

ООО «ГрадПроект»
СРО-П-168-12112011 №141212/044 от 14.12.2012 г.
180024, Псковская обл., Псковский р-н, д. Родина,
ул. Владимирская, д. 10, пом. 2003

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ И ВСТРОЕННЫМ ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ ПО
АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОСЕЛОК ШУШАРЫ,
ШКОЛЬНАЯ УЛИЦА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 78:42:0015104:2971 (ЗОНА 12)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 12.1. Иная документация в случаях,
предусмотренных федеральными законами
Часть 1. Требования к обеспечению безопасной
эксплуатации здания**

168/15-БЭЗ
Том 12.1

Изм.	№док.	Подп.	Дата
2	01-22		03.2022

2022 г.

ООО «ГрадПроект»
СРО-П-168-12112011 №141212/044 от 14.12.2012 г.
180024, Псковская обл., Псковский р-н, д. Родина,
ул. Владимирская, д. 10, пом. 2003

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ И ВСТРОЕННЫМ ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ ПО
АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОСЕЛОК ШУШАРЫ,
ШКОЛЬНАЯ УЛИЦА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 78:42:0015104:2971 (ЗОНА 12)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 12.1. Иная документация в случаях,
предусмотренных федеральными законами
Часть 1. Требования к обеспечению безопасной
эксплуатации здания**

168/15-БЭЗ
Том 12.1

Главный инженер проекта

И.А. Суслеников

Изм.	№док.	Подп.	Дата
2	01-22		03.2022

2022 г.

Обозначение	Наименование	Стр.
1	2	3
168/15-БЭЗ-С	Содержание тома	На 1 листе
168/15-СП	Состав проектной документации	На 2 листах
168/15-БЭЗ.ПЗ	Пояснительная записка.	На 14 листах
	1. Общие данные	
	2. Мероприятия по техническому обслуживанию здания и инженерно-техническому обеспечению	
	3. Основные требования по эксплуатации строительных конструкций здания	
	4. Общие указания по техническому обслуживанию здания и порядку проведения осмотров	
	5. Установление сроков и последовательности проведения текущего и капитального ремонта здания	
	6. Установление периодичности осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения	
	7. Соблюдение требований охраны труда при строительстве и эксплуатации здания	
	8. Обоснование выбора механизмов и технологического оборудования, необходимого для обеспечения безопасной эксплуатации здания, а также систем инженерно-технического обеспечения	
	9. Меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования	

Согласовано		

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

						168/15-БЭЗ-С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Пахомов А.В.			01.2022	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Рук. группы		Пахомов А.В.			01.2022		П	1	1
Н. контроль		Попов С.А.			01.2022		000 «ГрадПроект»		
ГИП		Сусленников И.А.			01.2022				

Номер раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1	Пояснительная записка		
	168/15-ПЗ1	Пояснительная записка. <i>Часть 1. Пояснительная записка.</i>	
	168/15-ПЗ2	Пояснительная записка. <i>Часть 2. Исходно-разрешительная документация</i>	
2	Схема планировочной организации земельного участка		
	168/15-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
3	Архитектурные решения		
	168/15-АР1	Архитектурные решения. <i>Часть 1. Архитектурные решения.</i>	
	168/15-АР2	Архитектурные решения. <i>Часть 2. Инсоляция и естественная освещенность</i>	ООО «Энвиرو»
	168/15-АР3	Архитектурные решения. <i>Часть 3. Архитектурно-строительная акустика</i>	ООО «Энвиру»
4	Конструктивные и объемно-планировочные решения		
	168/15-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий		
	168/15-ИОС 1	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 1. Система электроснабжения.	
	168/15-ИОС 2, 3	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 2. Систем водоснабжения. Подраздел 3. Систем водоотведения.	
	168/15-ИОС 4.1	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. <i>Часть 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.</i>	
	168/15-ИОС 4.2	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. <i>Часть 2. Тепловые сети, индивидуальные тепловые пункты</i>	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

168/15 - СП

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Сусленников И.А			02.2022
Н.контр.		Попов С.А.			02.2022
ГИП		Сусленников И.А			02.2022

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
ООО " ГрадПроект"		

