Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектура и Дизайн»

Свидетельство № П-013-2901120201-16072015-009 от 16.07.2015

Проект комплексного освоения в целях жилищного строительства на земельном участке, расположенном примерно в 190м по направлению на Ю-В от ориентира-здания, расположенного за пределами границ земельного участка по адресу: Архангельская область, г. Северодвинск, пр. Победы, 16(кад.№ 29.28.104167.1399)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

III очередь строительства

Раздел 10.1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства

669-14-3-БЭ
Том 9

г. Архангельск 2017

Общество с ограниченной ответственностью

«Архитектура и Дизайн»

Свидетельство № П-013-2901120201-16072015-009 от 16.07.2015

Проект комплексного освоения в целях жилищного строительства на земельном участке, расположенном примерно в 190м по направлению на Ю-В от ориентира-здания, расположенного за пределами границ земельного участка по адресу: Архангельская область, г. Северодвинск, пр. Победы, 16(кад. № 29.28.104167.1399)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

III очередь строительства

Раздел 10.1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства

669-14-3-БЭ
Том 9

Главный инженер Ю.Н. Пискунов

Главный инженер проекта Л.Ю. Выдрицкая

г. Архангельск
2017

№№ п/п	Наименование	Страницы
1	2	3
669-14-3-СП	Состав проекта	2…3
669-14-3-БЭ.С	Содержание комплекта	4
669-14-3-БЭ	Текстовая часть	5
	Введение	5
1.	Мероприятия по обеспечению безопасности объектов капитального строительства в период их функционирования: мероприятия по тех. Обслуживанию зданий и строений и их элементов (фундаментов, стен, перекрытий и других конструкций, а так же инженерных систем).	6
1.1.	Требования к техническому состоянию и эксплуатации здания.	6
1.2.	Требования к техническому состоянию и эксплуатации строительных конструкций здания.	9
1.3	Требования к техническому состоянию и эксплуатации инженерных систем здания.	14
1.4	Требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию, при осуществлении которых отсутствует угроза нарушения безопасности строительных конструкций, сетей и систем инженерно-технического обеспечения.	20
2.	Общие сведения о проектируемом объекте.	22
2.1	Общие указания по техническому обслуживанию здания и порядке проведения осмотров.	23
2.2	Технический паспорт здания.	26
3.	Оценка технического состояния строительных конструкций и инженерных систем зданий	26
4.	Основные положения по оценке износа зданий	29
5.	Мероприятия, устанавливающие сроки и периодичность проведения текущих и капитальных ремонтов как зданий и сооружений, так и их отдельных составляющих; данные о мониторинге состояния отдельных элементов зданий и сооружений; мероприятия, направленные на охрану труда при эксплуатации промышленных и гражданских зданий и сооружений, кроме жилых домов.	30
6.	Периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий и объектов	38
7.	Комплекс мероприятий по дератизации при эксплуатации здания	39

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

669-14-3-БЭ.С

Разработал	Выдрицкая			
Н. контр.	Ларюшина			
ГИП	Выдрицкая			

Содержание комплекта

Стадия	Лист	Листов
п	1	1

ООО «Архитектура и Дизайн»

Том, книга	Обозначение	Наименование раздела	Исполнитель
		Технический отчет по инженерным изысканиям	
Книга 1		Инженерно -геодезические изыскания и Инженерно-геологические изыскания	**ООО «Геоизыскания»**
Книга 2		Инженерно-экологические изыскания	**ООО «Геоизыскания»**
		Проектная документация	
1	**669-14-3-ПЗ**	**Раздел 1.** Общая пояснительная записка	
2	**669-14-3-ПЗУ**	**Раздел 2.** Схема планировочной организации земельного участка	
3	**669-14-3-АР**	**Раздел 3.** Архитектурные решения	
4	**669-14-3-КР**	**Раздел 4.** Конструктивные и объемно-планировочные решения	
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.	
5.1	**669-14-3-ИОС1**	**Подраздел 1.** Система электроснабжения.	
5.2	**669-14-3-ИОС2**	**Подраздел 2.** Водоснабжение.	
5.3	**669-14-3-ИОС3**	**Подраздел 3.** Водоотведение.	
5.4	**669-14-3-ИОС4**	**Подраздел 4.** Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. .	
5.5	**669-14-3-ИОС5**	**Подраздел 5.** Сети связи.	
5.6	**669-14-3-ИОС7**	**Подраздел 7.** Технологические решения.	
6	**669-14-3-ООС**	**Раздел 8.** Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	
7	**669-14-3-ПБ**	**Раздел 9.** Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	
8	**669-14-3-ОДИ**	**Раздел 10.** Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.	
9	**669-14-3-БЭ**	**Раздел 10.1.** Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

669-14-3-СП

Разработал	Выдрицкая	Состав проекта	Стадия: П; Лист: 1; Листов: 2
Н. контр.	Ларюшина		**АРХИТЕКТУРА И ДИЗАЙН**
ГИП	Выдрицкая		

10	**669-14-3-ЭЭ**	**Раздел 11.1.** Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
11	**669-14-3-ПС**	**Раздел 12.** Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами **Подраздел 1.** Пожарная сигнализация	

Введение

Раздел «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» к проекту Проект комплексного освоения в целях жилищного строительства на земельном участке, расположенном примерно в 190м по направлению на Ю-В от ориентира - здания, расположенного за пределами границ земельного участка по адресу: Архангельская область, г.Северодвинск, пр.Победы, 16 (кад.№29.28.104167.1399», разработан в соответствии с действующими нормативными документами.

Исходными данными для разработки проекта являются:

1. Задание на проектирование.
2. Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям.
3. Утвержденный и зарегистрированный градостроительный план земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.
4. Технические условия инженерных служб на подключение к инженерным сетям и сооружениям.

Исходные данные для разработки проектной документации представлены в общей пояснительной записке к проекту.

В ходе проектирования генплан согласован управлением архитектуры и градостроительства г. Северодвинска.

1. **Мероприятия по обеспечения безопасности объектов капитального в период их функционирования: мероприятия по тех. обслуживанию зданий и строений их элементов (фундаментов, стен, перекрытий и других конструкций, а также инженерных систем).**

1.1 Требования к техническому состоянию и эксплуатации здания

Эксплуатация здания разрешается после оформления акта ввода объекта в эксплуатацию.

Эксплуатируемое здание должно использоваться только в соответствии со своим проектным назначением.

Необходимо эксплуатировать здание в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РФ, в том числе:

1. ФЗ РФ от 30.12.2009 №384-ФЗ. Технический регламент о безопасности зданий сооружений.

2. ФЗ РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.

3. ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»

4. СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

1.1.1 Техническая эксплуатация здания должна осуществляться в соответствии с установленными требованиями в целях обеспечения надежности здания в течение всего периода использования по назначению.

1.1.2 Здание должно эксплуатироваться в пределах нагрузок, параметров микроклимата помещений (температуры, влажности, скорости движения воздуха) и чистоты воздуха в помещениях, предусмотренных проектной документацией.

1.1.3 В процессе эксплуатации здания (элементов) должны быть обеспечены:

— безопасность для жизни и здоровья людей, сохранность имущества;

— соответствие проектной документации и требованиям СНиП по надежности, прочности, долговечности, устойчивости, деформативности;

— максимально близкий для несущих конструкций и элементов межремонтный срок службы;

— доступность и безопасность осуществления всех видов осмотров, технического обслуживания и ремонта;

— ремонтопригодность;

— санитарно-гигиенические и экологические требования в соответствии с проектной

документацией для людей и для окружающих объектов и территорий;

— соответствие системы противопожарного нормирования и стандартизации требованиям СНиП;

— наличие проектной, исполнительной и эксплуатационной документации.

1.1.4 Проектная, исполнительная и эксплуатационная документация должна храниться у собственника здания или уполномоченного им органа.

1.1.5 Собственник, эксплуатирующая организация или служба технической эксплуатации обязаны поддерживать установленные в проектной документации ПЭК (производственный экологический контроль).

1.1.6 Система технического обслуживания и ремонта должна обеспечивать нормальное функционирование здания в течение всего периода их эксплуатации. Сроки проведения ремонта здания (элементов) должны определяться на основе оценки их технического состояния.

1.1.7 Контроль за техническим состоянием здания должен осуществляться его собственником, эксплуатирующей организацией или службой технической эксплуатации путем проведения плановых и неплановых (внеочередных) технических осмотров (далее — осмотров) собственными силами, а при необходимости — путем проведения обследования специализированной организацией

1.1.8 Плановые осмотры подразделяются на общие и частичные.

При общих осмотрах контролируют техническое состояние здания в целом, его инженерных систем и благоустройства, при частичных осмотрах — техническое состояние отдельных конструкций зданий, инженерных систем, элементов благоустройства.

Общие осмотры должны проводиться 2 раза в год: весной и осенью. Периодичность частичных осмотров устанавливается собственником здания, эксплуатирующей организацией или службой технической эксплуатации в зависимости от конструктивных особенностей здания и технического состояния его элементов.

Неплановые осмотры должны проводиться после стихийных бедствий, аварий и при выявлении недопустимых деформаций оснований.

1.1.9 Общий осмотр здания проводится комиссией в составе:

— председатель комиссии — руководитель, главный инженер организации (юридического лица);

— члены комиссии — лица, ответственные за эксплуатацию здания; представители службы, осуществляющей эксплуатацию инженерного оборудования; представитель местного общественного формирования (или профсоюза).

Для общественной части здания в состав комиссии включаются представители органов местного или отраслевого управления, ответственные за техническое состояние основных фондов.

