

ИП Дробинин Д.В.
СРО НП «ООП» 0184.01-2012-183471468328

ЖК Копенгаген. Литвинова 12
ул. Литвинова, 12, г. Ижевск УР

Раздел 12.1 Требования к обеспечению безопасной эксплуатации
объектов капитального строительства

51-СК/02.22-ТБЭ

Главный инженер проекта

Дробинин Д.В.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Ижевск, 2022

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		1

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 51-СК/02.22

РАЗДЕЛ 12.1 «ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»	3
1. СВЕДЕНИЯ О СРОКАХ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ ИЛИ СООРУЖЕНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ	3
2. ДАННЫЕ ПО ОСНАЩЕНИЮ ЗДАНИЯ (СООРУЖЕНИЯ) ПРИБОРАМИ УЧЕТА РАСХОДА ТЕПЛА, ВОДЫ, ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ И ДРУГИХ РЕСУРСОВ.	4
3. МАКСИМАЛЬНАЯ ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТОВ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ), А ТАКЖЕ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	6
4. МЕРЫ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОДЪЕМНО-ТРАНСПОРТНОГО ОБОРУДОВАНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМОГО В ПРОЦЕССЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ	7
5. ПЕРЕЧЕНЬ ТРЕБОВАНИЙ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ, КОТОРЫМ ЗДАНИЕ, СТРОЕНИЕ И СООРУЖЕНИЕ ДОЛЖНЫ СООТВЕТСТВОВАТЬ ПРИ ВВОДЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ И В ПРОЦЕССЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ, А ТАКЖЕ СРОКИ, В ТЕЧЕНИЕ КОТОРЫХ В ПРОЦЕССЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ДОЛЖНО БЫТЬ ОБЕСПЕЧЕНО ВЫПОЛНЕНИЕ УКАЗАННЫХ ТРЕБОВАНИЙ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ.	10
6. ВОДОЗАЩИТНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	12
7. ТРЕБОВАНИЯ К МЕРОПРИЯТИЯМ ТЕКУЩЕГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗДАНИЯ, НАПРАВЛЕННЫХ НА СОХРАНЕНИЕ ПРОЕКТНОГО УРОВНЯ БЕЗОПАСНОСТИ, К ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНЫХ ДЛЯ ЗДОРОВЬЯ ЛЮДЕЙ УСЛОВИЙ ПРОЖИВАНИЯ И ПРЕБЫВАНИЯ В ЗДАНИИ В ПЕРИОД ЭКСПЛУАТАЦИИ И БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ТЕРРИТОРИИ ЗДАНИЯ.	13
8. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ТЕРРИТОРИИ ЗДАНИЯ	29
9. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНЫХ ДЛЯ ЗДОРОВЬЯ ЛЮДЕЙ УСЛОВИЙ ПРОЖИВАНИЯ И ПРЕБЫВАНИЯ В ЗДАНИИ (СООРУЖЕНИИ) В ПЕРИОД ЭКСПЛУАТАЦИИ.	32
10. СВЕДЕНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ОБЪЕКТА И ЛЮДЕЙ, НАХОДЯЩИХСЯ НА НЕМ	34
11. СВЕДЕНИЯ ДЛЯ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ СЛУЖБ О ЗНАЧЕНИЯХ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ НАГРУЗОК НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ, КОТОРЫЕ НЕДОПУСТИМО ПРЕВЫШАТЬ В ПРОЦЕССЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ	36
12. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	37
13. СВЕДЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ СКРЫТЫХ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ ПРОВОДОВ, ТРУБОПРОВОДОВ И ИНЫХ УСТРОЙСТВ, ПОВРЕЖДЕНИЕ КОТОРЫХ МОЖЕТ ПРИВЕСТИ К УГРОЗЕ ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА ЖИЗНИ ИЛИ ЗДОРОВЬЮ ЛЮДЕЙ, ИМУЩЕСТВУ ФИЗИЧЕСКИХ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЕ.	39

Технические решения, принятые в основном комплекте чертежей рабочей документации на объект «ЖК Копенгаген. Литвинова 12» расположенном по ул. Литвинова, 12, г. Ижевск УР, арх. № 51-СК/02.22, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий

Главный инженер проекта

Дробинин Д.В.

							Лист
						51-СК/02.22-ТБЭ	2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Раздел 12.1 «ТРЕБОВАНИЯ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

Проектируемый жилой 36-квартирный дом состоит из трех блок-секций, каждая из которых представляет собой самостоятельный законченный объем со всеми видами инженерного оборудования, имеет техническое подполье и плоскую кровлю с крышной котельной.

За отм. 0,000 принята отметка чистого пола 1-го этажа, соответствующая абсолютной отметке 145,500.

Количество квартир в жилом доме: 1,5-комнатных студий - 27, 2,5комнатных – 9.

Общая площадь квартир на этаже в одном подъезде не превышает 500 кв. м.

Высота этажей жилого дома — 3,0 м.

Высота технического подполья (в чистоте) – 1,78

Габаритные размеры жилого дома в осях – 18,3 x 45,50 м.

В техническом подполье запроектированы водомерный узел, электрощитовая.

На первом этаже блок-секции №2 размещена кладовая уборочного инвентаря

Въезд на участок жилого дома осуществляется по внутриквартальным проездам с проезжей части улицы Литвинова.

Пешеходная связь осуществляется по тротуарам с тротуаров существующих улиц.

В дворовом пространстве жилого дома размещены площадки: для отдыха взрослого населения, площадка для хозяйственных целей.

Отвод поверхностных вод от стен проектируемого здания осуществляется с отмостки по лоткам, с частично свободным растеканием в зеленую зону участка, далее за границу участка с восточной стороны в существующую канаву.

Источники инженерного обеспечения зданий — городские сети.

Проектная документация на здание разработана с учетом требований государственных норм, правил и стандартов. Проектная документация содержит информацию в текстовом и графическом виде, необходимую собственникам зданий (сооружений), а также эксплуатирующим организациям для обеспечения безопасности в процессе эксплуатации, в том числе: схемы скрытой электропроводки, места расположения вентиляционных коробов, трубопроводов, других элементов здания и его оборудования, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни и здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

В проектной документации также содержатся значения эксплуатационных нагрузок, превышение которых угрожает безопасности здания (сооружения) и может нанести вред имуществу, жизни и здоровью людей.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

входные на лестничную клетку	10
Штукатурка:	
по каменным стенам	60
Облицовка:	
керамическими плитками	40
сухой штукатуркой	30
Окраска в помещениях составами:	
водными	4
полуводными (эмульсионными)	5
Окраска лестничных клеток составами:	
водными	3
полуводными (эмульсионными)	4
Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.):	
радиаторов, трубопроводов, лестничных решеток	4
Оклейка стен обоями:	
улучшенного качества	5
Наружная отделка	
Покрытие поясков, сандриков и подоконников:	
из кровельной стали:	
оцинкованной	8
черной	6
Инженерное оборудование	
Водопровод и канализация	
Трубопроводы холодной воды из труб:	
оцинкованных	30
Трубопроводы канализации:	
пластмассовые	60
Водоразборные краны	10
Туалетные краны	10
Умывальники:	
керамические	20
Унитазы:	
керамические	20
Смывные бачки:	
керамические	20
Ванны стальные	25
Кухонные мойки и раковины:	
из нержавеющей стали	20
Душевые поддоны	30
Водомерные узлы	10
Смесители:	15
Полотенцесушители из труб:	
никелированных	20
Изоляция трубопроводов	10
Конвекторы	30
Стояки при схемах:	
закрытых	30
Домовые магистрали при схемах:	

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

закрытых	20
Задвижки	10
Вентили	10
Трехходовые краны	10
Элеваторы	30
Изоляция трубопроводов	10
Газооборудование	
Внутриквартирные сети при проводке:	
скрытой	40
Сеть дежурного освещения мест общего пользования	10
Линия питания ЦТП и бойлерных, встроенных в здание	15
Бытовые электроплиты	15
Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)	10
Внутридомовые сети связи и сигнализации:	
проводка	15
щитки, датчики, замки, КИП и др.	10
телемеханические блоки, пульт	5
переговорно-замочные устройства	5
автоматическая противопожарная защита	4
телеантенны	10
Наружные инженерные сети	
Водопроводный ввод из труб:	
стальных	15
Дворовый газопровод	20
Внешнее благоустройство	
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток	10
Щебеночные площадки и садовые дорожки	5
Оборудование детских площадок	5

Знаком «*» отмечены элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования зданий по назначению. В таблице установлена минимальная продолжительность эффективной эксплуатации многоквартирного здания, а также отдельных его элементов, то есть такой срок эксплуатации, по истечении которого необходимо проведение капитального ремонта. На капитальный ремонт должно ставиться, как правило, здание в целом или его часть (секция, несколько секции). При необходимости может производиться капитальный ремонт отдельных элементов здания, а также внешнего благоустройства.

