

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СтройИнвестПроект"**

**Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:  
Ростовская обл., г. Новочеркасск  
примерно в 600 м к юго-востоку от автовокзала  
(земельный участок с кадастровым номером  
61:55:0011007:1026)  
(1-й этап строительства, 2-й этап строительства,  
3-й этап строительства)**

**Многоквартирный жилой дом  
(2-й этап строительства)**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 12 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации  
объектов капитального строительства»**

5/2021 – 1.2 – ОБЭ

**Том 11**

Откорректировано по замечанию экспертизы

ГИП



Л.А. Гаврилова

Размножение, воспроизведение или передача третьему лицу данной проектной документации без специального письменного разрешения ООО "СтройИнвестПроект" запрещается.

**Данный документ без "мокрой"  
печати ООО "СтройИнвестПроект"  
не действителен.**

6.06.2022 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"СтройИнвестПроект"**

**Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:  
Ростовская обл., г. Новочеркасск  
примерно в 600 м к юго-востоку от автовокзала  
(земельный участок с кадастровым номером  
61:55:0011007:1026)  
(1-й этап строительства, 2-й этап строительства,  
3-й этап строительства)**

**Многоквартирный жилой дом  
(2-й этап строительства)**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 12 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации  
объектов капитального строительства»**

5/2021 – 1.2 – ОБЭ

**Том 11**

*Директор*



*Л.А. Гаврилова*

*Главный инженер проекта*

*Л.А. Гаврилова*

Размножение, воспроизведение или передача третьему лицу данной проектной документации без специального письменного разрешения ООО "СтройИнвестПроект" запрещается.

Данный документ без "мокрой" печати ООО "СтройИнвестПроект" не действителен.

6.06.2022 г.

Формат	Порядк. номера листов в томе	Обозначение	Наименование	Примечание
		5/2021 – 1.2 – ОБЭ	Титульный лист	
		5/2021 – 1.2– ОБЭ.С	Содержание тома	
		5/2021 – 1.2– СП	Состав проектной документации	
		5/2021 – 1.2 –ОБЭ	Пояснительная записка	
			Справка главного инженера проекта	
			Общие данные	
			Краткая характеристика объекта капитального строительства	
			Сведения для пользователей и эксплуатационных служб о значениях эксплуатационных нагрузок на строительные конструкции, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации здания или сооружения:	
			Технико-экономические показатели объекта	
			Основные показатели по проекту электроснабжение	
			Основные показатели по проекту отопления и вентиляции	


Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

5/2021 – 1.2 – ОБЭ.С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
ООО "СтройИнвестПроект"		

Формат	Порядк. номера листов в томе	Обозначение	Наименование	Примечание	
			<p>Основные показатели по проекту водопровода и канализации</p> <p>Пожарно-технические характеристики</p> <p>1. Перечень мероприятий по обеспечению безопасности зданий, строений и сооружений в процессе их эксплуатации:</p> <p>Мероприятия по техническому обслуживанию зданий, строений и сооружений, в том числе отдельных элементов, конструкций зданий, строений и сооружений, а также систем инженерно - технического обеспечения</p> <p>Сроки и последовательность и 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</p> <p>Периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий</p> <p>2. Меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования</p>		
Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

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

№ тома		Обозначение	Наименование	Примечание						
			<p align="center"><b><u>Проектная документация</u></b></p> <p align="center">«Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Новочеркасск примерно в 600 м к юго-востоку от автовокзала (земельный участок с кадастровым номером 61:55:0011007:1026) (1-й этап строительства, 2-й этап строительства, 3-й этап строительства)»</p> <p align="center">«Многоквартирный жилой дом (2-й этап строительства)»</p>							
1	5/2021-1.2-ПЗ		Раздел 1 «Пояснительная записка»	ООО СК «ГеоСтрой»						
2	5/2021-1.2-ПЗУ		Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»							
3	5/2021-1.2-АР		Раздел 3 «Архитектурные решения»							
			Раздел 4 «Конструктивные и объёмно-планировочные решения»							
4.1	5/2021-1.2-КР1		Часть 1 «Объёмно-планировочные решения»							
4.2	5/2021-1.2-КР2		Часть 2 «Конструктивные решения»							
	20-08/01-КР.УГ		«Усиление грунтов основания»							
Взам. инв. №		5/2021 – 1.2 – СП								
Подп. и дата										
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
		ГИП		Гаврилова		<i>Гаврилова</i>				
		Состав проекта						ООО "СтройИнвестПроект"		

№ тома	Обозначение	Наименование				Примечание																
5.1	5/2021-1.2-ИОС1	Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»																				
5.2,3	5/2021-1.2-ИОС2,3	Подраздел 1 «Система электро-снабжения»																				
		Подразделы 2, 3 «Системы водоснабжения, водоотведения»																				
		Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»																				
5.4.1	5/2021-1.2-ИОС4.1	Часть 1 «Отопление и вентиляция»																				
5.4.2	5/2021-1.2-ИОС4.2	Часть 2 "Тепломеханические решения"																				
5.5	5/2021-1.2-ИОС5	Подраздел 5 «Сети связи»																				
		Подраздел 6 «Система газоснабжения»																				
	100-1428.21-ИОС5.6	Часть 1. «Наружные газопроводы»				Филиал ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Новочеркасске																
	8-КБ-2021-2-ИОС.6	Часть 2 «Внутреннее газооборудование»				ООО "СтройГаз-Сервис"																
6	5/2021-1.2-ПОС	Раздел 6 «Проект организации строительства»																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Изм.</td> <td>Копуч</td> <td>Лист</td> <td>№док.</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">5/2021 – 1.2 – СП</td> </tr> </table>															Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата	5/2021 – 1.2 – СП	
Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата	5/2021 – 1.2 – СП																
							Лист															
							2															

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

№ тома	Обозначение	Наименование					Примечание
7	5/2021-1.2-ООС	Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»					
8	5/2021-1.2-ПБ	Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»					
9	5/2021-1.2-ОДИ	Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»					
10	5/2021-1.2-ЭЭ	Раздел 10(1) «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»					
11	5/2021-1.2-ОБЭ	Раздел 12 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»					
12	5/2021-1.2-СКР	Раздел 13 «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ»					
13	5/2021-1.2-ГО	Раздел 14 «Инженерно–технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций»					
							Лист
							3
							5/2021 – 1.2 – СП
Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата	
Инд.№ подп.	Подп. и дата	Взам. инв.№				





- СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия»;
- СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений».

### Краткая характеристика объекта капитального строительства

Согласно заданию на проектирование, строительство многоквартирного жилого дома (2-й этап строительства) предусмотрено на земельном участке площадью 4 677,00 м<sup>2</sup>.

