних _____ шт. _____ м²

4. Количество и площадь ворот, всего _____ шт. _____ м²

в том числе:

автоматических _____ шт. _____ м²

железнодорожных _____ шт. _____ м²

5. Площадь кровли, всего _____ м²

В том числе:

мягкой _____ м²

асбошиферной _____ м²

асфальтовой _____ м²

мастичной _____ м²

из кровельной стали _____ м²

Примечание: площадь кровли определяется по действительной длине скатов с учетом свесов.

6. Развернутая поверхность ограждающих конструкций покрытия (за вычетом площади проемов), всего _____ м²

В том числе:

железобетонного _____ м²

металлического _____ м²

деревянного _____ м²

7. Площадь стен (за вычетом площади проемов по наружному обводу коробок) _____ м²

8. Площадь внутренних дверей _____ м²

9. Колонны (для металла — в тоннах, для остальных — развернутая поверхность, м²), всего _____

В том числе:

металлические (со связями) _____ т

прочие _____ м²

IV. Данные о геологическом строении основания в пределах сооружения (по материалам изысканий)

1. Характеристика геологического строения основания _____

2. Несущая способность грунта в основании фундаментов _____

3. Глубина заложения фундаментов _____

4. Прилагаются: план-схема расположения геологических выработок вокруг сооружения или вблизи него, выполненных до начала эксплуатации, с указанием линий разрезов и приложением геологических разрезов; планы-схемы дополнительных геологических выработок, произведенных в процессе дальнейшей эксплуатации, с приложением геологических разрезов; план фундаментов сооружения (с продольным и поперечным разрезами).

V. Обследования технического состояния Регистрация документации по инженерным обследованиям сооружений

№ п/п	Наименование работ	Наименование организации-исполнителя работ	Номер договора	Дата заключения договора	Срок действия договора	Стоимость работ по договору, руб.
1	2	3	4	5	6	7

VI. Сведения о капитальных ремонтах, реконструкциях и модернизациях сооружений

№ п/п	Наименование объекта и характеристика работ	Места расположения (помещение, ось, ряд, отметка), в границах которых выполнены работы	Сметная стоимость законченных работ, тыс. руб.	Организация по проектированию и исполнению работ	Дата исполнения	
					начало	окончание
1	2	3	4	5	6	7

**VII. Регистрация ответственных за ведение паспорта
на сооружение**

№ п/п	Фамилия, имя и отчество, должность	Дата и номер распоряжения о назначении ответственного	Примечание
1	2	3	4

18. Перечень работ по текущему ремонту промышленных зданий и сооружений¹

1. Фундаменты

- 1.1. Восстановление планировки около здания.
- 1.2. Ремонт отмостки вокруг здания с восстановлением до 20% общей площади отмостки.
- 1.3. Смена отдельных кирпичей в ограждении наружных прямых около подвальных помещений.
- 1.4. Постановка на раствор отдельных ослабевших кирпичей в фундаментных стенах с внутренней стороны подвальных помещений.
- 1.5. Расчистка и заделка неплотностей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
- 1.6. Ремонт облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка до 2% кирпичной кладки облицованной поверхности.
- 1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме до 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.

2. Стены и колонны

- 2.1. Постановка на раствор отдельных ослабевших или выпавших кирпичей.
- 2.2. Затирка раствором мелких трещин в кирпичных стенах.
- 2.3. Восстановление защитного слоя арматуры железобетонных колонн и панелей.
- 2.4. Расчистка и заделка вертикальных и горизонтальных стыков крупноблочных и крупнопанельных стен в местах повышенной продуваемости или проникновения атмосферной влаги.
- 2.5. Ремонт каменной облицовки цоколя в объеме до 10% общей площади облицовки.
- 2.6. Укрепление сжимов, ранее установленных на деревянных стенах.
- 2.7. Проконопатка отдельных мест в рубленых стенах.

¹ Постановление Госстроя СССР от 20 декабря 1973 г. № 279 «Об утверждении Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений».

2.8. Установка защитных уголков на кирпичных и бетонных колоннах.

3. Перегородки

- 3.1. Укрепление перегородок постановкой ершей, клиньев и др.
- 3.2. Заделка отверстий и проветров в верхней части перегородок при осадке их, а также в местах примыкания к стенам.
- 3.3. Постановка на растворе отдельных ослабевших кирпичей в перегородках.
- 3.4. Смена отдельных порванных сеток в деревянно — сетчатых перегородках.
- 3.5. Сплачивание чистых дощатых перегородок.
- 3.6. Смена разбитых стекол в остекленной части перегородок.

4. Крыши и покрытия

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрешетной доски или других дополнительных креплений.
- 4.2. Постановка дополнительных болтов скоб в местах ослабевших сопряжений, стыков и пр.
- 4.3. Мелкий ремонт деревянных ферм покрытия (подтягивание болтов).
- 4.4. Возобновление защитного слоя в местах оголенной арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
- 4.5. Мелкий ремонт устройств закрытия и открытия световых фонарей.
- 4.6. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.7. Ремонт слуховых окон.
- 4.8. Восстановление и ремонт выходов на крышу.
- 4.9. Укрепление фальцев и обжимка гребней в стальной кровле, промазка гребней и свищей замазкой.
- 4.10. Постановка заплат на стальной кровле.
- 4.11. Ремонт металлической кровли со сменой до 10% кровли общей площади покрытия.
- 4.12. Смена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.
- 4.13. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 10% общей площади покрытия.
- 4.14. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.

4.15. Ремонт или возобновление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на крыше.

4.16. Укрепление стальных парапетов, ремонт оголовков вентиляционных шахт, газоходов, канализационных стояков и других выступающих частей на крыше.

4.17. Восстановление и ремонт стремянок на крышах.

4.18. Периодическая окраска стальной кровли.

4.19. Периодическая промазка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.20. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы

5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных перекрытий (прогонов, балок и плит).

5.2. Дополнительное утепление промерзающих металлических балок.

5.3. Заделка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).

5.4. Замена отдельных шашек в торцевых полах (до 10% общей площади).

5.5. Замена поврежденных и вставка выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.

5.6. Сплачивание дощатых полов.

5.7. Подклейка отдельных отставших мест полов из линолеума.

5.8. Мелкий ремонт паркетных полов с переклейкой имеющихся на месте клепок и постановкой недостающих.

5.9. Укрепление отставших деревянных плинтусов и галтей или их замена.

5.10. Ремонт цементных плинтусов.

5.11. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением смазки и засыпки.

6. Окна, двери и ворота

6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот и укрепление их путем постановки металлических угольников и нашивки планок.

6.2. Укрепление переплетов с частичной заменой горбыльков переплетов.

6.3. Устройство новых форточек.

6.4. Смена разбитых стекол, промазка фальцев замазкой.

6.5. Оконопатка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также промазка зазоров между коробкой.

- 6.6. Заделка щелей под подоконниками.
- 6.7. Смена неисправных оконных и дверных приборов.
- 6.8. Утепление входных дверей и ворот.
- 6.9. Постановка пружин к наружным дверям.

7. Лестницы и кровля

- 7.1. Заделка выбоин в бетонных и каменных ступенях, на лестничных площадках и в пандусах.
- 7.2. Замена отдельных изношенных досок в деревянных лестницах и площадках.
- 7.3. Укрепление перил и поручней на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянного поручня.