1	2	3	4
	168/15-ИОС 5	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 5. Сети связи	
	168/15-ИОС 7	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 7. Технологические решения	
6	Проект организации строительства		
	168/15-ПОС	Проект организации строительства	
8	Перечень мероприятий по охране окружающей среды		
	168/15-ООС1	Перечень мероприятий по охране окружающей среды <i>Часть 1. "Перечень мероприятий по охране окружающей среды"</i>	ООО «Энвиरो»
	168/15-ООС2	Перечень мероприятий по охране окружающей среды <i>Часть 2. "Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Защита от шума"</i>	ООО «Энвиро»
9	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности		
	168/15-ПБ1	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности <i>Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</i>	
	168/15-ПБ2	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности <i>Часть 2. Системы противопожарной защиты</i>	
10	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов		
	168/15-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10 (1)	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов		
	168/15-ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
12	Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами		
	168/15-БЭЗ	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации здания	
	168/15-ПКР	Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома	

Инв. № подл. Подпись и дата Взам.инв. №

1. Общие данные

1.1. Краткая характеристика объекта строительства

Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом по адресу: СПб, пос. Шушары, кадастровый номер земельного участка 78:42:0015104:2971 (зона 12) состоит из 11 равновысоких секций.

Площадь земельного участка 19680 м². На момент проектирования участок для строительства многоквартирного дома свободен от застройки и представляет собой пустырь.

На территории проектирования действует проект планировки с проектом межевания территории, утвержденный постановлением правительства Санкт-Петербурга № 527 от 23.06.2016 г. На всю территорию земельного участка распространяется зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства (приаэродромная территория аэродрома Пулково (в радиусе 5 км от контрольных точек аэродромов), Пушкин (в радиусе 14,1 км от контрольных точек аэродромов)).

В соответствии с ППТ территориальная зона ТЗЖ1 (территориальная зона среднеэтажных расположенных вне территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры).

Поверхность площадки строительства относительно ровная. Перепад высот в пределах границ участка составляет 0,50 м. Абсолютные отметки колеблются от 15,34 м до 15,84 м.

Территория участка граничит со следующими объектами:

- с юго-запада – смежным земельным участком (зона №31 в соответствии с ППТ) для размещения многоквартирного дома;
- с юго-востока – смежным земельным участком (зона № 34 в соответствии с ППТ) для размещения объекта среднего общего образования;
- с запада – смежным земельным участком (зона № 11 в соответствии с ППТ) для размещения многоэтажного и подземного гаража;
- с севера – проектируемой магистралью № 1 (в соответствии с ППТ).
- с востока – смежным земельным участком (зона № 13 в соответствии с ППТ) для размещения многоквартирного дома.

В объем многоквартирного жилого дома входят:

- подвалы (тепловые пункты, водомерные узлы, помещения кабельного ввода, встроенный подземный гараж);
- встроенно-пристроенные помещения первого этажа;
- жилая часть.

Помещения квартир оборудованы автономными пожарными извещателями в соответствии с требованиями НПБ 66 – 97.

Здание оборудовано следующими устройствами связи, сигнализации и диспетчеризации инженерного оборудования:

- телефонная распределительная сеть;
- сеть проводного вещания;

168/15-БЭЗ.ПЗ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата				
Разработал		Пахомов А.В.			01.2022	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Рук. группы		Пахомов А.В.			01.2022		П	1	13
Н. контроль		Попов С.А.			01.2022		000 «ГрадПроект»		
ГИП		Сусленников И.А.			01.2022				

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв.№ подл.

- антенная приёмная сеть телевидения и радиовещания;
- система пожарной сигнализации и оповещения при пожаре;
- система автоматизации работы инженерных систем и оборудования (лифты, ИТП, ВК, ОВ, электрощитовые, ВРУ, дымоудаление);
- система диспетчеризации работы инженерных систем и оборудования (лифты, ИТП, ВК, ОВ, электрощитовые, ВРУ, дымоудаление);
- система автоматизации противопожарной защиты;
- оповещение по сигналам ГО и ЧС.

