

Актуально на 24 апр 2023

Как организовать технический осмотр зданий и сооружений

Александр Тукачев, Главный инженер ООО «ГК "Синергия"»

Чтобы произвести технический осмотр зданий и сооружений, создайте [специальную комиссию](#). В рекомендации – [виды](#) и [порядок](#) осмотров.

Проводите технический осмотр зданий и сооружений, чтобы обеспечить сохранность зданий и сооружений, проводить своевременный ремонт и снижать его стоимость ([п. 8.1 СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения»](#) – далее Свод правил).

Свод правил обязателен для всех организаций, которые эксплуатируют здания и сооружения. Так как свод правил разработан для реализации [разделов по эксплуатации закона от 30.12. 2009 № 384-ФЗ «Технический регламент по безопасности зданий и сооружений»](#).

Какие виды осмотров

Технические осмотры делят на три вида – текущие, сезонные и внеочередные.

Осмотр зданий и сооружений проводите в соответствии с отраслевыми инструкциями по технической эксплуатации производственных зданий и сооружений, в том числе:

- СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения»;
- СП 56.13330.2011 «Производственные здания. Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001»;
- СП 303.1325800.2017 «Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации»;
- СП 324.1325800.2017 «Здания многоэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации».

Пример

осмотры зданий

Плановые осмотры подразделяются на общие, частичные и ежедневные.

1. При общих осмотрах контролируется техническое состояние здания или сооружения в целом, его систем и внешнего благоустройства.
2. При частичных осмотрах - техническое состояние отдельных систем и конструкций помещений, элементов внешнего благоустройства.
3. Ежедневные осмотры проводятся с целью ликвидации мелких неисправностей элементов зданий и сооружений.

Текущие осмотры

Текущие осмотры проводите ежедневно для зданий и сооружений повышенного уровня ответственности или еженедельно – для зданий и сооружений иных уровней ответственности.

Для текущих осмотров назначьте работника, который обладает знаниями по проведению текущего осмотра. Например, заместителя главного инженера, руководителя отдела АХО или специалиста по охране труда.

Сезонные осмотры

Сезонные осмотры проводите два раза в год – весенний общий осмотр и осенний общий осмотр ([п. 8.2 Свода правил](#)).

При сезонном осмотре обследуют все здание или сооружение в целом. Также осматривают все конструкции здания или сооружения – инженерное оборудование, отделку, элементы внешнего благоустройства. При этом уточняют объем работ по текущему ремонту на летний период и по капитальному ремонту на будущий год.

Для сезонного осмотра зданий и сооружений руководитель предприятия назначает комиссию. Возглавляет комиссию руководитель предприятия или его заместитель, а на крупных предприятиях – другой специалист по назначению директора. Например, главный инженер или технический руководитель подразделения.

В состав комиссии включают:

- лиц, которые специально занимаются наблюдением за эксплуатацией зданий;
- представителей служб, которые эксплуатируют оборудование зданий, санитарно-технические устройства и электроосвещение.

Внеочередные осмотры

Внеочередные осмотры проводят в 3 случаях:

- если произошли явления стихийного характера – ливни, ураганные ветры, сильные снегопады, наводнения;
- случились аварии в системах инженерно-технического обеспечения;
- выявили деформации оснований не позднее двух дней после стихийного бедствия или техногенной аварии.

Чтобы провести внеочередной осмотр, руководитель предприятия назначает комиссию.

Ситуация

В каком документе прописаны требования к молниезащите зданий

Требования к молниезащите зданий, сооружений и промышленных коммуникаций прописаны в [Инструкции](#), утвержденной [приказом Минэнерго от 30.06.2003 № 280](#), и [Инструкции по устройству молниезащиты зданий и сооружений. РД 34.21.122-87](#), утвержденной Минэнерго СССР 12.10.1987 ([разъяснение Управления по надзору в электроэнергетике Ростехнадзора от 01.03.2004](#)).

Как проводят весенний общий осмотр

Весенний общий осмотр проводите после того, как растает снег, чтобы выявить повреждения, которые появились за зиму на элементах зданий и сооружений, системах инженерно-технического обеспечения, системах общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций и элементах благоустройства примыкающей к зданию или сооружению территории.

При весеннем осмотре установите дефектные места, которые требуют длительного наблюдения, и проверьте:

- состояние несущих и ограждающих конструкций;
- механизмы и открывающиеся элементы окон, фонарей, ворот, дверей, водостоки, отмостки и ливнеприемники.

По результатам осмотра уточните объемы работ по текущему ремонту на летний период и по капитальному ремонту на будущий год. В районах с бесснежной зимой сроки весенних осмотров устанавливает руководитель предприятия.

Как проводят осенний общий осмотр

Осенний осмотр проведите после летних работ по текущему ремонту, чтобы проверить:

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

На что обратить внимание при осмотре

При проведении весеннего и осеннего общего осмотра проверьте:

- положение основных конструкций производственных зданий и сооружений, подвергающихся постоянной вибрации с помощью геодезических инструментов;
- поверхность земли на наличие уклона от стен здания, исправность отмостки вокруг здания, отсутствие щелей между асфальтовыми или бетонными покрытиями;
- отсутствие складирования материалов, отходов производства и мусора, а также устройства цветников и газонов непосредственно у стен зданий;
- наличие отводов атмосферных и талых вод с кровли и крыш зданий;
- своевременность уборки снега от стен и с покрытий зданий и сооружений;
- стены зданий на наличие-отсутствие выбросов отработанных воды и пара;
- отсутствие течи в соединениях и через трещины стенок труб, фасонных частей и приборов;
- работу вентиляционных систем;
- плотность примыкания кровли к стенам, парапетам, трубам, вышкам, антенным устройствам и другим выступающим конструкциям;
- отсутствие гнили в конструкциях из дерева;
- состояние швов сварных, клепаных, болтовых соединений металлических конструкций;
- конструкции, которые подвержены динамическим нагрузкам, термическим воздействиям или находятся в агрессивной среде.

Как оформить результаты осмотра

Результаты всех видов осмотров зафиксируйте актом. В нем отметьте дефекты зданий и сооружений, меры по их устранению и сроки выполнения. Утвержденной формы акта нет, поэтому составьте его самостоятельно в свободной форме или воспользуйтесь шаблоном системы.



[Акт технического осмотра зданий и сооружений](#)

На основании результатов осмотров лицо, осуществляющее эксплуатацию, принимает решение, нужно ли проводить:

- аварийный ремонт;
- текущий ремонт;
- внеочередное обследование;
- внеплановые мероприятия по обслуживанию зданий и сооружений.

Также в результате проведения осмотров уточните данные, которые нужны для проведения ремонта.

Результаты осмотров здания или сооружения занесите в технический журнал по эксплуатации здания и сооружения. Форма дана в [приложении Б СП 303.1325800.2017 «Здания одноэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации»](#) и [приложении Б СП 324.1325800.2017 «Здания многоэтажные промышленных предприятий. Правила эксплуатации»](#).



[Технический журнал по эксплуатации здания и сооружения](#)