2. Данные по оснащению здания (сооружения) приборами учета расхода тепла, воды, электрической энергии и других ресурсов.

Для учёта хоз-питьевых расходов воды в помещении водомерного узла предусмотрена установка счётчика с импульсным выходом «Пульс» d40 мм. Для учёта холодной воды, идущей на приготовление горячей, в помещении крышной котельной предусмотрена

										Лист
										6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	51-СК/02.22-ТБЭ				

установка счётчика с импульсным выходом «Пульс» d25 мм. На ответвлениях в квартиры предусмотрена установка индивидуальных счётчиков воды «Пульс» d15 мм .

Учет электроэнергии жилого дома осуществляется поквартирно электронными счетчиками активной энергии, расположенными в этажных щитах, и отдельно для сетей домоуправления электронными счетчиками, расположенных в электрощитовой. На вводных панелях ВРУ в электрощитовой предусмотрены счетчики учета активной и реактивной электроэнергии. Счётчики электроэнергии обеспечивают измерение, индикацию и регистрацию количества электроэнергии, действующий тариф и направление электроэнергии.

Коммерческий узел учета газа - измерительный комплекс СГ-ЭКВз-Р-0,2-65/1,6 с диапазоном измерения объемов газа 1:10 $Q_{min}=6,5$ нм³/час, $Q_{max}=65,0$ нм³/час

Расход газа на узле учета составит:

- расход газа максимальный – $Q_{max} = 39,55$ м³/ч;
- расход газа минимальный на один котел – $Q_{min} = 14,0$ м³/ч;

Расход газа определен расчетом.

Измерительный комплекс разработан на базе ротационного счётчика RVGG160 с установленным на счетчике электронным корректором типа ЕК-270, с установленными в комплексе датчиками температуры, давления и перепада давления.

Основные функции:

- вычисление приведенного к стандартным условиям объема газа;
- отображение на дисплее корректора ЕК270 информации о текущих значениях измеряемых и рассчитываемых параметров (объем, давление, температура и т.д.), данных архивов и журналов – суточного потребления и максимальных расходов текущего и прошедшего месяца с указанием времени и даты и т.д.;
- дистанционная передача данных архива и технологических данных с помощью программного обеспечения СОДЭК;
- периодический вывод данных на принтер, оснащенный последовательным портом;
- представление отчетов о нештатных ситуациях, авариях несанкционированных вмешательствах;
- архивирование основных измеряемых и вычисляемых параметров;
- ввод и изменение исходных условий и данных (процедура настройки).

Узел учета устанавливается на газопроводе низкого давления ($P=0,005$ МПа) в помещении котельной.

3. Максимальная периодичность проведения текущего и капитального ремонтов зданий, строений и сооружений, в том числе отдельных элементов, конструкций зданий (сооружений), а также систем инженерно-технического обеспечения

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Сроки проведения капитального ремонта зданий или его элементов должны определяться с учетом рекомендуемых сроков минимальной продолжительности эффективной эксплуатации (см. таблицу минимальной продолжительности эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов в соответствии с ВСН 58-88(р)), но в первую очередь на основе оценки их реального технического состояния. Таким образом, организации, управляющие жилищным фондом, вправе корректировать сроки эффективной эксплуатации зданий и объектов, приведенные в ВСН 58-88(р), при соответствующем технико-экономическом обосновании и обеспечении условий комфортного проживания и обслуживания населения.

Техническое обслуживание здания и его отдельных элементов должно проводиться постоянно в течение всего периода эксплуатации. Техническое обслуживание здания должно включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания в целом и его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории. Контроль за техническим состоянием здания следует осуществлять путем проведения систематических плановых и внеплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики. Внеплановые осмотры должны проводиться после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов здания, 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.

Рекомендуемая периодичность проведения осмотров элементов и помещений здания в соответствии с ВСН 58-88(р)

Элементы и помещения здания и объекта	Периодичность осмотров, мес.	Примечания
Крыши	3-6*	
Каменные конструкции	12	
Железобетонные конструкции	12	
Газоходы	3	
Вентиляционные каналы	12	
То же в помещениях, где установлены газовые	3	

Опись ремонтных работ на каждое здание включается в годовой план текущего ремонта. Периодичность текущего ремонта зданий принимается с учетом технического состояния строительных конструкций и инженерных систем. При выполнении работ по текущему ремонту проектная документация должна включать:

- дефектный акт;
- опись работ (смету);
- ведомость расхода материалов;
- необходимые рабочие чертежи.

Выполненный текущий ремонт зданий подлежит приемке комиссией в составе собственника, пользователя объекта строительства, нанимателя или уполномоченного ими лица, представителей эксплуатационной организации, производителя работ (при выполнении работ собственными силами), подрядчика (при выполнении работ подрядным способом), товариществ собственников и другими заинтересованными лицами.

Первое обследование технического состояния здания должно проводиться не позднее чем через два года после ввода в эксплуатацию. Прочность и надежность несущих конструкций здания, эксплуатирующихся 25 лет и более, необходимо определять после инженерного обследования этих конструкций с использованием измерительных приборов и лабораторных методов исследований.

4. Меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования, используемого в процессе эксплуатации зданий, строений и сооружений

Подъемно-транспортное оборудование в проектируемом здании отсутствует.

5. Перечень требований энергетической эффективности, которым здание, строение и сооружение должны соответствовать при вводе в эксплуатацию и в процессе эксплуатации, а также сроки, в течение которых в процессе эксплуатации должно быть обеспечено выполнение указанных требований энергетической эффективности.

Наружные ограждающие конструкции здания должны удовлетворять:

- нормируемому сопротивлению теплопередаче;
- расчетному температурному перепаду между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции;
- минимальной температуре, равной температуре точки росы при расчетных условиях внутри помещения на всех участках внутренней поверхности наружных ограждений.
- воздухопроницаемости ограждающих конструкций и помещений зданий;
- защите от переувлажнения ограждающих конструкций;
- теплоусвоению поверхности полов.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		10

Принятые в проекте ограждающие конструкции здания обеспечивают нормируемое сопротивление теплопередаче с минимумом теплопроводных включений и герметичностью стыковых соединений в сочетании с надежной пароизоляцией, максимально сокращающей проникновение водяных паров внутрь ограждения и исключающей возможность накопления влаги в процессе эксплуатации. Ограждающие конструкции обладают необходимой прочностью, жесткостью, устойчивостью, долговечностью. Кроме того, они удовлетворяют общим архитектурным, эксплуатационным, санитарно-гигиеническим требованиям.

В проекте применены типовые технические решения и изделия со стабильными теплоизоляционными свойствами. Взаимное расположение отдельных слоев ограждающих конструкций исключает возможность накопления влаги в ограждении в процессе эксплуатации.

Вводимое в эксплуатацию при строительстве здание должно быть оборудовано:

- отопительными приборами, используемыми в местах общего пользования, с классом энергетической эффективности не ниже «С»;
- устройствами автоматического регулирования подачи теплоты на отопление, установленными в крышной котельной;
- теплообменниками для нагрева воды на горячее водоснабжение с устройством автоматического регулирования ее температуры, установленными в крышной котельной;
- приборами учета энергетических и водных ресурсов, установленными на вводе в здание;
- регуляторами давления воды в системах тепло- и водоснабжения на вводе в здание;
- энергосберегающими осветительными приборами в местах общего пользования;
- оборудованием, обеспечивающим выключение освещения при отсутствии людей в местах общего пользования (датчики движения, выключатели);
- устройствами компенсации реактивной мощности при работе электродвигателей;
- дверными доводчиками.

Контроль нормативных показателей при эксплуатации зданий и оценку соответствия теплозащиты здания и отдельных его элементов следует осуществлять путем экспериментального определения основных показателей на основе государственных стандартов на методы испытаний строительных материалов, конструкций и объекта в целом. Застройщик должен обеспечить соответствие проектному уровню энергетической эффективности не менее 10 лет с даты ввода объекта в эксплуатацию. После 5 лет застройщик должен провести освидетельствование здания на соответствие проектному уровню энергетической эффективности, если иное не указано в задании на проектировании и при условии, что иное не приведет к снижению уровня требований по сравнению с нормативным.

