



## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Прим.
БЭО-С	Содержание тома	
СП	Состав проекта	
БЭО.ПЗ	Пояснительная записка	

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Име. № дубл.	Подпись и дата

46-ABC-П-12/2017-БЭО				
Изм	Лист	№ докумен.	Подпись	Дата
Разраб.		Попов		
ГАП				
ГИП		Попов		
Н.контр.				
Пояснительная записка			Стадия	Лист
			П	1
			Лист	Листов
				37

## Оглавление

1. Перечень мероприятий по обеспечению безопасности зданий, строений и сооружений в процессе их эксплуатации включающих: мероприятия по техническому обслуживанию зданий, строений и сооружений, а также систем инженерно-технического обеспечения.....	3
2. Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования.....	5
3. Установление сроков и последовательности проведения текущего и капитального ремонта зданий, строений и сооружений, в том числе отдельных элементов, конструкций зданий, строений и сооружений, а также систем инженерно-технического обеспечения.....	9
4. Установление периодичности осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения.....	9
5. Обоснование выбора машин, механизмов и инвентаря, необходимого для обеспечения безопасной эксплуатации зданий, строений и сооружений, а также систем инженерно-технического обеспечения.....	10
6. Сведения о количестве обслуживающего персонала, необходимого для эксплуатации зданий, строений и сооружений....	11
7. Меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования.....	11
8. Сведения о значениях эксплуатационных нагрузок на строительные конструкции, сети и системы инженерно-технического обеспечения, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации.....	12
9. Сведения о размещении скрытых электрических проводок, трубопроводов и иных устройств, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни и здоровью людей, имуществу.....	12
10. Сведения о сроках эксплуатации основных конструктивных элементах и здания в целом.....	12
Приложение №1.....	13
Приложение №2.....	13
Приложение №3.....	18
Приложение №4.....	20
Приложение №5.....	23
Приложение №6.....	25
Приложение №7.....	27

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

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

При разработке раздела «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства» использовались следующие нормативно-технические документы:

1. Положение о порядке технической эксплуатации общественных зданий и сооружений;
2. СНиП 31-05-2003 «Общественные здания и сооружения»;
3. ГОСТ Р 52301-2004 «Оборудование детских игровых площадок. Безопасность при эксплуатации. Общие требования.
4. Проект внесения изменений в фз-87 о составе проектной документации. (проект раздела «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»)
5. Федеральный закон РФ от 30 декабря 2009 г. № 384 «ТР о безопасности зданий и сооружений»
6. Федеральный закон РФ от 28.11.2011 г. № 337-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ»
7. Федеральный закон РФ от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
8. «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей» приказ Минэнерго России от 13.01.2003 № 60
9. Правила устройства электроустановок (ПУЭ)
10. ПОТ Р М-016-2001 «Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок»
11. СП 42.133.30.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
12. СП 44.133.30.2011 «Административные и бытовые здания»
13. СП 20.133.30.2011 «Нагрузки и воздействия»
14. СП 22.133.30.2011 «Основания зданий и сооружений»
15. СП 13-102.2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»
16. СНиП 31-06.2009 «Общественные здания и сооружения»
17. СП 2.2.2.1327.03 «Гигиенические требования к организации технологических процессов, производственному оборудованию и рабочему инструменту»
18. Федеральный закон РФ от 23.11.2009г. № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. име. №	Име. № дубл.	Подпись и дата

## Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства

1. Перечень мероприятий по обеспечению безопасности зданий, строений и сооружений в процессе их эксплуатации включающих: мероприятия по техническому обслуживанию зданий, строений и сооружений, а также систем инженерно-технического обеспечения

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

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

Сроки проведения плановых и внеплановых осмотров, обследований, ремонта зданий, сооружений или их элементов должны определяться собственником здания и сооружения или лицом, обладающим в установленном законом порядке правами осуществлять техническую эксплуатацию зданий и сооружений на основе оценки их технического состояния.

При планировании ремонтно-строительных работ периодичность их проведения может приниматься в соответствии с приложением 1 (для зданий и сооружений) и приложением 2 (для элементов зданий и сооружений). Техническое обслуживание зданий и сооружений должно проводиться постоянно в течение всего периода эксплуатации.

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

Перечень работ по техническому обслуживанию зданий и сооружений приведен в приложении 3.

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

Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений 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 или объекта в целом, его систем и внешнего благоустройства, при частичных осмотрах - техническое состояние отдельных конструкций помещений, элементов внешнего благоустройства.

Внеплановые осмотры должны проводиться после землетрясений, селевых потоков, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов зданий и сооружений,

Ине. № подл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Ине. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	46-АВС-П-12/2017-БЭО

после аварий в системах тепло-, водо-, энергоснабжения и при выявлении деформаций оснований.

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

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

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

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

Периодичность проведения плановых осмотров элементов и помещений зданий и сооружений приведена в приложении 4.

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 сроки, указанные в приложении 5.

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

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

В случае, если по итогам общих или частичных осмотров возникнет необходимость в проведении технического обследования здания и сооружения, такое обследование проводится в соответствии со специальными нормами.

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

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

Владелец здания и сооружения и (или) привлеченная на основании договора эксплуатирующая организация обязаны вести учет заявок пользователей и арендаторов на устранение неисправностей элементов зданий и сооружений в соответствующем журнале. Владельцы здания и сооружения устанавливают соответствующий порядок ведения учета и устранения неисправностей, утверждают форму журнала учета заявок пользователей и арендаторов.

Для централизованного управления инженерными системами и оборудованием зданий (лифтами, системами отопления, горячего водоснабжения, освещением лестничных клеток и других инженерных систем), а также для учета заявок на устранение неисправностей элементов здания и сооружения следует создавать диспетчерские службы. Диспетчерские службы должны оснащаться современными техническими средствами автоматического контроля и управления.

В договор подряда на строительные работы, заключенный владельцем здания и сооружения с лицом, осуществляющим организацию строительства, следует включать нормы о том, что в течение 2-годичного срока с момента сдачи в эксплуатацию

Ине. № дубл.	Ине. № дубл.	Взам. ине. №	Подпись и дата	Подпись и дата
Ине. № подл.				