### Сведения для пользователей и эксплуатационных служб о значениях эксплуатационных нагрузок на строительные конструкции, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации здания или сооружения:

Проектируемое здание располагается на генеральном плане в соответствии с его функциональным назначением, с учетом рельефа местности, а также в соответствии с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и другими нормами. Вертикальная планировка площадки решена с учетом сложившейся застройки микрорайона.

Земельный участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома, расположен в западной части города Новочеркасска примерно в 600 м к юго-востоку от автовокзала.

Участок ориентирован с севера на юг, имеет сложную форму и ограничен:

- с востока - территорией жилого дома на расстоянии не менее 8 м, в соответствии с п.4.3 СП 4.13130.2013;

- с юга, запада и севера - свободными от застройки участками;

Проектируемое здание основным фасадом выходит на внутриквартальные проезды. Вход в жилую часть осуществляется из дворового пространства.

Подъезд к участку возможен с ул. Яценко по внутриквартальному проезду.

Количество этажей - 5 (включает в себя 4 надземных этажа и подвал).

В здании запроектированы 4 жилых надземных этажа и подвал. Насосная хоз-питьевого водоснабжения, электрощитовая, КУИ расположены в подвале 1 секции (1 этап строительства).

В жилом доме предусматривается размещение следующих помещений:

- подвал на отм. -3,050 предназначен для прокладки инженерных сетей.

Насосная хоз-питьевого водоснабжения, электрощитовая, КУИ расположены в подвале 1 секции (1 этап строительства).

- на 1-м – 4-м жилых этажах располагаются 1, 2 комнатные квартиры, межквартирный коридор, лестничная клетка.

На первом этаже размещается входная группа с тамбуром.

Здание секционного типа имеет прямоугольную форму в плане, с габаритными размерами в осях 21,6 м x 16,4 м.

Высота надземных этажей: 1-й этаж – 3,3 м, 2-й-4-й - 3м, подвала – 3,05 м.

Инд.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа проектируемого здания 2-го этапа строительства, соответствующая абсолютной отметке 101,75 по генеральному плану.

Для осуществления функциональной связи между этажами предусмотрена лестничная клетка с железобетонными площадками и сборными железобетонными ступенями по металлическим косоурам (ширина марша 1.35м).

Из подвала жилого дома предусмотрены обособленные эвакуационные выходы через эвакуационные приямки и лестницу, ведущие непосредственно наружу.

При входе в здание проектом предусмотрено устройство тамбура.

Место для дежурного, с выводом аварийного сигнала о неисправности технического оборудования, выделено в помещении ТСЖ.

В соответствии с заданием на проектирование на 1 — 4 этажах жилого дома размещены 24 квартиры (80% – однокомнатных квартир, 20% – двухкомнатных;):

- однокомнатных – 20 квартир;
- двухкомнатных – 4 квартиры.

Все квартиры жилого дома обеспечены необходимым набором жилых и вспомогательных помещений: жилые комнаты, кухни, прихожие, санузлы (в соответствии с п.5.10 СП 54.13130.2016), балконы и лоджии.

Габариты жилых и подсобных помещений определены в зависимости от набора мебели и оборудования, размещаемых с учетом требований эргономики, и в соответствии с п.5.7 СП 54.13130.2016.

В соответствии с п.13 Задания на проектирование, в проекте предусматривается доступность для маломобильных групп населения жилой части проектируемого здания, без планировочных решений квартир, доступность территории жилой застройки.

Непосредственно перед входом в здание организована площадка размером не менее 2,2x2,2м.

Вид разрешённого использования земельного участка с параметрами объектов капитального строительства установлен Градостроительным планом земельного участка №РФ-61-2-08-0-00-2021-1676 от 12.07.2021г..

В соответствии с требованиями, изложенными в Градостроительном плане земельного участка:

— Разрешенное использование земельного участка – «Зона многофункциональной застройки типа ОЖ». Основные виды разрешенного использования – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).

— На земельном участке строительства предусмотрено:

№	Наименование	Назначение объекта капитального строительства
1.2		Многоквартирный жилой дом. 2-я секция 3-секционного жилого дома (2 этап строительства)

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Проектируемое здание многоквартирного жилого дома размещено на генеральном плане в соответствии с градостроительным регламентом, его функциональным назначением, с учетом рельефа местности, а также в соответствии с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и другими нормами.

Наружные стены здания облицевать керамическим кирпичем двух цветов:  
 - одинарным гладким коричневым М150, колер №8016 по каталогу RAL;  
 - одинарным гладким светло-бежевым М150, колер №1015 по каталогу RAL.

Цоколь оштукатурить серым цветом №7045 по каталогу RAL.

### Технико-экономические показатели

«Многоквартирный жилой дом (2-й этап строительства)»

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели	Примечание
1	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	379,34	С крыльцами и пандусами
2	Строительный объем, в т.ч.: – надземная часть: – подземная часть:	м <sup>3</sup>	5472 4410 1062	
3	Этажность	эт.	4	
4	Количество этажей, в т.ч.: - надземных - подземных	эт.	5 4 1	
5	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	1582,8	
6	Количество квартир, в т.ч. – 1-комнатные: – 2-комнатные:	кв.	24 20 4	
7	Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	451,6	
8	Общая площадь квартир (в т.ч. балконы и лоджии)	м <sup>2</sup>	990,0	
9	Расчетное количество жителей	чел.	25	
10	Жилищная обеспеченность		40	

В административном отношении участок изысканий находится в г. Новочеркасске Ростовской области, в геоморфологическом отношении приурочен к водоразделу рек Аксай и Тузлов (Доно-Тузловский водораздел).

Абсолютные отметки рельефа колеблются (по устьям скважин) от 99,7 до 101,2 м.

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

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Геологическое строение участка изысканий, на разведанную глубину 15,0 м, слагают делювиальные глинистые отложения верхнечетвертичного возраста.

Специфические грунты на участке изысканий представлены просадочными грунтами.

Просадочные грунты представлены суглинком желто-бурого цвета, тяжелый, твердый, пылеватый, просадочный, незасоленный, ИГЭ-1.

Мощность слоя составляет 8,3-9,0 м. Абсолютные отметки подошвы просадочной толщи изменяются 90,5-91,9 м. Вскрыты до глубины 9,2-9,9 м.

Тип грунтовых условий по просадочности – I.

Нормативная глубина сезонного промерзания – 0,9 м.

На период изысканий — август 2021 года, грунтовые воды вскрыты на глубине 9,7-10,4 м. Абсолютные отметки 90,0-91,4 м.

Объектов культурного наследия на участке нет.

Подъезд к участку возможен с ул. Яценко по внутриквартальному проезду.