Требования энергетической эффективности здания должны выполняться не менее срока минимальной продолжительности эффективной эксплуатации жилого здания и его

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		11

отдельных элементов до постановки на капитальный ремонт в соответствии с ВСН 58-88(р). Проводить освидетельствование здания на соответствие проектному уровню энергетической эффективности необходимо не реже 1 раза в 5 лет.

6. Водозащитные мероприятия

Водозащитные мероприятия применяют с целью:

- снижения вероятности замачивания грунтов;
- контроля за состоянием сетей, несущих воду, возможности их осмотра и быстрого ремонта;
- обеспечения своевременного предотвращения источников замачивания грунтов.

Водозащитные мероприятия:

- компоновка генплана;
- вертикальная планировка застраиваемой территории с организацией беспрепятственного поверхностного стока вод;
- устройство пристенного дренажа по периметру котлована;
- прочистка открытых водотоков и других элементов естественного дренирования;
- засыпку пазух котлованов и траншей производить согласно указаниям проекта;
- по периметру здания предусмотреть отмостку;
- вводы и выпуски водонесущих коммуникаций выполнить с учетом предотвращения возможности утечки из них воды в грунт и обеспечения контроля коммуникаций, их ремонта, сброса аварийных вод (в лотках и футлярах).

Отмостки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Поверхность отмостки, граничащей с проезжей частью, должна быть приподнята над ней на 15 см. Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

Вводы инженерных коммуникаций в помещения техподполья через фундаменты и стены техподполья должны быть герметизированы и утеплены. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, стен техподполья, отмостки - по мере выявления признаков, не допуская дальнейшего разрушения.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ в процессе эксплуатации:

1. производить срезку грунта вблизи здания, а так же подсыпку грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10 - 15 см;
2. допускать подтопление оснований или застой воды, а так же утечку воды из канализационных сетей;
3. сажать деревья ближе 5м, а кустарники -1,5м от стен здания;

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

4. устанавливать в цокольном этаже дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта;

5. рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения;

7. Требования к мероприятиям текущего обслуживания здания, направленных на сохранение проектного уровня безопасности, к обеспечению безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в здании в период эксплуатации и безопасной эксплуатации территории здания.

Все схемы, конструкции, узлы и материалы здания должны соответствовать проектным решениям.

Фундаменты и стены цокольного этажа

Фундаменты и стены цокольного этажа должны соответствовать проектным решениям, а также при эксплуатации здания должно быть обеспечено:

- нормируемый температурно-влажностный режим;
- исправное состояние фундаментов и стен цокольного этажа здания;
- устранение повреждений фундаментов и стен цокольного этажа по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций цокольного этажа;
- содержание территории вокруг здания согласно проекта и требований норм;
- чистота и доступность прохода ко всем элементам цокольного этажа;
- защита помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

Инженерно-технические работники организации по обслуживанию здания должны знать проектные характеристики и нормативные требования к основаниям зданий и сооружений, указанные в СП 22.13330.2016, прочностные характеристики и проектную глубину заложения фундаментов, несущую способность грунтов оснований, уровень грунтовых вод и глубину промерзания.

При появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундаментов и стен цокольного этажа должно, как правило, производиться специализированными организациями по договору. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

На все проемы, каналы и отверстия в наружных стенах цокольного этажа должны быть установлены сетки (размер ячейки 0,5 см), защищающие здания от проникновения грызунов.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		13

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно (по рекомендациям санитарных органов) проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, технических подпольях.

Ко всем инженерным коммуникациям должен быть обеспечен доступ представителям соответствующих организаций по обслуживанию жилищного фонда и городского коммунального хозяйства в любое время суток.

Стенки приемков должны быть не менее, чем на 15см выше уровня тротуара и отмостки; не допускаются щели в местах примыкания элементов приемков к стенам техподполья. Для удаления воды из приемков, пол должен быть бетонным с уклоном не менее 0,03 от стен здания, в дальнем углу должно быть сделано водоотводящее устройство (труба).

Приямки и въезды в цокольный этаж следует регулярно очищать от мусора и снега.

В случае обнаружения на стенах и потолках цокольного этажа сырых пятен, плесени, образования конденсата на водосточных трубах необходимо устранить источники увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание.

Наружные и внутренние капитальные стены

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

- заданный температурно-влажностный режим внутри здания;
- исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);
- устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- теплозащиту, влагозащиту наружных стен.
- прочистку и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

Инженерно-технические работники организации по обслуживанию жилищного фонда должны знать конструктивную схему стен здания, проектные характеристики и прочность материалов стен здания, нормативные требования к конструкциям.

Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, разрушение и выветривание стенового материала.

Причины и методы ремонта устанавливает специализированная организация.

Цоколь здания должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом; для этого слой гидроизоляции фундамента должен быть ниже уровня отмостки. Не допускается ослабление креплений выступающих деталей стен, разрушение и повреждение отделочного слоя. Чтобы предотвратить разрушения отделочных слоев фасада следует не допускать увлажнения стен атмосферной, технологической, бытовой влагой. Не допускается покрытие фасада паронепроницаемым материалом.

Все выступающие части фасадов: выступы, парапеты, оконные и балконные отливы должны иметь металлические покрытия из оцинкованной кровельной стали или

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		14

керамических плиток с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон не менее 3% и вынос от стены не менее 50 мм.

Участки стен, промерзающие или отсыревающие вследствие недостаточной теплозащиты, необходимо утеплять. Увлажнение нижних частей стен грунтовой влагой необходимо устранять путем восстановления горизонтальной гидроизоляции с использованием рулонных материалов и мастик или блокирование поступающей влаги электроосмотическим способом, или методом зарядной компенсации по проекту.

После устранения источников увлажнения должна быть произведена сушка стен до нормативной влажности (5%) путем усиленной естественной вентиляции при одновременном дополнительном отоплении с помощью переносного отопительного оборудования. Стены, промерзающие или конденсирующие вследствие повышенной их теплопроводности, необходимо утеплять.

Организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кладки, отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

Повреждения, вызвавшие снижение прочности и устойчивости, водозащитных и теплотехнических свойств наружных ограждающих конструкций, звукоизоляции и других показателей, которые не могут быть устранены при текущем ремонте, следует устранять при капитальном ремонте или реконструкции по соответствующему проекту. Водоотводящие устройства наружных стен должны иметь необходимые уклоны от стен и обеспечивать от них беспрепятственный отвод атмосферных вод.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств - запрещены! Переоборудование квартир и нежилых помещений в жилых домах допускается производить только после получения соответствующих разрешений и, при необходимости, разработки соответствующей проектной документации.

При креплении к стенам предметов обихода (мебели, светильников, аппаратуры и т.п.) следует применять крепежные элементы, обеспечивающие надежное крепление и специально предназначенные для использования в материале из которого выполнена стена, к которой производится крепление. При выполнении этих работ следует соблюдать технику безопасности.

Порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) квартиры и повышение её благоустройства определены нормативными правовыми и техническими нормативными документами. Повреждения, вызвавшие снижение прочности и устойчивости, водозащитных

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

и теплотехнических свойств наружных ограждающих конструкций, звукоизоляции и других показателей, которые не могут быть устранены при текущем ремонте, следует устранять при капитальном ремонте или реконструкции по соответствующему проекту.

Отделка фасадов здания должна быть произведена согласно «Паспорта цветового решения фасадов», выдаваемого в установленном порядке, в котором приведены указания о применении материала, способа отделки и цвета фасада, а так же архитектурных деталей. Отделанные поверхности должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест.

Отделку фасадов необходимо производить после окончания ремонта стен, парапетов, выступающих деталей, входных устройств (крылец, дверных козырьков), кровли и водосточных труб. Слабо держащаяся старая отделка должна быть удалена.

Заделку трещин и восстановление архитектурных элементов, ремонт и отделку фасадов необходимо производить по мере необходимости, не допуская дальнейшего разрушения. Периодичность проведения ремонта - не реже 1 раза в 3-5 лет.

Плиты перекрытий

Перекрытия должны соответствовать проекту, а также при эксплуатации здания должно быть обеспечено:

- устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;
- исправное состояние перекрытий;
- не допускать увеличения нормативной нагрузки на перекрытия;
- звукоизоляция;
- устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;
- восстановление теплотехнических (перекрытия над последним этажом, над цокольным этажом), акустических, водоизоляционных (перекрытия в санитарных узлах) свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.