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	46-АВС-П-12/2017-БЭО	Лист

законченных строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом зданий (сооружений) последний обязан гарантировать качество строительных (ремонтно-строительных) работ и за свой счет устранять допущенные по его вине дефекты и недоделки.

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

Требования безопасности при эксплуатации оборудования детских игровых площадок

Оборудование и его элементы осматривают и обслуживают в соответствии с инструкцией изготовителя с периодичностью, установленной изготовителем.

Контроль за техническим состоянием оборудования и контроль соответствия требованиям безопасности, техническое обслуживание и ремонт осуществляет эксплуатант (владелец).

Результаты контроля за техническим состоянием оборудования и контроля соответствия требованиям безопасности, технического обслуживания и ремонта регистрируют в журнале, который хранится у эксплуатанта (владельца).

Контроль технического состояния оборудования включает:

- осмотр и проверку оборудования перед вводом в эксплуатацию;
- регулярный визуальный осмотр;
- функциональный осмотр;
- ежегодный основной осмотр.

По результатам ежегодного основного осмотра составляют акт.

Регулярный визуальный осмотр позволяет обнаружить очевидные неисправности и посторонние предметы, представляющие опасности, вызванные использованием оборудованием, климатическими условиями, актами вандализма (например разбитые бутылки, консервные банки, пластиковые пакеты, поврежденные элементы оборудования).

Периодичность регулярного визуального осмотра устанавливает эксплуатант (владелец) на основе учета условий эксплуатации.

Оборудование детских игровых площадок, подвергающееся интенсивному использованию или актам вандализма, требует ежедневного визуального осмотра.

Функциональный осмотр представляет собой детальный осмотр с целью проверки исправности и устойчивости оборудования, выявления износа элементов конструкции оборудования.

Осмотр проводят с периодичностью один раз в 1 - 3 мес. в соответствии с инструкцией изготовителя. Особое внимание уделяют скрытым, труднодоступным элементам оборудования.

В процессе визуального и функционального осмотров определяют:

- чистоту и внешний вид поверхности игровой площадки и оборудования;
- соблюдение расстояний от частей оборудования до поверхности игровой площадки;
- наличие выступающих частей фундаментов;
- наличие дефектов/неисправностей элементов оборудования;
- отсутствие деталей оборудования;
- чрезмерный износ подвижных частей оборудования;

Име. № дубл.	Подпись и дата
Взам. име. №	
Име. № подл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	46-АВС-П-12/2017-БЭО

- структурную целостность оборудования.

Примеры неисправностей при визуальном осмотре приведены в приложении 6, при функциональном осмотре - в приложении 7.

Ежегодный основной осмотр для целей оценки соответствия технического состояния оборудования требованиям безопасности проводят с периодичностью не более одного раза в 12 мес.

В ходе ежегодного основного осмотра определяют:

- наличие гниения деревянных элементов;
- наличие коррозии металлических элементов;
- влияние выполненных ремонтных работ на безопасность оборудования. Особое внимание уделяют скрытым, труднодоступным элементам оборудования. Ежегодный основной осмотр проводит компетентный персонал в строгом соответствии с инструкцией изготовителя.

В целях контроля периодичности, полноты и правильности выполняемых работ при осмотрах различного вида эксплуатант (владелец) разрабатывает графики проведения осмотров.

При составлении графика учитывают:

- инструкцию изготовителя;
- климатические условия, от которых может зависеть периодичность и содержание выполняемых работ при осмотрах.

В графике перечисляют оборудование и элементы оборудования, подлежащие проверке при различных видах осмотров.

При обнаружении в процессе осмотра оборудования дефектов, влияющих на безопасность оборудования, дефекты немедленно устраняют. Если это невозможно, то принимают меры, обеспечивающие невозможность пользоваться оборудованием, либо оборудование демонтируют и удаляют с игровой площадки.

После удаления оборудования оставшийся в земле фундамент также удаляют или огораживают и закрывают сверху так, чтобы участок игровой площадки был безопасным.

## 2. Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования

### 2.1. Теплоснабжение

Системы теплоснабжения зданий должны постоянно находиться в технически исправном состоянии и эксплуатироваться в соответствии с нормативными документами по теплоснабжению (вентиляции), утвержденными в установленном порядке.

Реконструкция, капитальный ремонт и наладка систем должна производиться, как правило, специализированными монтажными и наладочными организациями.

Испытания на прочность и плотность оборудования систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения и центрального кондиционирования должны производиться ежегодно после окончания отопительного периода для выявления дефектов, а также перед началом отопительного периода после окончания ремонта.

Испытания на прочность и плотность водяных систем производятся пробным давлением, но не ниже:

элеваторные узлы, водоподогреватели систем отопления, горячего водоснабжения - 1 МПа (10 кгс/см<sup>2</sup>);

Ине. № дубл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Подпись и дата
Ине. № подл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	46-АВС-П-12/2017-БЭО	Лист
						7



системы отопления с чугунными отопительными приборами, стальными штампованными радиаторами - 0,6 МПа (6 кгс/см<sup>2</sup>), системы панельного и конвекторного отопления - 1 МПа (10 кгс/см<sup>2</sup>);

системы горячего водоснабжения - давлением, равным рабочему в системе плюс 0,5 МПа (5 кгс/см<sup>2</sup>), но не более 1 МПа (10 кгс/см<sup>2</sup>);

для калориферов систем отопления и вентиляции - в зависимости от рабочего давления, устанавливаемого техническими условиями завода-изготовителя.

Минимальная величина пробного давления при гидравлическом испытании должна составлять 1,25 рабочего давления, но не менее 0,2 МПа (2 кгс/см<sup>2</sup>).

Испытание на прочность и плотность узла управления и системы теплоснабжения производится при положительных температурах наружного воздуха. При температуре наружного воздуха ниже нуля проверка плотности допускается в исключительных случаях. Температура внутри помещений при этом должна быть не ниже +5 град. С.