Участок проектирования имеет следующие характеристики:

- кадастровый номер 61:55:0011007:1026;
- категория земель – земли населенных пунктов;
- разрешенное использование – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), код 2.1.1;
- площадь – 4677 м<sup>2</sup>.

В соответствии с установленным градостроительным регламентом земельного участка, проектом предусматривается строительство жилого дома (этажность – 4 этажа), также устройство проездов, тротуаров, площадок для игр детей, для отдыха взрослых и для занятий физкультурой и автостоянок.

Противопожарные расстояния между проектируемым жилым домом и существующими соседними зданиями соответствуют требованиям СП4.13330.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Проезд пожарных машин вдоль всего участка застройки организован по кольцевой схеме.

Для обеспечения проезда автотранспорта и пожарных машин с восточной и западной сторон проектируемого жилого дома предусмотрены автопроезды шириной не менее 4,2 м. Конструкция дорожного покрытия запроектирована на расчетную нагрузку от пожарных машин.

Для эвакуации жильцов, в случае возникновения пожара, доступ пожарных автолестниц и подъемников обеспечен ко всем помещениям жилого дома со стороны пожарных проездов, расположенных на расстоянии 5-8 м от стен здания (согласно п.8.8 СП 4.13330.2013).

Для обеспечения безопасного движения людских потоков вдоль автопроездов устраиваются тротуары с твердым покрытием.

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

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

### Технико-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	4 677,00
2	Площадь 2-го этапа строительства, в т.ч.:	м <sup>2</sup>	814,38
	- площадь застройки территории	м <sup>2</sup>	379,34
	- площадь проездов, дорожек и площадок с твердым покрытием	м <sup>2</sup>	417,10
	- площадь озеленения	м <sup>2</sup>	17,94
	- вертикальное озеленение	м <sup>2</sup>	30,80*
	- суммарная общая площадь озеленения (кроме вертикального) и проектируемых площадок для отдыха и игр детей, а также проектируемых тротуаров (пешеходных дорожек), включая отмостки, используемые для движения пешеходов), для подсчета процента озеленения	м <sup>2</sup>	174,01*
	- процент застройки	%	47
	- процент озеленения (без учета вертикального озеленения), включен процент от суммарной общей площади проектируемых площадок для отдыха и игр детей, в соответствии с п. 7.4 СП 42.13330.2016	%	21
3	Площадь покрытий за границей землеотвода	м <sup>2</sup>	212,63

### Основные показатели по проекту электроснабжения

Электроснабжение жилого дома предусматривается выполнить от РУ-0,4кВ существующей ТП, с точкой подключения опора, установленная на границе земельного участка, в соответствии с техническими условиями № 92/21/В/НчМЭС/ЦРЭС, выданными филиалом АО «Донэнерго» НМЭС.

Схема электроснабжения с расчетной активной мощностью  $P_p=78,4\text{кВт}$  (для 1,2,3 блок секции) принята согласно заданий смежных разделов (ТХ,ОВ и т.д.). Проектом предусматривается электроснабжение жилого четырехэтажного дома кабелем марки АВБШв-4х70, проложенному в траншее. Принятая схема электроснабжения электроприемников обеспечивает необходимый уровень надежности питания потребителей III категории.

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

### Основные показатели

Наименование	Расчетное значение
	Ввод
Категория электроснабжения	III
Принятое напряжение, В	380/220
Расчетная нагрузка : активная, кВт	36,9кВт
Коэффициент мощности	0,92

Электроприемники третьей категории в нормальных режимах обеспечиваются электроэнергией от РУ 0,4 кВ существующей ТП 6/0,4кВ.

Для приема и распределения электроэнергии в проектируемом доме предусмотрено вводно-распределительное устройство: ВРУ, расположенное в электрощитовой в подвале в осях 2с-3с/Вс-Гс в 1-ой блок секции (1 этап строительства).

На лестничных клетках на каждом этаже жилого дома устанавливаются этажные щитки типа ЩЭУ6-6х40А/Сч/УХЛ4 с отделением для слаботочных устройств.

Общий учет электроэнергии и учет на общедомовые нужды жилого дома предусмотрены во ВРУ дома в 1-ой блок секции (1 этап строительства). Учет электроэнергии каждой квартиры предусмотрен в этажных щитах.

Электроснабжение здания выполнено по системе TN-C-S. Нулевые жилы питающих кабелей и ВРУ присоединяются к повторному контуру заземления на вводе в здание.

Электрическое освещение выполняется в соответствии с СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Нормы проектирования» и СанПиН 2.2.1.2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий» Проектом предусматриваются следующие виды освещения: рабочее, эвакуационное, освещение безопасности (аварийное) (220В) и ремонтное(24В).

Освещение безопасности выполняется в электрощитовой жилого дома.

Эвакуационное освещение выполняется в соответствии со СНиП 23-05-93\* и главой 6.1 ПУЭ и предусматривается по лестничным клеткам, коридорам.

В электрощитовой для местного освещения предусмотрено переносное освещение 24 В. Вход в здание, а также номерной знак должны освещаться светильниками, присоединенными к сети аварийного освещения. Выбор светильников в помещениях общедомового назначения произведен с учетом назначения помещений, необходимой освещенности, экономической эффективности и условий среды.

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

## Основные показатели по проекту отопление и вентиляция

Расчётные температуры наружного воздуха:

- в холодный период (параметры Б)  $T_n = -18^\circ\text{C}$
- в тёплый период (параметры А)  $T_n = +27^\circ\text{C}$
- в тёплый период (параметры Б)  $T_n = +30^\circ\text{C}$
- средняя температура за отопительный период  $T_{\text{ср}} = -0^\circ\text{C}$
- продолжительность отопительного периода - 167 суток.

Расчётная температура внутреннего воздуха в помещениях жилого дома принята  $5-25^\circ\text{C}$ .

Теплоснабжение осуществляется от индивидуальных теплогенераторов (настенные газовые водогрейные двухконтурные котлы с закрытой камерой сгорания PROTHERM gerard) (см. раздел ИОС4.2).

Теплоноситель - вода с параметрами:

- Температура в системе отопления:  $85-38^\circ\text{C}$ ,
- давление в системе отопления в подающей линии -  $P=0,20\text{ МПа}$ ,
- давление в системе отопления в обратной линии -  $P=0,10\text{ МПа}$ .

### Расход тепловых потоков

№ Пози- ции по генпла- ну	Наименова- ние зданий и сооружений	Тепловой поток, Вт				Всего  Общий
		Отопле- ние	Вентиля- ция	Горячее водо- снабжение	Технологиче- ские нужды	
1	2	3	4	5	6	7
1	Жилой дом	56320	-	(см. разд. ИОС2,3, ИОС4.2)	-	56320
	Итого:	56320	-	(см. разд. ИОС2,3, ИОС4.2)	-	56320

Система отопления – поквартирная, двухтрубная, горизонтальная, с попутным движением теплоносителя.