При разрушении плит перекрытий в местах подвесок светильников, отверстия уплотнить минеральной ватой и заделать цементно-песчаным раствором 1:3. Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития. При появлении сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов, зыбкости, повышенной звукопроводимости, трещин в средней части поперек рабочего пролета плиты шириной более 0,3 мм, промерзаний, переохлаждений и увлажнений перекрытий над последним этажом следует вызвать специалиста и устранять при капитальном ремонте по проекту. Усиление перекрытий, устранение сверхнормативных прогибов перекрытий, трещин и других деформаций, снижающих несущую способность и устойчивость перекрытия, должны производиться по проекту.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		16

При обнаружении указанных деформаций перекрытий должны быть приняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

При обнаружении переохлаждаемых перекрытий, они должны быть утеплены следующим образом:

а) покрытие последнего этажа:

- довести слой теплоизоляции до расчетного;

б) междуэтажные перекрытия:

- усилить теплоизоляцию в местах их примыкания к наружным стенам (после вскрытия пола);

- усилить теплоизоляцию по торцам панелей;

- сделать скосы из утепляющего материала шириной 25-30 см;

в) перекрытия над цокольным этажом:

- утеплить в зонах расположения входных дверей в здание и вентиляционных продухов цокольных стен; при этом увеличить толщину теплоизоляции на 15-20% по проекту.

Неплотности вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия, должны быть заделаны асбестовым шнуром или волокном с предварительной установкой гильзы.

Штрабление железобетонных несущих элементов (перекрытий, полов), устройство в них ниш, гнезд и повреждение их арматурных стержней — запрещено! Также данные ограничения связаны с прокладкой в полах труб системы отопления здания и разводкой электрических сетей в потолках.

Частичная смена элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска выполняется по мере необходимости, не допуская дальнейшего разрушения плит.

Периодичность проведения ремонта - не реже 1 раза в 3-5 лет.

Крыша

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние конструкций кровли и системы водоотвода;

- защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

- обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;

- достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами;

- исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;

- выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		17

Установка радио- и телевизионных антенн нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускается.

Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Удаление наледей и сосулек - по мере необходимости. Очистку внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок производить проволочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка. Водосточные воронки необходимо очищать скребками и щетками, после чего промывать водой.

При обслуживании крыш следует обеспечить:

- исправность системы водостока;
- исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей,
- отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояков;
- водосточные трубы следует прокладывать вертикально;
- водоприемные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренающим отверстием; водоприемные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться.
- достаточность и исправность тепловой изоляции всех трубопроводов, стояков и запорной арматуры.

Не допускается увлажнение утеплителя. Устранение сырости в бесчердачной крыше следует производить путем укладки вдоль наружной стены дополнительной теплоизоляции на поврежденном участке или путем его утепления с внутренней стороны. При конденсационном увлажнении невентилируемой бесчердачной крыши необходимо реконструировать крышу с устройством в ней осушающих продухов, слоя пароизоляции и укладки в отдельных зонах дополнительной теплоизоляции.

Замена потерявшего свои свойства утеплителя в результате протечек производится при капитальном ремонте кровель в совмещенных вентилируемых кровлях по специально разработанному проекту. Необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.

Внутренние водостоки должны быть постоянно очищены от грязи, листьев, снега, наледей и т.д. Должно быть обеспечено плотное примыкание водосточных воронок внутреннего водостока и крыш, правильная заделка стыков конструкций, внутреннего водостока и кровли. Соединение канализационных стояков должно быть раструбами вверх.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		18

Должно быть обеспечено отведение воды из водостока от здания путем устройства лотка или лучше отводного трубопровода с гидравлическим затвором для спуска в зимний период года талой воды в канализацию.

Лестницы

Лестничные клетки должны быть выполнены в соответствии с проектом.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- а) нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках;
- б) исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- в) требуемое санитарное состояние лестничных клеток.

Лестничные клетки должны иметь температуру воздуха и воздухообмен, согласно установленным требованиям, должны регулярно проветриваться с помощью форточек, фрамуг или створок окон на первом и верхнем этажах одновременно.

Окна и двери лестничных клеток, а также входные двери в квартиры должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок. В тамбурном отсеке должны быть утепленные стены, потолки, дверные полотна; исключается его сквозное продувание, но обязательно обеспечивается возможность внесения мебели, носилок и т. д.

Освещенность искусственным светом лестничных клеток должна приниматься по установленным нормам.

Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток следует принимать по типовым укрупненным нормам обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений. Сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. следует производить не реже, чем через пять дней, а стен - не менее двух раз в год, мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц.

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки должны иметь самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы). Для снижения теплопотерь и шума от ударов входных дверей при отсутствии самозакрывающихся устройств в притворах дверей следует устанавливать упругие уплотняющие прокладки.

На площадке перед наружными входными дверями рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега. Наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток следует систематически очищать от снега и наледи.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и пр. на любой срок не допускается. Входы в лестничные клетки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю должны быть не загроможденными. Располагаемые в

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

лестничных клетках шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

Окраску лестничных клеток допускается производиться улучшенными, высококачественными безводными составами:

а) поверхности, окрашенные малярными безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность;

б) не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потёки;

в) не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета.

В процессе эксплуатации лестничных клеток могут быть обнаружены следующие характерные неисправности:

а) трещины в местах примыкания стен лестничной клетки к наружным стенам;

б) повреждение поверхностей площадок и ступеней;

в) неплотности притворов входных и тамбурных дверей.

Ремонтные работы по устранению неисправностей следует выполнять с учетом проектных решений. Трещины в местах примыкания лестничной клетки к наружным стенам необходимо расчистить, завести прокладочный жгут из гернита и заделать цементно-песчаным раствором. При повреждении поверхностей ступеней лестничных маршей следует расчистить место повреждения, промыть водой и восстановить разрушенный слой в соответствии с проектным решением.

Перегородки

При эксплуатации должно быть обеспечено:

- исправное состояние перегородок;

- устранение повреждений перегородок по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

- восстановление звукоизоляционных, огнезащитных и влагозащитных (в санитарных узлах) свойств.

При креплении к перегородкам предметов обихода (мебели, светильников, аппаратуры и т.п.) следует применять крепежные элементы, обеспечивающие надежное крепление и специально предназначенные для использования в материале из которого выполнена перегородка, к которой производится крепление (анкера для железобетона).

Ограждения лестниц

Все ограждения лестниц должны быть выполнены в соответствии с требованиями проекта. На поверхности ограждений не должно быть механических повреждений, заусенцев, искривлений, окалины или ржавчины.

При эксплуатации запрещается прикладывать чрезмерные усилия и механические воздействия к элементам ограждений.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							20
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

При нарушении крепления металлического ограждения лестницы, следует приварить стойки к закладным деталям.

При повреждении поручня, его следует восстановить в соответствии с проектным решением.

При нарушении защитной окраски элементов ограждения лестниц её следует периодически восстанавливать.

Общие коридоры

Поддержание первоначального (проектного) состояния конструкций.

Соблюдение и обеспечение проектных условий, параметров и режимов эксплуатации конструкций и элементов (температурно-влажностного режима, санитарно-гигиенических требований и др.).

Своевременное и качественное проведение текущего ремонта.

Проведение профилактических мероприятий по пожарной безопасности: нельзя загромождать и захламлять общие коридоры (пути эвакуации) предметами обихода и мебелью.

Перепланировку и переоборудование данных помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений и, при необходимости, разработки соответствующей проектной документации.

Окна, витражи и двери

Все окна, витражи и двери должны быть выполнены в соответствии с требованиями проекта. Необходимо обеспечивать:

- исправное состояние окон, витражей и дверей;
- нормативные воздухоизоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон и дверей;
- периодическую очистку светопрозрачных заполнений;
- не реже двух раз в год: весной – в апреле, осенью – в октябре, в обязательном порядке должно производиться мытье остекления лоджий снаружи работниками организаций по обслуживанию жилого дома (ТСЖ).

Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, пороизолом) с обжатием не менее 30-50% с последующей заделкой цементным раствором.

Весной (после отключения систем отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности дверей и окон, следует очищать от загрязнений. Заполнения оконных проемов, подвергшиеся значительному износу, должны заменяться новыми, аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами.

Все поверхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		21

Изменять рисунок переплета; замазывать и клеить бумагой притворы переплетов не допускается.