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы

- 8.1. Ремонт штукатурки стен и потолков с предварительной отбивкой штукатурки (до 10% оштукатуренной поверхности стен и потолков).
- 8.2. Смена облицовки стен (до 10% общей площади облицованной поверхности).
- 8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады

- 9.1. Укрепление угрожающих падением облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпичей в перемычках, карнизах и других выступающих частей зданий (до 10% общей площади облицованной поверхности).
- 9.2. Ремонт наружной штукатурки (отдельными местами) с отбивкой отставшей штукатурки (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).
- 9.3. Ремонт и поддержание в порядке водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также наружных стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасада здания.
- 9.4. Окраска фасадов здания обычными составами.
- 9.5. Очистка или промывка от копоти и пыли фасадов, облицованных или окрашенных устойчивыми составами.

10. Печи

- 10.1. Мелкий ремонт печей с частичной заменой печных приборов, с расшивкой трещин и шабровкой внешних поверхностей.

- 10.2. Устранение завалов в печах.
- 10.3. Исправление разделок.
- 10.4. Ремонт дымовых труб и боронов.
- 10.5. Побелка труб.

11. Центральное отопление

- 11.1. Промывка трубопроводов и приборов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).
- 11.2. Регулировка систем центрального отопления.
- 11.3. Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре путем подтягивания муфт, контргаяк, постановка хомутов на резиновых прокладках, обматывание специальной лентой и пр.
- 11.4. Смена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов при устранении утечек и засоров в трубах.
- 11.5. Ремонт (в том числе набивка сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.
- 11.6. Укрепление существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также постановка дополнительных средств крепления трубопроводов и приборов.
- 11.7. Утепление расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.
- 11.8. Промывка конденсационных горшков и баков, грязевиков.
- 11.9. Покраска трубопроводов и приборов.

12. Вентиляция

- 12.1. Устранение подсосов в воздуховодах.
- 12.2. Укрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также постановка дополнительных средств крепления воздуховодов.
- 12.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств для них (фундаментов, площадок и кронштейнов).
- 12.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.
- 12.5. Оправка воздуховодов и вентиляционного оборудования.

13. Внутренний водопровод и канализация

- 13.1. Устранение течи в приборах и соединениях водопроводных, канализационных труб.
- 13.2. Укрепление канализационных и водопроводных труб.

13.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

13.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

13.5. Смена небольших участков трубопроводов.

13.6. Ремонт и замена арматуры.

13.7. Замена отдельных приборов (бачков, унитазов, умывальников, раковин, питьевых фонтанчиков и др.).

14. Горячее водоснабжение

14.1. Очистка бойлеров и змеевиков от накипи и отложений.

14.2. Мелкий ремонт насосных и моторных установок.

14.3. Замена водоразборных кранов, утепление труб и другие небольшие по объему работы аналогично перечисленным в предыдущих разделах: «Центральное отопление» и «Внутренний водопровод и канализация».

15. Электроосвещение

15.1. Перетяжка отвисающей внутренней электропроводки и постановка дополнительных креплений со сменой установочной арматуры (выключателей, патронов, розеток).

15.2. Смена отдельных участков электропроводки (до 10%).

15.3. Снятие и восстановление электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.

15.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитков и коробок.

16. Водопроводно-канализационные сооружения

16.1. Трубопроводы и арматура сетей

16.1.1. Подчеканка отдельных раструбов.

16.1.2. Сварка или подварка отдельных стыков стальных труб.

16.1.3. Заделка отдельных мест для устранения утечек с постановкой ремонтных муфт, хомутов, бандажей или путем заварки.

16.1.4. Смена одиночных труб.

16.1.5. Набивка сальников, подтяжка болтов и смена отдельных сальников в арматуре.

16.1.6. Смена болтов и прокладок во фланцевых соединениях фасонных частей и арматуры.

16.1.7. Обновление указательных табличек.

16.1.8. Ремонт крепления гидрантов.

16.1.9. Ремонт водоразборных колонок.

- 16.2. Колодцы
 - 16.2.1. Устранение отдельных свищей в стенах колодцев.
 - 16.2.2. Заделка отдельных выпадающих кирпичей.
 - 16.2.3. Замена отдельных ходовых скоб.
 - 16.2.4. Ремонт лестниц.
 - 16.2.5. Ремонт отдельных мест штукатурки.
 - 16.2.6. Исправление лотков.
 - 16.2.7. Ремонт поврежденных люков.
- 16.3. Водозаборы и гидротехнические сооружения
 - 16.3.1. Заделка трещин в бетонных водосбросах и в теле плотины.
 - 16.3.2. Исправление повреждений в берегоукрепительных одеждах и в креплениях откосов (до 2% общей площади крепления).
 - 16.3.3. Замена отдельных элементов в деревянных конструкциях.
 - 16.3.4. Укрепление закладных частей металлических конструкций.
 - 16.3.5. Покраска металлических конструкций.
 - 16.3.6. Возобновление защитного слоя в надводных частях железобетонных сооружений.
 - 16.3.7. Смена изношенных частей верхнего водоприемного бака.
 - 16.3.8. Углубление или уменьшение ствола водоподъемных и воздушных труб.
- 16.4. Очистные сооружения
 - 16.4.1. Ремонт штукатурки с затиркой и железнением (до 10% общей площади оштукатуренной поверхности).
 - 16.4.2. Заделка мелких трещин.
 - 16.4.3. Ремонт и покраска люков, лестниц.
 - 16.4.4. Смена отдельных скоб.
 - 16.4.5. Восстановление геометрических форм кромок желобов фильтров.
 - 16.4.6. Ремонт воздухопроводов.
 - 16.4.7. Ремонт изоляции (отдельных мест).
 - 16.4.8. Ремонт решеток со сменой отдельных прутьев.
 - 16.4.9. Ремонт желобов двухъярусных отстойников со сменой отдельных досок в деревянных желобах.
 - 16.4.10. Разравнивание загрузки в аэрофильтрах и биофильтрах с добавлением загрузочного материала (до 5% общего объема загрузки).
 - 16.4.11. Ремонт отдельных мест кладки в биофильтрах.
 - 16.4.12. Ремонт ограждающих валиков, лотков и дощатых перегородок иловых площадок.
 - 16.4.13. Промывка сооружений трубопроводов и дренажных сетей.
 - 16.4.14. Окраска трубопроводов.

16.4.15. Смена отдельных фильтровых пластинок в аэротенках (до 2% общего количества).

16.4.16. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций.

16.4.17. Частичная смена тепловой изоляции труб водонапорной башни (до 5% изолированной поверхности труб).

16.4.18. Покраска металлических баков.

16.4.19. Ремонт трубопроводов со сменой отдельных труб.

17. Теплофикация

17.1. Каналы и камеры

17.1.1. Устранение отдельных свищей в стенах проходных каналов и заделка отдельных выпадающих кирпичей.

17.1.2. Замена отдельных ходовых скоб.

17.1.3. Ремонт лестниц.

17.1.4. Ремонт поврежденных люков.

17.2. Трубопроводы и арматура

17.2.1. Сварка или подварка отдельных стыков труб.

17.2.2. Смена отдельных труб.

17.2.3. Частичный ремонт тепловой изоляции (до 5% общей длины трубопровода).

17.2.4. Набивка сальников, подтяжка болтов и смена отдельных деталей арматуры.

17.2.5. Смена болтов и прокладок во фланцевых соединениях.

18. Подъездные и внутризаводские железнодорожные пути

18.1. Земляное полотно

18.1.1. Скашивание травы с откосов.

18.1.2. Планировка и очистка откосов.

18.1.3. Очистка и исправление кюветов, каналов, лотков, быстротоков, смотровых колодцев.

18.1.4. Очистка дренажей после схода весенних вод.

18.1.5. Очистка и мелкий ремонт одерновки, мостовой, фашин, каменных отсыпей и подпорных стен.

18.1.6. Очистка и мелкий ремонт регуляционных сооружений (стенки, дамбы и др.).

