

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КАБАРДИНО-БАЛКАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ им. Х.М. БЕРБЕКОВА» (КБГУ)**

«СОГЛАСОВАНО»
Председатель профсоюзной
организации КБГУ
И.Л. Кобозев
2024г.



«УТВЕРЖДАЮ»
Первый проректор КБГУ
М.Х. Гукешников
2024г.



ПОЛОЖЕНИЕ

**«ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ
РАБОТНИКОВ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ
И СООРУЖЕНИЙ»**

СВЕДЕНИЯ О ДОКУМЕНТЕ:

1. ПРОЦЕСС 7: Положение по обеспечению безопасности работников при эксплуатации зданий и сооружений
2. ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ:

Оглавление

1. Общие положения.....	3
2. Область применения.....	3
3. Термины и определения.....	3
3.1. Первый раздел: Здание (помещение) в аренде.....	4
3.1.1 Ответственность по договору аренды остается за арендодателем:.....	4
3.1.2. Ответственность по договору аренды передана арендатору или разделена между арендодателем и арендатором:.....	4
3.2. Второй раздел: Здание (помещение) в собственности.....	4
3.2.1.....Первый этап: Организация процесса.....	4
3.2.2. Второй этап: Исполнение процесса.....	5
3.2.3. Третий этап: Заключительный этап.....	6
4. Перечень основных НПА для реализации процесса обеспечения.....	7
<i>Форма 7.1 Приказ о назначении должностного лица, ответственного за взаимодействие с арендодателем (его представителем) по вопросам обеспечения безопасности работников при эксплуатации зданий и сооружений.....</i>	<i>8</i>
<i>Форма 7.2 Приказ о назначении ответственного лица за обеспечение безопасности зданий и сооружений в процессе эксплуатации.....</i>	<i>9</i>
<i>Форма 7.3 Приказ о создании комиссии по общему осмотру зданий, сооружений и отдельных помещений.....</i>	<i>11</i>
<i>Форма 7.4 Акт технического осмотра здания.....</i>	<i>16</i>

1. Общие положения

1.1. Положение по обеспечению безопасности работников при эксплуатации зданий и сооружений», (далее – Положение) определяет систематичность надзора за техническим состоянием несущих и ограждающих конструкций зданий и сооружений с целью своевременного обнаружения и контроля за устранением выявленных неисправностей и повреждений, возникающих в процессе эксплуатации.

1.2. Целью настоящего положения являются:

- своевременное обнаружение и контроль устранения выявленных неисправностей и повреждений, возникающих в процессе эксплуатации зданий и сооружений, помещений;
- определение вида и количества ремонтов зданий и сооружений;
- своевременная организация ремонта зданий и сооружений, помещений в соответствии с утвержденными графиками производства работ по ремонту зданий и сооружений.

2. Область применения

2.1. Настоящим положением надлежит руководствоваться:

- ответственному лицу, назначенному приказом за взаимодействие со службой арендодателя по обеспечению безопасности работников при эксплуатации зданий и сооружений
или
- службам, осуществляющим эксплуатацию, ремонт и контроль технического состояния и условий эксплуатации производственных зданий и сооружений общепромышленного назначения, включая строительные конструкции, санитарно-технические и энергетические устройства, инженерные коммуникации и благоустройство территории.

3. Термины и определения.

В положении применяются следующие термины с соответствующими определениями:

- аварийное состояние** - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта;
- авария** - разрушение сооружений и (или) технических устройств, применяемых на опасном производственном объекте, неконтролируемые взрыв и (или) выброс опасных веществ;
- график производства работ по ремонту зданий и сооружений** – документ, в котором указывается комплекс работ по ремонту здания или сооружения в технологической последовательности с указанием их продолжительности и сроков исполнения;
- дефект** – неисправность, возникающая в конструкции на стадии ее изготовления, транспортировки, монтажа, эксплуатации;
- здание производственное** – строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих замкнутый объем, предназначенный для размещения промышленных производств и обеспечения необходимых условий для труда людей и эксплуатации технологического оборудования;
- инцидент** – отказ или повреждение технических устройств, применяемых на опасном производственном объекте, отклонение от режима технологического процесса, нарушение положений Федерального закона «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ, а также нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ на опасном производственном объекте (Федеральный закон № 116-ФЗ);