Для защиты от механических повреждений, снижения шума и теплопотерь, наружные двери должны быть укомплектованы дверными закрывателями, уплотняющими прокладками, дверными упорами.

При эксплуатации окон из ПВХ профилей:

а) запрещается прикладывать чрезмерные усилия и механические воздействия к элементам окна;

б) запрещается класть под створку окна, так же как и в проём между створкой посторонние предметы;

в) запрещается самостоятельно выполнять регулировку фурнитуры окон из ПВХ или её замену, данные работы должны выполняться только соответствующим специалистом (неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя окна!);

г) запрещается держать открытыми окна из ПВХ при сильном ветре или в грозу;

д) запрещается заменять подоконник на подоконник с большей шириной, т.е. превышающую ширину установленного – тёплый воздух от радиатора перекрывается практически на половину, что в конечном итоге приведет к выпадению конденсата и промерзанию окон.

Окна из ПВХ профилей требуют ухода и систематического обслуживания, которые заключаются в следующих действиях:

- очистка от пыли и грязи всех открытых подвижных элементов фурнитуры и мест их взаимодействия влажной хорошо впитывающей тканью (данные элементы расположены по торцам оконной створки; при наличии пыли и мусора в нижней части оконного блока, их следует убирать при помощи пылесоса с подсоединенной щелевой насадкой; мытье окон рекомендуется выполнять только с помощью обычного мыльного раствора или с помощью моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ, ацетона и хлора);

- очистка от пыли и грязи резиновых уплотнителей, которые расположены по периметру внутренней части оконного блока и по периметру наружной стороны оконной створки (данный уплотнитель изготовлен из современного эластичного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению), очистку уплотнителя производить влажной хорошо впитывающей тканью;

- все открытые подвижные элементы фурнитуры и места их взаимодействия следует смазывать техническим вазелином или маслом для смазки швейных машин в целях предотвращения износа и возможности плавного функционирования фурнитуры.

Перечисленные выше мероприятия по уходу и обслуживанию окон из ПВХ профилей необходимо производить не реже двух раз в год: весной – в апреле, осенью – в октябре.

Металлические (стальные) двери.

Необходимо следить за тем, чтобы металлические двери не подвергались:

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							22
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

- а) деформации,
- б) потери целостности, в результате образования сквозных трещин или отверстий,
- в) потери теплоизолирующей способности.

Противопожарные двери.

Противопожарные двери предназначены для заполнения проемов в противопожарных преградах, инженерно-технических помещениях, выходах на чердак и т. д.

Необходимо следить за тем, чтобы противопожарные двери не подвергались:

- а) деформации,
- б) потери целостности, в результате образования сквозных трещин или отверстий,
- в) потери теплоизолирующей способности.

Противопожарные двери должны быть укомплектованы

- а) устройствами для самозакрывания (доводчиками);
- б) устройствами, обеспечивающими автоматическое закрывание при пожаре;
- в) замками «антипаника» - устройствами, обеспечивающими свободное открывание дверей изнутри без ключа (на путях эвакуации).

Деревянные двери.

Деревянные двери необходимо своевременно ремонтировать и при необходимости окрашивать масляными красками.

Вентиляция

Устройство системы вентиляции должно соответствовать проектным решениям.

Персонал, обслуживающий системы вентиляции, обязан производить:

- плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;
- замену сломанных вытяжных решеток и их крепление;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах;
- устранение засоров в каналах.

Естественная вытяжная вентиляция должна обеспечивать удаление необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха 5°С и ниже.

После каждого ремонта вентиляционные каналы подлежат проверке и прочистке независимо от предыдущей проверки и прочистки в сроки, установленные в актах. Должен производиться осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки. По результатам осмотра должна быть запись в специальном журнале с указанием всех выявленных неисправностей и характера работ, проведенных с целью их устранения.

Техническое обслуживание и ремонт выполняются для восстановления и поддержания работоспособности вентиляционного оборудования, устранения выявляемых отказов и неисправностей. Все работы должны проводиться при выключенном и остановленном вентиляционном оборудовании. Внешние поверхности вентиляторов, электродвигателей и

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		23

другого вентиляционного оборудования должны систематически очищаться от пыли. Рабочие колеса и внутренние поверхности кожухов вентиляторов необходимо систематически очищать от пылевых и иных отложений.

Осмотр подшипников вентиляторов и их смазка должны осуществляться:

- при применении жидких масел - 1 раз в месяц;
- при применении консистентных смазок - 1 раз в 4 месяца.

Полная смазка с предварительной промывкой корпуса подшипника должна осуществляться:

- при применении жидких масел - 1 раз в 6 месяцев;
- при применении консистентных смазок - 1 раз в 12 месяцев.

Температура корпуса подшипников вентиляторов не должна превышать 70 °С. При превышении этой температуры подшипники необходимо осмотреть, очистить и вновь смазать. При обнаружении коррозии или трещин подшипники необходимо заменить. При появлении шума в вентиляторе, а также при возникновении вибрации вентиляторов необходимо выключить электродвигатель, установить причину шума, вибрации вентилятора и принять меры к срочному устранению неисправностей.

Систематически следить, чтобы воздухопроводы, воздухоприемные и воздухораздающие устройства не имели механических повреждений; повреждения должны безотлагательно устраняться. Следить за чистотой сеток воздухоприемных и воздухораспределительных устройств и очищать их не реже 1 раза в квартал.

Система отопления

Устройство системы отопления должно соответствовать проектным решениям.

Система отопления должна иметь исправное техническое состояние. Должна быть обеспечена целостность теплоизоляции трубопроводов. Магистральные трубопроводы и стояки в местах присоединения к разводящим трубопроводам должны иметь соответствующие маркировочные щиты с указанием направления движения теплоносителя.

Стояки не должны примыкать вплотную к стене. Расстояние в свету между трубами и строительными конструкциями должно быть не менее 10 мм.

При ремонте пришедшие в негодность нагревательные приборы должны быть заменены в соответствии с проектом или рекомендациями специализированной организации с учетом современного уровня выпускаемого оборудования. Отопительные приборы и трубопроводы должны быть закреплены, а их уклоны установлены по уровню.

На путях эвакуации приборы отопления должны быть установлены на высоте не менее 2,2 м от пола, для исключения возможности получения травм людей при эвакуации.

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

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							24
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

регулирующих кранов на нагревательных приборах следует производить не реже одного раза в год. При замене отключающей арматуры, в случае её неисправности, должны быть соблюдены диаметры и соответствие её рабочему давлению.

При подготовке к зимнему периоду должна быть обеспечена целостность трубопроводов, изоляции, сварных и резьбовых соединений. Осмотр системы отопления должен производиться по мере необходимости, но не реже 2 раза в год.

Холодное водоснабжение

Устройство системы холодного водоснабжения должно соответствовать проектным решениям.

Система холодного водоснабжения должна иметь исправное техническое состояние. Должна быть обеспечена целостность теплоизоляции трубопроводов проходящих по цокольному этажу и стояков. Для защиты трубопроводов холодного водоснабжения от коррозии они должны иметь антикоррозионное покрытие.

При подготовке к зимнему периоду должна быть обеспечена целостность трубопроводов, изоляции, сварных соединений и отключены наружные поливочные краны. Должна быть обеспечена теплоизоляция отключающей арматуры при расположении её в неотапливаемых помещениях. Необходимо обеспечивать плотность резьбовых соединений трубопроводов и запирающих устройств, при необходимости заменены уплотняющие материалы. При замене отключающей арматуры, в случае её неисправности, должны быть соблюдены диаметры и соответствие её рабочему давлению.

Общий прибор учета холодной воды должен располагаться в помещении с искусственным или естественным освещением и температурой воздуха в зимнее время не ниже +5 °С. Метрологическая поверка прибора учёта воды производится по окончании межповерочных интервалов. Должен быть обеспечен надлежащий внешний вид счётчика холодной воды. Для защиты счётчика от повреждения должны использоваться опоры обеспечивающие жёсткое закрепление прибора. Трубопроводы расположенные перед счётчиком и за ним также должны быть плотно закреплены. Должна быть обеспечена плотность соединения счётчика с трубопроводами. При необходимости должны быть заменены уплотняющие прокладки.

Осмотр системы холодного водоснабжения должен производиться по мере необходимости, но не реже 1 раза в год. Осмотр наружных поливочных устройств должен осуществляться 1 раз в год.

Горячее водоснабжение

Устройство системы горячего водоснабжения должно соответствовать проектным решениям.