18.1.7. Очистка и мелкие исправления фильтрующей части насыпи.

18.2. Верхнее строение железнодорожных путей

18.2.1. Исправление толчков, перекосов, посадок.

18.2.2. Подбивка шпал.

- 18.2.3. Перешивка пути.
- 18.2.4. Рихтовка пути.
- 18.2.5. Разгонка зазоров.
- 18.2.6. Ремонт шпал.
- 18.2.7. Разгонка шпал.
- 18.2.8. Оправка балластной призмы.
- 18.2.9. Очистка и смазка рельсовых скреплений.
- 18.2.10. Смена одиночных шпал (не более 30 шпал в год на один километр пути).
- 18.2.11. Смена лопнувших рельсов.
- 18.2.12. Смена отдельных элементов переездов.
- 18.2.13. Окраска путевых знаков.
- 18.2.14. Окраска шлагбаумов и надолб — переездов.
- 18.3. Искусственные сооружения (мосты, тоннели)
- 18.3.1. Подтяжка и замена болтов.
- 18.3.2. Выправление катков.
- 18.3.3. Замена слабых заклепок.
- 18.3.4. Одиночная смена дефектных элементов.
- 18.3.5. Заделка трещин в опорах.
- 18.3.6. Постановка на место отдельных выпавших или сместившихся камней.

19. Автомобильные дороги

- 19.1. Исправление обочин с планировкой и уплотнением.
- 19.2. Очистка водоотводных каналов и кюветов.
- 19.3. Ликвидация колеи, просадок и выбоин пути ямочного ремонта, а также россыпи высевок мелкого щебня, заделка швов и трещин цементобетонных покрытий.
- 19.4. Выправление отдельных бортовых камней.
- 19.5. Замена дорожных знаков.
- 19.6. Ремонт искусственных сооружений в объеме, принятом для железнодорожных сооружений.

20. Электрические сети и связь

- 20.1. Перетяжка провисших проводов.
- 20.2. Ликвидация обрывов проводов.
- 20.3. Смена отдельных изоляторов.
- 20.4. Постановка дополнительных скруток на пасынках.
- 20.5. Заделка трещин и других повреждений железобетонных опор и пасынков.

- 20.6. Выправка отдельных опор.
- 20.7. Выправка и смена отдельных траверс.

21. Прочие сооружения

- 21.1. Сплошная окраска металлических элементов сооружений.
- 21.2. Ремонт отдельных элементов эстакад для воздушной прокладки трубопроводов и крановых эстакад со сменой мелких деталей.
- 21.3. Ремонт отдельных звеньев ограждений (заборов) со сменой отдельных досок, затиркой и оштукатуркой отдельных мест.
- 21.4. Ремонт дымовых труб с укреплением отдельных кирпичей, расшивкой швов, затиркой или оштукатуркой отдельных мест со сменой отдельных скоб, с подтяжкой болтовых соединений, ремонт и восстановление молниеотводов.
- 21.5. Ремонт погрузочно-разгрузочных площадок со сменой отдельных досок деревянных настилов и мелким ямочным ремонтом булыжных, щебеночных, бетонных и асфальтовых покрытий.

19. Максимальные сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного текущего ремонта отдельных частей промышленных зданий

№ п/п	Вид неисправностей	Максимальный срок выполнения ремонта
1	Кровля Свищи в отдельных местах кровли или сорванные ветром отдельные элементы кровли	1 сутки
2	Повреждения водосточных труб, воронок, колен, отметов и расстройство их креплений	5 суток
3	Стены и фасады Нависающие и теряющие связь со стенами отдельные кирпичи в кладке, отслаивающиеся штукатурка и лепные элементы архитектурного оформления	1 сутки
4	Полы Разрушения или выпадения отдельных элементов, торцовых шашек, метлахских или цементных плиток	3 суток
5	Окна и двери Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов и форточек: в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
6	Печи и дымоходы Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах	1 сутки
7	Санитарно-техническое оборудование Течи в водопроводных кранах, в кранах бачков при унитазах и в писсуарных кранах	3 суток
8	Течи в стояках внутренних водостоков	1 сутки
9	Неисправности аварийного порядка в трубопроводах водопровода, канализации, центрального отопления, газоснабжения и в нагревательных приборах	Немедленно
10	Электроосвещение Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание, обрыв проводов и пр.)	Немедленно

20. Перечень работ по капитальному ремонту промышленных зданий и сооружений¹

1. Промышленные здания

1.1. Фундаменты

1.1.1. Смена деревянных ступьев или замена их на каменные или бетонные столбы.

1.1.2. Частичная перекладка (до 10%), а также усиление каменных фундаментов и подвальных стен, не связанных с надстройкой здания или с дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.

1.1.3. Восстановление вертикальной и горизонтальной изоляции фундаментов.

1.1.4. Восстановление существующей отмостки вокруг здания (более 20% общей площади отмостки).

1.1.5. Ремонт существующих дренажей вокруг здания.

1.1.6. Смена одиночных разрушающихся каменных и бетонных столбов.

Примечание. За счет средств на капитальный ремонт можно производить искусственное закрепление грунтов оснований фундаментов химическим, термическим и другими способами.

1.2. Стены и колонны

1.2.1. Заделка трещин в кирпичных или каменных стенах с расчисткой борозд, с перевязкой швов со старой кладкой.

1.2.2. Устройство и ремонт конструкций, укрепляющих каменные стены.

1.2.3. Перекладка ветхих кирпичных карнизов, перемычек, парапетов, прямиков и выступающих частей стен.

1.2.4. Перекладка и ремонт отдельных ветхих участков каменных стен (до 20% общего объема кладки), не связанных с надстройкой здания или с дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.

1.2.5. Укрепление железобетонных и каменных колонн обоями.

¹ Постановление Госстроя СССР от 20 декабря 1973 г. № 279 «Об утверждении Положения о проведении плано-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений».

1.2.6. Ремонт и частичная замена (до 20%) колонн, не связанных с дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.

1.2.7. Смена заполнений в стенах с каменным, железобетонным и металлическим каркасом (до 40%).

1.2.8. Смена ветхих венцов бревенчатых или брусчатых стен (до 20%).

1.2.9. Сплошная проконопатка бревенчатых или брусчатых стен.

1.2.10. Частичная смена обшивок, засыпок и штатных утеплителей каркасных стен (до 50% общей площади стен).

1.2.11. Смена или ремонт обшивки и утепления деревянных цоколей.

1.2.12. Ремонт каменных цоколей деревянных стен с перекладкой их до 50% общего объема.

1.2.13. Постановка вновь и смена изношенных сжимов бревенчатых и брусчатых стен.

1.3. *Перегородки*

1.3.1. Ремонт, смена и замена изношенных перегородок на более прогрессивные конструкции.

1.3.2. Частичная перепланировка с увеличением общей площади перегородок (до 20%).

1.4. *Крыши и покрытия*

1.4.1. Смена ветхих деревянных ферм покрытия или замена их на сборные железобетонные, металлические.

1.4.2. Сплошная или частичная замена ветхих металлических и железобетонных ферм.

1.4.3. Усиление ферм при замене типов покрытий (деревянные — на сборный железобетон, холодного покрытия — на теплое и др.), при подвеске подъемных устройств, а также при коррозии узлов и других элементов металлических и сборных железобетонных ферм.

1.4.4. Частичная или сплошная смена стропил, мауэрлатов и обрешетки.

1.4.5. Ремонт несущих конструкций световых фонарей.

1.4.6. Ремонт устройств по открыванию переплетов световых фонарей.

1.4.7. Частичная или полная смена ветхих элементов покрытия, а также замена их на более прогрессивные и долговечные.