Проектом предусмотрены самостоятельные системы отопления каждой квартиры.

В качестве нагревательных приборов приняты биметаллические радиаторы РБС-500.

Регулирование теплоотдачи отопительных приборов и поддержание нормируемых температур внутреннего воздуха в помещениях предусмотрено автоматическими терморегуляторами «RA-N» фирмы «Danfoss», установленными на подводках к отопительным приборам.

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Удаление воздуха из систем отопления осуществляется через воздухо-сборники, устанавливаемые в верхних точках системы (см. раздел ИОС4.2), а также с помощью воздухоотводчиков (кранов Маевского), установленных в верхних пробках (заглушках) отопительных приборов.

Компенсация тепловых удлинений трубопроводов осуществляется за счёт естественных поворотов и подъёмов трассы, устройства Z, Г-образных компенсаторов.

Вентиляция жилого дома принята с естественным притоком и удалением воздуха. Приток воздуха в помещения осуществляется через режим микропродувания в металлопластиковых окнах.

Вытяжной воздух из кухонь, санузлов и ванных комнат через вентиляционные каналы с установкой регулируемых вентиляционных решеток «РВр-1», выпускается наружу, выше кровли. Устройство вентканалов ВБ и вентшахт будет приведено в комплекте чертежей марки АС (на стадии Р).

Воздухообмен рассчитан, исходя из норм по удалению воздуха из санузлов (25м<sup>3</sup>/ч), ванных комнат (25м<sup>3</sup>/ч), совмещённых санузлов (25м<sup>3</sup>/ч) и кухню (101м<sup>3</sup>/ч).

Установка систем кондиционирования решается заказчиком. Возможность подключения согласована с электриками.

### Основные показатели по проекту водопровода и канализации

Потребное количество питьевой воды, необходимое для нужд многоквартирного жилого дома приведено в таблице.

Наименование системы	Требуемое давление на вводе, МПа	Расчетный расход				Установленная мощность электродвигателя, кВт	Примечание
		м <sup>3</sup> /сут	м <sup>3</sup> /ч	л/с	при пожаре, л/с		
Водопровод							
Хозяйственно-питьевой	0,35	8,22	2,24	0,93		2x1.1	Наружные городские
1. Многоквартирный жилой дом							сети водоснабжения
1.1. Жилая часть 2-я секция	0,35	7,18	2,24	0,93			
1.3. Полив территории		1.04	—	—			

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв.№ подл.

Наименование системы	Требуемое давление на вводе, МПа	Расчетный расход				Установленная мощность электродвигателя, кВт	Примечание
		м³/сут	м³/ч	л/с	при пожаре, л/с		
<b>1.4.Пожаротушение</b>							
Наружное пожаротушение		—	—		15,00		

Расчетный расход на наружное пожаротушение составляет 15 л/с. Расход принят для жилого дома, который принят согласно СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности».

Наружное пожаротушение предусматривается из сети хозяйственно-питьевого водопровода от одного проектируемого и одного существующего пожарных гидрантов, которые установлены на кольцевом водопроводе Ø160мм, находящемся на расстоянии не более 200 м.

Согласно ТУ "Горводоканал" г. Новочеркаска №265 от 31.08.2021г, водоснабжение объекта предусматривается от существующего водопровода диаметром 250 мм, проложенного по пер. Рощинский. В точке врезки запроектирован новый колодец с установкой в нем пожарного гидранта и запорной арматуры, который предусмотрен при проектировании 1-го этапа строительства.

В 1-ю секцию проектируемого жилого дома (см. проект 1 этапа строительства) подведен водопровод диаметром 63x3,8из труб ПЭ100 SDR17 "питьевая" по ГОСТ 18599–2001.

Для создания необходимого напора в сети водопровода на хозяйственно-питьевые нужды жилого дома предусмотрена установка повышения давления на базе насосов WILO. 3MНIЛ 304 Real с частотным регулированием. Нормально всасывающий многосекционный центробежный насос MНIЛ 304-Е-3-400-50-2 производительностью 3.57 м3/ч, напором 35м, мощностью N=3x 0,55 кВт, напряжением 3x415 В с частотным регулированием фирмы "WILO" российского производства, располагаемая в подвале жилого дома (1-й этап строительства).

Сигнализация об аварийной ситуации в помещении насосной выведена на пульт, установленный в помещении ТСЖ.

Горячее водоснабжение каждой квартиры осуществляется от настенных котлов с двойным контуром, установленных на кухнях.

В помещении уборочного инвентаря (1-й этап строительства) предусматривается кран для набора воды для уборки лестничных помещений.

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Количество сточных вод на жилой дом приведено в таблице.

Наименование системы	Требуемое давление на вводе, МПа	Расчетный расход				Установленная мощность электродвигателя, кВт	Примечание
		м <sup>3</sup> /сут	м <sup>3</sup> /ч	л/с	при пожаре, л/с		
Канализация							Городская сеть канализации
Бытовая				2,23*			
Жилые квартиры 2-я секция		7,18	2,24	0,93			
Безвозвратные потери (полив территории)		1,04	–	–			

\*- Расход сточных вод определяется исходя из общего секундного расхода воды, при значении  $g$  8л/сек, секундный расход воды + расход сточных вод прибора с максимальным значением на расчетном участке, принимаемый по таблице А1 СП30.13330.2020, в данном случае расход сточных вод от унитаза равный 1,6л/сек.

На основании технических условий, выданных МУП "Горводоканал" г. Новочеркасск № 265 от 31.08.2021г., сброс сточных вод от жилого дома предусматривается в проектируемую канализацию диаметром 160мм, проложенную по пер. Рощинский. Подключение предусмотрено в проектируемом колодце на сети городской канализации. Сточные воды от многоквартирного жилого дома одним выпуском системы К1 диаметром 110 мм сбрасываются в проектируемую бытовую канализацию диаметром 160мм.

### Пожарно-технические характеристики

Степень огнестойкости жилого дома-II;

Класс конструктивной пожарной опасности здания – С0

Класс пожарной опасности строительных конструкций:

– стены наружные с внешней стороны – К0

– стены, перегородки, перекрытия – К0

– стены лестничных клеток и противопожарные преграды – К0

– марши и площадки лестниц в лестничных клетках – К0.

Класс функциональной пожарной опасности здания Ф 1.3.