1.2. Основные технико-экономические показатели по объекту

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1.	Общая площадь помещений проектируемого здания В том числе:	м ²	52751,14	
	– Площадь технического подвала	м ²	2021,5	
	– Площадь гаража	м ²	5319,1	
	– Площадь встроенно-пристроенных помещений	м ²	3004,2	
	– Площадь помещений жилого фонда (МОП).	м ¹	10931,3	
	– Общая площадь квартир	м ¹	31475,04	
2.	Строительный объем В том числе:	м ³	250056,9	
	Ниже отметки +/- 0,000 (подземная часть). В том числе:	м ³	50614,9	
3.	Этажность	шт.	12	
4.	Количество этажей	шт.	13	
5.	Количество квартир В том числе:	шт.	965	
	- 1-комнатные с кухней нишей (студии)	шт.	329	
	- 1-комнатных	шт.	318	
	- 2-х комнатных	шт.	318	
6.	Количество машино-мест в подземном гараже в том числе:	шт.	200	
	- машино-мест	шт.	133	
	- механизированных парковочных мест	шт.	67	
7.	Площадь застройки	м ²	4958,0	
8.	Количество жителей	чел	1240	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

168/15-БЗЗ.ПЗ

Лист

2

1.3. Идентификация зданий и сооружений в соответствии со статьей 4 384-ФЗ

- 1). назначение – многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным подземным гаражом;
- 2). принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит;
- 3). возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – отсутствует;
- 4). принадлежность к опасным производственным объектам – не принадлежит;
- 5). пожарная и взрывопожарная опасность:
 - класс конструктивной пожарной опасности – С0;
 - класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3, Ф3.1, Ф4.3, Ф5.2;
- 6). наличие помещений с постоянным пребыванием людей – да;
- 7). уровень ответственности – нормальный.

2. Мероприятия по техническому обслуживанию здания и инженерно-техническому обеспечению

Настоящим разделом предусмотрены мероприятия, обеспечивающие поддержание всех элементов здания многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и его инженерных коммуникаций в рабочем состоянии. Владелец здания заключает договора со специализированными организациями, на которые будет возлагаться ответственность за качество технического обслуживания, также которые смогут самостоятельно разрабатывать текущие и долгосрочные планы и мероприятия по обеспечению оптимальных режимов эксплуатации инженерных систем, их ремонт и замену до того момента, когда появятся сбои в работе или ухудшение рабочих характеристик.

Текущие планы по техническому обслуживанию здания должны включать конкретные мероприятия. К ним относятся: ежедневный или еженедельный осмотр элементов коммуникационных систем (проведение замеров рабочих показателей), планово-предупредительные и регламентные работы (проводятся периодически – но не реже, чем раз в квартал), текущий ремонт (должен обеспечить уменьшение физического износа оборудования и восстановление оптимальных эксплуатационных характеристик всех составляющих коммуникационных сетей). Кроме того, необходимо выполнять все законодательные нормативные мероприятия эксплуатации здания и вести техническую документацию (НП). Объектами профилактических и ремонтных работ при комплексном техническом обслуживании здания являются системы теплоснабжения, водоснабжения и канализации, электрические сети, вентиляция и кондиционирование, слаботочные системы, строительные конструкции (кровля, фасады, оконные и дверные проемы, внутренняя и внешняя отделка). В комплекс мероприятий по техническому обслуживанию зданий включаются работы по обеспечению безопасности работников здания: поддержание в исправном состоянии лифтов, противопожарных систем, а также организация уборки придомовой территории.

Эксплуатация здания разрешается после оформления акта ввода объекта в эксплуатацию.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							168/15-БЗЗ.ПЗ	Лист	
											3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

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:

- ФЗ РФ от 30.12.2009 г. №384-ФЗ. Технический регламент о безопасности зданий сооружений.
- ФЗ РФ от 22.07.2008 г. №123-ФЗ. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.
- ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»

После введения здания в эксплуатацию владелец заключает договор с управляющей компанией, имеющей диспетчерскую службу, для централизованного управления следующими инженерными системами здания:

- лифтами;
- системами отопления;
- системами горячего и холодного водоснабжения;
- системой хозяйственно-питьевого водоснабжения;
- канализацией и водостоками;
- противопожарной системой водоснабжения;
- тепловым пунктом;
- системой пожаротушения и дымоудаления;
- электроснабжения;
- силовым электрооборудованием;
- вентиляцией;
- телефонизацией;
- радификацией;
- эфирным телевидением;
- автоматической пожарной сигнализацией;
- системой оповещения и управления эвакуацией при пожаре;
- система пожарных извещателей и т.п.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв.№ подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Управляющая компания несет ответственность за бесперебойную эксплуатацию всех инженерных систем, соответствие их показателей нормативам, своевременное устранение недостатков в их работе.