Испытание на прочность и плотность производится в следующем порядке:

система теплоснабжения заполняется водой с температурой не выше 45 град. С, полностью удаляется воздух через воздухопускные устройства в верхних точках;

давление доводится до рабочего и поддерживается в течение времени, необходимого для осмотра всех сварных и фланцевых соединений, арматуры, оборудования, приборов, но не менее 10 мин.;

если в течение 10 мин. не выявляются какие-либо дефекты, давление доводится до пробного (для пластмассовых трубопроводов время подъема давления до пробного должно быть не менее 30 мин.).

Испытания на прочность и плотность производятся отдельно.

Системы считаются выдержавшими испытания, если во время их проведения:

не обнаружены потения сварных швов или течи из нагревательных приборов трубопроводов, арматуры и другого оборудования;

при испытаниях на прочность и плотность водяных систем в течение 5 мин. падение давления не превысило 0,02 МПа (0,2 кгс/см<sup>2</sup>);

при испытаниях на прочность и плотность систем панельного отопления падение давления в течение 15 мин. не превысило 0,01 (0,1 кгс/см<sup>2</sup>);

при испытаниях на прочность и плотность систем горячего водоснабжения падение давления в течение 10 мин. не превысило 0,05 МПа (0,5 кгс/см<sup>2</sup>); пластмассовых трубопроводов: при падении давления не более чем на 0,06 МПа (0,6 кгс/см<sup>2</sup>) в течение 30 мин. и при дальнейшем падении в течение 2 часов не более чем на 0,02 МПа (0,2 кгс/см<sup>2</sup>).

Результаты испытаний оформляются актами.

Если результаты испытаний на прочность и плотность не отвечают приведенным условиям, необходимо выявить и установить утечки, после чего провести повторное испытание системы.

При испытании на прочность и плотность применяются пружинные манометры класса точности не ниже 1,5 с диаметром корпуса не менее 160 мм, шкалой на номинальное давление около 4/3 измеряемого, ценой деления 0,01 МПа (0,1 кгс/см<sup>2</sup>), прошедшие проверку и опломбированные госповерителем.

Име. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. име. №	
Име. № дубл.	
Подпись и дата	

## 2.2. Центральное отопление

Эксплуатация системы центрального отопления здания должна обеспечивать:

поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;

поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления;

равномерный прогрев всех нагревательных приборов;

поддержание требуемого давления (не выше допускаемого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;

герметичность;

немедленное устранение всех видимых утечек воды;

ремонт или замена неисправных кранов на отопительных приборах;

коэффициент смещения на элеваторном узле водяной системы не менее расчетного;

наладка системы отопления, ликвидация излишне установленных отопительных приборов и установка дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.

Предельное рабочее давление для систем отопления с чугунными отопительными приборами следует принимать 0,6 МПа (6 кгс/см<sup>2</sup>), со стальными - 1,0 МПа (10 кгс/см<sup>2</sup>).

Температура воздуха в помещениях зданий в холодный период года должна быть не ниже значений, предусмотренных стандартами. При наличии средств автоматического регулирования расхода тепла с целью энергосбережения температуру воздуха в помещениях зданий в ночные часы от нуля до пяти часов допускается снижать на 2 - 3 град. С.

Слесари-сантехники должны следить за исправным состоянием системы отопления, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии.

Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации по обслуживанию не допускается.

Эксплуатационный персонал в течение первых дней отопительного сезона должен проверить и произвести правильное распределение теплоносителя по системам отопления, в том числе по отдельным стоякам. Распределение теплоносителя должно производиться по температурам возвращаемой (обратной) воды по данным проектной или наладочной организации.

План (график) текущего и капитального ремонта должен включать гидравлические испытания, промывку, пробный пуск и наладочные работы с указанием сроков их выполнения.

План (график) должен быть согласован с теплоснабжающей организацией и утвержден органом местного самоуправления.

При ремонте пришедшие в негодность нагревательные приборы, трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, воздуховыпускные устройства и другое оборудование должно быть заменено в соответствии с проектом или рекомендациями специализированной организации с учетом современного уровня выпускаемого оборудования.

Обнаруженные неисправности систем отопления должны заноситься в журнал регистрации. Вид проведенных работ по устранению неисправностей отмечается в журнале с указанием даты и фамилий персонала, проводившего ремонт. Выявленные дефекты в системе отопления должны учитываться при подготовке системы к следующему отопительному сезону.

Ине. № подл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Подпись и дата
Ине. № дубл.	Подпись и дата
Ине. № ине. №	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	46-АВС-П-12/2017-БЭО

Лист
9

Теплообменники перед пуском системы следует очистить химическим или механическим способом.

Пробный пуск системы отопления следует производить после ее опрессовки и промывки с доведением температуры теплоносителя до 80 - 85 град. С, при этом удаляется воздух из системы и проверяется прогрев всех отопительных приборов.

Тепловые испытания водоподогревателей следует производить не реже одного раза в пять лет.

Начало и продолжительность пробных топок должны быть определены теплоснабжающей организацией, согласованы с органом местного самоуправления и доведены до сведения потребителей не позднее чем за трое суток до начала пробной топки.

Персонал организации по обслуживанию здания должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой систем отопления.

Повышение давления теплоносителя (в том числе кратковременное) свыше допустимого при отключении и включении систем центрального отопления не допускается. Для защиты местных систем от аварийного повышения параметров теплоносителя от опорожнения в тепловых пунктах должны устанавливаться автоматические устройства.

Заполнение систем отопления следует производить через обратную линию с выпуском воздуха из воздухоотборников или отопительных приборов. Давление, под которым подается вода в трубопроводы системы отопления, не должно превышать статическое давление данной системы более чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/см<sup>2</sup>) и предельно допустимое для отопительных приборов.

Надежная эксплуатация систем водяного отопления должна обеспечиваться проведением следующих работ:

детальный осмотр разводящих трубопроводов - не реже одного раза в месяц;

детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства) - не реже одного раза в неделю;

систематическое удаление воздуха из системы отопления;

промывка грязевиков. Необходимость промывки следует устанавливать в зависимости от степени загрязнения, определяемой по перепаду давлений на манометре до и после грязевиков;

повседневный контроль за температурой и давлением теплоносителя.