Для жилого дома предусматривается конструктивная схема здания с несущими кирпичными стенами и межэтажными сборными железобетонными перекрытиями:

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

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

-междуэтажные перекрытия (в том числе над подвалом) и покрытие из сборных железобетонных плит с пределом огнестойкости не менее REI45;

-внутренние кирпичные стены лестничной клетки с пределом огнестойкости не менее REI90;

- покрытие лестничной клетки R90;

-наружные несущие стены с пределом огнестойкости не менее R90 выполнены трехслойными, теплоэффективными, из обыкновенного глиняного кирпича с облицовкой лицевым кирпичом и утеплителем - минераловатными плитами;

- железобетонные марши лестниц с пределом огнестойкости –R60.

- железобетонные площадки лестниц с пределом огнестойкости –R90.

Кровля плоская из полимерной мембраны выполнена по сборным железобетонным плитам покрытия. Предел огнестойкости несущих элементов E60.

Участки наружных стен в местах примыкания к перекрытиям (междуэтажные пояса) следует выполнять глухими, высотой не менее 1,2 м.

Согласно п. 6 ст. 88 ФЗ-123, места сопряжения противопожарных преград с другими ограждающими конструкциями здания предусмотрены с пределом огнестойкости не менее предела огнестойкости сопрягаемых преград.

Согласно п. 5.2.4 СП 2.13130.2020, узлы пересечения кабелями и трубопроводами конструкций с нормируемой огнестойкостью пожарной опасностью не снижают требуемых пожарно-технических показателей конструкций.

Согласно п. 5.2.2 СП 2.13130.2020, предусмотренные проектными решениями строительные конструкции не способствуют скрытому распространению горения.

Строительные конструкции классифицируются по огнестойкости согласно ст.35 Ф.З. № 123.

R- потеря несущей способности.

E-потеря целостности

I-потеря теплоизолирующей способности

Степень огнестойкости здания, класс функциональной пожарной опасности, класс конструктивной пожарной опасности принято согласно табл.22 приложения к №123-ФЗ и представлено в таблице.

№ пп	Показатель	Наименование документа	Ед. измер.	Значение показателя
1	2	3	4	5
1	Степень огнестойкости здания	ФЗ-123 от 22.07.2008 г., статья 30, ст. 87	степень	II
2	Класс функциональной пожарной опасности	ФЗ-123 от 22.07.2008 г., статья 32	класс	Ф1.3
3	Класс конструктивной	ФЗ-123 от	класс	C0

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

пожарной опасности

22.07.2008 г.,  
статья 30, ст.87

Конструкции и материалы приняты в проекте с пределами огнестойкости, обеспечивающими II степень огнестойкости здания.

Определение пределов огнестойкости строительных конструкций выполнено в соответствии с СТО 36554501-006-2006 «Правила по обеспечению огнестойкости и огнесохранности железобетонных конструкций» и «Пособием по определению пределов огнестойкости конструкций, пределов распространения огня по конструкциям и групп возгораемости материалов» 1985г.

Принятые конструктивные и объемно-планировочные решения, степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности строительных конструкций являются основным мероприятием, направленным на предотвращение распространения пожара.

Класс конструктивной пожарной опасности применяемых проектом строительных конструкций проектируемого здания соответствует классу конструктивной пожарной опасности строительных конструкций, устанавливаемому таблицей 22 Приложения к ФЗ № 123-ФЗ для зданий класса конструктивной пожарной опасности С0.

Т.к. все показатели строительных конструкций соответствуют требованиям ФЗ № 123, то здания имеют II степень огнестойкости.

Класс конструктивной пожарной опасности здания – С0

Класс пожарной опасности строительных конструкций:

- стены наружные с внешней стороны – К0
- стены, перегородки, перекрытия – К0
- стены лестничных клеток и противопожарные преграды – К0
- марши и площадки лестниц в лестничных клетках – К0.
- покрытие лестничной клетки имеет предел огнестойкости R90.

В соответствии со следующими нормативными документами:

- ГОСТ 31251-2008. «Стены наружные с внешней стороны. Метод испытаний на пожарную опасность»;
- ГОСТ 30403-2012 «Конструкции строительные. Метод испытаний на пожарную опасность»;
- ГОСТ 30247.1-94 «Конструкции строительные. Методы испытаний на огнестойкость. Несущие и ограждающие конструкции».

### 1. Перечень мероприятий по обеспечению безопасности зданий, строений и сооружений в процессе их эксплуатации:

Граждане, юридические лица в соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" обязаны:

- использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

- бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;
- выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг, осуществлять выплаты по жилищным кредитам;
- использовать указанные в пункте 2 земельные участки без ущерба для других лиц.

Техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п.

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.

Условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) (далее переоборудование) жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений.

Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Аварийное состояние зданий, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения по его вине устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией.

Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях.

Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер, трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать. Для усиления воздухообмена в помещениях следует использовать местные приточные устройства (вентиляционные каналы в наладке печей, подоконные приточные устройства, каналы в стене и т.д.). Собственникам квартир рекомендуется устанавливать в вытяжных отверстиях вентиляторы.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

Для устранения значительных теплопотерь через технические неотапливаемые помещения здания необходимо поддерживать в холодное время года температуру воздуха в них не менее  $+5^{\circ}$ , влажность воздуха не более 65% при однократном воздухообмене.

Для поддержания указанного режима необходимо:

- осуществлять проветривание в летнее время и регулируя частичное закрывание оконных и дверных проемов зимой;
- держать закрытыми входные двери и въездные ворота;
- восстанавливать по мере износа уплотняющие прокладки в притворах входных дверей;
- содержать в исправном состоянии теплоизоляцию трубопроводов центрального отопления и горячего водоснабжения;
- тщательно уплотнять зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты;

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

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

– содержать в исправном состоянии мостики для перехода через коммуникации;

– не допускать перегрузок на отмостке здания и на полу технических помещений при производстве ремонтных работ.

В течение отопительного сезона, не реже одного раза, измеряется температура и влажность воздуха психрометром, температура поверхностей стен - термомощупом, температура горячих поверхностей трубопроводов - обычным уличным термометром через пластилиновую накладку.

Подлежат регулярному наблюдению наиболее уязвимые места:

- сопряжения стены здания с отмосткой;
- вертикальная гидроизоляция наружных стен (появление мокрых пятен или протечек с внутренней стороны наружных стен);
- зоны застоя или притока воды к фундаментам и стенам здания.

В процессе эксплуатации могут быть обнаружены следующие характерные неисправности:

- трещины в плоскости примыкания отмостки к наружным стенам;
- нарушения гидроизоляции стен;
- повышенная влажность воздуха в технических помещениях для размещения инженерных коммуникаций, вызывающая появление мокрых пятен на стенах и образование конденсата на трубах; трещины в стенах;

Ремонтные работы по устранению обнаруженных неисправностей следует выполнять в сроки, установленные «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» с учетом проектных решений и указаний, приведенных в данном разделе.

