

**АВТНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ НОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

Ректор АНО ВО «РосНОУ»

В.А. Зернов



» 10 2015 г.

**ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТДЕЛЕ ПО РЕМОНТУ И ЭКСПЛУАТАЦИИ
ЗДАНИЙ КОМПЛЕКСА «НА АВИАМОТОРНОЙ»
АНО ВО «РосНОУ»**

Москва 2015

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает единый порядок проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту зданий и сооружений, который должен обеспечить нормальное функционирование зданий и сооружений в течение всего периода их эксплуатации.

II. Система технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений

2.1. Система технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений представляет собой комплекс постоянно проводимых взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности качеств зданий и сооружений, выполнение их функционального назначения, и достигается своевременно и качественно проводимыми техническим обслуживанием и ремонтами. Эта система включает в себя необходимые материально-технические, трудовые и финансовые ресурсы, а также нормативную и техническую документацию.

2.2. Система технического обслуживания и ремонта должна быть направлена на рациональное и эффективное использование средств, выделяемых на эксплуатационные нужды:

обеспечение безопасности зданий и оборудования (пожарной безопасности, безопасной эксплуатации тепловых и электроустановок, подъемных механизмов и других инженерных систем);

обеспечение эксплуатационной надежности, безопасности и долговечности конструктивных элементов зданий и сооружений;

поддержание качественного состояния зданий и сооружений, а также их элементов; предупреждение преждевременного износа и обеспечение надежного функционирования зданий и сооружений в течение всего периода использования по назначению;

продление нормативных сроков эксплуатации зданий и сооружений.

2.3. Наиболее эффективна планово-предупредительная система технического обслуживания и ремонтов, предусматривающая комплекс организационных и технических мероприятий по содержанию и ремонту конструктивных элементов, технических систем и инженерного оборудования зданий.

Согласно планово-предупредительной системе все работы, производимые в здании в процессе его эксплуатации, подразделяются на техническое обслуживание, текущие и капитальные ремонты.

III. Техническое обслуживание зданий и сооружений

3.1. Техническое обслуживание зданий и сооружений должно включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности и исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания или сооружения в целом, его элементов и систем, а также работы по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

3.2. Техническое обслуживание и ремонт инженерных систем, сетей, коммуникаций, оборудования зданий и объектов (сооружений), обеспечивающих их жизнедеятельность, эксплуатация которых осуществляется специализированными организациями (предприятиями), должны проводиться на основе действующих инструкций об их техническом обслуживании и ремонте. Указанные инструкции разрабатываются и вводятся в действие в соответствии с нормативными актами соответствующих органов государственного надзора.

3.3. Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений следует осуществлять путем проведения систематических плановых и неплановых осмотров.

Плановые осмотры подразделяются на общие и частичные. При общих осмотрах следует контролировать техническое состояние здания или сооружения в целом, его систем и внешнего благоустройства; при частичных осмотрах - техническое состояние отдельных конструкций, помещений и систем, элементов внешнего благоустройства.

Неплановые осмотры проводятся после землетрясений, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других стихийных природных явлений, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов зданий или сооружений, после аварий в системах тепло-, водо-, энергоснабжения и при выявлении деформаций зданий и сооружений.

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

При весеннем осмотре проверяется готовность здания или сооружения к эксплуатации в весенне-летний период, устанавливаются объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период (составляется план мероприятий по подготовке к эксплуатации в зимний период) и уточняются объемы ремонтных работ по зданиям и сооружениям, включенным в план ремонта в год проведения осмотра.

Осенний общий осмотр зданий и сооружений проводится в целях проверки готовности их к эксплуатации в осенне-зимний период и для уточнения объемов ремонтных работ по зданиям и сооружениям, включенным в план ремонта следующего года.

3.5. Для проведения общего осмотра зданий и сооружений, назначается комиссия.

В необходимых случаях в состав комиссии привлекаются специалисты (эксперты) из проектных, научных и ремонтно-строительных организаций. Техническое состояние элементов зданий и сооружений определяется путем внешнего осмотра и по данным, полученным в процессе эксплуатации. По решению комиссии в необходимых случаях производится вскрытие конструкций.

При общем осмотре зданий и сооружений комиссия также обращает внимание на дефекты, образовавшиеся в результате нарушения правил пользования и содержания зданий и сооружений. Все неисправности конструкций, сооружений и инженерного оборудования, выявленные при

конструкций, сооружений и инженерного оборудования, выявленные при осмотре, заносятся в акт общего осмотра зданий и сооружений, составляемый в двух экземплярах и подлежащий обязательному хранению.

3.6. В ходе осмотров принимаются меры по устранению обнаруженных мелких неисправностей или повреждений, которые должны быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр. Частичные осмотры отдельных конструкций и частей здания при появлении в них деформаций должны проводиться в срок от 1 до 10 дней с момента обнаружения дефекта в зависимости от характера деформации.

Особое внимание должно быть обращено на немедленное устранение повреждений, угрожающих жизни людей и дальнейшей сохранности зданий и сооружений.

3.7. Неплановые (внеочередные) осмотры проводятся в срочном порядке, но не позднее двух дней после стихийного природного явления (чрезвычайной ситуации). При проведении непланового осмотра комиссией устанавливаются повреждения, причиненные зданиям, их отдельным частям, оборудованию и техническим системам (затопление подвалов и нижних этажей, повреждение кровель, воздушных сетей, водосточных труб и т.п.) в результате пожаров и стихийных природных явлений, в целях разработки и принятия срочных мер по устранению повреждений и их предотвращению в будущем.

3.8. Принятые в эксплуатацию после капитального ремонта здания и сооружения должны регулярно и особенно тщательно осматриваться ответственными за эксплуатацию лицами в течение гарантийного срока на строительно-монтажные работы. Обнаруженные при этом дефекты, снижающие эксплуатационные качества помещений, долговечность конструкций, надежность работы оборудования, допущенные проводящим данные виды работ подрядчиком, устраняются последним безвозмездно в течение гарантийных сроков, указанных в договоре на проведение ремонта. Об обнаружении указанных дефектов подрядчик уведомляется в письменном виде.

3.9. При обнаружении в зданиях и сооружениях неисправностей систем, **указанных в п. 3.2.**, устранение которых входит в обязанности специализированных организаций немедленно сообщить об этом в соответствующую организацию для принятия мер по их устранению.

3.10. Акты технического осмотра зданий являются основанием для планирования работ по текущему и капитальному ремонтам зданий, сооружений и технических систем.

СОГЛАСОВАНО:

Проректор по АХР _____ Долгушин А.И.

« 06 » _____ 10 _____ 2015 г.