Также управляющая компания производит контроль состояния строительных конструкций здания и несет ответственность за их состояние.

3. Основные требования по эксплуатации строительных конструкций здания

Строительные конструкции необходимо предохранять от разрушающего воздействия климатических факторов (дождя, снега, переменного увлажнения и высыхания, замораживания оттаивания), для чего следует:

- содержать в исправном состоянии ограждающие конструкции (стены, покрытия, цоколе карнизы);
- содержать в исправном состоянии устройства для отвода атмосферных и талых вод;
- не допускать скопления снега у стен здания, удаляя его на расстояние не менее 2 м от стен при наступлении оттепелей.

В помещениях здания необходимо поддерживать параметры температурно-влажностного режима, соответствующие проектным.

Изменение в процессе эксплуатации объемно-планировочного решения здания, а также его внешнего обустройства (установка на кровле световой рекламы, транспарантов, не предусмотренных проектом), должны производиться только по специальным проектам, разработанным или согласованным проектной организацией, являющейся генеральным проектировщиком.

Замена или модернизация технологического оборудования или технологического процесса вызывающая изменение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции здания, должна производиться только по специальным проектам, разработанным или согласованным генеральным проектировщиком.

В процессе эксплуатации конструкции не допускается изменять конструктивные схемы несущего каркаса здания.

Строительные конструкции необходимо предохранять от перегрузки, в связи с чем не допускается:

- установка, подвеска и крепление на конструкциях не предусмотренного проектом технологического оборудования (даже на время его монтажа), трубопроводов и других устройств; дополнительные нагрузки, в случае производственной необходимости, могут быть допущены только по согласованию с генеральным проектировщиком;
- превышение проектной нагрузки на полы, перекрытия;
- отложение снега на кровле слоем, равным или превышающим по весовым показателям проектную расчетную нагрузку;
- дополнительная нагрузка на конструкции от временных нагрузок, устройств или механизмов, в том числе талей при производстве строительных и монтажных работ без согласования с генеральным проектировщиком.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

4. Общие указания по техническому обслуживанию здания и порядке проведения осмотров

Приказом руководства необходимо назначить должностных лиц по техническому обслуживанию, ответственных за ведение журнала учета технического состояния здания много-квартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями.

Техническое обслуживание здания 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 со-гласно перечню, приведенному в рекомендуемом приложении 4 (ВСН 58-88(р)).

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

Плановые осмотры должны подразделяться 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.

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 тепловодознергосбережения и при выявлении деформации оснований.

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

При осеннем осмотре следует проверять готовность здания к эксплуатации в осенне-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)).

При проведении частичных осмотров должны устраняться 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)).

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 также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах. Обобщенные сведения о состоянии здания должны ежегодно отражаться в его техническом паспорте.

При обнаружении дефектов или поврежденных 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.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
										168/15-БЗЗ.ПЗ
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

5. Установление сроков и последовательности проведения текущего и капитального ремонта здания

По истечении определенного срока эксплуатации здания необходимо проводить текущий и капитальный ремонты здания.

Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями с момента завершения его строительства (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. Продолжительность их эффективной эксплуатации до проведения очередного текущего ремонта приведена в табл.1. Состав основных работ по текущему ремонту – ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» от 23 ноября 1988 г. № 312, Приложение 7.