	Положение по обеспечению безопасности работников при эксплуатации зданий и сооружений	Страница 4 из 16
--	---	------------------

исправное состояние – техническое состояние конструкций, при котором все их нормируемые свойства и параметры удовлетворяют требованиям действующих нормативных документов и проектной документации;

текущее обслуживание - поддержание надлежащего технического состояния зданий (сооружений) в части параметров устойчивости, надежности, а также исправности строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации;

текущий ремонт - комплекс мероприятий, осуществляемый в плановом порядке в период расчетного срока службы здания (сооружения) в целях восстановления исправности или работоспособности, частичного восстановления его ресурса, установленной нормативными документами и технической документацией, обеспечивающих их нормальную эксплуатацию;

технический паспорт - документ, выдаваемый Бюро технической инвентаризации и являющийся частью технической документации на объект недвижимости;

эксплуатационный контроль - контроль соответствия параметров технического и санитарного состояния здания (сооружения) значениям, обеспечивающим безопасность и проектные условия эксплуатации здания, сооружения;

эксплуатация зданий (сооружений) - комплекс мероприятий по содержанию, обслуживанию и ремонту зданий (сооружений), обеспечивающих их безопасное функционирование и санитарное состояние в соответствии с их функциональным назначением;

эксплуатационный паспорт - документ, содержащий основные сведения о здании (сооружении) и информацию о проведении ремонтов и/или реконструкции здания (сооружения) и других изменениях, возникших при эксплуатации.

Внимание! Здание (сооружение, помещение) в аренде - необходимо применять только Раздел 1: шаг 1- шаг 4.

Процесс включает в себя три этапа:
 Раздел 1: Здание (помещение) в аренде.
 Раздел 2: Здание (помещение) в собственности.
 Раздел 3: Заключительный этап

3.1. Первый раздел: Здание (помещение) в аренде.

Шаг 1. Изучить договор аренды в части ответственности арендатора по обеспечению безопасной эксплуатации зданий (помещений, территорий).

3.1.1 Ответственность по договору аренды остается за арендодателем:

Шаг 2. Работодатель или уполномоченное лицо арендатора, назначает приказом должностное лицо, ответственное за взаимодействие с арендодателем (его представителем) по вопросам обеспечения безопасности работников при эксплуатации зданий и сооружений (Форма 7.1)

3.1.2. Ответственность по договору аренды передана арендатору или разделена между арендодателем и арендатором:

Шаг 3. Работодатель или уполномоченное лицо арендатора принимает решение о создании службы эксплуатации зданий (сооружений) или привлечь специализированную организацию для выполнения комплекса работ по эксплуатационному контролю и обслуживанию зданий (сооружений).

Шаг 4. При принятии решения привлечь специализированную организацию, работодатель назначает приказом должностное лицо, ответственное за взаимодействие с представителем специализированной организации.

3.2. Второй раздел: Здание (помещение) в собственности

3.2.1. Первый этап: Организация процесса

	Положение по обеспечению безопасности работников при эксплуатации зданий и сооружений	Страница 5 из 16
--	---	------------------

Шаг 5. Назначение ответственного лица за обеспечение безопасности зданий и сооружений в процессе эксплуатации (Форма 7.2)

Шаг 6. Составление перечней зданий, сооружений (территорий)

Внимание! На каждое здание и сооружение должен быть паспорт, содержащий важнейшие технические характеристики и данные о его состоянии, отметки о ремонтах и обо всех конструктивных изменениях.

Шаг 6. Работодатель или уполномоченное лицо принимает решение о создании службы эксплуатации зданий (сооружений) или привлечь специализированную организацию для выполнения комплекса работ по эксплуатационному контролю и обслуживанию зданий (сооружений) (Форма 7.3).

3.2.2. Второй этап: Исполнение процесса

Шаг 7. Составление графика выполнения работ по эксплуатации зданий и сооружений.