Система горячего водоснабжения и циркуляция должна иметь исправное техническое состояние. Должна быть обеспечена целостность теплоизоляции трубопроводов

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		25

проходящих по цокольному этажу и стояков. Для защиты трубопроводов горячего водоснабжения от коррозии они должны иметь антикоррозионное покрытие.

При подготовке к зимнему периоду должна быть обеспечена целостность трубопроводов, изоляции, сварных и резьбовых соединений. Должна быть обеспечена теплоизоляция отключающей арматуры при расположении её в неотапливаемых помещениях. Необходимо обеспечивать плотность резьбовых соединений трубопроводов и запирающих устройств, при необходимости заменены уплотняющие материалы.

При замене отключающей арматуры, в случае её неисправности, должны быть соблюдены диаметры и соответствие её рабочему давлению.

Осмотр системы горячего водоснабжения должен производиться по мере необходимости, но не реже 1 раза в год.

Система водоотведения

Устройство системы водоотведения должно соответствовать проектным решениям.

Для предотвращения засорения системы канализации необходимо проводить профилактические осмотры во время которых выявлять и устранять отложения в трубах и фасонных частях. Необходимо следить за герметичностью раструбных соединений канализационных и водосточных трубопроводов. Система водоотведения должна иметь исправное техническое состояние. Трубопроводы канализации проходящей по чердаку должны быть заизолированы.

Канализационные трубопроводы, фасонные части, стыковые соединения, ревизии, прочистки должны быть герметичны при давлении 0,1 МПа (1 кгс/см²).

Не допускается проникновение запахов и вредных газов в помещения. Для этого необходимо регулярно осматривать гидравлические затворы и стыковые соединения труб. Пластмассовые трубопроводы канализации должны быть защищены от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубы, запрещается красить полиэтиленовые трубы.

Полиэтиленовые трубопроводы запрещается очищать металлическими щетками - для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой.

Запрещается подносить к пластмассовым трубопроводам открытый огонь, прислонять горячие предметы. При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, а пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом. Осмотр системы водоотведения должен производиться по мере необходимости, но не реже 1 раза в год.

Система электроснабжения

Устройство системы электроснабжения должно соответствовать проектным решениям.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							26
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Эксплуатация ВРУ должна вестись в соответствии с эксплуатационной документацией изготовителя, а также «Правилами эксплуатации электроустановок потребителей» и «Правилами техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей».

Полный осмотр вводного шкафа производить при снятом напряжении не реже одного раза в год.

Все работы по ремонту автоматических выключателей и замене предохранителей должны производиться при снятом напряжении. Необходимо следить за состоянием магнитной системы различных реле, магнитных пускателей и т.п. При возникновении чрезмерного шума от этих аппаратов производить стягивание стальных пластин сердечников. После ремонта аппаратура проверяется под напряжением.

Проверку срабатывания защиты групповых линий различных приемников допускается производить на штепсельных розетках с защитным контактом. Поверка расчетных средств учета электрической энергии проводится в сроки, устанавливаемые государственными стандартами, а также после ремонта указанных средств.

На средства измерений и учета электрической энергии составляются паспорта (или журналы), в которых делаются отметки обо всех ремонтах, калибровках и поверках. Обо всех дефектах или случаях отказов в работе расчетных счетчиков электрической энергии Потребитель обязан немедленно поставить в известность энергоснабжающую организацию.

Для каждой КЛ при вводе в эксплуатацию должны быть установлены наибольшие допустимые токовые нагрузки. Нагрузки должны быть определены по участку трассы длиной не менее 10 м с наихудшими условиями охлаждения. Повышение этих нагрузок допускается на основе тепловых испытаний при условии, что температура жил будет не выше длительно допустимой температуры, приведенной в государственных стандартах или технических условиях. При этом нагрев кабелей должен проверяться на участках трасс с наихудшими условиями охлаждения. Сопротивление изоляции токопроводов до 1 кВ, силовых и осветительных сетей, вторичных цепей управления, измеренное мегаомметром 1000 В, должно быть не менее 0,5 Ом. Особое внимание должно уделяться состоянию скрытых электропроводок, в первую очередь замоноличенных в строительные конструкции. Текущий ремонт электрических сетей осуществляется на основании технических указаний по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий. Открыто проложенные кабели, а также все кабельные муфты должны быть снабжены бирками; на бирках кабелей в начале и конце линии должны быть указаны марка, напряжение, сечение, номер или наименование линии; на бирках соединительных муфт - номер муфты, дата монтажа.

Монтаж заземлителей, заземляющих проводников, присоединение заземляющих проводников к заземлителям и оборудованию должен соответствовать установленным требованиям.

Рабочее и аварийное освещение во всех помещениях, на рабочих местах, открытых пространствах и улицах должно обеспечивать освещенность в соответствии с

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							27
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

установленными требованиями. Освещенность и другие светотехнические параметры должны быть не ниже значений, предусмотренных нормами.

Общие указания по техническому обслуживанию зданий

Техническое обслуживание зданий 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.

Контроль за техническим состоянием зданий и объектов следует осуществлять путем проведения систематических плановых и неплановых 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 осуществляется контроль за техническим состоянием отдельных конструкций помещений, элементов внешнего благоустройства. Неплановые осмотры должны проводиться после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов зданий и объектов, 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 к эксплуатации в весенне-летний период, устанавливать объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и уточнять объемы ремонтных работ по зданию.

При осеннем осмотре следует проверять готовность здания к эксплуатации в осенне-зимний период и уточнять объемы ремонтных работ по зданию.

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

Выявленные неисправности, препятствующие нормальной эксплуатации, должны устраняться. Результаты осмотров следует отражать в документах по учету 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 их нахождения, причины, вызвавшие эти неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах.

Планирование технического обслуживания здания должно осуществляться путем разработки годовых и квартальных планов-графиков работ по техническому обслуживанию. Обобщенные сведения о состоянии здания должны ежегодно отражаться в его техническом паспорте.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							28
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

После землетрясения силой 6 и более баллов, следует производить внеочередные осмотры и техническое обследование здания, его оборудования, коммуникаций. Обнаруженные повреждения и деформации должны быть подробно изучены и отражены в акте с указанием длины и ширины раскрытия наиболее значительных трещин. На опасных зонах необходимо поставить маяки. При необходимости выполнить разработку и осуществление мер по ремонту и усилению конструкций, получивших повреждения при землетрясении и других опасных литосферных, гидросферных и атмосферных процессах, а также при техногенных воздействиях.

Здания, подлежащие восстановлению, перед разработкой проекта восстановительных работ должны обследоваться проектной организацией. Усиление здания в случае необходимости следует производить по проекту, учитывающему характер снижения прочности конструкций и особенность сейсмического воздействия.

Здания, признанные особо опасными, не подлежащими усилению и восстановлению, должны планироваться на снос в первую очередь. В здания, признанные аварийными, вход людей должен быть воспрещен.

В здании не допускается:

- заделывать трещины и поверхностные повреждения, не удостоверившись, в каком состоянии находится несущая конструкция;
- выполнять текущий ремонт конструкций, подлежащих усилению, которое следует производить по проекту;
- оштукатуривать бетонные поверхности потолков, в том числе и сборные железобетонные настилы (допускается только затирка или шпаклевка);
- заделывать наглухо в стенах или в фундаменте выводы сантехнических коммуникаций;
- вскрывать железобетонные элементы (панели) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкции.

Организации, обслуживающие здание, должны обеспечивать сохранность конструкций здания, контроль за принятием мер по предупреждению аварий инженерного оборудования, поддержание порядка, безопасность нанимателей во время землетрясения и устранять повреждения зданий и инженерных сетей после землетрясения в возможно короткие сроки.

8. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации территории здания

Предельно допустимые и допустимые нормативные уровни звукового давления, уровни звука, эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума, вибрации.

Максимальные уровни звука $L_{Амакс}$, дБА для жилых комнат квартир в зависимости от времени суток составляют : с 7 до 23 часов — 55дБА, с 23 до 7 часов — 45дБА. Для

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							29
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

дорожек необходимо предусматривать твердое покрытие. На участке в местах пересечения внутриквартальных проездов с тротуарами, пешеходными дорожками, подходами к детским и хозяйственным площадкам бортовые камни должны заглубляться с устройством плавных примыканий (пандусов) для обеспечения проезда детских колясок, санок и посетителей участка МГН группы М4.