К работе комиссии могут привлекаться специалисты-эксперты и представители ремонтно-строительных организаций.

По результатам осмотра составляется акт, который подписывается всеми членами комиссии и утверждается собственником здания или уполномоченным им лицом.

1.1.10 Результаты всех осмотров следует отражать в документах по учету технического состояния здания (журнал технической эксплуатации здания, технический паспорт). В этих документах должны содержаться: ориентировочная оценка технического состояния здания и его отдельных элементов, места расположения и параметры обнаруженных дефектов, предполагаемые причины их возникновения и сроки устранения.

1.1.11 При обнаружении в конструкциях малозначительных дефектов должно быть организовано постоянное наблюдение за их развитием, выяснены причины возникновения, степень опасности для дальнейшей эксплуатации здания и определены сроки их устранения.

При обнаружении значительных и критических дефектов следует провести обследование элементов здания специализированной организацией.

1.1.12 Без наличия проектной документации, разработанной и утвержденной в установленном порядке, и без согласования со службой технической эксплуатации при эксплуатации здания не допускается производить:

— изменение объемно-планировочного решения и внешнего облика здания;

— изменение конструктивных схем каркаса здания в целом или его отдельных частей;

— изменение планировки и благоустройства прилегающей территории к зданию;

— надстройку или возведение (установку) на покрытии здания других объектов (в том числе временных);

— изменение схемы работы несущих конструкций здания или его частей, замену их другими элементами или устройство новых конструкций;

— изменение проектных решений ограждающих конструкций и их элементов (стен, ворот, окон, дверей, фонарей, покрытий и кровель и т. п.);

— отрывку котлованов и другие земляные работы;

— выемку грунта в подвальных помещениях с целью увеличения их высоты или устройство новых фундаментов вблизи стен (фундаментов) без исследования грунтов;

— крепление к зданию (конструкции) элементов других рядом расположенных (возводимых) объектов;

— устройство в элементах здания новых проемов, отверстий, надрезов, ослабляющих сечение элементов; крепление к ним новых элементов;

— заделку оконных или дверных проемов;

— замену или модернизацию технологического или инженерного оборудования и изменение схем их размещения;

— изменение конструкций или схем размещения технологических и инженерных коммуникаций;

— изменение характера и режима технологического процесса размещенного в здании производства, вызывающее увеличение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции;

— установку, подвеску или крепление другим способом (в том числе временное) на конструкциях не предусмотренного проектом технологического или другого оборудования, трубопроводов, подъёмно-транспортных и других устройств;

— использование конструкций и их элементов в качестве якорей, оттяжек, упоров для подвески талей и других механизмов.

1.1.13 Здание необходимо защищать от неравномерных деформаций оснований путем защиты оснований от увлажнения и промерзания, обеспечения исправного состояния температурных и осадочных швов, систематического контроля за осадкой оснований и, в необходимых случаях, соответствующего их укрепления.

1.1.14 Работы по монтажу, демонтажу и ремонту технологического оборудования и инженерных коммуникаций необходимо производить по согласованию со службой технической эксплуатации здания, обеспечивая при этом сохранность строительных конструкций.

Работоспособность инженерных систем противопожарной защиты должны проверяться не реже двух раз в год с составлением соответствующего акта с участием представителя пожарного надзора.

Организационные мероприятия по обеспечению пожарной безопасности предусматриваются в соответствии с Федеральным законом № 123-ФЗ.

1.2 Требования к техническому состоянию и эксплуатации строительных конструкций здания

1.2.1 Общие положения

1.2.1.1 В процессе эксплуатации не следует допускать не предусмотренных проектной документацией нагрузок и воздействий, связанных с:

— технологическим процессом размещенного в здании производства;

— функционированием размещенных в здании инженерных систем;

— выполнением строительно-монтажных и других работ, связанных с ремонтом, модернизацией, реконструкцией здания и его оборудования;

— природно-климатическими условиями.

1.2.1.2 Строительные конструкции и основания здания должны быть защищены от

воздействия агрессивных жидкостей и газов, используемых в инженерных системах.

Строительные конструкции должны иметь антикоррозионную защиту в соответствии с проектной документацией и требованиями СНиП.

1.2.1.3 Строительные конструкции и основания зданий должны быть защищены от воздействия атмосферных осадков, подземных вод и других воздействий природно-климатического характера.

1.2.1.4 Деформационно-температурные швы в стенах здания следует, при необходимости, очищать, с обязательным восстановлением защитных покрытий. Не допускается заделка швов раствором или их оштукатуривание.

1.2.2 Основания и фундаменты

1.2.2.1 В процессе эксплуатации необходимо осуществлять контроль за деформациями оснований здания и фундаментов (осадками, сдвигами, кренами).

1.2.2.2 Фундаменты в процессе эксплуатации должны иметь ненарушенную горизонтальную и вертикальную гидроизоляцию.

1.2.2.3 Основания здания должны быть защищены от переувлажнения подземными, сточными, производственными и атмосферными (дождевыми, талыми) водами. При аварийных ситуациях необходимо обеспечить быстрый водоотвод или водопонижение.

1.2.2.4 Не допускается промерзание увлажненных оснований.

1.2.3 Полы

1.2.3.1 При эксплуатации полов необходимо обеспечивать чистоту и исправное состояние приемников сточных вод и соблюдать проектный уклон полов в местах их устройства.

1.2.3.2 В помещениях, где возможно скопление на полу жидкости, необходимо обеспечить исправное состояние гидроизоляции пола и участков его примыкания к стенам на высоту, превышающую уровень жидкости.

1.2.3.3 При эксплуатации полов следует проводить осмотры наиболее подверженных износу и повреждениям участков и мест:

— разгрузки и складирования грузов;

— сопряжения различных видов полов;

— пересечения полов инженерными коммуникациями.

1.2.4 Колонны

1.2.4.1 При наличии в здании колонн, в ходе эксплуатации здания необходимо осуществлять контроль за их деформациями (осадками, сдвигами, кренами).

1.2.5 Наружные стены

1.2.5.1.Не допускаются деформации, превышающие установленные в СНиП значения, снижение теплоизоляционных и звукоизоляционных свойств наружных ограждающих конструкций, а также их промерзание.

1.2.5.2.В процессе эксплуатации здания, имеющего примыкающие к наружным стенам помещения с влажным и мокрым режимами эксплуатации, следует осуществлять контроль за состоянием наружной поверхности стен.

1.2.5.3.При проведении осмотров фасадов следует контролировать состояние консольных элементов (креплений козырьков над входами в здание, галереи), архитектурных деталей и облицовки, парапетных ограждений, водосточных труб, рекламных щитов и участков стен, подверженных воздействию ливневых вод.

1.2.5.4.Не допускается отделка наружных стен материалами, не соответствующими требованиям санитарных и противопожарных норм.

1.2.5.5.Наружные стены зданий следует защищать от конденсационной влаги.

1.2.5.6.Увеличение влажности стеновых материалов здания, вызванное атмосферными осадками, следует предотвращать путем поддержания в исправном состоянии мест примыкания к стенам козырьков над входами, кровли, водосточных труб, воронок, желобов, покрытий карнизов, мест крепления стоек парапетного ограждения к конструкциям кровли, наружных отливов оконных проемов.

1.2.5.7.Поврежденный отделочный слой фасада здания должен быть восстановлен. Одновременно с восстановлением отделочного слоя необходимо на рассматриваемом участке выполнить весь комплекс работ, включающий ремонт линейных покрытий, водоотводящих устройств, окраску наружной стороны оконных заполнений, дверей.

1.2.6 Внутренние стены и перегородки

1.2.6.1 При эксплуатации здания не допускается снижение звукоизолирующих свойств внутренних стен и перегородок, нарушение их креплений к смежным конструкциям.

1.2.6.2 При замене или перемещении стен и перегородок их предел огнестойкости принимается по СНиП.

1.2.6.3 Перегородки должны быть в исправном состоянии и не должны иметь зыбкости, выпучивания и трещин в местах сопряжения со смежными конструкциями, отслоений и разрушений штукатурки.

1.2.7 Перекрытия

1.2.7.1.При эксплуатации здания не допускается намокание междуэтажных перекрытий.

1.2.7.2.Работы по прокладке или ремонту инженерных коммуникаций, связанные с нарушением целостности несущих конструкций перекрытий, необходимо выполнять в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.

1.2.7.3.Поверхность площадок и лестничных ступеней должна быть шероховатой, исключающей возможность скольжения. Ограждения должны находиться в исправном состоянии.

1.2.8 Покрытия, крыши, кровли

1.2.8.1.При эксплуатации здания не допускаются повреждения пароизоляционного слоя покрытия.

1.2.8.2.При эксплуатации конструкций покрытия и кровли необходимо:

— проверять состояние кровельного покрытия и герметичность его гидроизолирующих слоев, надежность крепления кровли к несущим конструкциям покрытия и все обнаруженные дефекты немедленно устранять;

— не допускать повреждений, приводящих к коррозии стальных кровель;

— не допускать при очистке кровель и их ремонте навалов (загружений), превышающих нормативные значения нагрузок на конструкции покрытий.

1.2.8.3.С покрытия должен быть обеспечен надежный отвод атмосферных вод. Не допускается скопление воды у стен, фундаментов или чрезмерное намокание материалов строительных конструкций.

1.2.8.4.Не допускается обеспечивать уклон плоских кровель для отвода воды за счет устройства дополнительных слоев стяжки по существующей кровле.