Таблица 1

Элементы здания	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
Фундаменты: свайные	60
Стены: кирпичные, железобетон	50
Герметизированные стыки: мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	25
Перекрытия: Железобетонные монолитные, сборные	65
Полы: отделочный слой будет определяться на стадии рабочей документации	-
Лестницы: площадки железобетонные, ступени плитные по железобетонной плите	40
Крыльца: бетонные с каменными или бетонными ступенями	15
Система водоотвода: внутренние водостоки из минерализованного полимера (уточняется на стадии рабочей документации)	50-100
Перегородки: Газобетонные, керамзитобетонные, кирпичные оштукатуренные	60
Оконные и балконные заполнения: металлопластик	30
Дверные заполнения: - внутренние; - наружные	50
	40
Вентиляция: приточно-вытяжная принудительная, металлические короба и воздуховоды	50
Внутренняя отделка:	

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
-------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		168/15-БЗЗ.ПЗ	Лист 7
------	---------	------	--------	-------	------	--	---------------	-----------

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

<ul style="list-style-type: none"> -штукатурка по каменным стенам; 30 -керамическая плитка; 30 -водоэмульсионная окраска (кроме лестничных клеток); 2-5 - водоэмульсионная окраска лестничных клеток 2-3 	
Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.): -радиаторы, трубопроводы, лестничные решетки (уточняется на стадии рабочей документации)	4
Наружная отделка: кирпич облицовочный	30
Инженерное оборудование	
Водопроевод: 1). трубопроевод холодной воды: -трубопроевод (полипропилен); 50 -трубопроевод канализации; 5 -водоразборные краны; 5 -туалетные краны; 10 -умывальники керамические; 10 -унитазы керамические; 10 -кухонные мойки и раковины из нержавеющей стали; 15 -душевые поддоны; 30-40 2). трубопроевод горячей воды: -трубопроевод (полипропилен); 8 -смесители; 15 -полотенцесушители из никелированных труб	
Отопление: радиаторы (уточняется на стадии рабочей документации)	-
Электрооборудование: -вводно-распределительные устройства; 20 -сеть питания номеров (скрытая); 40 -освещение мест общего пользования; 10 -освещение помещений производственно-технического назначения; 10 - Сети питания: а) лифтовых установок; 15 б) системы дымоудаления. 15 - Линии питания ЦТП и бойлерных; 15 -Бытовые электроплиты; 10 -Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.) 5	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Оборудование объединенных диспетчерских систем:	
-сети связи и сигнализации:	
а) проводка;	15
б) щитки, датчики;	10
в) телемеханические бблоки, пульт;	5
г) переговорно-замочные устройства;	5
д) автоматическая противопожарная защита;	10
е) телеантенны (если есть по проекту)	4
Наружные водопроводные сети:	50
-водопроводный ввод из полипропилена;	50
-дворовая канализация и канализационные выпуски из труб из полипропилена;	20
-теплопровод;	20
-дворовой газопровод;	30
-прифундаментный дренаж	
Внешнее благоустройство:	7
-асфальтовое покрытие проездов, тротуаров, отмосток	

Текущий ремонт должен выполняться по пятилетним (с распределением заданий по годам) и годовым планам. Годовые планы (с распределением заданий по кварталам) должны составляться в уточнение пятилетних с учетом результатов осмотров, разработанной сметно-технической документации на текущий ремонт, мероприятий по подготовке зданий и объектов к эксплуатации в сезонных условиях. Приемка законченного текущего ремонта здания должна осуществляться комиссией в составе представителя эксплуатационной службы, ремонтно-строительной (при выполнении работ подрядным способом) организации и представителя соответствующего вышестоящего органа управления. При производстве текущего ремонта зданий подрядным способом следует применять принципы ценообразования и порядок оплаты выполненных работ, предусмотренные для капитального ремонта.

Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемого здания.

При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте:

1. Обследование здания и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ);

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв.№ подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	168/15-БЗЗ.ПЗ

2. Замена существующего и установка нового технологического оборудования в много-квартирном жилом доме со встроенными помещениями;
4. Утепление и шумозащита зданий;
5. Замена изношенных элементов внутриквартальных инженерных сетей;
6. Ремонт встроенных помещений в зданиях;
7. Экспертиза проектно-сметной документации;
8. Авторский надзор проектных организаций;
9. Технический надзор.