Содержание прилегающей к зданию территории включает:

- поддержание в технически исправном состоянии элементов благоустройства (пешеходных дорожек, проездов, мест отдыха, игровых и хозяйственных площадок и малых архитектурных форм), озеленения (газонов, клумб, кустарников и деревьев с посадкой и сносом аварийных), открытых водоотводов, ливневой канализации до места подключения в общегородской коллектор и встроенно-пристроенных общественных туалетов;

- вывоз отходов (мусора, нечистот) по договору с организациями по очистке и контроль за выполнением графика удаления отходов;

- ежедневную санитарную уборку и очистку территории, и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;

- установку на обслуживаемой территории урн, сборников для твердых отходов;

- оборудование площадки под мусоросборники с водонепроницаемым покрытием.

Зимняя уборка прилегающей к зданию территории не должна препятствовать движению пешеходов и транспорта и включает:

- уборку снега с отмосток, проездов и тротуаров, и пешеходных зон;

- очистку крыш зданий;

- вывоз снега и снежно-ледяных образований;

- против гололёдную обработку тротуаров и проездов.

Содержание прилегающей к зданию территории в летний период включает:

- уборку мусора;

- поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха.

- подметание и уборку придомовой территории;

- очистку от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборку контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

- уборку и выкашивание газонов;

- прочистку ливневой канализации;

- уборку крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистку металлической решетки и приямка.

Механизированная уборка и очистка улиц, тротуаров и дворов должна производиться в часы, установленные местными исполнительными и распорядительными органами в зависимости от климатических условий, времени года и с учетом интенсивности пешеходного движения.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		31

Запрещается:

- производить пересадку или вырубку деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения;
- осуществлять посадку деревьев ближе чем 5,0м от здания;
- складировать тару, строительные материалы, дрова и т. п. вне территории, отведенной для этих целей;
- парковать автотранспорт на дворовых территориях в радиусе 10м от мусоросборников, на газонах, в скверах, на детских площадках, тротуарах и в других неорганизованных для этих целей местах;
- оставлять автотранспорт на дворовых территориях на длительный период, а также в местах, препятствующих проезду специального транспорта, пожарных машин, машин скорой помощи, вывозу мусора, уборке снега;
- осуществлять мойку автотранспорта во дворах, на улицах и в других местах общего пользования;
- выгуливать собак на дворовых территориях, детских площадках, на газонах, в зеленых зонах, парках, скверах, за исключением специально отведенных площадок;__
- сжигать листья, мусор и все виды отходов на территории города.

Использовать прилегающую к зданиям территорию следует в соответствии с проектной документацией. Изменение планировочной организации участка не должно оказывать влияние на безопасность.

Санитарные и противопожарные требования к организации временного хранения отходов.

Работы по сбору и вывозу мусора и твердых бытовых отходов(ТБО):

- работы по сбору и вывозу ТБО;
- плановая и дополнительная уборка контейнерных площадок (ежедневная);
- организация мест для накопления ртутных ламп сбор отходов I-V классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

9 . Требования к обеспечению безопасных для здоровья людей условий проживания и пребывания в здании (сооружении) в период эксплуатации.

Основные параметры микроклимата помещений, предназначенных для пребывания людей

В период эксплуатации здания следует обеспечивать параметры микроклимата помещений, предназначенных для пребывания людей согласно ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» таблице.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							32
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Таблица - Оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в обслуживаемой зоне общественных и административных зданий

Период года	Наименование помещения или категория	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая, не более	оптимальная, не более	допустимая, не более
Холодный	1	20-22	18-24	19-20	17-23	45-30	60	0,2	0,3
	2	19-21	18-23	18-20	17-22	45-30	60	0,2	0,3
	3а	20-21	19-23	19-20	19-22	45-30	60	0,2	0,3
	3б	14-16	12-17	13-15	13-16	45-30	60	0,3	0,5
	3в	18-20	16-22	17-20	15-21	45-30	60	0,2	0,3
	4	17-19	15-21	16-18	14-20	45-30	60	0,2	0,3
	5	20-22	20-24	19-21	19-23	45-30	60	0,15	0,2
	6	16-18	14-20	15-17	13-19	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется
	Ванные, душевые	24-26	18-28	23-25	17-27	Не нормируется	Не нормируется	0,15	0,2
Теплый	Помещения с постоянным пребыванием людей	23-25	18-28	22-24	19-27	60-30	65	0,15	0,25

Требования к качеству воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд

Качество воды централизованных систем водоснабжения должно соответствовать требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01.

Требования к инсоляции и солнцезащите помещений; требуемый уровень естественного и искусственного освещения помещений;

Естественное освещение, освещенность и инсоляция проектируемого здания жилого дома отвечают санитарно-эпидемиологическим требованиям к жилым и общественным помещениям. Жилые комнаты и кухни имеют естественное освещение. Коэффициент естественной освещенности (далее - КЕО) в жилых комнатах и кухнях не менее 0,5 %. Отношение площади световых проемов к площади пола жилых комнат и кухонь - не более 1:5,5 и не менее 1:8. Для подсобных помещений, санитарных узлов, прихожих, поэтажных внеквартирных коридоров принято не нормируемое естественное освещение.

Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых зданий установлена на определенные календарные периоды дифференцировано — не менее 2ч. в день.

Нормативная продолжительность инсоляции обеспечена не менее чем в одной комнате 1 - 3-комнатных квартир и не менее чем в двух комнатах четырех- и более комнатных квартир.

Предельно допустимый уровень шума в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий (сооружений);

При выполнении проекта учтены требования по обеспечению защиты от шума. Все ограждающие конструкции приняты с индексом изоляции воздушного шума в соответствии с СП 51.13330.2011 "СНиП 23-03-2003 "Защита от шума".

Межквартирные стены и перегородки имеют индекс изоляции воздушного шума не ниже 52 дБ. Перекрытия между помещениями квартир и отделяющие помещения квартир от холлов, лестничных клеток и используемых чердачных помещений — 50дБ. Перекрытия между помещениями квартиры и расположенными под ними административными помещениями, офисами — 50дБ.

Помещение насосной расположены под помещениями с нормируемыми параметрами уровней звука. Расчетом подтверждается, что применяемое оборудование не нарушает установленных нормативами допустимых уровней звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентных и максимальных уровней звука проникающего шума в помещениях жилого здания. Ударный шум от оборудования (структурный) изолирован в месте источника.

Уровни шума от инженерного оборудования не превышают установленных допустимых уровней. Также проектом исключается крепление санитарных приборов и трубопроводов непосредственно к межквартирным стенам и перегородкам, ограждающим жилые комнаты.

В целях соблюдения предельно допустимых уровней шума в помещениях жилых квартир и офисных помещениях необходимо:

- поддерживать в исправном состоянии применяемое в инженерных помещениях оборудование;
- восстанавливать, при повреждении, отделку звукоизоляционными материалами.
- исключать крепление санитарных приборов и трубопроводов к межквартирным стенам и перегородкам.

В целях обеспечения безопасных для людей условий уровень шума в помещениях проектируемого здания в период эксплуатации (исключая аварийные) должен соответствовать СН 2.2.4/2.1.8.562-96.

10. Сведения по обеспечению пожарной безопасности объекта и людей, находящихся на нем

Требования пожарной безопасности, устанавливающие порядок организации производства и (или) содержания территорий, зданий, сооружений, помещений организаций и других объектов (далее - объекты) в целях обеспечения пожарной безопасности содержатся в Правилах противопожарного режима в Российской Федерации.

Для организации периодичности осмотров и контрольных проверок, мониторинга состояния систем противопожарной защиты, технического обслуживания систем

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							34
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

противопожарной защиты в обязательном порядке заключаются договора с организациями, имеющими лицензии на данный вид деятельности.

В отношении объекта руководителем (иным уполномоченным должностным лицом) организации (индивидуальным предпринимателем), в пользовании которой на праве собственности или на ином законном основании находятся объекты (далее - руководитель управляющей компании), утверждается инструкция о мерах пожарной безопасности (Правила противопожарного режима в Российской Федерации).

Руководитель управляющей компании назначает лицо, ответственное за пожарную безопасность, которое обеспечивает соблюдение требований пожарной безопасности в жилом доме (Правила противопожарного режима в Российской Федерации).

При эксплуатации эвакуационных путей и выходов руководитель управляющей компании обеспечивает соблюдение проектных решений и требований нормативных документов по пожарной безопасности (в том числе по освещенности, количеству, размерам и объемно-планировочным решениям эвакуационных путей и выходов, а также по наличию на путях эвакуации знаков пожарной безопасности) в соответствии с требованиями статьи 84 Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Запрещено устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы.