1.2.8.5.При эксплуатации кровли должно обеспечиваться исправное техническое состояние водосточных (водоприемных) труб и воронок. Все детали стальных воронок должны быть очищены от ржавчины и покрыты антикоррозионным составом.

1.2.8.6.Поверхность кровли должна иметь защитное покрытие.

1.2.8.7.Ограждающие (парапетные) металлические ограждения не должны иметь деформаций, повреждений, отсутствующих звеньев, должны быть прочно закреплены к основанию, иметь герметизацию в местах крепежных элементов.

1.2.9 Окна, двери, ворота

1.2.9.1 Окна, двери, ворота, должны быть исправными, обладать теплозащитными, звукоизолирующими свойствами, соответствовать требованиям СНиП.

1.2.9.2 Ослабление креплений оконных и дверных коробок к стенам или перегородкам не допускается.

1.2.9.3 Герметичность остекления и притворов створных элементов должна обеспечиваться своевременной (по мере износа и старения) заменой герметизирующих и уплотняющих материалов и изделий.

1.2.9.4 Упоры, предотвращающие самопроизвольное закрытие ворот, должны быть в исправном состоянии.

1.2.9.5 Наружные входные двери должны плотно закрываться. Самозакрывающиеся устройства и ограничители открывания дверей должны быть прочно закреплены, отрегулированы и не должны иметь повреждений.

1.2.10 Балконы, лоджии, козырьки и другие выступающие архитектурные детали зданий

1.2.10.1.При эксплуатации и осмотрах здания следует контролировать состояние:

— козырьков;

— несущих конструкций (отсутствие трещин на поверхности плит, прогибов, коррозии стальных балок, арматуры, подвесок; сохранность покрытий и стяжек; уклоны балконных плит, обеспечивающие отвод атмосферных вод от стены и др.); открытые конструкции, покрытия следует периодически очищать от мусора, снега и растительности, а открытые металлические части, при необходимости, окрашивать;

— гидроизоляции, отсутствие разрывов гидроизоляционного ковра;

— конструкций ограждения парапетов;

— выступающих архитектурных деталей и конструкций:

— крепления архитектурных деталей, облицовки, водосточных труб, рекламных щитов и участков стен, подверженных воздействию атмосферных осадков;

— металлических покрытий (поясков, карнизов парапетов, оконных отливов).

1.2.10.2 Козырьки над входами должны иметь нормативные уклоны, обеспечивающие отвод атмосферных вод от стены, и исправный гидроизоляционный ковер. Открытые металлические части козырьков должны быть окрашены.

1.2.11 Прилегающая территория

1.2.11.1 Сеть ливневой канализации для отвода дождевых и талых вод, дренажная система и смотровые колодцы должны быть в исправном состоянии и регулярно прочищаться.

1.2.11.2 Территория застройки должна эксплуатироваться так, чтобы ее планировка обеспечивала уклоны от стен и фундаментов зданий, необходимые для стока атмосферных вод в канализацию в соответствии с требованиями СНИП.

1.2.11.3 Обочины дорог не должны иметь деформаций земляного полотна и должны обеспечивать нормальный сток воды.

1.2.11.4 Не допускается складирование на прилегающих к зданию территориях вне специально отведенных для этой цели мест.

1.2.11.5 Дорожное покрытие, нарушенное при ремонте наружных инженерных сетей, должно быть восстановлено в течение трех суток, если иное не оговорено проектной документацией.

1.2.11.6 Территория застройки должна иметь сеть предупреждающих и опознавательных знаков для определения местонахождения колодцев инженерных сетей.

1.2.11.7 Посадку деревьев и кустарников следует производить в соответствии с СНиП. Случайные поросли следует немедленно удалять.

1.3 Требования к техническому состоянию и эксплуатации инженерных систем

1.3.1 Внутренний водопровод

1.3.1.1 Системы внутреннего холодного водоснабжения должны обеспечивать бесперебойную подачу воды к санитарно-техническим приборам, водоразборной арматуре, пожарным кранам и технологическому оборудованию в течение всего периода эксплуатации данного водопровода.

1.3.1.2 Качество воды должно соответствовать требованиям санитарных норм и правил; количество воды и необходимый напор у потребителя определяют в соответствии с СНиП.

1.3.1.3 Все трубопроводные соединения, водоразборная и трубопроводная арматура должны быть герметичны и не иметь утечек.

1.3.1.4 Оборудование, трубопроводы, арматура должны быть легкодоступны для осмотра и ремонта, их поверхность должна быть защищена от коррозии и конденсационной влаги.

1.3.1.5 При работе внутреннего водопровода не должны возникать шум и вибрация.

1.3.1.6 Трубопроводы должны быть прочно закреплены к строительным конструкциям.

1.3.1.7 Температуру воздуха помещений, где проходит внутренний водопровод, необходимо принимать по СНиП.

1.3.1.8 Система внутреннего водопровода должна испытываться, дезинфицироваться и промываться в соответствии с требованиями действующих СНиП и санитарных норм.

1.3.2 Внутренняя канализация и водостоки

1.3.2.1 Системы внутренней канализации должны соответствовать требованиям СНиП и обеспечивать бесперебойный прием и отведение сточных вод от установленных санитарно-технических приборов и технологического оборудования.

1.3.2.2 Эксплуатация внутренних систем канализации и водостоков, выполненных из чугунных канализационных труб Ф50-100мм по ГОСТ 6942-98 и из полипропиленовых труб серии RENAU должна осуществляться в соответствии с требованиями.

1.3.2.3 Температура сточных вод, поступающих в систему канализации, выполненную из пластмассовых труб, должна соответствовать проектной документации и требованиям СНиП.

1.3.2.4 В зданиях, оборудованных скрытой электропроводкой, металлические санитарные приборы должны быть заземлены.

1.3.2.5 Все трубопроводы (и устройства на них) систем внутренней канализации и водостоков должны быть доступны для монтажа, демонтажа и эксплуатации.

1.3.2.6 В помещениях, где проходят канализационные сети и установлены санитарные приборы, температура воздуха должна быть не ниже 5 °С. При подземной прокладке трубы должны быть расположены ниже глубины промерзания грунта.

1.3.2.7 Системы внутренних водостоков должны обеспечивать бесперебойный и быстрый отвод воды.

1.3.3 Теплоснабжение

1.3.3.1 Системы теплоснабжения должны постоянно находиться в технически исправном состоянии и эксплуатироваться в соответствии с требованиями правил устройства и безопасной эксплуатации трубопроводов пара и горячей воды и других действующих норм по теплоснабжению.

1.3.3.2 Дефекты сетей теплоснабжения, приводящие к возникновению аварий, должны немедленно устраняться.

Дефекты, которые не могут быть устранены без отключения трубопроводов, но не приводящие к возникновению аварии, должны быть зафиксированы в журнале ремонтов (для устранения в период ближайшего отключения трубопроводов).

1.3.3.3 Все трубопроводы сетей теплоснабжения, расположенные в местах, доступных для обслуживания, должны быть обозначены, а неизолированные трубопроводы — окрашены в соответствии с правилами устройства и безопасной эксплуатации трубопроводов пара и горячей воды.

1.3.3.4 Эксплуатация трубопроводов систем теплоснабжения без тепловой изоляции или с поврежденной изоляцией запрещена.

1.3.3.5 Ежегодно после окончания отопительного сезона должны быть проведены испытания трубопроводов сетей теплоснабжения в соответствии с требованиями действующих норм.

1.3.4 Оборудование тепловых пунктов

1.3.4.1 Тепловые пункты должны соответствовать требованиям и обеспечивать:

— требуемый расход теплоносителя при его соответствующих параметрах;

— надежную и экономичную работу всего оборудования систем теплопотребления.

1.3.4.2 Оборудование тепловых пунктов не реже 1 раза в год следует подвергать гидравлическим испытаниям в соответствии с требованиями.

1.3.4.3 Элеваторы, смесительные узлы и спускные краны в тепловых пунктах и системах теплопотребления должны быть опломбированы эксплуатирующей организацией.

1.3.4.4 В тепловом пункте, имеющем оборудование для подготовки горячей воды для систем водоснабжения, следует контролировать утечку сетевой воды в местные системы горячего водоснабжения и проникновение водопроводной воды в трубопроводы тепловых сетей из-за износа или поломок теплообменников.

1.3.4.5 Повышение давления теплоносителя сверх допустимого и снижение его менее статического, даже кратковременное, при отключении и включении в работу систем теплопотребления, подключенных к тепловой сети по зависимой схеме, не допускается.

1.3.4.6 Проверку производительности теплообменников необходимо осуществлять не реже 1 раза в пять лет.

1.3.4.7 Тепловой пункт должен быть оснащен автоматикой насосного оборудования, автоматической системой отпуска тепла на отопление, горячее водоснабжение и технические нужды, приборами регулирования и учета расхода воды и тепла.

Приборы должны быть исправными и постоянно включенными в работу.

1.3.4.8 Уровень шума от работы насосного оборудования не должен превышать допустимый уровень шума.

1.3.4.9.Все неизолированные трубопроводы оборудования теплового узла должны быть окрашены в условные цвета по ГОСТ 14202, с указанием направления движения теплоносителя.

1.3.4.10.Перед отопительным сезоном должна проводиться проверка готовности тепловых пунктов совместно с теплопотребляющими системами здания.

1.3.4.11.Один раз в четыре года до начала отопительного сезона необходимо проводить гидропневматическую (химическую) промывку трубопроводов теплового пункта. Одновременно следует проводить промывку отопительной системы, присоединенной к тепловым сетям.