При составлении графиков по осмотру зданий и сооружений необходимо учитывать следующую информацию:

- служба эксплуатации зданий (сооружений) обеспечивает самостоятельно или с привлечением специализированных организаций выполнение комплекса работ по эксплуатационному контролю и обслуживанию зданий (сооружений):
- поддержание эксплуатационных показателей строительных конструкций зданий (сооружений), наблюдение за состоянием архитектурных и конструктивных элементов здания (сооружения), подвергающихся воздействию окружающей среды и нуждающихся в текущем ремонте и восстановлении;
 - эксплуатационный контроль и обслуживание систем инженерно-технического обеспечения, в том числе подготовка к сезонной работе;
 - круглосуточное диспетчерское обслуживание систем инженерно-технического обеспечения и коммуникаций, систем общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций;
 - общая подготовка здания (сооружения) к сезонной эксплуатации;
 - сезонные профилактические работы по поддержанию функционирования здания (сооружения) для предупреждения проблем и аварийных ситуаций;
 - эксплуатация производственного оборудования (котельных, подъемных механизмов и т.д.);
 - при необходимости создание собственной службы по обеспечению работ по устранению аварийных ситуаций и своевременный вызов аварийных служб в случае невозможности ликвидировать аварийную ситуацию собственными силами;
 - исполнение нормативных актов, нормативных документов и технической документации по эксплуатации собственными силами или с привлечением сторонних организаций;
 - ведение технической эксплуатационной документации, в том числе внесение изменений, возникших при эксплуатации объекта, в эксплуатационный паспорт здания (сооружения), и внесение сведений, предусмотренных, в журнал эксплуатации здания (сооружения);
 - представление интересов собственника (в том числе обеспечение обязательств по договорам аренды);
 - взаимодействие с государственными органами контроля и надзора;

- взаимодействие с подрядными организациями и контроль их работы;
- работы по уборке и благоустройству территории, прилегающей к обслуживаемому зданию (сооружению).

Эксплуатационный контроль технического состояния зданий (сооружений) включает в себя общий мониторинг технического состояния здания (сооружения) с помощью системы общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций, осмотры здания (сооружения), технический мониторинг систем инженерно-технического обеспечения, обследования.

Выделяют осмотры:

- текущие;
- сезонные;
- внеочередные.

Текущие осмотры осуществляют ежедневно - для зданий (сооружений) повышенного уровня ответственности или еженедельно - для зданий (сооружений) иных уровней ответственности.

Сезонные осмотры осуществляют два раза в год:

- весенний общий осмотр проводят после таяния снега в целях выявления появившихся за зимний период повреждений элементов здания (сооружения), систем инженерно-технического обеспечения, системы общего мониторинга технического состояния несущих строительных конструкций и элементов благоустройства, примыкающей к зданию (сооружению) территории. При этом уточняют объем работ по текущему ремонту на летний период и по капитальному ремонту на будущий год;
- осенний общий осмотр проводят по окончании летних работ по текущему ремонту для проверки готовности здания (сооружения) к эксплуатации в зимних условиях.

Внеочередные осмотры проводят после явлений стихийного характера (например, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений), аварий в системах инженерно-технического обеспечения и при выявлении деформаций оснований не позднее двух дней после стихийного бедствия или техногенной аварии.

Внеочередные осмотры должна проводить специальная техническая комиссия, назначенная руководителем организации. Этот же приказ устанавливает порядок и продолжительность работы технической комиссии.

3.2.3. Третий этап: Заключительный этап

Шаг 8. Составление акта по результатам осмотра, проведенных мероприятий (Акт технического осмотра здания) (Форма 7.4).

Результаты осмотров оформляются либо актами, либо записями в журнале. В актах и журналах указываются обнаруженные дефекты и повреждения, меры и сроки их устранения, инвентарный номер (при ликвидации), а также даются рекомендации на проведение специализированного обследования или экспертизы промышленной безопасности.