1.4.8. Частичная (более 10%) или сплошная смена или замена кровли (всех видов).

1.4.9. Переустройство крыш в связи с заменой материалов кровли.

1.4.10. Частичная или сплошная замена настенных желобов, спусков и покрытий дымовых труб и других выступающих над кровлей устройств.

1.5. *Междуэтажные перекрытия и полы*

1.5.1. Ремонт или смена междуэтажных перекрытий.

1.5.2. Замена отдельных конструкций или перекрытий в целом на более прогрессивные и долговечные конструкции.

1.5.3. Усиление всех элементов междуэтажных и чердачных перекрытий.

1.5.4. Частичная (более 10%) или сплошная смена полов (всех видов) и их оснований.

1.5.5. Переустройство полов при ремонте с заменой на более прочные и долговечные, при этом тип полов должен соответствовать требованиям норм и технических условий для нового строительства.

1.6. *Окна, двери и ворота*

1.6.1. Полная смена ветхих оконных и дверных блоков, а также ворот производственных корпусов.

1.7. *Лестницы и крыльца*

1.7.1. Частичная или сплошная смена лестничных площадок, пандусов и крылец.

1.7.2. Смена и усиление всех типов лестниц и их отдельных элементов.

1.8. *Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы*

1.8.1. Возобновление штукатурки всех помещений и ремонт штукатурки в объеме более 10% общей оштукатуренной поверхности.

1.8.2. Смена облицовки стен в объеме более 10% общей площади облицовочных поверхностей.

1.8.3. Сплошная антикоррозийная окраска металлических конструкций.

1.9. *Фасады*

1.9.1. Ремонт и возобновление облицовки площадью более 10% облицованной поверхности.

1.9.2. Полное или частичное (более 10%) возобновление штукатурки.

1.9.3. Полное возобновление тяг, карнизов, поясов, сандриков и др.

1.9.4. Возобновление лепных деталей.

1.9.5. Сплошная окраска устойчивыми составами.

1.9.6. Очистка фасада пескоструйными аппаратами.

1.9.7. Смена балконных плит и ограждений.

1.9.8. Смена покрытий выступающих частей здания.

1.10. *Печи*

1.10.1. Полная перекладка всех типов отопительных печей, дымовых труб и их оснований.

1.10.2. Переоборудование печей для сжигания в них угля и газа.

1.11. *Центральное отопление*

1.11.1. Смена отдельных секций и узлов отопительных котлов, бойлеров, котельных агрегатов или полная замена котельных агрегатов (если они не являются самостоятельными инвентарными объектами).

1.11.2. Ремонт и смена расширителей, конденсационных горшков и другого оборудования сети.

1.11.3. Ремонт и перекладка фундаментов под котлы.

1.11.4. Автоматизация котельных.

1.11.5. Перевод с печного отопления на центральное.

1.11.6. Смена отопительных регистров.

1.11.7. Присоединение зданий к теплофикационным сетям (при расстоянии от здания до сети не более 100 м).

1.12. *Вентиляция*

1.12.1. Частичная или полная смена воздуховодов.

1.12.2. Смена вентиляторов.

1.12.3. Перемотка или смена электромоторов.

1.12.4. Смена шиберов, дефлекторов, дроссель — клапанов, жалюзи.

1.12.5. Частичная или полная смена вентиляционных коробов.

1.12.6. Смена калориферов.

1.12.7. Смена отопительных агрегатов.

1.12.8. Смена фильтров.

1.12.9. Смена циклонов.

1.12.10. Смена отдельных конструкций вентиляционных камер.

1.13. *Водопровод и канализация*

1.13.1. Частичная или полная смена внутри здания трубопроводов, включая вводы водопровода и выпуска канализации.

1.14. *Горячее водоснабжение*

1.14.1. Смена змеевиков и бойлеров.

1.14.2. Смена трубопровода, деталей и в целом насосных агрегатов, баков и изоляции трубопроводов.

1.15. *Электрическое освещение и связь*

1.15.1. Смена участков сети (более 10%).

1.15.2. Смена предохранительных щитков.

1.15.3. Ремонт или восстановление кабельных каналов.

1.15.4. Замена светильников на другие типы (обычных на люминесцентные и др.).

2. Сооружения

2.1. *Водопроводно-канализационные сооружения. Трубопроводы и арматура сети*

2.1.1. Частичная или полная замена антикоррозийной изоляции трубопровода.

2.1.2. Смена отдельных участков трубопровода без изменения диаметра труб. При этом разрешается замена чугунных труб на стальные, керамических на бетонные или железобетонные и наоборот, но не допускается замена асбестоцементных труб на металлические (кроме аварийных случаев).

Протяженность участков сети, на которых допускается сплошная смена труб, не должна превышать 200 м на 1 км сети.

2.1.3. Смена изношенных фасонных частей, задвижек, пожарных гидрантов, вантузов, клапанов, водоразборных колонок или ремонт их с заменой изношенных деталей.

2.1.4. Смена отдельных труб дюкеров.

2.2. *Водопроводно-канализационные сети. Колодцы*

2.2.1. Ремонт кладки колодцев.

2.2.2. Смена люков.

2.2.3. Набивка вновь лотков взамен разрушенных.

2.2.4. Замена пришедших в негодность деревянных колодцев.

2.2.5. Возобновление штукатурки.

2.3. *Водопроводно-канализационные сети. Водозаборы и гидротехнические сооружения: плотины, дамбы, водоспуски, каналы*

2.3.1. Смена или замена крепления берегов или откосов в объеме до 50% их протяженности.

2.3.2. Досыпка оплывших откосов земляных сооружений.

2.3.3. Смена ряжей.

2.3.4. Ремонт и смена щитовых затворов.

2.3.5. Возобновление защитного слоя в подводных частях железобетонных сооружений.

2.3.6. Смена решеток и сеток.

2.4. *Водопроводно-канализационные сети. Водяные скважины*

2.4.1. Постройка и разборка буровой вышки или монтаж и демонтаж инвентарной буровой вышки.

2.4.2. Чистка скважины от обвалов и заиления.

2.4.3. Извлечение и установка нового фильтра.

2.4.4. Крепление скважины новой колонкой обсадочных труб.

2.4.5. Замена водоподъемных и воздушных труб.

2.4.6. Восстановление дебита скважины путем торпедирования или промывки соляной кислотой.

2.4.7. Цементизация межтрубного пространства и разбуривание цемента.

2.5. *Водопроводно-канализационные сети. Очистные сооружения*

2.5.1. Ремонт или замена (полностью) гидроизоляции.

2.5.2. Ремонт и возобновление штукатурки и железнения.

2.5.3. Перекладка кирпичных стен и перегородок (до 20% общего объема кладки в сооружении).

2.5.4. Заделка течи в железобетонных, бетонных и каменных стенах и днищах сооружений с разборкой бетона в отдельных местах и бетонированием вновь.

2.5.5. Сплошное торкретирование стен сооружений.

2.5.6. Ремонт дренажа вокруг сооружений.

2.5.7. Замена люков резервуаров.

2.5.8. Замена решеток.

2.5.9. Замена загрузки фильтров, биофильтров, аэрофильтров.

2.5.10. Замена трубопроводов и арматуры.

2.5.11. Смена фильтросных пластин.

2.5.12. Перекладка дренажной системы иловых площадок.

2.6. *Теплофикация. Каналы и камеры*

2.6.1. Частичная или полная смена покрытий каналов и камер.

2.6.2. Частичная или полная смена гидроизоляции каналов и камер.

2.6.3. Частичная перекладка стенок кирпичных каналов и камер (до 20% общей поверхности стенок).

2.6.4. Частичная перекладка дренажных систем.

2.6.5. Ремонт днищ каналов и камер.

