

**АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОТУРАНСКОГО РАЙОНА**

**КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

23.05.2022 с. Краснотуранск № 316 -п

Об утверждении требований к эксплуатации зданий и сооружений на территории муниципального образования Краснотуранский район.

В соответствии с частью 5 статьи 55.24 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, в целях обеспечения надежности и безопасности зданий и сооружений на территории муниципального образования Краснотуранский район в период их эксплуатации, руководствуясь ст.40, 43 Устава Краснотуранского района,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Требования к эксплуатации зданий и сооружений на территории муниципального образования Краснотуранский района, согласно приложению к данному постановлению.

2. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы района по обеспечению жизнедеятельности района (Е.Г. Вакенгут).

3. Постановление подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации, электронном СМИ, и размещению на официальном сайте администрации района в сети интернет.

4. Постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

Глава района О.В. Ванева

Приложение к постановлению

администрации района

от 23.05.2022 № 316-п

Требования к эксплуатации зданий и сооружений на территории муниципального образования Краснотуранский район

1. Общие положения

1.1. Настоящие Требования устанавливают состав и порядок функционирования системы эксплуатации зданий и сооружений на территории муниципального образования Краснотуранский района по перечню согласно СП 118.13330.2012\*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009, утвержденному Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/10, независимо от форм собственности (далее - здания и сооружения).

1.2. Настоящие Требования являются обязательными для юридических и физических лиц, осуществляющих эксплуатацию, работы по техническому обслуживанию и ремонту зданий и сооружений.

1.3. Эксплуатацию зданий, сооружений надлежит осуществлять в соответствии с их целевым назначением, требованиями санитарно-гигиенических, экологических, строительных и иных норм и правил, регламентов в области градостроительной деятельности, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов.

 В отношении зданий, сооружений для которых не требуются подготовка проектной документации и (или) выдача разрешений на строительство, эксплуатация должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов.

1.4. Ответственность за правильную эксплуатацию объекта возлагается на собственника здания и сооружения или лица, обладающим в установленном законом порядке правами осуществлять эксплуатацию зданий и сооружений (далее - владелец здания и сооружения).

 В отношении объектов муниципальной собственности ответственными за правильную эксплуатацию являются руководители эксплуатирующих здание учреждений.

2. Система эксплуатации зданий и сооружений

2.1. Система эксплуатации зданий и сооружений представляет собой комплекс работ по контролю за техническим состоянием, техническому обслуживанию, техническому обследованию, в том числе поддержанием работоспособности и исправности, текущему ремонту, наладке, регулировке, подготовке сезонной эксплуатации отдельных элементов и зданий и сооружений в целом, осуществляемых в соответствии с нормативными требованиями по эксплуатации.

2.2. Система эксплуатации должна обеспечивать нормальное функционирование зданий и сооружений в течение всего периода их использования по назначению.

 Сроки проведения плановых и внеплановых осмотров, обследований, ремонта зданий, сооружений или их элементов должны определяться на основе оценки их технического состояния.

 Техническое обслуживание зданий и сооружений должно проводиться их владельцами постоянно в течение всего периода эксплуатации.

3. Техническое обслуживание зданий и сооружений

3.1. Техническое обслуживание зданий и сооружений должно включать работы по контролю за надлежащим техническим состоянием зданий и 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.

3.2. Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений должны осуществляться владельцем здания и сооружения и (или) привлекаемой им на основании договора эксплуатирующей организацией.

3.3. Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений следует осуществлять владельцу здания (сооружения) путем проведения систематических плановых и неплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

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

3.3.2. Неплановые осмотры должны проводиться после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов зданий и сооружений, после аварий в системах тепло-, водо-, энергоснабжения и при выявлении деформаций оснований.

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

 При весеннем осмотре следует проверять готовность здания или объекта к эксплуатации в весенне-летний период, устанавливать объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и уточнять объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта в год проведения осмотра.

 При осеннем осмотре следует проверять готовность здания или объекта к эксплуатации в осенне-зимний период и уточнять объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта следующего года.

 При общих осмотрах следует осуществлять контроль за выполнением нанимателями и арендаторами условий договоров найма и аренды.

 Периодичность проведения осмотров должна обеспечивать эффективную и безопасную эксплуатацию здания и сооружений с момента завершения его строительства, реконструкции или капитального ремонта до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию).

3.3.4. При проведении частичных осмотров должны устраняться неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр.

3.3.5. Общие осмотры зданий и сооружений должны осуществляться комиссиями в составе представителей владельца здания и сооружения и (или) эксплуатирующей организации.

3.3.6. Частичные осмотры зданий и сооружений должны проводиться работниками подразделений владельца здания и сооружения и (или) эксплуатирующих организаций.

3.3.7. В случае если по итогам общих или частичных осмотров возникнет необходимость в проведении технического обследования здания и сооружения, такое обследование проводится в соответствии с разделом 5 настоящих Требований.