В случае обнаружения неработоспособного состояния строительных конструкций, в том числе при проведении осмотров, ответственное лицо обязано:

- незамедлительно сообщить непосредственному руководителю;
- ограничить или прекратить эксплуатацию участков с неработоспособным состоянием и принять меры по предупреждению возможных несчастных случаев;
- принять меры по немедленному устранению причин неработоспособного состояния и по временному усилению поврежденных конструкций;
- обеспечить регулярное наблюдение за деформациями поврежденных элементов;

	Положение по обеспечению безопасности работников при эксплуатации зданий и сооружений	Страница 7 из 16
--	---	------------------

- оформить и выдать предписание;
- принять меры по организации обследования конструкций с неработоспособным состоянием путем привлечения специализированных организаций;
- обеспечить силами специализированной организации разработку проектно-сметной документации;
- обеспечить скорейшее восстановление конструкций с неработоспособным состоянием.

4. Перечень основных НПА для реализации процесса обеспечения

- 4.2. Градостроительный кодекс от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
- 4.3. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
- 4.4. СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (с Изменениями N 1, 2).
- 4.5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

Положение разработал:

Начальник отдела охраны труда УК и ПО

А.М. Вармахов

Согласовано:

Начальник УК и ПО

Т.К. Дышков

	Положение по обеспечению безопасности работников при эксплуатации зданий и сооружений	Страница 9 из 16
--	---	------------------

Форма 7.2 Приказ о назначении ответственного лица за обеспечение безопасности зданий и сооружений в процессе эксплуатации

№

от « » 202 г.

ПРИКАЗ

*О назначении ответственного лица
за обеспечение безопасности зданий
и сооружений в процессе эксплуатации*

Во исполнение требований статьи 214 Трудового кодекса РФ и Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Назначить лицом, ответственным за эксплуатацию здания или сооружения в организации ФИО, должность.
2. Ответственному лицу ФИО вменить:
 - ведение журнала эксплуатации здания, сооружения, в который вносятся сведения о датах и результатах проведенных осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга оснований здания, сооружения, строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения, их элементов, о выполненных работах по техническому обслуживанию здания, сооружения, о проведении текущего ремонта здания, сооружения, о датах и содержании выданных уполномоченными органами исполнительной власти предписаний об устранении выявленных в процессе эксплуатации здания, сооружения нарушений, сведения об устранении этих нарушений.
 - подбор подрядной организации для технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения;
 - подбор подрядной организации для обслуживания прилегающей территории;
 - пролонгацию договор с подрядными организациями;
 - участие в периодических осмотрах и контрольных проверках и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения;
 - контроль сроков планово-предупредительных ремонтов здания по утвержденному графику;
 - организацию подготовки здания к осенне-зимнему периоду;
 - ведение учета актов осмотра здания;
 - организацию хранения документов, относящихся к результатам проверок.

3. В случае перемены лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, лицо, которое являлось ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, обязано передать новому лицу, ответственному за эксплуатацию здания, сооружения, в течение десяти дней журнал эксплуатации здания и всю документацию, указанную в п.2,ч.1 данного приказа.

4. Эксплуатация зданий и сооружений должна быть организована таким образом, чтобы обеспечивалось соответствие зданий и сооружений требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений и требованиям (Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ, ст.13) оснащённости зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов в течение всего срока эксплуатации зданий и сооружений.

Контроль за исполнением приказа возложить на _____
 Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Наименование должности _____ /Фамилия И.О./

С приказом ознакомлены:

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
ФИО	Подпись	Дата

	Положение по обеспечению безопасности работников при эксплуатации зданий и сооружений	Страница 11 из 16
--	---	-------------------

Форма 7.3 Приказ о создании комиссии по общему осмотру зданий, сооружений и отдельных помещений

№

от « » 202 г.

ПРИКАЗ

*О создании комиссии по общему осмотру
зданий, сооружений и отдельных помещений*

Во исполнение требований статьи 214 Трудового кодекса РФ и Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Создать комиссию по оценке технического состояния и надлежащего технического обслуживания зданий, сооружений и утвердить ее состав согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Основными задачами осмотра технического состояния являются обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной годности строительных конструкций зданий и сооружений путем своевременного обнаружения дефектов и проведения текущего, капитального ремонтов, выполняемых в плановом порядке.