На капитальный ремонт должны ставиться, как правило, здание в целом или его часть (секция, несколько секций). При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания или объекта, а также внешнего благоустройства.

При реконструкции здания исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии необходимых обоснований - их частичная разборка;
- повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей (кроме магистральных);
- улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), а также благоустройство прилегающих территорий.

При реконструкции объекта может предусматриваться расширение существующих и строительство новых зданий и сооружений подсобного и обслуживающего назначения, а также строительство зданий и сооружений основного назначения, входящих в комплекс объекта, взамен ликвидируемых.

В городах с застройкой, включающей значительное число зданий и объектов, требующих капитального ремонта или реконструкции, следует планировать проведение их групповым методом (независимо от ведомственной принадлежности) с одновременным охватом ремонтными работами групп зданий различного назначения в пределах градостроительного образования (жилого квартала, жилого района и т.д.).

Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта и реконструкции зданий и объектов должны назначаться на основании норм продолжительности ремонта и реконструкции, разрабатываемых и утверждаемых в порядке, устанавливаемом органами отраслевого управления.

Определение стоимости капитального ремонта и реконструкции зданий (объектов) должно осуществляться на основе сметных или договорных цен. Договорная цена каждого объекта ремонта и реконструкции должна определяться на основе сметы, составляемой по установленным соответственно для капитального ремонта и реконструкции ценам, нормам, тарифам и расценкам с учетом научно-технического уровня, эффективности, качества, сроков выполнения работ и других факторов. В сметах необходимо предусматривать накладные расходы, плановые накопления, прочие работы и затраты.

В сметной документации должен предусматриваться резерв средств на непредвиденные работы и агрегаты, распределяемый на две части: одну, предназначенную для оплаты дополнительных работ, вызванных уточнением проектных решений в ходе производства ремонта

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							168/15-БЗЗ.ПЗ	Лист
										10
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

или реконструкции (резерв заказчика), и вторую, предназначенную для возмещения дополнительных затрат, возникающих в ходе ремонта или реконструкции при изменении способов производства работ против принятых в сметных нормах и расценках (резерв подрядчика).

За итогом смет должны указываться возвратные суммы – стоимость материалов от разборки конструкций и демонтажа инженерного и технологического оборудования, определяемая исходя из нормативного выхода пригодных для повторного использования материалов и изделий на объектах ремонта в соответствии с Инструкцией по повторному использованию изделий, оборудования и материалов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт и реконструкцию здания должна предусматривать:

- проведение технического обследования, определение физического и морального износа объектов проектирования;

- составление проектно-сметной документации для всех проектных решений по перепланировке, функциональному переназначению помещений, замене конструкций, инженерных систем или устройству их вновь, благоустройству территории и другим аналогичным работам;

- технико-экономическое обоснование капитального ремонта и реконструкции;

- разработку проекта организации капитального ремонта и реконструкции и проекта производства работ, который разрабатывается подрядной организацией.

Интервал времени между утверждением проектно-сметной документации и началом ремонтно-строительных работ не должен превышать 2 лет. Устаревшие проекты должны перерабатываться проектными организациями по заданиям заказчиков с целью доведения их технического уровня до современных требований и переутверждаться в порядке, установленном для утверждения вновь разработанных проектов. Эффективность капитального ремонта и реконструкции зданий или объектов должна определяться сопоставлением получаемых экономических и социальных результатов с затратами, необходимыми для их достижения. При этом экономические результаты должны выражаться в устранении физического износа и экономии эксплуатационных расходов, а при реконструкции – также в увеличении площади, объема предоставляемых услуг, пропускной способности и т.п. Социальные результаты должны выражаться в улучшении жилищных условий населения, условий работы обслуживающего персонала, повышении качества и увеличении объема услуг.

Выполнение капитального ремонта и реконструкции должно производиться с соблюдением действующих правил организации, производства и приемки ремонтно-строительных работ, правил охраны труда и противопожарной безопасности. Приемка здания после капитального ремонта и реконструкции производится в порядке, установленном Правилами приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий и аналогичными правилами по приемке объектов коммунального и социально-культурного назначения.