При проявлении на стенах подвала трещин следует сделать восстановление их в соответствии с проектом. При проявлении в стенах наклонных или вертикальных трещин следует установить маяки. Неизменное состояние маяков свидетельствует о прекращении деформации стен. Заделку трещин в стенах производить согласно указаний, приведенных в данном альбоме. При увеличении трещин следует обращаться в специализированные организации.

При обнаружении на стенах и потолках сырых пятен и плесени, образования конденсата на водопроводных трубах следует организовать интенсивное проветривание через окна, двери.

Не допускается пробивка проемов и отверстий в стенах, установка новых перегородок и крепление их к несущим конструкциям без разрешения лиц, ответственных за эксплуатацию зданий.

Просадки, образовавшиеся в местах укладки инженерных сетей, засыпаются песчаным фунтом слоями толщиной 20 см с последующим трамбованием каждого слоя и поливкой водой с восстановлением покрытия.

Окраска металлических деталей (трубопроводы, крюки, подвески и т.п.) и восстановление неисправностей теплоизоляции осуществляются частично в порядке подготовки здания к зиме и в полном объеме при выполнении текущего ремонта каждые 3 года. Отмостки и тротуары по периметру здания должны

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

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

быть в исправном состоянии с уклоном 0,020+0,030 от здания. Пряжки и входы следует регулярно очищать от мусора и снега. Земляные работы в непосредственной близости от здания, особенно ниже подошвы фундаментов, могут производиться только по специальному разрешению.

#### Организация безопасной эксплуатации электроустановок

– Руководитель предприятия обязан обеспечить содержание, эксплуатацию и обслуживание электроустановок в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.

Для этого он обязан:

– назначить ответственного за исправное состояние и безопасную эксплуатацию электрохозяйства из числа инженерно-технических работников, имеющих электротехническую подготовку и прошедших проверку знаний в установленном порядке, в дальнейшем - лицо, ответственное за электрохозяйство;

– обеспечить необходимое количество электротехнических работников;

– утвердить Положение об энергетической службе предприятия, а также должностные инструкции и инструкции по охране труда;

– установить такой порядок, чтобы работники, на которых возложены обязанности по обслуживанию электроустановок, вели тщательные наблюдения за порученным им оборудованием и сетями путем осмотра, проверки действия, испытаний и измерений;

– обеспечить проверку знаний работников в установленные сроки в соответствии с требованиями "Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей/ Москва, Энергоатомиздат, 1989", утвержденных Минэнерго СССР 21.12.84 (далее ПТЭ);

– обеспечить проведение противоаварийных, приемосдаточных и профилактических испытаний и измерений электроустановок согласно правилам и нормам (ПТЭ);

– обеспечить проведение технического освидетельствования электроустановок.

Специалисты служб охраны труда обязаны контролировать безопасную эксплуатацию электроустановок и должны иметь IV группу по электробезопасности.

Запрещается возлагать на энергослужбу обязанности, не входящие в ее профессиональную компетенцию.

#### **Мероприятия по техническому обслуживанию зданий, строений и сооружений, в том числе отдельных элементов, конструкций зданий, строений и сооружений, а также систем инженерно-технического обеспечения:**

Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилого дома:

– Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стонов, 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.).

– Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

– Прочистка канализационного лежака.  
 – Проверка исправности канализационных вытяжек.  
 – Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.  
 – Проверка заземления ванн.  
 – Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

– Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в квартирах.

Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
- Ремонт просевших отмосток.
- Укрепление флагодержателей.

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
- Утепление чердачных перекрытий.
- Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
- Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
- Консервация поливочных систем.
- Укрепление флагодержателей.
- Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
- Поставка доводчиков на входных дверях.
- Ремонт и укрепление входных дверей.

Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

- Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
- Смена прокладок в водопроводных кранах.
- Уплотнение сгонов.
- Прочистка внутренней канализации.
- Прочистка сифонов.
- Регулировка смывного бачка.
- Притирка пробочного крана в смесителе.
- Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
- Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
- Укрепление трубопроводов.
- Проверка канализационных вытяжек.
- Мелкий ремонт изоляции.
- Проветривание колодцев.
- Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, подвалах и чердаках.
- Устранение мелких неисправностей электропроводки.
- Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Прочие работы

- Регулировка и наладка систем вентиляции.
- Очистка и промывка водопроводных кранов.
- Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

Инд.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- Подготовка зданий к праздникам.
  - Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
  - Удаление с крыш снега и наледей.
  - Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
  - Уборка и очистка придомовой территории.
  - Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
  - Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
  - Удаление мусора из здания и его вывозка.
  - Поливка тротуаров и замощенной территории.
- В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Техническое обслуживание и ремонт отдельных элементов строительных конструкций зданий.

**Фундаменты и стены подвалов**

Организация по обслуживанию должна обеспечить:

- нормируемый температурно-влажностный режим подвала;
- исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий;
- устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов;
- работоспособное состояние внутридомовых и наружных дренажей.

Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны знать проектные характеристики и нормативные требования к основаниям зданий и сооружений, прочностные характеристики и 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 подвалов, как правило, производится специализированными организациями по договору.

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию. Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

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, ас-

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

фальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и не герметичность стыковых соединений в системах канализации.

Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод; содержаться в чистоте, иметь освещение; вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

Не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты; мостики для перехода через коммуникации должны быть исправными. Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

Входные двери в подвал должны быть закрыты на замок, ключи должны храниться у дежурного персонала (о чем должна быть соответствующая надпись), двери должны быть утеплены, уплотнены и обиты с двух сторон кровельной сталью.

#### **Не допускается:**

- подтопление подвалов из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;
- захламлять и загрязнять подвальные помещения;
- устанавливать в подвалах дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта;
- рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения;
- подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10-15 см;
- использовать подвалы и технические подполья для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

#### **Стены каменные (кирпичные, железобетонные)**

Организация по обслуживанию 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.

Инженерно-технические работники организации по обслуживанию жилищного фонда должны знать конструктивную схему стен здания, проектные

Изм.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата



сборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

С появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо:

- облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять;
- отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения;
- поврежденные места на фасаде восстановить с заменой всех дефектных.

Фактурные слои блоков и панелей или штукатурку с усадочными мелкими трещинами необходимо защищать от разрушения затиркой жидким полимерцементным раствором с окраской. Стабилизировавшиеся широкие трещины следует заделать материалом, аналогичным материалу стен или полимерцементным раствором.

Фасады зданий следует очищать и промывать в сроки, установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степень загрязнения, наличие выколов, разрушение покрытия) и условий эксплуатации.

Водоотводящие устройства наружных стен должны иметь необходимые уклоны от стен и обеспечивать от них беспрепятственный отвод атмосферных вод.