1.3.5 Отопление

1.3.5.1 Системы отопления здания должны соответствовать требованиям СНиП.

В отопительный период они должны обеспечивать поддержание расчетных температур воздуха в помещениях, которые следует принимать согласно действующим СНиП.

1.3.5.2.При эксплуатации систем водяного отопления необходимо обеспечивать:

— полное заполнение системы отопления водой;

— герметичность системы, не допуская утечки и непроизводительных расходов теплоносителя из системы отопления при ее эксплуатации и ремонте;

— равномерный прогрев всех отопительных приборов, не допуская повышения температуры на поверхности отопительных приборов выше санитарных норм;

— поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы.

1.3.5.3.При отключении и включении систем водяного отопления не допускается даже кратковременное повышение давления выше допустимого. Во избежание появления воздуха в системе отопления не допускается снижение давления в ней ниже статического.

1.3.5.4.Удаление воздуха из системы водяного отопления производится через воздухосборники, краны или автоматические воздухоотводчики.

1.3.5.5.Трубопроводы, арматура, воздухосборники, расширительные сосуды систем отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию.

1.3.5.6.Гидравлические испытания систем отопления и индивидуальных тепловых пунктов следует проводить отдельно от испытаний оборудования тепловых пунктов.

1.3.5.7.После окончания работ по ремонту и гидравлическим испытаниям системы отопления, а также при отключении системы после отопительного сезона следует проводить ее промывку не реже 1 раза в четыре года.

Если система отопления из-за сильного загрязнения не обеспечивает установленные показатели температурного режима помещений, промывку следует производить с обязательным отключением системы от теплосети.

1.3.5.8 Контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны быть установлены в соответствии с проектной документацией, находиться в технически исправном состоянии и соответствовать требованиям СНиП.

1.3.6 Горячее водоснабжение

1.3.6.1 Системы горячего водоснабжения должны соответствовать требованиям СНиП, и обеспечивать бесперебойную подачу горячей воды требуемой температуры расчетному количеству водопотребителей.

1.3.6.2 Температуру воды, подаваемую в системы горячего водоснабжения, следует

принимать не ниже 60 С; температура воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения, должна быть не выше 75 С, качество воды должно соответствовать требованиям санитарных норм и правил

1.3.6.3 Водоподогреватели и трубопроводы системы горячего водоснабжения должны быть постоянно наполнены водой.

1.3.6.4 В системах горячего водоснабжения должны быть предусмотрены устройства, обеспечивающие удаление из них воздуха.

1.3.6.5 Промывку трубопроводов систем горячего водоснабжения следует производить не реже 1 раза в четыре года.

1.3.6.6 Водоподогреватели систем горячего водоснабжения следует периодически, не реже 1 раза в год, подвергать гидравлическим испытаниям.

1.3.6.7 Уровень шума от работы систем горячего водоснабжения не должен превышать санитарные нормы для соответствующих помещений

1.3.6.8 Водонагреватель горячего водоснабжения должен быть укомплектован автоматическими регуляторами температуры.

1.3.7 Вентиляция и кондиционирование воздуха

1.3.7.1 Система вентиляции и кондиционирования здания должна отвечать требованиям СНиП.

1.3.7.2 Эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования воздуха зданий должна обеспечивать показатели, характеризующие микроклимат и чистоту воздуха соответствующих помещений.

Значения показателей микроклимата помещений различного назначения устанавливаются соответствующими СНиП, ГОСТ.

1.3.7.3 При эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования воздуха должны соблюдаться требования действующих правил и норм по взрывопожаробезопасности.

1.3.7.4 При эксплуатации вентиляционных установок, оборудования систем кондиционирования воздуха, аспирации должны быть предусмотрены мероприятия по борьбе с коррозией металла, если возможен его контакт с агрессивной средой.

1.3.7.5 При изменении технологических процессов следует производить измерения показателей микроклимата помещений и соответствующую наладку и регулировку систем вентиляции и кондиционирования воздуха.

1.3.7.6 Неисправности, выявленные при эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования воздуха, которые могут привести к взрывам, пожарам, отравлению людей и другим тяжелым последствиям, должны устраняться немедленно после обнаружения, другие неисправности — в плановом порядке.

1.3.8 Естественная вентиляция и аэрация

1.3.8.1 Системы вентиляции с естественным побуждением должны обеспечивать требуемый воздухообмен в помещениях здания.

При обнаружении на поверхности воздуховодов, каналов и шахт влаги или промерзаний во время сильных похолоданий необходимо выполнить их дополнительную теплоизоляцию.

1.3.8.2.Не допускается эксплуатировать вытяжные шахты вентиляции с естественным побуждением, без зонтов или дефлекторов.

1.3.8.3.При эксплуатации систем естественной вытяжной вентиляции должны предусматриваться мероприятия, исключающие «опрокидывание» тяги.

1.3.8.4 Вытяжные шахты, трубы, дефлекторы, выполненные из черного металла, должны иметь надежное антикоррозийное покрытие.

1.3.8.5 Пылеуборку и дезинфекцию вентиляционных каналов необходимо проводить не реже 1 раза в три года.

1.3.8.6 Режим работы аэрационных устройств должен устанавливаться рабочей инструкцией по каждому производственному помещению с указаниями о порядке сезонного регулирования аэрационных устройств, об уходе за механизмами их открывания, о проведении необходимых мероприятий при пожаре.

1.3.9 Механическая вентиляция

1.3.9.1 Техническая эксплуатация вентиляционных систем с искусственным побуждением должна осуществляться в соответствии с паспортами, составленными на каждую систему вентиляции с учетом местных условий, и в соответствии с рекомендациями проектных организаций, инструкциями и паспортами заводов-изготовителей оборудования.

1.3.9.2 Эффективность работы механической вентиляции должна проверяться 1 раз в год специализированными или эксплуатирующими организациями с составлением акта о результатах проверки и указаний по повышению эффективности работы вентиляционных систем.

1.3.9.3 Не допускается эксплуатация систем вентиляции при:

— неисправных воздухоприточных и вытяжных устройствах или местных отсосах;

— неисправных воздушных регуляторах и их приводах;

— нарушении герметичности или засорении воздуховодов, каналов, приточных или вытяжных шахт;

— неисправных вентиляторах, их приводах, мягких вставках, виброизолирующих основаниях;

— неисправных или засоренных воздушных фильтрах;

— нарушении или засорении поверхностей оребрения, герметичности калориферных установок.

1.3.9.4 Уровень шума в помещениях от работающих вентиляторов должен быть не выше санитарных норм.

1.3.9.5 Воздушные фильтры систем механической приточной вентиляции должны работать бесперебойно и обеспечивать надежную очистку приточного воздуха в соответствии с требованиями СНиП.

1.3.9.6 Условия эксплуатации вентиляционных установок, связанные с обеспечением пожарной безопасности, должны быть согласованы с пожарной охраной предприятия.

1.3.9.7 Эксплуатацию систем противопожарной и противодымной защиты зданий следует осуществлять в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.

1.4 Требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию, при осуществлении которых отсутствует угроза нарушения безопасности строительных конструкций, сетей и систем

1.4.1 Перечень мероприятий по обеспечению безопасности здания, в процессе его эксплуатации, включающих мероприятия по техническому обслуживанию здания, в т. ч. отдельных элементов, конструкций зданий, строений и сооружений, систем инженерно-технического обеспечения, а также установление сроков и последовательности проведения текущего и капитального ремонта здания, в т. ч. отдельных элементов, конструкций здания, систем инженерно-технического обеспечения.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

В здании при единовременном нахождении на этаже более 10 человек должны быть разработаны и на видных местах вывешены планы (схемы) эвакуации людей в случае пожара, а также предусмотрена система оповещения людей о пожаре.

При эксплуатации эвакуационных путей и выходов запрещается загромождать эвакуационные пути и выходыразличными материалами, изделиями, оборудованием, мусором и т.п., а также забивать двери эвакуационных выходов. Дороги, проезды и подъезды к зданию, водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники, содержаться в исправном состоянии, а зимой быть очищенными от снега и льда. Временные строения должны располагаться от других зданий и сооружений на

расстоянии не менее 15 м (кроме случаев, когда по другим нормам требуются иные противопожарные расстояния) или у противопожарных стен.

Отдельные блок-контейнерные здания допускается располагать группами не более 10 в группе и площадью не более 800 кв.м. Расстояние между группами этих зданий и от них других строений, торговых киосков и т.п. следует принимать не менее 15м.

Разведение костров, сжигание отходов и тары не разрешается в пределах установленных нормами проектирования противопожарных расстояний, но не ближе 50 м до зданий и сооружений. Сжигание отходов и тары в специально отведенных местах должно производиться под контролем обслуживающего персонала.

Около оборудования, имеющего повышенную пожарную опасность, следует вывешивать стандартные знаки безопасности.

Сигнальные цвета и знаки пожарной безопасности должны соответствовать требованиям нормативных документов по пожарной безопасности.

Требования пожарной безопасности по совместному хранению веществ и материалов приведены в разделе 14 Правил противопожарного режима в РФ.

В здании запрещается:

использовать венткамеры и др. технические помещения для организации производственных участков, а также для хранения продукции, оборудования и др. предметов;

снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;

устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые;

устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей из квартир в общий коридор, если это препятствует свободной эвакуации людей.

Не допускается одновременное пребывание 50 и более человек в помещениях с одним эвакуационным выходом.