Продолжительность эффективной эксплуатации здания определена в соответствии с ведомственными строительными нормами:

- 1) до постановки на текущий ремонт – 2-3 года;
- 2) до постановки на капитальный ремонт – 10-15 лет.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв.№ подл.	

											168/15-БЗЗ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата							11

Сроки проведения текущего и капитального ремонтов здания, объектов или их элементов должны определяться на основе оценки их технического состояния. Техническое обслуживание должно проводиться постоянно в течение всего периода эксплуатации.

Оценку технического состояния должна проводить специализированная организация.

6. Установление периодичности осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения

Обследование конструкций зданий должно проводиться в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений", а также ГОСТ Р 53778-2010 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния". На данный момент, это единственные нормативные документы на которые стоит опираться при проведении обследования, а ГОСТ Р 53778-2010 является обязательным. Следует учитывать издание новых нормативных документов.

Уполномоченный орган организует проведение регулярных предварительных (визуальных) обследований особых объектов один раз в 3 года. Уполномоченный орган может организовать проведение внеочередных визуальных обследований в случае выявления дефектов и повреждений конструкций, которые могут снизить прочностные, деформативные характеристики конструкций и ухудшить эксплуатационное состояние здания в целом.

Детальное (инструментальное) обследование технического состояния проводится в случае установления необходимости его проведения по результатам предварительного (визуального) обследования особых объектов.

В соответствии с результатами детального (инструментального) обследования и по рекомендациям организации, проводившей данное обследование, могут проводиться периодические измерения для анализа динамики изменения состояния особого объекта (или отдельных строительных конструкций) в режиме измерений отдельных параметров. Период наблюдений и измерение отдельных параметров определяется рекомендациями организации, проводившей детальное (инструментальное) обследование. После проведения работ организация составляет отчет с подробным описанием обследования здания.

Аналогично производится обследование инженерно-технического обеспечения здания.

7. Соблюдение требований охраны труда при строительстве и эксплуатации здания **8.**

При эксплуатации здания должны соблюдаться требования и проводится специальные мероприятия по охране труда работников.

Здание, оборудование, технологические процессы должны отвечать требованиям, обеспечивающим здоровые и безопасные условия труда.

Эти требования включают рациональное использование территории и помещений, правильную эксплуатацию оборудования и организацию технологических процессов, защиту работающих от воздействия вредных условий труда, содержание производственных помещений и рабочих мест в соответствии с санитарно-гигиеническими нормами и правилами, устройством санитарно-бытовых помещений.

При проектировании, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений должны соблюдаться санитарные правила и нормы по охране труда.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							168/15-БЗЗ.ПЗ	Лист
										12
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Оборудование и техническое обеспечение здания должно соответствовать требованиям по технике безопасности и производственной санитарии.

8. Обоснование выбора механизмов и технологического оборудования, необходимого для обеспечения безопасной эксплуатации здания, а также систем инженерно-технического обеспечения

Технологическое оборудование здания в целом, а именно: водомерного узла, теплового центра, и других подобных помещений имеет сертификаты качества, гарантирующие бесперебойную работу в течение нескольких лет (1 и более лет – в зависимости от оборудования).

В многоквартирном жилом доме устанавливаются пассажирские лифты без машинного отделения, со скоростью 1 м/с, грузоподъемностью 1000 и 450 кг .

9. Меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования

Рядом с лифтом, подъемником должны быть вывешены правила пользования ими и предупреждающие таблички. На каждый вид оборудования у владельца здания должны быть паспорт и инструкция по эксплуатации. В паспорте отражаются все сведения о проводимых ремонтах и осмотрах.

Эксплуатация лифтов запрещается:

- при их неисправности;
- при отсутствии или неисправности заземления;
- с неисправными электроприборами и приборами автоматики, световой и звуковой сигнализации, тормозами, колесами, рулевым управлением, при посторонних стуках, запахе горячей изоляции и др.

При эксплуатации лифтов запрещается:

- допускать перегрузку лифтов;
- укладывать грузы при движении лифтов;
- перевозить людей, если это не предусмотрено инструкцией;
- превышать установленные скорости движения оборудования;
- загромождать подходы к лифтам тарой и другими предметами.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	168/15-БЗЗ.ПЗ		13	