2.6.6. Возобновление защитного слоя в железобетонных конструкциях каналов и камер.

2.6.7. Смена люков.

2.7. *Теплофикация. Трубопроводы и арматура*

2.7.1. Частичная или полная смена тепловой изоляции трубопровода.

2.7.2. Возобновление гидроизоляции трубопроводов.

2.7.3. Смена отдельных участков трубопровода без увеличения диаметра труб.

2.7.4. Смена фасонных частей, задвижек, компенсаторов или ремонт их с заменой изношенных деталей.

2.7.5. Замена подвижных и неподвижных опор.

2.8. *Подъездные и внутризаводские железнодорожные пути. Земляное полотно*

2.8.1. Уширение земляного полотна в местах недостаточной ширины до нормальных размеров.

2.8.2. Лечение земляного полотна в местах оползней, размывов, обвалов, пучин.

2.8.3. Восстановление водоотводных и дренажных устройств.

2.8.4. Восстановление защитных и укрепительных сооружений земляного полотна (одерновка, мощение, подпорные стены).

2.8.5. Восстановление регуляционных сооружений.

2.8.6. Исправление, досыпка конусов мостов.

2.8.7. Смена отдельных конструкций искусственных сооружений или замена их на другие конструкции, а также полная смена труб и малых мостов (если они не являются самостоятельными инвентарными объектами, а входят в состав земляного полотна).

2.9. *Подъездные и внутризаводские железнодорожные пути. Верхнее строение пути*

2.9.1. Очистка балластного слоя или обновление балласта с доведением балластной призмы до размеров, установленных по нормам для данного типа пути.

2.9.2. Смена негодных шпал.

2.9.3. Смена изношенных рельсов.

2.9.4. Смена негодных креплений.

2.9.5. Выправка кривых.

2.9.6. Ремонт стрелочных переводов с заменой отдельных элементов и переводных брусьев.

2.9.7. Смена стрелочных переводов.

2.9.8. Ремонт мостового полотна.

2.9.9. Смена настила переездов или замена деревянного на железобетонный.

2.10. *Подъездные и внутризаводские железнодорожные пути. Искусственные сооружения (мосты, тоннели, трубы)*

2.10.1. Частичная смена элементов или полная замена изношенных пролетных строений.

2.10.2. Частичная перекладка каменных и кирпичных опор (до 20% общего объема).

2.10.3. Ремонт бетонных опор (до 15% общего объема).

2.10.4. Торкретирование или цементация поверхности опор.

2.10.5. Устройство на опорах усиливающих железобетонных оболочек (рубашек).

2.10.6. Ремонт или полная смена изоляции.

2.10.7. Смена мостовых брусьев.

2.10.8. Смена противоугонных брусьев.

2.10.9. Смена деревянного настила.

2.10.10. Смена настила из железобетонных плит.

- 2.10.11. Смена контррельсов.
- 2.10.12. Смена поврежденных элементов деревянных мостов, кроме свай.
- 2.10.13. Замена деревянных пакетов на железобетонные пролетные строения.
- 2.10.14. Частичная перекладка каменной и кирпичной кладки сводов и стен тоннелей.
- 2.10.15. Нагнетание цементного раствора за обделку тоннеля.
- 2.10.16. Ремонт и замена дренажных устройств тоннелей.
- 2.10.17. Перекладка оголовка труб.
- 2.10.18. Смена элементов деревянных труб (до 50%).
- 2.10.19. Смена элементов железобетонных или бетонных труб (до 50%).
- 2.11. *Автомобильные дороги. Земляное полотно*
 - 2.11.1. Лечение земляного полотна в местах оползней, обвалов, размывов и пучин.
 - 2.11.2. Восстановление водоотводных и дренажных устройств.
 - 2.11.3. Восстановление защитных и укрепительных сооружений земляного полотна.
 - 2.11.4. Смена отдельных конструкций искусственных сооружений или замена их на другие конструкции, а также полная смена труб и малых мостов (если они не являются самостоятельными инвентарными объектами, а входят в состав земляного полотна или дороги как единого инвентарного объекта).
- 2.12. *Автомобильные дороги. Дорожная одежда*
 - 2.12.1. Выравнивание и замена отдельных цементобетонных плит.
 - 2.12.2. Укладка на цементобетонном покрытии выравнивающего слоя из асфальтобетона.
 - 2.12.3. Устройство асфальтобетонного покрытия на дорогах с цементобетонным покрытием.
 - 2.12.4. Смена цементобетонного покрытия на новое.
 - 2.12.5. Усиление асфальтобетонного покрытия.
 - 2.12.6. Переустройство щебеночных и гравийных покрытий.
 - 2.12.7. Перемощение мостовых.
 - 2.12.8. Профилирование грунтовых дорог.
- 2.13. *Автомобильные дороги. Мосты, трубы*
 - 2.13.1. Частичная перекладка каменных и кирпичных опор (до 20%).
 - 2.13.2. Ремонт бетонных опор (до 15%).
 - 2.13.3. Смена поврежденных элементов деревянных мостов, кроме свай.

- 2.13.4. Смена деревянного или железобетонного настила, а также замена деревянного настила на железобетонный.
- 2.13.5. Полная смена или замена пролетных строений.
- 2.13.6. Перекладка оголовков труб.
- 2.13.7. Смена элементов деревянных, железобетонных или бетонных труб (до 50%).
- 2.14. *Площадки для автомобилей, дорожно-строительных и других машин, складские и другие площадки*
- 2.14.1. Ремонт и восстановление водоотводных сооружений (лотков, кюветов и др.).
- 2.14.2. Перемощение булыжных площадок.
- 2.14.3. Переустройство щебеночных и гравийных покрытий площадок.
- 2.14.4. Ремонт бетонных площадок с укладкой выравнивающего слоя бетона.
- 2.14.5. Выравнивание и замена отдельных цементобетонных площадок.
- 2.14.6. Покрытие площадок асфальтобетоном.
- 2.15. *Электрические сети и связь*
- 2.15.1. Смена или замена арматуры.
- 2.15.2. Замена крюков на траверсы.
- 2.15.3. Смена проводов.
- 2.15.4. Ремонт и смена концевых и соединительных кабельных муфт.
- 2.15.5. Ремонт или смена заземляющих устройств.
- 2.15.6. Смена опор (до 30% на 1 км).
- 2.15.7. Установка кабельных колодцев.
- 2.16. *Прочие сооружения*
- 2.16.1. Ремонт, смена или замена на другие опоры эстакад для воздушной прокладки трубопроводов.
- 2.16.2. Ремонт и смена площадок, лестниц и ограждений эстакад для воздушной прокладки трубопроводов.
- 2.16.3. Ремонт или смена отдельных колонн (до 20%) крановых эстакад.
- 2.16.4. Ремонт или смена подкрановых балок крановых эстакад.
- 2.16.5. Ремонт галерей и эстакад топливоподачи котельных и газогенераторных подстанций со сменой (до 20%) конструкций без смены фундаментов.
- 2.16.6. Смена или полная замена деревянных столбов ограждений.
- 2.16.7. Ремонт или смена отдельных бетонных и железобетонных столбов (до 20%) ограждений.

2.16.8. Ремонт отдельных участков элементов ограждений (до 40% заполнений между столбами).

2.16.9. Ремонт отдельных участков сплошных каменных ограждений (до 20%).

2.16.10. Ремонт отдельных участков сплошных глинобитных ограждений (до 40%).

2.16.11. Ремонт дымовых труб со сменой или заменой футеровки, с постановкой оброчей, с восстановлением защитного слоя железобетонных труб.

2.16.12. Ремонт и смена отдельных звеньев металлических дымовых труб.