Пожарные гидранты должны находиться в исправном состоянии, а в зимнее время должны быть утеплены и очищаться от снега и льда.

Помещения, здания необходимо обеспечивать первичными средствами пожаротушения в соответствии с Правилами противопожарного режима и НПБ 166-97.

Не допускается использование средств пожаротушения, не имеющих соответствующих сертификатов.

Выбор типа и расчет необходимого количества огнетушителей на объекте следует производить в зависимости от их огнетушащей способности, предельной площади, а также класса пожара горючих веществ и материалов:

Класс А – пожары твердых веществ, в основном органического происхождения, горение которых сопровождается тлением (древесина, текстиль, бумага);

Класс В – пожары горючих жидкостей или плавящихся твердых веществ;

Класс С – пожары газов;

Класс Д – пожары металлов и их сплавов;

Класс Е – пожары, связанные с горением электроустановок.

В общественном здании на каждом этаже должны размещаться не менее двух ручных огнетушителей.

Помещения категорий Д могут не оснащаться огнетушителями, если их площадь не превышает 100 кв.м.

1.4.2 Обоснование выбора машин, механизмов и инвентаря, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации здания, а также систем инженерно-технического обеспечения.

Выбор выполняется эксплуатирующей организацией по договорам подряда для обеспечения соответствующих видов работ в процессе ремонта эксплуатации, реконструкции, модернизации объекта на основе конкурса с обеспечением соответствующих допусков к работам.

2. **Общие сведения о проектируемом**

Объект – «Проект комплексного освоения в целях жилищного строительства на земельном участке, расположенном примерно в 190м по направлению на Ю-В от ориентира - здания, расположенного за пределами границ земельного участка по адресу: Архангельская область, г.Северодвинск, пр.Победы, 16 (кад.№29.28.104167.1399» состоит из 3(трех секций)

№ секции	Этажность, эт.	Наличие встроенных помещений
1	9	Есть
2	9	Нет
3	9	Нет

Во дворе проектируемые площадки для игр и отдыха, стоянки для автотранспорта, трансформаторная подстанция, тротуары с твердым покрытием. Предусмотрено озеленение территории с устройством газонов.

В соответствии с генпланом, проезды с твердым покрытием запроектированы с оптимальным удобством для подъезда к зданиям пожарных машин и коммунальной техники для вывоза бытовых отходов.

Проектируемый объект относится ко II классу ответственности, имеет II степень огнестойкости. Класс функциональной пожарной опасности здания: жилье – Ф 1.3, помещения

общественного назначения – Ф 4.3.

Жилые дома квартирного типа предназначены для проживания семей, различной численности и половозрастного состава.

Общая площадь земель участка – 25300,2 м^2;

Площадь застройки – 7022,8 м^2;

Площадь твердых покрытий – 120504,4 м^2

Из них: - Площадь твердых покрытий в границах участка 4553 м^2

- Площадь твердых покрытий за границами участка 0м^2

Площадь озеленения – 5773,0

Из них: - Площадь озеленения в границах участка 5773,0

- Площадь озеленения за границами участка 0 м^2.

Технические параметры:

Климатические условия района и площадки строительства

Проект разработан для условий города Северодвинск.

– климатический район строительства – IIА;

– температура воздуха наиболее холодной пятидневки (обеспеченность 0,92) – минус 31 °С;

– ветровой район – II (нормативная нагрузка 30 кг/м^2);

– снеговой район – IV (расчетная нагрузка 240 кг/м^2);

– нормативная глубина сезонного промерзания грунта в районе проведения работ – для песков составляет 1,94 м, для суглинков 1,56 м.

2.1 Общие указания по техническому обслуживанию здания и порядке проведения осмотров

2.1.1 Приказом руководства необходимо назначить должностных лиц по техническому обслуживанию, ответственных за ведение журнала учета технического состояния.

2.1.2 Техническое обслуживание зданий должно включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации зданий в целом и его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории согласно перечню, приведенному в рекомендуемом приложении 4 (ВСН 58-88(р).

2.1.3 Контроль за техническим состоянием здания следует осуществлять путем проведения систематических плановых и внеплановых осмотров с использованием современных средств

технической диагностики.

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

2.1.5 Неплановые осмотры должны проводиться после землетрясений, селевых потоков, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и др. явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов здания, после аварий в системах тепловодоэнергосбережения и при выявлении деформации оснований.

2.1.6 Общие осмотры должны проводиться два раза в год, весной и осенью. При весеннем осмотре следует проверять готовность здания к эксплуатации в весеннее-летний период, устанавливать объемы работ по подготовке к эксплуатации в осеннее-зимний период.

При осеннем осмотре следует проверять готовность здания к эксплуатации в осеннее-зимний период.

При общих осмотрах следует осуществлять контроль за выполнением собственником и арендаторами условий договоров аренды. Периодичность проведения плановых осмотров элементов и помещений зданий и объектов приведена в рекомендуемом Приложении 4 (ВСН 58-88 (р)).

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

Выявленные неисправности, препятствующие нормальной эксплуатации, должны устраняться в минимальные сроки согласно обязательному Приложению 4 (ВСН 58-88(р)).

2.1.8 Результаты осмотров следует отражать в документах учета технического состояния здания (журналах учета технического состояния, специальных карточках и др.). В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния здания и его элементов, выявленные неисправности, места, а так же сведения о выполненных при осмотрах ремонтах. Обобщенные сведения о состоянии здания должны ежегодно отражаться в его техническом паспорте.

2.1.9 При обнаружении дефектов или повреждений строительных конструкций здания необходимо привлекать специализированные организации для оценки технического состояния и инструментального контроля состояния строительных конструкций и инженерных систем с составлением Заключений и рекомендаций по дальнейшей безопасной эксплуатации здания.

Данные о скрытых электрических проводках, трубопроводах и других систем инженерно-технического обеспечения, последствия повреждения которых может нанести вред жизни или здоровью людей, имуществу, окружающей природной среде.

Внутренние электрические сети, электроосвещение, связь.

1 Перетяжка провисающей внутренней электропроводки и установка дополнительных креплений со сменой установочной арматуры (выключатель, патрон, розетка)	5 Замена износившихся участков электрической сети здания (более 10 %)
2 Замена отдельных участков электрической сети здания (до 10 %)	6 Замена групповых распределительных щитков
3 Мелкий ремонт групповых распределительных щитков и коробок	7 Ремонт и восстановление кабельных каналов
4 Ремонт радио- и телефонных сетей	

Вентиляция.

1 Устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт, камер, воздуховодов	5 Частичная или полная замена воздуховодов, вентиляционных коробов
2 Укрепление существующих подвесов, хомутов, цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздуховодов	6 Замена вентиляторов, электромоторов, шиберов, дефлекторов, дроссель-клапанов, жалюзи, калориферов, отопительных агрегатов, фильтров, циклонов
3 Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств для них (фундаментов, площадок и кронштейнов)	7 Утепление вентиляционных шахт
4 Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзи и решеток	

Наружные электрические сети и связь.

1 Устранение провисания участков наружной сети	7 Замена неисправной арматуры
2 Ликвидация обрывов сети	8 Замена крюков на траверсах
3 Замена отдельных изоляторов	9 Замена проводов
4 Ремонт заземляющих устройств	10 Ремонт и замена концевых и соединительных кабельных муфт
5 Исправление положения отдельных опор	11 Замена опор
6 Исправление и замена отдельных траверс	

2.2. Технический паспорт здания

2.2.1 Паспортизации подлежит здание различного назначения, независимо от формы собственности, для учета и контроля за изменением технического состояния здания, своевременного выявления аварийно-опасных объектов.

2.2.2 В техническом паспорте должно содержаться заключение о пригодности (непригодности) здания к дальнейшей эксплуатации, а также данные, необходимые для определения объемов основных работ и ресурсов для восстановления его эксплуатационных показателей, включая показатели энергоэффективности.

2.2.3 Приложением к паспорту являются карточки учета изменения технического состояния конструкций и инженерных систем здания. В карточке должны быть приведены объемы и сроки выполненных ремонтных работ со ссылками на пункты журнала технической эксплуатации. При каждом последующем обследовании здания должна заполняться новая карточка или новые разделы карточки в зависимости от установленной формы карточки для данного типа здания.

2.2.4 Паспорт на новое здание заполняется проектной организацией перед сдачей объекта в эксплуатацию. При отсутствии паспорта на существующее здание его оформление осуществляют в соответствии с действующими положениями после детального обследования здания согласно 2.2.2. Первые изменения в паспорт вносят в конце гарантийного срока для принятия решения о необходимости выполнения ремонтных работ.

Периодичность последующих обследований после гарантийного срока, а также их вид (общее, детальное) определяют в соответствии с действующими положениями или необходимостью внепланового обследования в связи с чрезвычайной ситуацией, повлекшей изменение технического состояния здания (но не реже чем 1 раз в пять лет). Сроки общего обследования здания необходимо увязывать со сроками внесения изменений в технический паспорт. Необходимость детального обследования определяется в соответствии с 2.2.2.

2.2.5 Технический паспорт является документом, удостоверяющим техническое состояние здания, и используется для подтверждения эксплуатационной пригодности (непригодности) объекта во всех случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Оценка технического состояния строительных конструкций и инженерных систем зданий

3.1 Основные положения по обследованию конструкций

3.1.1 Обследование здания производится с целью оценки соответствия показателей их эксплуатационных качеств проектной документации и требованиям СНиП при:

— определении пригодности здания к дальнейшей эксплуатации;

— паспортизации;

— проектировании ремонта, реконструкции, модернизации,;

— изменении нагрузок или воздействий;

— изменении условий эксплуатации;

— определении износа;

— решении вопросов утилизации.