Проверку исправности запорно-регулирующей арматуры следует производить в соответствии с утвержденным графиком ремонта, а снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта (шабрения дисков, проверки плотности колец, опрессовки) - не реже одного раза в три года; проверку плотности закрытия и смену сальниковых уплотнителей регулировочных кранов на нагревательных приборах следует производить не реже одного раза в год (запорно-регулирующие краны, имеющие дефект в конструкции должны заменяться на более совершенные).

Трубопроводы и арматура систем отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию, исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год.

На вводе в здание теплопроводов ЦО должна быть установлена запорная арматура, до и после нее - приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя).

Контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны находиться в технически исправном состоянии и отвечать установленным требованиям.

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

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	46-АВС-П-12/2017-БЭО

Лист
10

### 2.3. Горячее водоснабжение

Расход воды на горячее водоснабжение зданий должен обеспечиваться исходя из установленных норм.

Качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, должно отвечать требованиям ГОСТов.

Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 град. С в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50 град. С - в закрытых. Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна. Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 град. С.

Инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны:

изучить систему в натуре и по чертежам;

обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

Инженерно-технические работники обязаны проинструктировать жителей обслуживаемых домов о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопроводной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль за выполнением этих требований.

Системы горячего водоснабжения здания, а также трубопроводы внутриквартирной сети по окончании ремонта следует испытывать на давление, равное 1,25 рабочего, но не выше 1,0 МПа (10 кгс/см<sup>2</sup>) и не ниже 0,75 МПа (7,5 кгс/см<sup>2</sup>).

Работа по ремонту систем горячего водоснабжения должна выполняться в соответствии с проектом и требованиями инструкций и правил. Трубы в системах следует применять, как правило, оцинкованные. Магистраль и подводы системы должны быть проложены с уклоном не менее 0,002 с повышением в сторону точек водоразбора без образования прогибов. Конструкция подвесок креплений и подвижных опор для трубопроводов должна допускать свободное перемещение труб под влиянием изменения температуры.

После ремонта система должна быть испытана с участием лица, ответственного за безопасную эксплуатацию, с составлением соответствующего акта.

На вводе системы ГВС в здание должна быть установлена запорная арматура и приборы учета тепловой энергии и теплоносителя (термометры и манометры) до и после задвижек.

Давление в системе следует поддерживать 0,05 - 0,07 МПа (0,5 - 0,7 кгс/см<sup>2</sup>) выше статического давления.

Водонагреватели и трубопроводы должны быть постоянно наполненными водой.

Основные задвижки и вентили, предназначенные для отключения и регулирования системы горячего водоснабжения, необходимо два раза в месяц открывать и закрывать.

В процессе эксплуатации необходимо следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, устранять причины, вызывающие их неисправность и утечку воды.

Осмотр систем горячего водоснабжения следует производить согласно графику, утвержденному специалистами организации по обслуживанию жилищного фонда, результаты осмотра заносить в журнал.

Ине. № подл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Ине. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	46-АВС-П-12/2017-БЭО	Лист
						11

#### 2.4. Вентиляция

Расчетные температуры, кратности и нормы воздухообмена для различных помещений зданий должны соответствовать установленным требованиям. Естественная вытяжная вентиляция должна обеспечивать удаление необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха 5 град. С и ниже.

При эксплуатации механической вентиляции и воздушного отопления не допускается расхождение объема притока и вытяжки от проектного более чем на 10%, снижение или увеличение температуры приточного воздуха более чем на 2 град. С.

Чердаки должны иметь дощатые мостики или настилы для перехода через вентиляционные короба и воздухопроводы, исправное состояние которых следует проверять ежегодно. Все деревянные конструкции должны иметь огнезащиту.

Пылеуборка и дезинфекция чердачных помещений должны производиться не реже одного раза в год, а вентиляционных каналов - не реже одного раза в три года.

Воздуховоды, каналы и шахты в неотапливаемых помещениях, имеющие на стенках во время сильных морозов влагу, должны быть дополнительно утеплены эффективным биостойким и негорючим утеплителем.

Оголовки центральных вытяжных шахт естественной вентиляции должны иметь зонты и дефлекторы.

Антикоррозионная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов должна производиться не реже одного раза в три года.

Перечень недостатков системы вентиляции, подлежащих устранению во время ремонта здания, должен составляться на основе данных весеннего осмотра.

#### 2.5. Внутренний водопровод и канализация

Производство ремонтных работ систем водоснабжения и канализации следует осуществлять в соответствии с установленными требованиями.

Система водопровода должна выдерживать давление до 10 кгс/см<sup>2</sup> (1 МПа), канализационные трубопроводы, фасонные части, стыковые соединения, ревизии, прочистки должны быть герметичны при давлении 1,0 кгс/см<sup>2</sup> (0,1 МПа).

Эксплуатация систем канализации и водостоков, выполненных из полиэтиленовых (ПВП), поливинилхлоридных (ПХВ) и полиэтиленовых низкой плотности (ПНП) труб, должна осуществляться в соответствии с установленными требованиями.

Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 град. С. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

Трубопроводы в помещениях с большой влажностью следует выполнять с гидро- и теплоизоляцией.

Ине. № подл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Ине. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	46-ABC-П-12/2017-БЭО	Лист
						12

### 3. Установление сроков и последовательности проведения текущего и капитального ремонта зданий, строений и сооружений, в том числе отдельных элементов, конструкций зданий, строений и сооружений, а также систем инженерно-технического обеспечения

Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания и сооружений с момента завершения его строительства, реконструкции или капитального ремонта до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта. Продолжительность их эффективной эксплуатации до проведения очередного текущего ремонта приведена в приложении 1, а состав основных работ по текущему ремонту - в приложении 4.

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

При производстве текущего ремонта зданий, финансируемого из бюджета, подрядным способом следует применять принципы ценообразования и порядок оплаты выполненных работ, предусмотренные для капитального ремонта.

