**Осмотр зданий и сооружений**

6 февраля 2017 года

Как организовать контрольный осмотр зданий и сооружений? Кто и по какой форме составляет акт обследования зданий и сооружений? Ответы на эти и другие вопросы вы найдёте в статье.

Работодатель обязан обеспечить безопасность работников при эксплуатации зданий, сооружений, транспортных средств, производственного оборудования, инструментов и приспособлений. Это одно из первых требований к работодателю по охране труда. Безопасность зданий и сооружений состоит в обязательном контроле технического состояния лицами, ответственными за эксплуатацию. Этот контроль проводится в течении всего периода использования зданий и сооружений и осуществляется в виде периодических проверок, осмотров, мониторинга состояния фундамента и стен, строительных конструктивных элементов, систем инженерно-технического обеспечения деятельности.

Периодический сезонный контроль зданий и сооружений является основным элементом системы контроля. Периодический контроль должен выполняться непрерывно на всех этапах эксплуатации объектов капитального строительства. Система периодического контроля, должна формироваться с учетом сложности и значимости зданий и сооружений. Представители организации, осуществляющие непрерывный контроль, обязаны своевременно вскрывать дефекты и нарушения в процессе эксплуатации зданий и сооружений, вносить свои замечания в журнал эксплуатации зданий и сооружений и контролировать устранение выявленных недостатков. Лабораторный контроль выполняют лицензированные испытательные лаборатории.

Требования законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений

1. Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).

2. Эксплуатация построенного, реконструированного здания, сооружения допускается после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи), а также акта, разрешающего эксплуатацию здания, сооружения, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

3. В случае, если для строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство, эксплуатация таких объектов допускается после окончания их строительства, реконструкции.

4. В случае капитального ремонта зданий, сооружений эксплуатация таких зданий, сооружений допускается после окончания их капитального ремонта.

5. Эксплуатация зданий, сооружений, в том числе содержание автомобильных дорог, должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов.

В случае, если для строительства, реконструкции зданий, сооружений в соответствии с настоящим Кодексом не требуются подготовка проектной документации и (или) выдача разрешений на строительство, эксплуатация таких зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов.

6. В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений.

7. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период эксплуатации таких зданий, сооружений путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации.

8. Техническое обслуживание зданий, сооружений, текущий ремонт зданий, сооружений проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких зданий, сооружений. Под надлежащим техническим состоянием зданий, сооружений понимаются поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации.

9. Эксплуатационный контроль осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения. …

11. 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 устанавливается представительным органом поселения, городского округа.

12. При эксплуатации зданий, сооружений государственный контроль (надзор) осуществляется в случаях, предусмотренных федеральными законами».

Одной из проблем обеспечения безопасности работающих является ненадежность строительных конструктивных элементов, спешка в освоении капиталовложений, экономические трудности, приобретение низкокачественных строительных материалов, привлечение к труду низкоквалифицированных строительных бригад.

Контрольные осмотры зданий и сооружений принято подразделять на периодические и внеплановые.

Внеплановые контрольные проверки выполняются в случае выявления дефектов и повреждений, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций — ураганов, землетрясений, техногенных аварий и т.п.

Также контрольные проверки могут быть общие, когда осмотру подлежат все до единой конструкции здания, и частичные, цель которых контроль состояния отдельных конструктивных элементов.

Правила эксплуатации зданий требуют проведение общих (сплошных) проверок не менее двух раз в год — весной и осенью.

Периодические контрольные проверки предназначены для контроля конструктивных элементов и систем здания, требующих большего внимания. Периодичность проверок и другие требования по контрольному осмотру тех или иных конструктивных элементов и систем здания могут устанавливаться проектом (в основном для новых зданий), правилами эксплуатации, либо документами нормативно-технического регулирования.

В связи с привязкой общих проверок к определенному сезону, есть существенные отличия между осенним и весенним обследованиями. В первую очередь отличаются цели, решаемые при их проведении, что ведет к различиям в составе выполняемых при проверке работ и разным промежуточным результатам. Однако, несмотря на различия, главная цель любого обследования одна – обеспечение возможности безопасной эксплуатации здания.

Основной задачей осеннего обследования конструктивных элементов здания является проверка готовности к эксплуатации в зимний период. Обычно выполняется осенний контроль до начала отопительного периода. Наибольшее внимание уделяется проверке целостности теплового контура здания и готовности к работе систем отопления. Вновь выявленные в ходе обследования дефекты и повреждения обычно не ремонтируются в зимний период. В связи с этим принимаются временные меры для обеспечения возможности безопасной эксплуатации здания с имеющимися повреждениями. Для полноценного контроля технического состояния зданий в зимний период также важно выполнять и частичные контрольные проверки при наступлении устойчивых холодов. При этом решаются следующие цели:

контроль температурно-влажностного режима помещений;

выявление дефектов теплоизоляции и проблем с отоплением, с применением тепловизоров и пирометров;

выявление мест зимних протечек, конденсации влаги, образования куржака, наледи, сосулек.

Собранная информация будет нужна при весенней проверке, основной задачей которой является подготовка к весенне-летнему сезону и ремонту конструктивных элементов. Обычно весенние контрольные проверки выполняют как можно раньше, но уже после схода снежного покрова. В силу географических особенностей территориального расположения российских городов практически все ремонтные работы выполняются именно в период устойчивых плюсовых температур. Чем короче временной промежуток, в течение которого могут выполняться ремонтные работы, тем более тщательной должна быть подготовка. Именно весенний контроль определяет, какие ремонтные работы и в каком объеме должны быть выполнены.

Однако, главной целью специалистов по эксплуатации при весеннем контроле является не составление планов ремонтных мероприятий, как многие считают. Такие планы должны являться уже следствием выполнения основной цели обследования — оценки технического состояния строительных конструктивных элементов здания. У любого здания есть свой срок использования.

В период эксплуатации безопасность здания обеспечивает тот, кто принял его после строительства или после капитального ремонта – собственник здания или сооружения. Поэтому спрос будет с него.

Во-первых, в каждой организации, эксплуатирующей здания и сооружения, должно быть разработано Положение об эксплуатационном контроле за техническим состоянием зданий и сооружений. Инспекторы при проверке работодателей руководствуются и рекомендуют применять требования Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденного постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г, № 279.

Данным Положением следует руководствоваться службам, осуществляющим эксплуатацию, ремонт и контроль технического состояния и условий эксплуатации производственных зданий и сооружений общепроизводственного назначения, включая строительные конструкции, санитарно-технические и энергетические устройства, инженерные коммуникации и благоустройство территории.

Источник: <http://www.trudohrana.ru/article/103314-qqq-17-m2-06-02-2017-osmotr-zdaniy-i-soorujeniy?utm_medium=letter&ustp=F&utm_source=letternews%2cletternews&utm_campaign=lettertrudohrana.ru_OT_novosti_2017_02_13%2cletternews_2017.02.12_ot_novosti_all_2017_02_13_readers_23732&IdSL=1555451911&IdBatch=3068897>

Любое использование материалов допускается только при наличии гиперссылки.