3.1.2 Обследование строительных конструкций и инженерных систем производится специализированной организацией.

3.1.3 При обследовании выявляют дефекты (повреждения):

— вызванные принятыми проектными решениями;

— полученные при изготовлении или возведении;

— возникшие в результате физического износа;

— от агрессивных воздействий среды;

— от нарушения правил эксплуатации;

— полученные при стихийном бедствии.

3.1.4 Обследование включает три этапа:

1 — предварительный осмотр здания;

2 — общее обследование;

3 — детальное обследование.

3.1.5 Состав и объем работ при проведении обследования устанавливается в техническом задании.

3.1.6 Обследование строительных конструкций и инженерных систем должно проводиться с учетом данных проектной, исполнительной и эксплуатационной документации.

При выполнении работ по обследованию следует соблюдать правила техники безопасности согласно СНиП.

3.1.7 Предварительный осмотр здания для предварительного определения объемов и сроков выполнения работ, объема имеющейся проектной, исполнительной и эксплуатационной документации, условий доступа к обследуемым элементам здания выполняется до составления технического задания на проведение обследования.

3.2 Общее обследование

3.2.1 Для проведения обследования здание должно разбиваться на характерные зоны, назначаемые по следующим признакам:

— вид конструкций и инженерных систем;

— особенности нагрузок и воздействий.

В пределах каждой зоны должны фиксироваться участки с различным состоянием конструкций.

3.2.2 При общем обследовании должны выполняться следующие работы:

— анализ планировочных и конструктивных решений, их соответствие проектной документации;

— осмотр и фотографирование конструкций;

— составление по результатам осмотра и измерений элементов ведомостей дефектов в виде схем, разверток, таблиц со ссылками на фотоиллюстрации, содержащих подробную информацию о конкретном месте расположения дефекта и его основных параметрах;

— определение места выработок, вскрытий, зондирования конструкций для последующего детального обследования элементов здания;

— изучение особенностей близлежащих участков территории, вертикальной планировки, состояния благоустройства участка, организации отвода поверхностных вод;

— выявление вблизи здания опасных геологических явлений;

— оценка расположения здания в застройке.

В процессе обследования указанный перечень работ может быть уточнен.

3.2.3 При отсутствии проектной документации в полном объеме или несоответствии здания проектной документации должны выполняться обмерочные чертежи, включающие:

— поэтажные планы здания или его отдельных участков, подлежащих обследованию;

— поперечные и продольные разрезы;

— схемы расположения элементов здания;

— эскизы обследуемых конструкций и узловых соединений (виды, развертки, сечения).

3.2.4 При общем обследовании должен проводиться сплошной визуальный контроль обследуемых элементов здания и фиксирование всех явных дефектов.

3.2.5 Если в ходе сплошного контроля после проверки 25 % от общего количества однотипных конструкций дефекты не выявлены, допускается переход на выборочный контроль, с определением объема выборки из числа оставшихся конструкций в соответствии с таблицей.

Вид конструкций	Объем выборки, %
Колонны	43
Балки	65
Плиты перекрытия	32
Плиты покрытия	27
Фундаменты	13

4. Основные положения по оценке износа зданий

4.1 В настоящем разделе приведены основные положения по оценке износа здания, необходимой при технической инвентаризации, планировании ремонта здания, определении его остаточной стоимости.

Положения не распространяются на оценку физического износа здания, пострадавшего в результате аварий и стихийных бедствий.

4.2 Основными параметрами, определяющими физический и моральный износ здания являются:

— техническое состояние и эксплуатационные характеристики конструкций, элементов, инженерных систем здания;

— соответствие архитектурно-планировочного решения и благоустройства требованиям СНиП и соответствующих строительных норм;

— соответствие степени инженерного обеспечения требованиям СНиП.

4.3 Физический износ здания на момент его оценки выражается отношением стоимости объективно необходимых ремонтных работ, устраняющих повреждения элементов или здания в целом, к восстановительной стоимости.

Физический износ оценивается в зависимости от определяемых общим или детальным обследованием признаков износа, характеризующих степень снижения (в процентах) показателей эксплуатационных качеств.

4.4 Физический износ элемента здания, имеющего различную степень износа отдельных участков, определяется с учетом объема этих участков в общем объеме элемента.

Физический износ здания в целом определяется суммированием степеней износа его отдельных элементов, взвешенных по удельному весу их стоимости в общей восстановительной стоимости здания.

4.5 Категория технического состояния здания в целом при технической инвентаризации в зависимости от величины его физического износа может быть ориентировочно определена в соответствии с таблицей.

Физический износ здания, %	Категория технического состояния
До 10 включ.	I
От 10 “ 30 “	II
“ 31 “ 50 “	III
“ 51 “ 70 “	IV
71 и более	V

4.6 Моральный износ на момент его оценки выражается отношением стоимости экономически целесообразных работ по реконструкции (модернизации) здания или его отдельных

элементов к восстановительной стоимости.

5. Мероприятия, устанавливающие сроки и периодичность проведения текущих и капитальных ремонтов как зданий и сооружений, так и их отдельных составляющих; данные о мониторинге состояния отдельных элементов зданий и сооружений; мероприятия, направленные на охрану труда при эксплуатации промышленных и гражданскихзданий и сооружений, кроме жилых домов

5.1 Основные положения

5.1.1 Техническая эксплуатация здания осуществляется в целях обеспечения соответствия зданий требованиям безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности их имущества, экологической безопасности в течение всего периода использования объектов строительства по назначению.

5.1.2 Техническая эксплуатация здания включает:

— техническое обслуживание строительных конструкций и инженерных систем;

— содержание зданий и прилегающей территории, расположенной в границах акта землепользования;

— ремонт зданий, строительных конструкций и инженерных систем;

— контроль за соблюдением установленных правил пользования помещениями зданий.

5.1.3 Основными задачами технической эксплуатации здания являются:

— обеспечение работоспособности и безопасной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий;

— обеспечение проектных режимов эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий (статических, силовых, тепловых и энергетических нагрузок, давления, напряжения, звукоизоляции);

— содержание помещений зданий и прилегающей к зданию территории в соответствии с установленными санитарно-гигиеническими и противопожарными правилами и нормами.

5.1.4 Система технического обслуживания, содержания и ремонта обеспечивает:

— контроль за техническим состоянием здания путем проведения технических осмотров;

— профилактическое обслуживание, наладку, регулирование и текущий ремонт инженерных систем зданий;

— текущий ремонт помещений и строительных конструкций здания, благоустройства и озеленения прилегающей территории в объемах и с периодичностью, обеспечивающих их исправное состояние и эффективную эксплуатацию;

— содержание в надлежащем санитарно-гигиеническом состоянии помещений здания и прилегающей к зданию территории;

— подготовку помещений зданий, инженерных систем и внешнего благоустройства зданий к сезонной эксплуатации (в осенне-зимний и весенне-летний периоды года);

— проведение необходимых работ по устранению аварий;

— учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды, сервисное обслуживание приборов учета расхода тепла и воды.

5.1.5 Техническая эксплуатация здания должна осуществляться в соответствии с проектной, исполнительной и эксплуатационной документацией, составляемой в установленном порядке. Перечень эксплуатационной документации приведен в приложении СНиП.

5.1.6 Эксплуатационная и исполнительная документация должна корректироваться по мере изменения технического состояния зданий, переоценки основных фондов и проведения работ по ремонту, модернизации.

5.1.7 В процессе технической эксплуатации здания следует руководствоваться:

— нормативными правовыми актами по организации технической эксплуатации зданий;

— СП системы противопожарного нормирования и стандартизации и безопасной эксплуатации электрического и газового оборудования;

— санитарно-гигиеническими нормами и правилами;

— нормативными требованиями, предусмотренными охранным обязательством в отношении зданий и сооружений, являющихся материальными недвижимыми историко-культурными ценностями;

— требованиями настоящего технического кодекса.

5.1.8 Не допускается в процессе эксплуатации:

— переоборудование и перепланировка здания (помещений), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций зданий, нарушению противопожарных норм и правил, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного в нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;

5.2 Требования к техническому состоянию и эксплуатации строительных конструкций зданий

В процессе эксплуатации здания техническое состояние строительных конструкций должно соответствовать требованиям СНиП, настоящего технического кодекса и других действующих строительных норм.

5.2.1 Фундаменты

5.2.1.1 Фундаменты должны эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

— с прилегающей к зданию территории должен быть обеспечен отвод поверхностных вод;

— водоотводные лотки должны быть очищены от мусора и иметь по дну продольный уклон не менее 0,005;

— вводы инженерных коммуникаций через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены;

5.2.1.2 Не допускается в процессе эксплуатации:

— нарушение вертикальной и горизонтальной гидроизоляции фундаментов;

— производство земляных работ (устройство траншей, котлованов) в непосредственной близости от фундаментов без специального разрешения, выдаваемого в установленном порядке;

— посадка деревьев и кустарников с отступлением от требований п.1.2.11.7;

— наличие просадок и разрушений отмостки.