2.16.13. Ремонт золошлакоотводов с полной заменой отдельных звеньев трубопроводов (без увеличения диаметра).

2.16.14. Ремонт погрузочных платформ с полной сменой деревянного настила, отмостки или асфальта. Смена отдельных опор или участков подпорных стен (до 20%). В случае если разгрузочная площадка является частью складского объекта (рампа), допускается полная смена или замена всех конструкций.

21. Периодичность капитального ремонта промышленных зданий¹

№ п/п	Характеристика здания	Периодичность капитальных ремонтов, в годах	
		в нормальных условиях эксплуатации	эксплуатация в агрессивной или влажной
1	Каркас железобетонный или металлический, заполнение каркаса каменными материалами	20	15
2	Стены каменные из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия железобетонные	15	10
3	То же что в п. 2 с деревянными покрытиями	12	10
4	Стены облегченной каменной кладки, колонны и столбы кирпичные или железобетонные, перекрытия железобетонные	12	10
5	Стены облегченные каменной кладки, колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные	10	8
6	Стены деревянные, рубленные из бруса или бревен	10	8
7	Стены деревянные каркасные и щитовые, а также глинобитные	8	6

¹ Постановление Госстроя СССР от 20 декабря 1973 г. № 279 «Об утверждении Положения о проведении плано-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений».

22. Периодичность капитального ремонта конструктивных элементов промышленных зданий¹

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Периодичность капитального ремонта, в годах		
		для нормальных условий эксплуатации	для эксплуатации в агрессивной среде и при переувлажнении	для эксплуатации при вибрационных и других динамических нагрузках
1	2	3	4	5
1	Фундаменты:			
	железобетонные и бетонные	50–60	25–30	15–20
	бутовые и кирпичные	40–50	20–25	12–15
	деревянные стулья	10–15	8–12	10–12
2	Стены:			
	каменные из штучных материалов	20–25	15–18	12–15
	каменные облегченной кладки	12–15	8–12	10–12
	деревянные рубленые	15–20	12–15	15–18
	деревянные каркасные и щитовые	12–15	8–12	10–12
	глинобитные	8–10	6–8	6–8
3	Колонны:			
	металлические	50–60	40–45	40–50
	железобетонные	50–60	40–45	35–40
	кирпичные	20–25	15–18	12–15
	деревянные на обвязке	15–18	10–15	10–12
	деревянные на земле	10–15	8–12	10–12
4	Фермы:			
	металлические	25–30	15–20	20–25
	железобетонные	20–25	15–20	15–20

¹ Постановление Госстроя СССР от 20 декабря 1973 г. № 279 «Об утверждении Положения о проведении плано-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений».

1	2	3	4	5
	деревянные	15–20	12–15	12–15
5	Перекрытия:			
	железобетонные	20–25	15–18	15–20
	деревянные	15–20	12–15	12–15
6	Кровля:			
	металлическая	10–15	5–8	10–12
	шиферная	15–20	15–20	12–15
	рулонная	8–10	8–10	8–10
7	Полы:			
	металлические	20–25	–	15–20
	цементные и бетонные	5–8	2–5	4–5
	керамические	15–20	12–15	10–12
	торцевые	10–12	8–10	10–12
	асфальтовые	6–8	6–8	6–8
	дощатые	8–10	6–8	6–8
	паркетные	8–10	6–8	8–10
	с линолеумным покрытием	5–6	5–6	5–6
8	Проемы:			
	переплеты металлические	30	20	25
	переплеты деревянные	15	10	12
	двери	10	10	10
	ворота	8	8	8
9	Внутренняя штукатурка	15	10	6
10	Штукатурка фасадов	10	10	6
11	Центральное отопление	15	12	10
12	Вентиляция	10	5	8
13	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение	15	12	12
14	Электроосвещение	15	12	12
15	Гидроизоляционные и антикоррозийные покрытия	8–10	4–6	6–8

23. Периодичность капитального ремонта сооружений производственного назначения¹

№ п/п	Наименование сооружений	Периодичность капитального ремонта, в годах
1	Трубопроводы водопроводно-канализационных сооружений	
1.1	Трубопроводы чугунные	20
1.2	Трубопроводы стальные	15
1.3.	Трубопроводы асбестоцементные	10
1.4	Колодцы железобетонные, бетонные и кирпичные	10
1.5	Колодцы деревянные	5
1.6	Водоразборные колонки	4
1.7	Арматура	5
2	Водозаборы и гидротехнические сооружения	
2.1	Плотины, дамбы, каналы	15–25
2.2	Водяные скважины	4–5
3	Очистные сооружения водопровода	
3.1	Смесители, камеры реакции, отстойники, фильтры	6
3.2	Осветлители	3
3.3	Подземные резервуары и водонапорные башни железобетонные	8
3.4	Брызгательные бассейны и градирни железобетонные	4
3.5	Градирни деревянные	3
3.6	Водонапорные башни деревянные	5
3.7	Водонапорные башни каменные	8
4	Очистные сооружения канализации	
4.1	Песколовки и отстойники кирпичные	4
4.2	Песколовки, отстойники, метантенки, аэротенки, аэрофильтры железобетонные	6
4.3	Иловые и песковые площадки	4
4.4	Поля фильтрации и поля орошения	6

¹ Постановление Госстроя СССР от 20 декабря 1973 г. № 279 «Об утверждении Положения о проведении плано-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений».

№ п/п	Наименование сооружений	Периодичность капитального ремонта, в годах
5	Объекты теплофикации	
5.1	Трубопроводы	15
5.2	Каналы и камеры	5
5.3	Арматура	5
6	Земляное полотно подъездных и внутризаводских железнодорожных путей	
6.1	Кюветы и канавы в мягких грунтах	2–3
6.2	Лотки, быстротоки деревянные	4–5
6.3	Кюветы и канавы в скальных грунтах	8–10
6.4	Лотки, быстротоки каменные и бетонные	6–10
6.5	Стенки подпорные	18–25
6.6	Дренажные сооружения	8–12
6.7	Одерновка в клетку	3–5
6.8	Мостовая каменная	5–6
6.9	Плетневые клетки с засыпкой или мощением	4–5
6.10	Фашины	2–4
6.11	Каменные отсыпки	6–8
6.12	Дамбы и плотины земляные	12–15
6.13	Дамбы и плотины каменные и бетонные	18–20
6.14	Дамбы и плотины деревянные	8–10
6.15	Фильтрующие насыпи	8
7	Верхнее строение подъездных и внутризаводских железнодорожных путей	
7.1	Мосты капитальные — каменные или бетонные опоры с металлическими или железобетонными пролетными строениями:	
	опоры (ремонт)	40
	пролетные строения (замена)	50–60
	сплошная смена мостовых брусьев	15
	смена деревянного настила	8
	смена элементов металлических пролетных строений	25–30
7.2	Мосты деревянные — смена элементов	5
7.3	Тоннели:	

№ п/п	Наименование сооружений	Периодичность капитального ремонта, в годах
	ремонт дренажных устройств	12–15
	ремонт остальных конструкций	30–50
7.4	Трубы:	
	ремонт оголовков	20
	ремонт каменных, бетонных, железобетонных и металлических труб	30–50
	ремонт деревянных труб	5
	8. Земляное полотно автомобильных дорог	
8.1	Земляное полотно в местах оползней, обвалов и пучин	3–4
8.2	Водопроводные и дренажные устройства	3–5
8.3	Защитные и укрепительные сооружения	4–6
8.4	Малые искусственные сооружения каменные и бетонные	15–20
8.5	Малые искусственные сооружения деревянные	4–5
	9. Дорожная одежда автомобильных дорог	
9.1	Цементно-бетонные	10–14
9.2	Асфальтобетонные	4–8
9.3	Черные	4–8
9.4	Из необработанного щебня	3–5
9.5	Мостовые	8–12
9.6	Гравийные	3–5
9.7	Грунтовые улучшенные	3–4
9.8	Грунтовые профилированные	2
9.9	Прочие	2
10	Искусственные сооружения автомобильных дорог	
10.1	Мосты капитальные – каменные или бетонные опоры с металлическими или железобетонными пролетными строениями:	
	опоры (ремонт)	40
	пролетные строения (смена)	50–60
	элементы металлических пролетных строений (частичная смена)	25–30
11	Электрические и телефонные сети	8–12