#### Регулярное обслуживание и ремонтные работы детских игровых площадок

Регулярное обслуживание включает мероприятия по поддержанию безопасности и качества функционирования оборудования и покрытий детской игровой площадки.

Мероприятия по регулярному обслуживанию оборудования включают:

- проверку и подтягивание узлов крепления;
- обновление окраски оборудования;
- обслуживание ударопоглощающих покрытий;
- смазку подшипников;
- нанесение на оборудование маркировок, обозначающих требуемый уровень ударопоглощающих покрытий из сыпучих материалов;
- обеспечение чистоты оборудования и покрытий (удаление битого стекла, обломков и загрязнителей);
- восстановление ударопоглощающих покрытий из сыпучих материалов и корректировку их уровня;
- обслуживание пространства зон безопасности.

Ремонтные работы включают:

- замену крепежных деталей;
- сварку;
- замену частей оборудования;
- замену структурных элементов оборудования.

Подпись и дата	
Ине. № дубл.	
Взам. ине. №	
Подпись и дата	
Ине. № подл.	

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

При планировании ремонтно-строительных работ периодичность их проведения может приниматься в соответствии с приложением 1 (для зданий и сооружений) и приложением 2 (для элементов зданий и сооружений).

Ине. № подл.	Подпись и дата	Взам. ине. №	Ине. № дубл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

46-АВС-П-12/2017-БЭО

Лист

14

**5. Обоснование выбора машин, механизмов и инвентаря, необходимого для обеспечения безопасной эксплуатации зданий, строений и сооружений, а также систем инженерно-технического обеспечения**

Выбор машин, механизмов и инвентаря для безопасной эксплуатации зданий зависит от профессии персонала, обслуживающего данный объект.

Перечень необходимого инвентаря и инструмента для обеспечения безопасной эксплуатации здания:

Инструмент, инвентарь	Тип	Количество
Напильники		1
Плоскогубцы		1
Кусачки		1
Обтяжки для заклепок		1
Трубный ключ рычажный	№1 и №2	1
Ключ гаечный разводной	№30	1
Ключ гаечный двусторонний		1
Молоток слесарный		1
Конопатка стальная		1
Отвертка	A-250XM м	1
Метр стальной складной,		1
Зубило слесарное	20х60	1
Отвес	0—200	1
рожковые гаечные ключи	от 5,5 до 24	1
сверла по металлу и по бетону	от 4 до 12 мм	1
Набор отверток		1
Бокорезы		1
Пассатижи		1
Круглогубцы		1
Напильник		1
Надфиль		1
Зубило		1
Молоток		1
Монтажный нож		1
Перфоратор		1
Двухполюсный указатель напряжения		1
Мультиметр		1
Топор		1
Молоток		1
Гвоздодер		1
Долото		1
Набор отверток		1
Клещи		1
Ножовка по дереву		1
Ножовка по металлу		1

Ине. № подл.	Подпись и дата	Взам. ине. №	Ине. № дубл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------



Электродрель		1
Рубанок		1
Рулетка		1
Метлы		2
Совок		1
Лопата		2
Ведро		2
Грабли		2
Топоры		2
Пила		1
Кувалда		1
Коса		1
Вилы		1
Секатор		1
Носилки		1
Лом		1
Щетка		1
Тележка		1

**6. Сведения о количестве обслуживающего персонала, необходимого для эксплуатации зданий, строений и сооружений**

Все работники организаций, эксплуатирующих объекты, в том числе их руководители, обязаны проходить подготовку (обучение) и аттестацию (проверку знаний) в области электробезопасности, промышленной, пожарной, экологической безопасности, охраны труда, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Проверка соответствия квалификации эксплуатационников проводится ежегодно – для персонала, либо – не реже одного раза в три года – руководящий состав специалистов.

Аттестации подлежат также руководители и специалисты организаций:

а) осуществляющих деятельность по безопасной эксплуатации объекта, а также по изготовлению, монтажу, наладке, ремонту, техническому освидетельствованию, реконструкции и эксплуатации технических устройств, применяемых на эксплуатируемых объектах;

б) разрабатывающих документацию, связанную с безопасной эксплуатацией объектов;

в) проводящих экспертизу безопасной эксплуатации объектов;

г) осуществляющих подготовку в области безопасной эксплуатации объектов.

Профессия рабочего	Необходимое количество, чел.
Слесарь-сантехник	1
Электромонтер	1
Плотник	1
Дворник	1

Ине. № дубл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Подпись и дата
Ине. № подл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

## 7. Меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования

Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами следует осуществлять специализированной организацией в соответствии с установленными требованиями и проводить линейными электромеханиками совместно с лифтерами. Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.

Эксплуатирующая организация (владелец лифта - собственник здания, в котором находятся лифты) обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта.

Для этих целей эксплуатирующая организация обеспечивает:

- соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности;
- укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов;
- допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющим медицинских противопоказаний к указанной работе;
- проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности;
- наличие нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ;
- производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;
- проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации;
- предотвращение проникновения в помещения лифта посторонних лиц;
- выполнение предписаний Госгортехнадзора России и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями;
- приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Госгортехнадзора России и должностных лиц в случае угрозы жизни людей;
- мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случаев на лифте, содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также принимает меры по устранению указанных причин и их профилактике;
- анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;
- меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов; своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте;
- учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;
- представление в орган Госгортехнадзора России информации о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах;
- страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте, на весь срок эксплуатации.

Ине. № подл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Ине. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

**8. Сведения о значениях эксплуатационных нагрузок на строительные конструкции, сети и системы инженерно-технического обеспечения, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации**

Сбор нагрузок для расчета конструкций производился с учетом эксплуатационных нагрузок, предусмотренных для жилых зданий. При эксплуатации объекта по его прямому назначению (жилое здание) данные нагрузки не превышаются.

**9. Сведения о размещении скрытых электрических проводов, трубопроводов и иных устройств, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни и здоровью людей, имуществу**

При устройстве электрических проводов, которые впоследствии будут скрыты под штукатурку, должны выполняться следующие правила: размещение розеток на одной и той же высоте; размещение выключателей на одной и той же высоте; размещение горизонтальной проводки на расстоянии не менее 150 см от пола.