Стальные детали крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.) следует располагать с уклоном от стен. На деталях, имеющих уклон к стене, следует установить плотно прилегающие к ним манжеты из оцинкованной стали на расстоянии 5-10 см от стены. Все закрепленные к стене стальные элементы необходимо регулярно окрашивать, защищать от коррозии.

Окраска металлических лестниц, флагодержателей, элементов креплений растяжек электросети, ограждений крыш и решеток вентиляционных отверстий панелей должна производиться масляными красками в соответствии с колерным паспортом дома, как правило, через каждые 5-6 лет в зависимости от условий эксплуатации.

### **Балконы, козырьки.**

Работники организаций по обслуживанию здания обязаны систематически проверять правильность использования балконов, не допускать размещения в них громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения. Необходимо регулярно разъяснять нанимателям и арендаторам жилых помещений и ответственным за коммунальную квартиру правила содержания балконов.

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов и козырьков работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. С целью предотвращения разрушения краев балконной плиты или трещин между балконной плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги, металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой. Уклон балконной плиты должен быть не менее 3% от стен здания с организацией отвода воды металлическим фартуком или зажелезненной плитой с капельником с выносом не менее 3-5 см. В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту.

Отсутствие или неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, потеки на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждение ограждений балкона должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

Не менее чем один раз в год рекомендуется проводить следующие мероприятия по уходу за пвх окнами:

- Проверить фурнитуру на наличие повреждения. Все подвижные детали смазываются каплей масла (например, маслом для швейных машин).

- Проверить плотность прилегания уплотнения между створкой и рамой. В случае повреждения произвести замену уплотнения.

- Проверить водоотводящие каналы. При необходимости очистить отверстия от загрязнений.

- Проверить контурное уплотнение на стеклопакете на предмет наличия повреждений в уплотнениях.

### Перекрытия

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

- устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;

- исправное состояние перекрытий;
- звукоизоляцию;
- устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;

- восстановление теплотехнических (перекрытия чердачные, над подвалами), акустических, водоизоляционных (перекрытия в санитарных узлах) свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.

Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития.

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

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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 чердачных перекрытий следует вызвать специалиста и устранять при капитальном ремонте по проекту.

Усиление перекрытий, устранение сверхнормативных прогибов перекрытий, устранение смещения несущих конструкций от стен или прогонов в кирпичных сводах или выпадение отдельных кирпичей (недостаточной глубины опирания элементов), трещин и других деформаций, снижающих несущую способность и устойчивость перекрытия, должны производиться по проекту. При обнаружении указанных деформаций перекрытий должны быть приняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

Переохлаждаемые перекрытия должны быть утеплены следующим образом:

а) чердачные перекрытия: довести слой теплоизоляции до расчетного; на чердаке вдоль наружных стен на полосе шириной 0,7-1 м должен быть дополнительный слой утеплителя или скос из теплоизоляционного материала под углом 45°; утепление переохлаждаемых зон перекрытия с теплым чердаком (под вентиляционными шахтами и др.) следует осуществлять по расчету;

б) междуэтажные перекрытия: усилить теплоизоляцию в местах их примыкания к наружным стенам (после вскрытия пола).

### Полы.

Организация по обслуживанию общих территорий должна обеспечить:

- содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку;
- устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов;
- восстановление защитно-отделочных покрытий;
- периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях.

Полы из линолеума следует ежедневно протирать теплой или холодной водой и не реже одного-двух раз в месяц натирать специальными щетками. Мыть эти полы горячей водой с добавлением соды, чистить пемзой или песком не допускается.

Снижение статической электризации полов из линолеума следует достигать повышением относительной влажности воздуха в помещениях до 50-55%, натиркой полов специальными мастиками или воском, обработкой покрытий антистатическими препаратами.

Основание пола из линолеума при замене изношенного должно быть отремонтировано и выровнено

Поврежденные участки покрытия из линолеума необходимо ремонтировать или заменять, подбирая материал по цвету и рисунку. Отслоившиеся по-

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

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

крытия из линолеума и синтетических плиток следует хорошо просушить и наклеить на мастики, предварительно очистив основание.

Керамические плитки, отставшие от бетонного основания, перед употреблением должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе эпоксидного или другого клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку.

Отремонтированные места цементных полов на вторые сутки следует за- железнить цементом.

Полы из керамических, мозаичных и цементных плиток необходимо мыть теплой водой не реже одного раза в неделю.

### **Перегородки**

Организация по обслуживанию здания должна обеспечить:

- исправное состояние перегородок;
- устранение повреждений перегородок по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- восстановление звукоизоляционных, огнезащитных и влагозащитных (в санитарных узлах и кухнях) свойств.

Зыбкость перегородок необходимо уменьшать восстановлением и установкой дополнительных креплений к смежным конструкциям. Если перегородки из мелких элементов имеют значительный наклон или выпучивание, а в горизонтальных швах появились трещины, то их следует переложить или заменить новыми.

Сквозные трещины в перегородках, а также неплотности по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить специальными герметизирующими материалами или проконопатить паклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон известково-гипсовым раствором.

При повторном появлении трещин в местах сопряжений перегородок со стенами или друг с другом необходимо оштукатурить углы по металлической сетке.

Трещины по периметру пространства между гильзой и трубопроводом центрального отопления необходимо проконопатить асбестовым шнуром, затереть цементно-известковым раствором с добавлением 10-15% асбестовой пыли.

Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.

Облицовку, потерявшую сцепление с перегородкой, следует снять и сделать заново. При восстановлении облицовки следует применять плитку, однотипную по форме и цвету.

### **Крыши**

#### **Требования по техническому обслуживанию**

Организация по обслуживанию здания должна обеспечить:

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

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

- исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;
- защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;
- воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;
- обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;
- чистоту чердачных помещений и освещенность;
- 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.

Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из профилированной стали (ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия, разрушение окрасочного или защитного слоя); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоев)

Разрушенные защитные слои железобетонных несущих элементов крыши и выбоины с частичным оголением арматуры необходимо восстанавливать, а трещины - заделывать цементным раствором. Если повреждения привели к потере несущей способности конструктивных элементов, то их следует усилить или заменить.

Несущие конструкции крыши, устройства и оборудование, в том числе расположенные на крыше, карниз и водоотводящие элементы крыши, ограждения, гильзы, анкеры, устройства молниезащиты должны быть до ремонта кровельного покрытия приведены в технически исправное состояние.

Кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами следует заводить в штрабы и защищать фартуком из оцинкованной стали (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см, а в штрабе герметизирован), а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами - устанавливать дополнительную стальную гильзу с фланцем.

Производство конструктивных изменений крыш допускается только при наличии проектного решения или технического условия по согласованию с соответствующими органами.