Руководитель управляющей компании организует проведение работ по заделке негорючими материалами, обеспечивающими требуемый предел огнестойкости и дымогазонепроницаемость, образовавшихся отверстий и зазоров в местах пересечения противопожарных преград различными инженерными (в том числе электрическими проводами, кабелями) и технологическими коммуникациям

Руководитель управляющей компании обеспечивает содержание ограждений на крышах (покрытиях) здания в исправном состоянии, организует не реже 1 раза в 5 лет проведение эксплуатационных испытаний ограждений на крышах с составлением соответствующего протокола испытаний, а также периодического освидетельствования состояния средств спасения с высоты в соответствии с технической документацией или паспортом на такое изделие.

Необходимо соблюдать противопожарные мероприятия, предусмотренные проектом:

- Применены соответствующие объемно-планировочные решения и средства, обеспечивающие ограничение распространения пожара за пределы очага;
- Выполнено устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- Для обнаружения пожара предусмотрена пожарная сигнализация с установкой шлейфов пожарной сигнализации с тепловыми, дымовыми и ручными пожарными извещателями для оповещения людей при пожаре;

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							35
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

- Применены основные строительные конструкции с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемым, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;

- Применены защитные составы и строительные материалы для повышения пределов огнестойкости строительных конструкций;

- Обеспечено применение первичных средств пожаротушения.

- На путях эвакуации применены несгораемые конструкции и отделочные материалы. В вестибюлях, лестничных клетках класс облицовочных материалов — КМ0, в общих коридорах - КМ1.

- Проектная документация содержит схемы эвакуации при пожаре.

Требования к эксплуатации противопожарных систем и оборудования

Техническое обслуживание и ремонт выполняются для восстановления и поддержания работоспособности противодымного оборудования, устранения выявляемых отказов и неисправностей. Все работы должны проводиться при выключенном и остановленном вентиляционном оборудовании.

Внешние поверхности вентиляторов, электродвигателей и другого вентиляционного оборудования должны систематически очищаться от пыли. Рабочие колеса и внутренние поверхности кожухов вентиляторов необходимо систематически очищать от пылевых и иных отложений. Осмотр подшипников вентиляторов и их смазка должны осуществляться:

- при применении жидких масел - 1 раз в месяц;

- при применении консистентных смазок - 1 раз в 4 месяца.

Полная смазка с предварительной промывкой корпуса подшипника должна осуществляться:

- при применении жидких масел - 1 раз в 6 месяцев;

- при применении консистентных смазок - 1 раз в 12 месяцев.

Температура корпуса подшипников вентиляторов не должна превышать 70 °С. При превышении этой температуры подшипники необходимо осмотреть, очистить и вновь смазать. При обнаружении коррозии или трещин подшипники необходимо заменить. При появлении шума в вентиляторе, а также при возникновении вибрации вентиляторов необходимо выключить электродвигатель, установить причину шума, вибрации вентилятора и принять меры к срочному устранению неисправностей.

11. Сведения для пользователей и эксплуатационных служб о значениях эксплуатационных нагрузок на строительные конструкции, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации зданий и сооружений

Изменение в процессе эксплуатации объемно-планировочного решения здания, а также его внешнего обустройства (установка на кровле световой рекламы, транспарантов,

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							36
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

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 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.

Конструкции здания запроектированы на следующую полезную нормативную нагрузку на перекрытие:

- для спальных помещений — 150кг/м²

- для коридоров, лестниц - 300кг/м²

- для кабинетов, бытовых помещений, групповых, хозяйственных помещений — 200кг/м²

- для помещений спортивного, музыкального зала — 400кг/м²

- для чердака — 70кг/м²

- для технических помещений чердака — 200кг/м².

- для металлических ограждений лестниц, кровли — 30кг/м.п. (горизонтальная нагрузка).

12. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							37
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

При эксплуатации здания должны выполняться утвержденные технологии и требования в области охраны окружающей среды, восстановления природной среды, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов.

При эксплуатации здания и инженерных сооружений, в области обращения с отходами, необходимо соблюдать экологические, санитарные и иные требования, установленные законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды и здоровья человека. Необходимо выполнять следующие требования:

- проводить мониторинг состояния окружающей среды на территориях объектов размещения отходов;

- предоставлять в установленном порядке необходимую информацию в области обращения с отходами;

- соблюдать требования предупреждения аварий, связанных с обращением с отходами, и принимать неотложные меры по их ликвидации;

- в случае возникновения или угрозы аварий, связанных с обращением с отходами, которые наносят или могут нанести ущерб окружающей среде, здоровью или имуществу физических лиц либо имуществу юридических лиц, немедленно информировать об этом федеральные органы исполнительной власти в области обращения с отходами, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления.

При эксплуатации здания и сооружений необходимо в области охраны атмосферного воздуха:

- информировать органы и учреждения государственной санитарно-эпидемиологической службы о всех случаях нерегламентированных и аварийных выбросов вредных примесей в атмосферный воздух, разрабатывать мероприятия по их ликвидации и предотвращению аналогичных ситуаций;

- выполнять в установленные сроки предписания органов и учреждений государственной санитарно-эпидемиологической службы по устранению нарушений санитарных правил.

При эксплуатации здания и инженерных сооружений, должны приниматься меры по предотвращению воздействия на состояние подземных вод, их загрязнения. Мероприятия по защите подземных вод от загрязнения при различных видах хозяйственной деятельности должны обеспечивать:

- водонепроницаемость емкостей и площадок для хранения твердых и жидких бытовых отходов;

- предупреждение фильтрации загрязненных вод с поверхности почвы в водоносные горизонты путем соблюдение правил временного накопления отходов, исключение сброса загрязненных вод на прилегающую территорию).

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							38
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

13. Сведения о размещении скрытых электрических проводов, трубопроводов и иных устройств, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, окружающей среде.

Для помещений, к отделке которых предъявляются повышенные требования, и для всех сетей с трубопроводами холодного, горячего водоснабжения из полимерных материалов (кроме трубопроводов в санитарных узлах) следует предусматривать скрытую прокладку. Скрытая прокладка стальных трубопроводов, соединяемых на резьбе (за исключением угольников для присоединения настенной водоразборной арматуры) допускается при устройстве лючков доступа к стыковым соединениям. Стальные трубопроводы, соединяемые на сварке, полимерные трубопроводы, соединяемые на сварке допускается прокладывать без доступа к соединениям.

Прокладка стояков канализации предусматривается скрытая в штрабах, каналах и коробах, ограждающие конструкции которых выполняются из негорючих материалов, за исключением лицевой панели, обеспечивающей доступ к стоякам;

Против ревизий на стояках при скрытой прокладке следует предусматривать люки размером не более 0,09 м².

При скрытой прокладке трубопроводов теплоснабжения следует предусматривать люки в местах расположения разборных соединений и арматуры.

Распределительные линии жилого дома выполнены кабелем АВВГнг(А)-LS, ВВГнг(А)-LS, ВВГнг(А)-FRLS (электропитание электроприемников СПЗ) открыто по цокольному этажу на металлических лотках, в ПВХ трубах по цокольному этажу, на скобах в технических помещениях; скрыто в штрабах стен.

Групповые линии жилого дома выполнены кабелем ВВГнг(А)-LS, ВВГнг(А)-FRLS (электропитание электроприемников СПЗ) открыто по подвалу на металлических лотках,

ПВХ трубах по цокольному этажу, на скобах в технических помещениях и по фасаду здания; скрыто под штукатуркой, в штрабах стен, в пустотах и стыках плит перекрытия. Кабель, проложенный по фасаду здания на высоту до 2-х метров, защитить металлической трубой.

Групповые сети квартир выполнены кабелем ВВГнг(А)-LS скрыто в каналах и штрабах стеновых панелей, в каналах плит перекрытий.

Распределительные линии предусмотрены сменяемыми.

Линии, питающие электроприемники СПЗ, проложить на отдельных лотках.

В местах прохождения кабелей, коробов, труб и шинопроводов через строительных конструкций с нормируемым пределом огнестойкости, предусмотрены сертифицированные кабельные проходки в соответствии с ГОСТ Р 53310-2009.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							39
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Провода и кабели электросетей выбраны по допустимым токовым нагрузкам и проверены на соответствие сечений токам уставок защитных аппаратов и допустимые потери напряжения от ввода до наиболее удаленной лампы/электроприемника.

						51-СК/02.22-ТБЭ	Лист
							40
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		