3.3.8. Результаты осмотров следует отражать в документах по учету технического состояния здания и сооружения (журнал эксплуатации здания, сооружения). В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния здания или объекта и его элементов, выявленные неисправности, места их нахождения, причины, вызвавшие эти неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах.

 Обобщенные сведения о состоянии здания или объекта должны ежегодно отражаться в эксплуатационной документации.

3.4. Планирование технического обслуживания зданий и сооружений должно осуществляться владельцем здания и сооружения или эксплуатирующей организацией путем разработки годовых и квартальных планов-графиков работ по техническому обслуживанию.

4. Текущий ремонт зданий и сооружений

4.1. Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания и сооружений с момента завершения его строительства, реконструкции или капитального ремонта до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта.

4.2. Приемка законченного текущего ремонта зданий должна осуществляться комиссией в составе представителей владельца и ремонтно-строительной (при выполнении работ подрядным способом) организаций.

5. Порядок проведения технического обследования зданий и сооружений

5.1. При проведении технического обследования состояния зданий и сооружений используются категории технического состояния в соответствии с ГОСТ 31937-2011. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

5.2. Основанием для проведения технического обследования состояния здания и сооружения могут быть следующие причины:

 наличие дефектов и повреждений конструкций (например, вследствие силовых, коррозионных, температурных или иных воздействий, в том числе неравномерных просадок фундаментов), которые могут снизить прочностные, деформативные характеристики конструкций и ухудшить эксплуатационное состояние здания в целом;

 увеличение эксплуатационных нагрузок и воздействий на конструкции при перепланировке, модернизации и увеличении этажности здания;

 реконструкция зданий даже в случаях, не сопровождающихся увеличением нагрузок;

 выявление отступлений от проекта, снижающих несущую способность и эксплуатационные качества конструкций;

 отсутствие проектно-технической и исполнительной документации;

изменение функционального назначения зданий и сооружений;

 возобновление прерванного строительства зданий и сооружений при отсутствии консервации или по истечении трех лет после прекращения строительства при выполнении консервации;

 деформации грунтовых оснований;

 необходимость контроля и оценки состояния конструкций зданий, расположенных вблизи от вновь строящихся сооружений;

 необходимость оценки состояния строительных конструкций, подвергшихся воздействию пожара, стихийных бедствий природного характера или техногенных аварий;

 необходимость определения пригодности зданий и сооружений для нормальной эксплуатации.

5.3. При установлении в ходе технического обследования состояния зданий и сооружений недопустимого или аварийного состояния его конструкций или технических устройств лицо, осуществляющее техническое обследование незамедлительно представляет владельцу здания и сооружения, эксплуатирующей организации заключение о необходимости предотвращения аварийного обрушения объекта или о прекращении его эксплуатации и о мерах по устранению дефектов и повреждений конструкций, технических устройств объекта, предотвращению аварийного обрушения объекта и/или о прекращении его эксплуатации.

 После устранения дефектов и повреждений конструкций, технических устройств здания и сооружения представителями владельца зданий и сооружений и лицом, осуществляющим техническое обследование, подписывается акт.

5.4. При установлении в ходе технического обследования состояния здания и сооружения ограниченно работоспособного состояния его конструкций или технических устройств лицо, осуществляющее техническое обследование незамедлительно представляет владельцу здания и сооружения, эксплуатирующей организации заключение о мерах по устранению дефектов и повреждений конструкций, технических устройств объекта.

 После устранения дефектов и повреждений конструкций, технических устройств объекта владельцем объекта и лицом, осуществляющим техническое обследование, подписывается акт.

6. Журнал эксплуатации здания, сооружения

6.1. Информация о результатах проведения текущего ремонта, о результатах проверок технического состояния зданий и сооружений заносится в журнал эксплуатации здания, сооружения.

6.2. Форма журнала эксплуатации здания, сооружения утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

6.3. В журнале эксплуатации здания, сооружения указываются следующие обязательные сведения:

6.3.1. Наименование и адрес здания, сооружения.

6.3.2. Назначение здания, сооружения.

6.3.3. Наименование (либо фамилия, имя, отчество) владельца здания, сооружения, адрес регистрации, контактные данные (телефон, факс, электронная почта).

6.3.4. Наименование (либо фамилия, имя, отчество) эксплуатирующей организации, адрес регистрации, контактные данные (телефон, факс, электронная почта).

6.3.5. Результаты текущего ремонта (реквизиты договоров, актов выполненных работ).

6.3.6. Результаты осмотров, технического обследования здания, сооружения (реквизиты договоров, актов, отчетов).

6.3.7. Выводы о техническом состоянии здания, сооружения по результатам текущего ремонта и результатам осмотров и технических обследований, подписанные владельцем (его представителем) и (или) представителем эксплуатирующей организации.