**10. Сведения о сроках эксплуатации основных конструктивных элементах и здания в целом**

Нормативные сроки эксплуатации здания в зависимости от используемых конструкций:

Характеристика конструктивного элемента и инженерного оборудования	Срок службы, лет
Фундаменты железобетонные ленточные	150
Стены кирпичные при толщине стен в 2,5-3,5 кирпича на сложном цементном растворе	150
Перекрытия железобетонные сборные из панелей толщиной более 10 см	150
Лестницы из сборных железобетонных элементов	100
Перегородки кирпичные	75

Ине. № подл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Ине. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

**Минимальная продолжительность  
эффективной эксплуатации зданий и сооружений**

Виды зданий и сооружений	Продолжительность эффективной комплектации, лет	
	до постановки на текущий ремонт	до постановки на капитальный ремонт
назначения по материалам основных конструкций		
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации (здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	3-5	15-20

**Минимальная продолжительность эффективной  
эксплуатации элементов зданий и сооружений**

Элементы зданий и сооружений	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
Фундаменты ленточные бетонные и железобетонные	60
Стены каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2-2,5 кирпича)	40
Герметизированные стыки мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	25
Перекрытия железобетонные сборные и монолитные	65
Утепляющие слои чердачных перекрытий из минеральной ваты	10

Ине. № подл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Ине. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

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

Полы:	
Из керамической плитки по бетонному основанию	30
Дощатые шпунтованные по перекрытиям	15
Из паркетной доски	10
Из линолеума с тканевой или теплзвукоизолирующей основой	10
Лестничные площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите	40
Крыльца бетонные с каменными или бетонными ступенями	15
Крыши и кровля:	
Стропила и обрешетка деревянные	50
Покрытия крыш (кровля) из оцинкованной стали	15
Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из стали оцинкованной	10
Внутренние водостоки из труб:	
чугунных	40
стальных	20
полимерных	10
Перегородки:	
Шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные	60
Гипсовые, гипсоволокнистые	50
Двери и окна:	
Оконные и балконные заполнения:	
деревянные переплеты	30
металлические переплеты	40

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

Дверные заполнения:		
внутри помещений		35
входные в помещение		30
входные на лестничную клетку		7
общественных зданий наружные/внутренние		40(50)
Внутренняя отделка:		
Штукатурка:		
по каменным стенам		30
Облицовка:		
керамическими плитками		30
Окраска в помещениях составами:		
водными		2
полуводными (эмульсионными)		3
Окраска лестничных клеток составами:		
водными		3
полуводными (эмульсионными)		4
Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.):		
стен, потолков, столярных изделий		2
полов		3
радиаторов, трубопроводов, лестничных решеток		4
Оклейка стен обоями:		
обыкновенными		3
улучшенного качества		4
Инженерное оборудование:		

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

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

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

Водопровод и канализация	
Трубопроводы холодной воды из труб:	
оцинкованных	25
Трубопроводы канализации:	
пластмассовые	50
Водоразборные краны	5
Туалетные краны	5
Умывальники:	
керамические	10
Унитазы:	
керамические	10
Смывные бачки:	
керамические	15
Ванны эмалированные чугунные	20
Стальные	12
Кухонные мойки и раковины:	
из нержавеющей стали	10
Душевые поддоны	15
Горячее водоснабжение	
Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб (газовых черных труб) при схемах теплоснабжения:	

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

закрытых	15(8)
открытых	25(12)
Смесители:	8
Полотенцесушители из труб:	
никелированных	15
Вентили и пробковые краны из латуни	12
Центральное отопление	
Радиаторы чугунные (стальные) при схемах:	
закрытых	35(25)
открытых	25(12)
Трубопроводы	
Стойки при схемах:	
закрытых	25
открытых	12
Задвижки	8
Вентили	8
Электрооборудование	
Вводно-распределительные устройства	20
Внутренние магистрали (сеть питания помещений) с распределительными щитками	20
Внутренние сети при проводке:	
скрытой	40
открытой	25

Ине. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Ине. № дубл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------



Сети питания:	
лифтовых установок	15
Бытовые электроплиты	10
Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)	5
Наружные инженерные сети	
Водопроводный ввод из труб:	
чугунных	40
стальных	15
Дворовая канализация и канализационные выпуска из труб:	
чугунных	40
керамических или асбестоцементных	30
Теплопровод	20
Дворовый газопровод	20
Прифундаментный дренаж	30
Внешнее благоустройство	
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток	7
Оборудование детских площадок	4

Ине. № подл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Подпись и дата
Ине. № дубл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

**Перечень основных работ по техническому обслуживанию зданий и сооружений**

**1. Работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений**

Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.

Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др.; замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.; укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов).

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка и смена перегоревших электролампочек, смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

Проветривание колодцев.  
 Проверка исправности канализационных вытяжек.  
 Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.  
 Проверка заземления ванн.  
 Прочистка канализационного лежака.  
 Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.  
 Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.  
 Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы).  
 Устранение мелких неисправностей электропроводки.  
 Смена штепсельных розеток и выключателей.

**2. Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период**

Укрепление водосточных труб, колен и воронок.  
 Расконсервирование и ремонт поливочной системы.  
 Снятие пружин на входных дверях.

Ине. № дубл.	Взам. ине. №	Ине. № подл.	Подпись и дата	Подпись и дата
--------------	--------------	--------------	----------------	----------------

Консервация системы центрального отопления.  
 Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.  
 Ремонт просевших отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек.  
 Устройство дополнительной сети поливочных систем.  
 Укрепление флагодержателей.  
 Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков. Осмотр кровель фасадов и полов в подвалах.

### 3. Работы, выполняемые при подготовке зданий и сооружений к эксплуатации в осенне-зимний период

Утепление оконных и балконных проемов.  
 Замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей.  
 Утепление входных дверей.  
 Ремонт и утепление чердачных перекрытий.  
 Ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.  
 Укрепление и ремонт парапетных ограждений.  
 Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.  
 Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, в подвалах.

Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления.  
 Ремонт, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.  
 Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей и дверей вспомогательных помещений.

Консервация поливочных систем.  
 Укрепление флагодержателей, номерных знаков.  
 Заделка продухов в цоколях зданий.  
 Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов.  
 Ремонт и постановка пружин на входных дверях.  
 Ремонт и укрепление входных дверей.

### 4. Прочие работы

Регулировка и наладка систем центрального отопления в период ее опробования.  
 То же вентиляции.  
 Промывка системы центрального отопления.  
 Подготовка зданий к праздникам.  
 Прочистка колодцев.  
 Подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации.  
 Удаление с крыш снега и наледей.  
 Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

Ине. № подл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Ине. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

**Перечень основных работ по текущему ремонту  
зданий и сооружений**

**1. Фундаменты и стены подвальных помещений**

- 1.1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.
- 1.2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен.
- 1.3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений.
- 1.4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
- 1.5. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).
- 1.6. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов или ступеней под деревянными зданиями, зданий со стенами из прочих материалов.
- 1.7. Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.
- 1.8. Ремонт приемков, входов в подвал.
- 1.9. Замена отдельных участков отмосток по периметру зданий.
- 1.10. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.
- 1.11. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

**2. Стены**

- 2.1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 кв.м.
- 2.2. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
- 2.3. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.
- 2.4. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.
- 2.5. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
- 2.6. Устранение сырости, продуваемости.
- 2.7. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

**3. Перекрытия**

- 3.1. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
- 3.2. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

**4. Крыши**

- 4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.
- 4.2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.

Име. № дубл.	Взам. име. №	Подпись и дата	Име. № подл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	46-АВС-П-12/2017-БЭО	Лист
						27

4.3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбесто-цементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т. д.

4.4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.

4.5. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

4.6. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн и др.

4.7. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.

4.8. Очистка кровли от снега и наледи.

## 5. Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции

5.1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).

5.2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.

5.3. Смена оконных и дверных приборов.

5.4. Замена разбитых стекол, стеклоблоков.

5.5. Врезка форточек.

## 6. Перегородки

6.1. Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.

6.2. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

## 7. Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами

7.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

7.2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.

7.3. Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий.

7.4. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами.

7.5. Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.

7.6. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.

## 8. Полы

8.1. Замена отдельных участков покрытия полов.

8.2. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.

Ине. № дубл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Подпись и дата
Ине. № подл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

8.3. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.

8.4. Сплачивание дощатых полов.

## 9. Внутренняя отделка

9.1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.

9.2. Восстановление облицовки стен керамической и другой плиткой отдельными местами.

9.3. Восстановление и укрепление лепных порезок и розеток, карнизов.

9.4. Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях.

## 10. Наружная отделка

10.1. Пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов.

10.2. Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки.

10.3. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.

10.4. Масляная окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб, пергол, цоколя.

10.5. Восстановление домовых знаков и наименование улиц.

## 11. Центральное отопление

11.1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры.

11.2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.

11.3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов.

11.4. Перекладка обмуровки котлов, дутьевых каналов, бортов дымовых труб(в котельной).

11.5. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников.

11.6. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.

11.7. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

11.8. Гидравлическое испытание и промывка системы.

11.9. Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.

11.10. Регулировка и наладка систем отопления.

## 12. Вентиляция

12.1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздухопроводов.

12.2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования.

12.3. Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб.

Ине. № дубл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Подпись и дата
Ине. № подл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

46-АВС-П-12/2017-БЭО

Лист

29

12.4. Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления.

### **13. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)**

13.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.

13.2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей запорной арматуры.

13.3. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.

13.4. Замена внутренних пожарных кранов.

13.5. Прочистка дворовой канализации, дренажа.

13.6. Антикоррозийное покрытие, маркировка.

13.7. Ремонт или замена регулирующей арматуры.

13.8. Промывка систем водопровода, канализации.

13.9. Замена контрольно-измерительных приборов.

### **14. Электротехнические и слаботочные устройства**

14.1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.

14.2. Замена поврежденных участков групповой линии питания стационарных электроплит.

14.3. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др..

14.4. Замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации.

14.5. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит.

14.6. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением зданий.

14.7. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств.

14.8. Замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит.

14.9. Замена вышедших из строя стационарных электроплит.

14.10. Замена приборов учета.

14.11. Замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и др.

14.12. Восстановление цепей заземления.

14.13. Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

Ине. № дубл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Подпись и дата
Ине. № подл.	Подпись и дата

## 15. Внешнее благоустройство

15.1. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок.

15.2. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

## 16. Прочие работы

16.1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

16.2. Восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и др.

16.3. Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей.

16.4. Устройство и ремонт замочно-переговорных устройств.

Ине. № подл.	Подпись и дата	Взам. ине. №	Ине. № дубл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата



**Сроки устранения дефектов и повреждений элементов  
зданий и сооружений**

Элементы здания и их дефекты и повреждения	Предельный срок устранения неисправностей (с момента их выявления), в сутках
Кровля	
- протечки	1
Неисправности:	
- в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.);	5
- внутреннего водостока;	2
- наружного водостока;	5
Стены:	
- утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей;	1 (с немедленным ограждением опасной зоны)
Оконные и дверные заполнения:	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен, витражей, витрин, стеклоблоков и т.п.:	
- в зимнее время	1
- в летнее время	3
Внутренняя и наружная отделка:	
- отслоение штукатурки потолка или верхней части стен, угрожающее ее обрушению;	5 (с немедленным принятием мер безопасности)
- нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами на высоте св. 1,5 м;	Немедленно, с принятием мер безопасности

Ине. № подл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Ине. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