№ п/п	Наименование сооружений	Периодичность капитального ремонта, в годах
12	Прочие сооружения	
12.1	Эстакады для воздушной прокладки трубопроводов	8–15
12.2	Эстакады крановые	10–14
12.3	Галереи и эстакады топливopодачи	10–16
12.4	Ограждения каменные, бетонные и железобетонные	10–14
12.5	То же, деревянные	6–8
12.6	То же, глинобитные	4–6
12.7	Дымовые трубы каменные и железобетонные	20–30
12.8	Дымовые трубы металлические	10–15
12.9	Погрузочно-разгрузочные платформы деревянные	6–8
12.10	То же, каменные, бетонные и железобетонные	8–12

24. План на капитальный ремонт зданий и сооружений

ПЛАН на капитальный ремонт зданий и сооружений

наименование организации _____

«Утверждаю»

Технический руководитель _____

« ____ » / _____ 20__ г.

№ п/п	Наименование объекта и вида работ	Объемы работ по смете		Выполнено работ на конец 20__ г.		Переходный остаток сметных сумм на начало 20__ г., тыс. руб.		План физических объемов работ на 20__ г. (в соответствующих единицах измерения)			План на 20__ г.					Сроки начала и окончания работ	Исполнитель (цех, подрядная организация)	
		Физический объем (в соответствующих единицах измерения)	Стоимость, тыс. руб.	Физический объем (в соответствующих единицах измерения)	Стоимость, тыс. руб.	Всего	хозяйственный способ	подрядный способ	Всего	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		

Начальник службы эксплуатации
зданий и сооружений _____

(подпись, фамилия, инициалы)

25. План-график проведения ремонта зданий и сооружений

«Утверждаю»
Генеральный директор

_____/_____
«__» ____ 20__ г.

ПЛАН-ГРАФИК проведения ремонта зданий и сооружений в _____ на 20__ год

№ п/п	Наименование объекта (если здание приобретено — указать, когда и у кого приобретено или передано)	Общая площадь здания (кв. м)	Освоено на данном объекте с начала ремонта на 01.01. 20__ (тыс. руб.)	План на 20__ г. (тыс. руб.)	В том числе по кварталам				Виды ремонта, планируемые к выполнению (капитальный, текущий)	Ввод в эксплуатацию полностью отремонтированного объекта (месяц)	Фактически выполнено за 20__ год (заполняется по завершении года)	
					1	2	3	4			освоено (тыс. руб.)	введено в эксплуатацию
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1												
2												
3												
Итого:												

«__» ____ 20__ г. _____ (должность, фамилия, инициалы)

26. План-график проведения ремонтных работ, эксплуатации и содержания зданий и сооружений

«Утверждаю»

Генеральный директор

« ___ » _____ 20__ г.

ПЛАН-ГРАФИК

проведения ремонтных работ, эксплуатации и содержания зданий и сооружений на 20__ год
и период до _____ года

№ п/п	Виды работ	Общая площадь здания (кв. м)	Освоено с начала ремонта на 01.01.20 (тыс. руб.)	Остаточная сметная стоимость (тыс. руб.)	Планируемое распределение на текущий и последующие два года (тыс. руб.)				Срок ввода в эксплуатацию полностью отремонтированного объекта (только для капитального ремонта)	Фактически выполнено за 20__ год	
					на 20__	на 20__	на 20__	на 20__		освоено (тыс. руб.)	введено в эксплуатацию (дата)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Комплексный капитальный ремонт (пообъектно с указанием адреса)										
1.1											
1.2											
2	Выборочный капитальный ремонт (пообъектно с указанием адреса, видов работ)										

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	и количественных показателей)									
2.1										
2.2										
3	Текущий ремонт (пообъектно с указанием адреса, видов работ и количественных показателей)									
3.1										
3.2										
4	Эксплуатация и содержание (общее количество эксплуатируемых зданий)									
	Итого:									

« » 20 г.

_____ (должность, фамилия, инициалы)

27. Календарный план-график работ по текущему ремонту зданий и сооружений

«Утверждаю»
Генеральный директор

____ / ____ / ____ г.
« ____ » ____ 20 ____ г.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН-ГРАФИК работ по текущему ремонту зданий и сооружений

№ п/п	Наименование зданий и сооружений	Календарные сроки производства работ																					
		месяцы и декады																					
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII										
1	2	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14										

« ____ » ____ 20 ____ г. _____
(должность, фамилия, инициалы)

28. План работ по капитальному ремонту зданий и сооружений

«Утверждаю»
Генеральный директор

_____ / _____
«__» _____ 20__ г.

ПЛАН РАБОТ НА _____ ГОД по капитальному ремонту зданий и сооружений

_____ / _____
наименование предприятия

№ п/п	Наименование зданий и сооружений	Объем работ в текущих ценах, тыс. руб.	Распределение объема работ по кварталам или месяцам, тыс. руб.											
			I квартал			II квартал			III квартал			IV квартал		
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

«__» _____ 20__ г.

_____ / _____
(должность, фамилия, инициалы)

29. Годовой титульный список по капитальному ремонту отдельных объектов основных средств (зданий и сооружений)

«Утверждаю»
Генеральный директор

« » » 20__ г.

ГОДОВОЙ ТИТУЛЬНЫЙ СПИСОК по капитальному ремонту отдельных объектов основных средств (зданий и сооружений) на _____ год

№ п/п	Наименование объектов и работ	Полная сметная стоимость по утвержденной смете, тыс. руб.	Всего тыс. руб.	Годовой план в том числе:		Ввод в действие		Примечание (способ производства работ — подрядный, хозяйственный)
				хозяйственным способом, тыс. руб.	оборудованные, тыс. руб.	сметная стоимость основных фондов, вводимых в действие	срок ввода в действие	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Итого капитальный ремонт _____

Прочие текущие работы _____

Всего: _____

Разбивка по кварталам:

I квартал _____ II квартал _____ III квартал _____ IV квартал _____

« » » 20__ г.

(должность, фамилия, инициалы)

30. Акт приемки из ремонта здания, сооружения

«Утверждаю»
Технический руководитель

_____/_____/_____
«__» _____ 20__ г.

Организация _____
Объект ремонта _____

АКТ приемки из ремонта здания, сооружения

Комиссия в составе:

назначенная _____

произвела приемку в эксплуатацию законченный ремонт объект

При приемке установлено:

1. Ремонт выполнялся _____

в период с _____ по _____
и выполнен за _____ календарных суток против _____
суток по плану.

Ответственный руководитель работ _____

Производитель работ (бригада) _____

2. Ремонт произведен на основании _____

3. Имеющие место отступления от проекта _____

4. При ремонте выполнены следующие основные работы _____

5. Перечень недоделок, не препятствующих нормальной эксплуатации объекта _____

6. Сметная стоимость ремонта объекта по утвержденной сметной документации _____ тыс. руб.

Фактическая стоимость выполненных и принятых по настоящему акту работ _____ тыс. руб.

Сметная стоимость недоделок, перечисленных в п. 5 акта _____ тыс. руб.