5.2.2 Наружные стены

5.2.2.1 В процессе эксплуатации здания необходимо соблюдать следующие требования:

— цоколь здания должен быть защищен от увлажнения грунтовыми водами и обрастания мхом (обеспечивается устройством гидроизоляции ниже уровня отмостки);

— парапеты и карнизы здания должны быть в исправном состоянии и иметь надежное крепление и покрытие с уклоном не менее 3 % в сторону внутреннего водостока (при организованном водостоке) и от стены (при наружном неорганизованном водостоке);

— все выступающие части фасадов (пояски, выступы, парапеты, оконные отливы) должны иметь металлическое покрытие из оцинкованной кровельной стали с выносом от стены не менее 50 мм или железнение поверхности; металлическое покрытие должно быть прочно закреплено, не иметь повреждений и коррозии, а железненная поверхность должна быть окрашена;

— желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая система водоотведения атмосферных осадков с соблюдением соответствующих требований;

— посадка деревьев должна осуществляться на расстоянии не менее 5 м от наружных стен здания до оси деревьев, а кустарников — не менее 2,5 м.

5.2.2.2 В кирпичной части здания не допускается:

— деформация конструкций стен: отклонение конструкций от вертикальной оси здания, осадка конструкций, разрушение и выветривание стенового материала и т. д.

5.2.2.3 Фасады здания должны эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

— в случаях обнаружения выпучивания поверхности наружной отделки стен, образования трещин в швах облицовочной плитки и угрозе их обрушения должны устанавливаться (в местах возможного падения) ограждения, выявляться места расположения слабо держащихся плиток и производиться их замена;

— растяжки для линий на зданиях, технические средства наружной рекламы должны устанавливаться только по согласованию с эксплуатационной организацией (собственником) здания и в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией, с последующей приемкой по акту;

— на фасадах здания должны размещаться домовые знаки по Правилам, утвержденным местными исполнительными и распорядительными органами.

5.2.3 Междуэтажные перекрытия

5.2.3.1 При эксплуатации междуэтажных перекрытий необходимо обеспечивать их несущую способность. Трещины и прогибы, превышающие нормативные требования, не допускаются.

5.2.3.2 Не допускается нарушение гидроизоляции, тепловой и звуковой изоляции и герметичности

5.2.3.3 Работы по усилению перекрытий, устранению сверхнормативных прогибов перекрытий, герметизации междуэтажных перекрытий должны выполняться по проектной документации, согласованной в установленном порядке.

5.2.4 Полы

При эксплуатации полов следует соблюдать следующие требования:

— теплоизоляция полов по грунту должна быть в технически исправном состоянии (во избежание появления домовых грибов);

— должны приниматься меры по предотвращению длительного воздействия влаги на конструкцию полов;

— защитно-отделочное покрытие пола должно периодически восстанавливаться.

5.2.5 Крыши

Крыши зданий, кровли и системы водостоков должны эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

— сопряжения водоприемных воронок с кровлей должны быть в исправном состоянии (не допускается засорение и обледенение воронок, а также протекание стыков водосточного стояка);

— антикоррозийные покрытия стальных деталей, находящихся в чердачных помещениях, должны восстанавливаться (через каждые три-четыре года);

— не допускать отслоений от основания, разрывов и пробоин, местных просадок, расслоений в швах и между полотнищами, вздутий, растрескивания покровного и защитного слоев в кровлях из рулонных материалов;

— мягкие кровли с износившимся защитным слоем должны покрываться защитными мастиками или окрасочными составами с алюминиевой пудрой (1 раз в пять лет);

— противогрибковая обработка деревянных конструкций должна производиться, как правило, 1 раз в 10 лет;

— кровли и водосточные трубы из черной стали должны покрываться (за 2 раза) антикоррозийными составами не реже 1 раза в три-четыре года;

— необходимо контролировать натяжение болтов, хомутов и других металлических креплений в узловых соединениях деревянных несущих конструкций, а в случае необходимости должна производиться их замена;

— внутренние водостоки после завершения отопительного сезона должны ежегодно прочищаться через специально устроенные ревизии;

— огнезащитная обработка конструкций должна проводиться ежегодно или в соответствии с проектной документацией и СНиП на применяемые материалы.

5.2.6 Окна и двери

5.2.6.1 Окна и двери должны быть исправными и эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

— изношенные герметизирующие и уплотняющие материалы остекления и притворов створок должны заменяться (не реже 1 раза в шесть лет);

— внутренние и наружные поверхности окон и входных дверей должны очищаться от загрязнения не менее 2 раз в год (весной и осенью);

5.2.6.2 Не допускается при эксплуатации:

— наличие зазоров в створах и притворах оконных створок и дверных полотен наружных дверей более 1 мм;

— промерзание филенок балконных дверей;

— скопление конденсата в межрамном пространстве (проникание атмосферной влаги через заполнения оконных проемов);

— отсутствие или загрязнение отверстий в оконных коробках для отвода наружу конденсата, образующегося в межрамном пространстве;

— уклон ниже нормативного или отсутствие заделки краев оконных сливов.

5.2.6.3 Не допускается использовать вентиляционные каналы в качестве дымоходов.

5.2.7 Лифты

5.2.7.1. После установки любой лифт до ввода его в эксплуатацию должен быть подвергнут полному техническому освидетельствованию.

5.2.7.2. Лифт после введения в эксплуатацию не менее раза в год должен проходить техническое освидетельствование.

5.2.7.3. По окончании проведения реконструкции (модернизации) лифт должен пройти техническое освидетельствование в объёме периодического с полной диагностикой незаменённых (ответственных) металлоконструкций, при которой применяются неразрушающие методы контроля.

5.2.7.4. После осуществления капитального ремонта, изменений либо замены отдельных узлов конструкции и оборудования лифт должен пройти частичное техническое освидетельствование.

5.2.7.5. При отработке лифтом нормативного срока службы, составляющего 25 лет, должна проводиться его диагностика, а также обследование ответственных металлоконструкций, при которых используются неразрушающие методы контроля для того, чтобы определить возможность осуществления эксплуатации лифта в дальнейшем.

5.2.7.6. В случае положительных результатов обследования металлоконструкций лифта очередной нормативный срок эксплуатации лифта устанавливается в пределах 25 лет. Последующее обследование его металлоконструкций проводится исходя из физического состояния лифта.

5.2.7.7. Целями полного технического освидетельствования являются:

5.2.7.7.1 установление соответствия лифта паспортным данным и осуществления его установки в соответствии с техническим регламентом ТР ТС 011/2011;

5.2.7.7.2 установление нахождения лифта в технически исправном состоянии, которое обеспечивает безопасность его работы;

5.2.7.7.3 установление осуществления эксплуатации лифта в соответствии с техническим регламентом ТР ТС 011/2011.

5.2.7.8. Целью периодического технического освидетельствования является установление следующих фактов:

5.2.7.8.1 лифт технически исправен и безопасен в работе;

5.2.7.8.2 эксплуатация лифта осуществляется в соответствии с техническим регламентом ТР ТС 011/2011.

5.2.7.9. В случае частичного технического освидетельствования определяется нахождение заменённых, установленных либо отремонтированных элементов лифта в технически исправном состоянии, что позволяет обеспечить безопасность его работы. Частичному техническому освидетельствованию лифт должен быть подвергнут в следующих

случаях:

5.2.7.9.1 установка либо замена устройств безопасности;

5.2.7.9.2 осуществление ремонта либо замена редуктора, канатоведущего шкива, тяговых канатов, тормозного устройства;

5.2.7.9.3 изменение принципиальных электрических схем;

5.2.7.9.4 монтаж электрических устройств безопасности другой конструкции;

5.2.7.9.5 замена цепи управления либо электропроводки силовой цепи.

5.2.7.10. Диагностика лифта, у которого срок службы превысил установленные нормативы, производится для того, чтобы определить состояние элементов, оборудования, узлов и ответственных металлоконструкций на предмет установления возможности эксплуатации лифта в дальнейшем.

5.2.7.11. После того, как выявленные в процессе диагностики неисправности устранены (выполнен ремонт), производится техническое освидетельствование лифта в соответствующем объёме периодического освидетельствования.

5.2.7.12. В процессе осуществления технического освидетельствования производится испытание лифта, его осмотр и проверка.

5.2.7.13. В ходе диагностики проводится осмотр, проверка, испытания и обследование ответственных металлоконструкций лифта с применением неразрушающих методы контроля.

5.2.7.14. При осмотре осуществляется проверка на предмет соответствия паспортным данным и техническому регламенту ТР ТС 011/2011 как конструкции лифта, так и его регламентированных размеров.

При проведении частичного либо периодического освидетельствования и диагностики проверки лифта на предмет соответствия регламентированным размерам, которые в процессе эксплуатации не изменяются, не требуется.

5.2.7.15. В ходе проверки лифта осуществляется контроль работы:

5.2.7.15.1 дверей кабины, шахты, а также привода дверей;

5.2.7.15.2 привода лифта;

5.2.7.15.3 устройств и выключателей безопасности, помимо тех, которые проверяются в ходе испытаний;

5.2.7.15.4 системы управления;

5.2.7.15.5 рабочих выключателей;

5.2.7.15.6 освещения, связи, сигнализации, диспетчерского контроля.

5.2.7.16. Испытываются следующие элементы:

- ловители;
- тормозная система;
- буферы;
- ограничитель скорости;

- электропроводка.

5.2.7.17. Результаты проведения технического освидетельствования и диагностики фиксируются в паспорте лифта и нижеследующих документах:

- акте приёмки лифта после проведения полного технического освидетельствования и соответствующем акте технической готовности;

- акте технического освидетельствования в случае проведения периодического технического освидетельствования;

- заключении экспертизы промышленной безопасности в случае проведения диагностики.