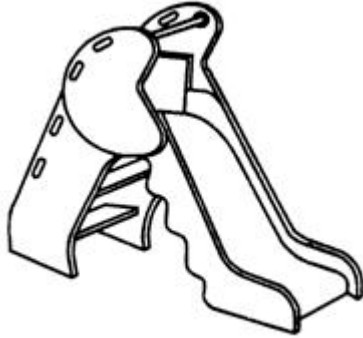
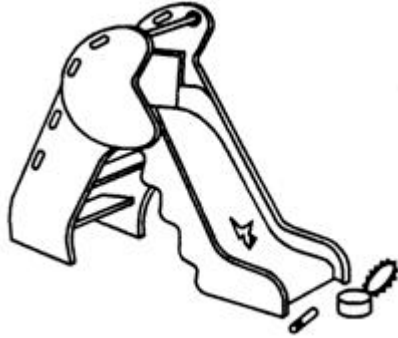
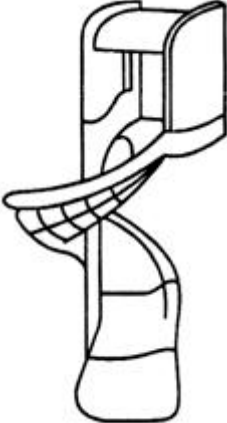
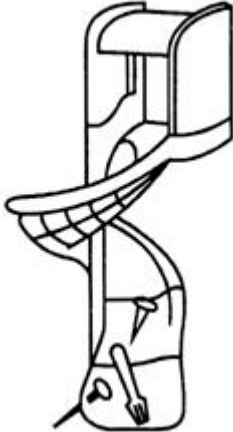


Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

- то же, на цокольной части	5
Санитарно-техническое оборудование:	
- течи водопроводных кранов и смывных бачков	1
Неисправности:	
- аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях;	Немедленно
- фекальных и дренажных насосов;	1
Электротехнические устройства:	
Неисправности:	
- электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.);	Немедленно
- то же неаварийного характера;	1
- объединенных диспетчерских систем;	Немедленно
- автоматики противопожарной защиты;	1
- переговорно-замочного устройства;	1
- электроплит;	1
Лифты:	
- неисправности лифта	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)

Ине. № подл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Ине. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата




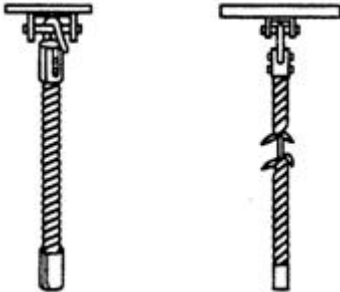


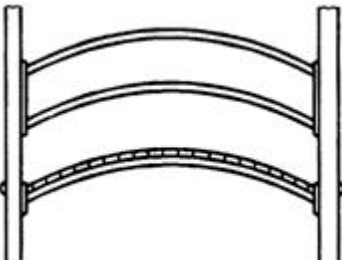
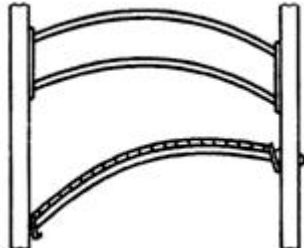
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

Примеры неисправностей при визуальном осмотре

Наименование оборудования	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние
Отдельно стоящая горка		 <p data-bbox="1059 768 1453 842">Механическое повреждение поверхности ската горки.</p> <p data-bbox="1075 889 1437 963">Опасные предметы в зоне приземления</p>
Спиральная горка		 <p data-bbox="1027 1518 1485 1552">Опасные предметы в швах горки</p>
Качалка		 <p data-bbox="1070 1854 1442 1888">Сломана пружина качалки</p>

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

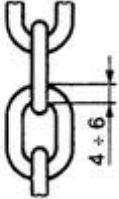
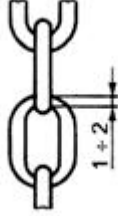

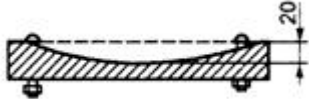
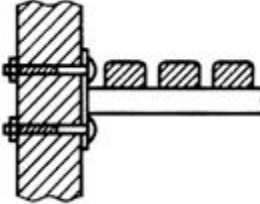
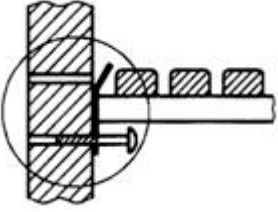
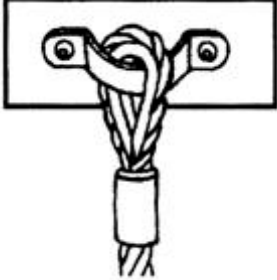
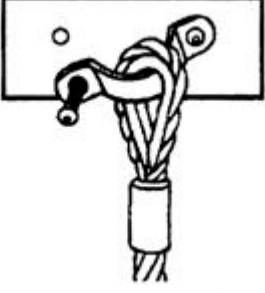
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

<p>Качалка-балансир</p>		 <p>Сломан несущий элемент качалки - балансир</p>
<p>Канат</p>		 <p>Лопнул сварной шов крепления. Износ каната превышает допустимый</p>
<p>Качели</p>		 <p>Обрыв цепи подвески качелей</p>
<p>Мостик</p>		 <p>Нарушено геометрическое положение мостика</p>

Ине. № подл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Подпись и дата
Ине. № дубл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

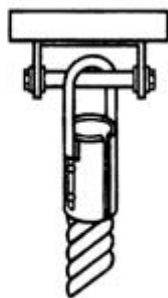
Примеры неисправностей при функциональном осмотре

Наименование элемента конструкции	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние
Звенья цепи		 <p>Износ звеньев превышает допустимый</p>
Пол переходного мостика		 <p>Износ пола превышает допустимый</p>
Крепление переходного мостика		 <p>Отсутствует болт с гайкой. Лопнула скоба крепления, отсутствует гайка</p>
Крепление скобы к брусу		 <p>Нарушено крепление скобы</p>

Ине. № подл.	Подпись и дата
Взам. ине. №	Ине. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

Крепление каната



Лопнул сварной шов крепления  
каната

Ине. № подл.	Подпись и дата	Взам. ине. №	Ине. № дубл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

46-АВС-П-12/2017-БЭО