7. Комиссия проверила наличие и содержание следующих документов по ремонту _____

Решение комиссии:

Предъявленный к сдаче объект _____

принимается в эксплуатацию «___» _____ 20__ г.
с оценкой выполненных работ _____

Приложение к акту

Председатель комиссии _____
(фамилия, инициалы)

Члены комиссии _____
(фамилия, инициалы)

(фамилия, инициалы)

(фамилия, инициалы)

31. Акт о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченного капитальным ремонтом здания (конструктивных элементов здания)

АКТ о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченного капитальным ремонтом здания (конструктивных элементов здания)

г. _____ « ____ » _____ 20__ г.

Рабочая комиссия, назначенная _____

_____ (организацией заказчика)
приказом от « ____ » _____ 20__ г. № _____

в составе:

председателя

(представителя заказчика)

(Ф.И.О., должность)

членов комиссии — представителей
генерального подрядчика

(Ф.И.О., должность)

субподрядной организации

(Ф.И.О., должность)

проектной организации

(Ф.И.О., должность)

органов государственного
санитарного надзора

(Ф.И.О., должность)

органов государственного
пожарного надзора

(Ф.И.О., должность)

специализированных эксплуатационных
организаций (предприятий)

(Ф.И.О., должность)

(Ф.И.О., должность)

(Ф.И.О., должность)

руководствуясь Правилами приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом зданий, установила:

1. Генеральным подрядчиком _____
(указать наименование)
предъявлено к приемке в эксплуатацию законченное капитальным
ремонтom здание (его часть) _____

_____ (наименование здания, его части)
2. Капитальный ремонт осуществлялся генеральным подрядчи-
ком, выполнившим: _____

_____ (указать вида работ)
и его субподрядными организациями _____

_____ (указать наименование организаций)
выполнившими _____

3. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт раз-
работана _____

_____ (указать наименование организации)
и утверждена _____

_____ (наименование утвердившего органа)
« ____ » _____ 20__ г.

4. Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки:
начало работ _____
окончание работ _____
при продолжительности капитального ремонта (месяцев, дней):
по норме _____
по плану _____
фактически _____

5. Рабочей комиссии представлена документация: _____

6. Предъявленное к приемке законченное капитальным ремонтом
здание (его часть) _____

_____ (наименование здания, его части)
имеет следующие показатели: _____

_____ (указать общую площадь или другие показатели)

7. Архитектурно-строительные решения по предъявленному к приемке в эксплуатацию зданию (или его части) законченного капитальным ремонтом _____

_____ (наименования здания или его части)

характеризуются следующими данными:

_____ (указать краткую техническую характеристику по планировке этажности,

_____ основным материалам и конструкциям, инженерному оборудованию

_____ до и после капитального ремонта — при выполнении ремонта с заменой конструкции,

_____ перепланировкой, повышением уровня инженерного оборудования)

8. Внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию сдаваемого здания (его части) _____

_____ (наименование сдаваемого в эксплуатацию здания или его части)

эксплуатация их разрешена городскими эксплуатационными организациями (предприятиями). Перечень справок городских эксплуатационных организаций приведен в приложении № _____ к настоящему акту.

9. Все выявленные замечания в соответствии с проектно-сметной документацией генеральным подрядчиком устранены.

10. Сметная стоимость капитального ремонта по утвержденной проектно-сметной документации: всего _____ тыс. руб., в том числе ремонтно-строительные работы _____ тыс. руб.

11. На основании осмотра предъявленного к приемке в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом здания (его части)

_____ (наименование здания или его части)

в натуре и ознакомления с соответствующей документацией устанавливается оценка качества ремонтно-строительных работ _____

_____ (отлично, хорошо, удовлетворительно)

Решение рабочей комиссии:

Предъявленное законченное капитальным ремонтом _____

_____ (наименование здания или его части, его местонахождение)

принять в эксплуатацию.

Приложения к акту:

1. _____
2. _____
3. _____

Председатель комиссии _____
(фамилия, инициалы)

Члены комиссии _____
(фамилия, инициалы)

_____ (фамилия, инициалы)

_____ (фамилия, инициалы)

Содержание

Введение	3
Организация эксплуатации зданий и сооружений	6
Техническое обслуживание зданий и сооружений в межремонтный период	19
Организация технического освидетельствования и обследований зданий и сооружений	42
Организация ремонтного обслуживания зданий и сооружений	47
Приложения	55
1. Приказ о создании службы технического надзора за состоянием, содержанием и ремонтом зданий и сооружений	55
2. Функции специалистов по эксплуатации зданий и сооружений предприятий	103
3. Периодичность производственного контроля и обследований состояния зданий и сооружений	106
4. Акт общего весеннего осмотра здания (сооружения)	107
5. Акт общего осеннего осмотра здания (сооружения) (о готовности к эксплуатации в зимних условиях)	110
6. Приказ о подготовке зданий и инженерных коммуникаций в осенне-зимний период	112
7. Акт внепланового осмотра зданий (сооружений)	117
8. Приказ о назначении технической комиссии по проверке и приемке зданий и сооружений	119
9. Акт общего технического осмотра зданий и сооружений	121
10. Акт технического осмотра здания (сооружения)	124
11. Акт технического осмотра здания	126
12. Журнал по техническому обслуживанию зданий и сооружений	127
13. Акт технического осмотра состояния территории	130
14. Допуски на устройство и эксплуатацию крановых путей	131
15. Сроки устранения неисправностей при непредвиденном текущем ремонте отдельных частей зданий, сооружений и инженерного оборудования	132
16. Паспорт на производственное здание	133
17. Паспорт на производственное сооружение	140
18. Перечень работ по текущему ремонту промышленных зданий и сооружений	145

19. Максимальные сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного текущего ремонта отдельных частей промышленных зданий	155
20. Перечень работ по капитальному ремонту промышленных зданий и сооружений	156
21. Периодичность капитального ремонта промышленных зданий	166
22. Периодичность капитального ремонта конструктивных элементов промышленных зданий	167
23. Периодичность капитального ремонта сооружений производственного назначения	169
24. План на капитальный ремонт зданий и сооружений	173
25. План-график проведения ремонта зданий и сооружений	174
26. План-график проведения ремонтных работ, эксплуатации и содержания зданий и сооружений	175
27. Календарный план-график работ по текущему ремонту зданий и сооружений	177
28. План работ по капитальному ремонту зданий и сооружений	178
29. Годовой титульный список по капитальному ремонту отдельных объектов основных средств (зданий и сооружений)	179
30. Акт приемки из ремонта здания, сооружения	180
31. Акт о приемке в эксплуатацию рабочей комиссией законченного капитальным ремонтом здания (конструктивных элементов здания)	182

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

Бадагуев Булат Тимофеевич

**ТЕХНИЧЕСКАЯ
ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ
И СООРУЖЕНИЙ**

Санитарно-эпидемиологическое заключение
№ 77.ФЦ.15.953.П.000115.06.03 от 16.06.2003 года

Подписано в печать 21.09.12 г.
Бумага газетная. Формат 60×84/16.
Гарнитура «Петербург». Печать офсетная.
Печ. л. 12,0. Тираж 1000 экз.
Зак. № 3336.

ООО Издательство «Альфа-Пресс»

**117574, Москва, а/я 117
Тел.: (495) 777-40-60, 926-73-03
www.bestbook.ru
e-mail: book@bestbook.ru**

Отпечатано в ГУП Академиздатцентр «Наука» РАН,
ОП Производственно-издательский комбинат «ВИНИТИ»-«Наука»,
140014, Московская обл., г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 403.
Тел./факс: 554-21-86, 554-25-97, 974-69-76.