3. Основными функциями службы осмотра технического состояния зданий и сооружений являются:

- надзор и контроль за соблюдением правил содержания и ухода за строительными конструкциями зданий и сооружений;
- организация систематических наблюдений и технических осмотров состояния строительных конструкций зданий и сооружений;
- оформление заявок на выполнение визуальных и детальных технических обследований строительных конструкций зданий и сооружений;
- участие в работе по подготовке зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях;
- участие в комиссии по определению целесообразности списания с баланса организации изношенных или морально устаревших зданий и сооружений;
- разработка и представление на утверждение инструкций для структурных подразделений по правилам технической документации строительных конструкций с учетом местных условий;
- планирование ремонта строительных конструкций на год и по месяцам;
- составление титульного списка работ по капитальному ремонту зданий и сооружений;

- организация и участие в работе по переоценке и определению износа конструкций зданий и сооружений;
- организация и участие в работе по составлению паспортов на здания и сооружения;
- ведение технического журнала по эксплуатации зданий и сооружений;
- систематизированное хранение основных чертежей проектов зданий, а также другой технической документации, эксплуатационной документации.

4. Общие технические осмотры здания и сооружений проводить два раза в год – весной (март) и осенью (октябрь). Результаты осмотров оформлять актами, в которых отмечаются обнаруженные дефекты, а также необходимые меры для их устранения, с указанием ответственных лиц и сроков выполнения работ.

Контроль за исполнением приказа возложить на _____
 Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Наименование должности _____ /Фамилия И.О./

С приказом ознакомлены:

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
ФИО	Подпись	Дата

	Положение по обеспечению безопасности работников при эксплуатации зданий и сооружений	Страница 13 из 16
--	---	-------------------

Приложение 1
к приказу
от _____ N ____

СОСТАВ КОМИССИИ ПО ОЦЕНКЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ И
НАДЛЕЖАЩЕГО ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

Председатель комиссии:

ФИО -должность

Члены комиссии:

ФИО -должность

ФИО -должность

Секретарь комиссии:

ФИО -должность

от 25.10.2017 N 1013

Технический журнал по эксплуатации зданий, сооружений

_____ (наименование объекта электроэнергетики)

_____ (наименование здания или сооружения по инвентарной ведомости)

Дата ввода в эксплуатацию _____

Основные технико-экономические показатели

1. Площадь сооружения _____ м²

2. Строительный объем _____ м³

3. Балансовая (восстановительная) стоимость _____ тыс. руб.

4. Иные показатели

Дата записи	Содержание	Подпись лица, внесшего данную запись	Примечания

Содержание:

В колонку заносятся данные о результатах технического контроля состояния здания или сооружения и его конструктивных элементов и о его техническом обслуживании, в том числе о:

- технических осмотрах;
- технических обследованиях;
- технических освидетельствованиях;
- сведения о фактах существенных нарушений правил эксплуатации и о ликвидации их последствий и принятых мерах по предупреждению аналогичных нарушений.
- основные сведения о проведенных текущих и капитальных ремонтах и реконструкциях (сроки, вид, характер, объем).

Каждая запись удостоверяется подписью лица, внесшего данную запись.

Примечания:

В колонку заносятся дополнительные сведения, пояснения, ссылки, и иные данные, а также отметки уполномоченного лица о проверке ведения журнала

Форма 7.4 Акт технического осмотра здания

Акт технического осмотра здания

г. _____ . _____ . 202__ г.

В связи с возникшей необходимостью, на основании Приказа № ___ Р от _____ . 202__ г. комиссией в составе:

Председатель комиссии: ФИО, должность

Члены комиссии: ФИО, должность

ФИО, должность

проведен технический осмотр здания, расположенного по адресу:

Цель _____ осмотра:

В результате осмотра комиссия выявила следующие повреждения:

Выводы по результатам: _____

Председатель комиссии: ФИО, должность, подпись

Члены комиссии: ФИО, должность, подпись

ФИО, должность, подпись