5.2.7.18. После замены, капитального ремонта либо изменения конструкции оборудования и узлов лифта в паспорте делается соответствующая запись (графа «ремонт»). Результаты проведения частичного освидетельствования и срок очередного освидетельствования указываются в соответствующем паспорте.

6.ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРОВ ЭЛЕМЕНТОВ И ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ

Элементы и помещения здания и объекта	Периодичность осмотров, мес.	Примечания
Крыши	3-6*	-
Каменные конструкции	12	-
Железобетонные конструкции	12	-
Стальные закладные детали с антикоррозийной защитой	Через 15 лет, затем через каждые 3 г.	-
Вентиляционные каналы	12	-
Внутренняя и наружная отделка	6-12*	-
Полы	12	-
Перила и ограждающие решетки на окнах лестничных клеток	6	-
Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения	3-6*	-
Системы центрального отопления:		
- в квартирах и основных функциональных помещениях объектов коммунального и социально-культурного назначения	3-6*	Осмотр проводится в отопительный период
- на чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах	2	-
Тепловые вводы, котлы и котельное оборудование	2	-
Электрооборудование:		
- открытая электропроводка	3	-
- скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах	6	-
- кухонные электроплиты	6	-
- светильники во вспомогательных помещениях (на лестницах, в вестибюлях и пр.)	3	-
Системы дымоудаления и пожаротушения	Ежемесячно	-
Лифты	12	

Примечания: 1. Знаком «*» обозначены элементы, для которых:

Конкретная периодичность осмотров в пределах установленного интервала устанавливается эксплуатирующими организациями исходя из технического состояния зданий и местных условий.

2. Периодичность осмотров специальных видов инженерного и технологического оборудования объектов коммунального и социально-культурного назначения устанавливается соответствующими паспортами.

7. Комплекс мероприятий по дератизации при эксплуатации здания

Дератизационные мероприятия включают в себя комплекс организационных, профилактических, истребительных мер, проводимых юридическими и физическими лицами, с целью ликвидации или снижения численности грызунов и уменьшения их вредного воздействия на человека и окружающую его среду.

Жилые здания, предназначенные для постоянного проживания или временного пребывания людей, в том числе гостиницы, общежития, являются объектами, имеющими особое эпидемиологическое значение.

7.1 Требования к организации и проведению дератизационных мероприятий

Организацию и проведение дератизационных мероприятий обеспечивают органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, юридические лица, граждане, в том числе индивидуальные предприниматели.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления должны обеспечивать организацию и проведение дератизационных обработок жилых зданий, помещений, сооружений, балансодержателями которых они являются, и прилегающей к ним территории.

Профилактические мероприятия по защите объекта от грызунов подразделяются на инженерно-технические, санитарно-гигиенические и агролесотехнические.

Инженерно-технические мероприятия по защите объекта от грызунов включают:

- использование устройств и конструкций, обеспечивающих самостоятельное и плотное закрывание дверей;

- устройство металлической сетки (решетки) в местах выхода вентиляционных отверстий, стока воды;

- проведение мероприятий по ликвидации нор грызунов, устранению трещин (отверстий) в фундаменте, полах, стенах, потолках;

- герметизацию с использованием металлической сетки мест прохода коммуникаций в перекрытиях, стенах, ограждениях;

- защиту порогов и нижней части дверей материалами, устойчивыми к повреждению грызунами;

- использование профилактических охранно-защитных дератизационных систем (ОЗДС) на базе электрических, ультразвуковых или механических устройств, безопасных для человека;

- создание свободного доступа к подсобным помещениям (мусорокамер, подвалов, лестничных клеток, чердаков), помещений для хранения пищевых продуктов и других, с целью

исключения условий для укрытия грызунов.

- установку профилактических охранно-защитных дератизационных систем (ОЗДС) на базе электрических, ультразвуковых или механических устройств безопасных для человека при наличии документов, подтверждающих качество и безопасность продукции (товаров) в случаях необходимости такого документа в соответствии с правовыми актами Таможенного союза и законодательства Российской Федерации.

Санитарно-гигиенические мероприятия включают:

- работы по поддержанию санитарного состояния на объектах в рабочих и подсобных помещениях, подвалах, на территории, прилегающей к объектам,

- очистку мусорокамер в жилых домах не реже 1 раза в сутки с применением моющих и дезинфицирующих средств;

- асфальтирование или бетонирование контейнерных площадок для сбора мусора и содержание их в чистоте;

- использование плотно закрывающихся емкостей для пищевых и бытовых отходов и регулярная их очистка;

- ежедневный вывоз мусора с дворовых территорий;

- проведение других мероприятий, соответствующих профилю объекта, предусмотренных законодательством Российской Федерации и санитарными правилами.

Агролесотехнические мероприятия включают:

- работы по уничтожению сорной растительности на пустырях, заброшенных территориях населенных пунктов;

- уничтожение сорняков и сбор опавших листьев в городских парках, скверах, садах и питомниках растений;

- санитарную очистку лесопарковых территорий;

- санитарные рубки и рубки ухода в городских лесопарковых и пригородных лесных зонах и другие.

Дератизационные мероприятия проводятся на заселенных грызунами объектах и прилегающей к ним территории, а также территории строящихся объектов (от момента начала до завершения строительства).

Лица, осуществляющие дератизационные работы, обязаны иметь профессиональную подготовку и повышать квалификацию не реже одного раза в пять лет.

7.2 Порядок проведения профилактических и истребительных мероприятий на жилых объектах.

В жилых помещениях серые крысы встречаются преимущественно в подвалах и мусорокамерах, а домовые мыши заселяют квартиры и другие подсобные помещения.

Профилактические мероприятия

Отверстия между мусорокамерой и подвалом следует затянуть металлической сеткой или зацементировать. Лестничные марши содержать в чистоте, регулярно убирать просыпи мусора около люков ствола. Очистку мусорокамер в жилых домах следует проводить при их заполненности не более чем на 2/3 и с периодичностью не реже чем 1 раз в сутки.

В качестве профилактических устройств можно использовать охранно-защитные дератизационные системы (ОЗДС) на базе электрических дератизаторов, ультразвуковых или механических устройств.

Истребительные мероприятия

В помещениях родентициды размещаются в местах обитания крыс и домовых мышей в соответствии с инструкцией по применению. В помещениях емкости с приманкой размещаются на путях перемещения грызунов и прежде всего в углах, вдоль стен и перегородок, под мебелью, вблизи нор. Приманки добавляются по мере их поедания грызунами.

Истребительные мероприятия проводятся по графику, согласованному с собственниками помещений. Жители дома заранее оповещаются о сроках проведения дератизации и мерах предосторожности.

7.3 Меры безопасности лиц, занятых применением, хранением, приготовлением, транспортированием родентицидов.

1. Со всеми вновь поступившими на работу проводится инструктаж по технике безопасности.

2. К работе с родентицидами допускаются лица не моложе 18 лет, прошедшие специальный инструктаж и не имеющие медицинских противопоказаний. При работе с родентицидами через каждые 45 - 50 минут необходимо делать перерыв на 10 - 15 минут, находясь на свежем воздухе.

3. При работе с родентицидами соблюдаются условия, исключающие возможность отравления людей, иных видов животных, возникновения аварийных ситуаций.

4. Работа осуществляется в спецодежде, защитной обуви, перчатках или рукавицах, при необходимости - с использованием средств индивидуальной защиты органов дыхания и глаз.

5. При работе не допускается курить, пить и принимать пищу. После работы следует вымыть с мылом руки, лицо и другие открытые участки тела, на которые могло попасть средство, прополоскать рот водой. По окончании рабочего дня следует принять гигиенический душ.

6. Спецодежду и средства индивидуальной защиты хранят в отдельных шкафчиках (отдельной секции), в бытовом помещении. Не допускается хранение спецодежды и средств индивидуальной защиты дома, а также вместе с личной одеждой.

7. Обезвреживание загрязненной спецодежды, транспорта, тары, инвентаря проводится с использованием средств индивидуальной защиты вне помещений или в специальных помещениях, оборудованных приточно-вытяжной вентиляцией.

8. С целью предупреждения инфицирования при осуществлении дератизации должны соблюдаться следующие меры предосторожности:

- работа проводится в спецодежде;

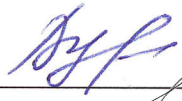
- работа с грызунами проводится только в защищенных рукавицах или с помощью корнцангов, пинцетов;

- необходимо остерегаться укусов грызунов, случайного попадания их экскретов на кожу или в пищу;

- после контакта с грызунами или их экскретами применяются кожные антисептики.

9. В случае появления первых симптомов отравления родентицидами срочно оказывается первая доврачебная помощь. Меры первой доврачебной помощи при отравлении родентицидами определяются свойствами действующего вещества (ДВ) и тяжестью отравления. Конкретные мероприятия для каждого средства указаны в инструкциях по их применению. Пострадавший немедленно отстраняется от контакта с родентицидом, освобождается от загрязненной одежды, средств индивидуальной защиты и выводится из опасной зоны, при этом проводятся меры по удалению яда.

Информационно-удостоверяющий лист

Объект: «Проект комплексного освоения в целях жилищного строительства на земельном участке, расположенном примерно в 190м по направлению на Ю-В от ориентира - здания, расположенного за пределами границ земельного участка по адресу: Архангельская область, г.Северодвинск, пр.Победы, 16 (кад.№29.28.104167.1399)»		
Раздел 10.1	669-14-3-БЭ Требования к безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
Разработал	Выдрицкая	
Н.контроль	Ларюшина	
ГИП	Выдрицкая	
Главный инженер	Пискунов	