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками. К ремонту крыш с раскрытием кровли разрешается приступать только при наличии на месте всех необходимых строительных материалов, заготовок и благоприятного прогноза погоды.

После окончания работ по ремонту кровли, дымовых труб, парапетов и др. все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю.

Несущие конструкции крыши, к которым подвешиваются люльки или другое подвесное оборудование, необходимо проверить на прочность и надежность. Для установки допускается использовать специальные вентиляционные отверстия (продухи).

Установка радио- и телевизионных антенн и производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускается.

Производить сметание хвои, листьев и мусора в желоба и воронки внутренних и наружных водостоков не допускается.

Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.

Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью.

Удаление наледей и сосулек - по мере необходимости.

Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

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;
- стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять;
- водоприемные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренарующим отверстием; водоприемные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться.
- достаточность и исправность тепловой изоляции всех трубопроводов, стояков и запорной арматуры.

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Для конструкций из монолитного железобетона должна быть обеспечена прочность защитного слоя, отсутствие коррозии арматуры, прогибов, трещин, выбоин в кровельных несущих конструкциях.

### **Водоотводящие устройства**

Неисправности системы водоотвода: наружного (загрязнение и разрушение желобов и водосточных труб, нарушение сопряжений отдельных элементов между собой и с кровлей, обледенение водоотводящих устройств и свесов) и внутреннего (протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение и обледенение воронок и открытых выпусков, разрушение водоотводящих лотков от здания, протекание стыковых соединений водосточного стояка, конденсационное увлажнение теплоизоляции стояков) следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

Замену отдельных элементов водоотводящих устройств по мере износа следует производить из оцинкованной листовой стали.

Заменяемые водосточные трубы, как правило, следует прокладывать вертикально, без переломов, непосредственно через карнизы при условии устройства в них манжет из оцинкованной стали.

Водоотводные воронки внутреннего водостока должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренирующими отверстиями. Их надлежит периодически очищать от мусора и наледи.

Крыши с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега.

Очистка от снега и льда крыш должна поручаться рабочим, знающим правила содержания кровли, имеющие допуск к работе на высоте, и выполняться только деревянными лопатами.

Повреждение кровли, свесов, желобов и водоприемных воронок необходимо устранять немедленно.

### **Окна, двери.**

Организация по обслуживанию здания должна обеспечивать:

- исправное состояние окон и дверей;
- нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон и дверей;
- периодическую очистку свегопрозрачных заполнений.

Неисправности заполнений оконных и дверных проемов:

- неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие стекол и приборов, проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; обледенение отдельных участков окон и балконных дверей, следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, пороизолом, просмоленной или смоченной в цементном молоке паклей) 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 остекления окон, балконных дверей и входных дверей в подъезды следует очищать от загрязнений, как правило, химическими средствами.

Все детали входных дверей из цветных или нержавеющей металлов (петли, ручки, нашивные листы, рейки у стекол) должны периодически по мере загрязнения очищаться до блеска, а повреждения - устраняться.

Заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (коробления, разрушения в узлах и т.п.), должны заменяться новыми, аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами. Все поверхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы

### Лестницы

Неисправное состояние лестниц (коррозия металлических, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

Металлические элементы лестниц следует периодически через каждые пять-шесть лет окрашивать, предварительно очищая поверхности от ржавчины.

При прогибах лестничных маршей и площадок, превышающих допускаемые нормы (в случае увеличивающейся деформации), работники организации по обслуживанию здания должны усиливать несущие элементы лестниц (по проекту), предварительно приняв меры по безопасности эксплуатации лестниц.

Заделку трещин, углублений, выбоин и окол в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций. Потерявшие прочность лестничные ступени в разборных маршах должны быть заменены новыми.

Зазоры между лестничным маршем и стеной следует заделывать цементным раствором. Исправлять сколы в валиках проступей рекомендуется путем применения готовых вставок или бетонирования на месте.

Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов.

Пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять.

Окрашку конструкций лестниц следует производить через каждые пять лет.

Инд.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Входные крыльца должны отвечать требованиям:

- осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м;
- стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания;
- проветриваемое подполье или пространство под крыльцами должно быть открыто для осмотра;
- козырьки над входами и ступени крылец следует очищать при снегопадах не допуская сползания снега;
- не допускается попадание воды в подвал или техподполье из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами.

Тамбурный отсек должен иметь утепленные стены, потолки; исключается его сквозное продувание, но обязательно обеспечивается возможность внесения мебели, носилок и т.д.

Входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, самозакрывающиеся устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (остановы).

Элементы лестницы:

- допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок не более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм;
- отклонение перил от вертикали не более 6 мм.

Лестничные клетки:

- должно быть с исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях, освещение лестничной клетки в соответствии с проектом;
- помещение должно регулярно проветриваться и поддерживаться температура воздуха не менее +16°C;
- должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц;
- рекомендуется перед наружными входными дверями устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега;
- входы из лестничных клеток на кровлю должны быть закрыты на замок.

Запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения.

### Специальные мероприятия

**- Контроль состояния металлических закладных деталей, защита конструкций и трубопроводов от коррозии**

К выборочному первому вскрытию конструктивных узлов следует приступать через 20-25 лет после сдачи дома в эксплуатацию. При незначительных коррозионных поражениях стальных деталей дальнейшее наблюдение за состоянием стальных элементов должно осуществляться через каждые 10-15 лет (частично в узлах, вскрывавшихся ранее, частично в других узлах, вскрываемых

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

вновь), значительных коррозионных поражениях стальных деталей - не позднее чем через 5 лет.

В случае обнаружения деталей, площадь поперечного сечения которых вследствие повреждения коррозией уменьшилась более чем на 30%, необходимо вскрыть аналогичные узлы в здании в количестве не менее трех.

Вскрывать в первую очередь следует несущие закладные детали, находящиеся в наиболее неблагоприятных температурно-влажностных условиях эксплуатации, а также в местах, где на поверхности конструкций имеются трещины, отслоения защитного слоя, коричневые ржавые пятна.

Работы по вскрытию и заделке конструкций организуются организацией по обслуживанию жилищного фонда с привлечением строительно-монтажной и проектной организации.

Температурно-влажностный режим, паро-, гидроизоляционная защита конструкций и помещений, в которых установлены трубопроводы, осушение прилегающего к зданию участка местности, прокладка трубопроводов в каналах, защищенных от увлажнения, снижение влияния блуждающих токов и выполнение мероприятий по защите от них подземных трубопроводов, включающих устройство и периодическое восстановление защитных покрытий конструкций и трубопроводов, подавление и отвод коррозионных токов (катодная и протекторная защита, дренаж блуждающих токов), антикоррозийная защита конструкций и трубопроводов должны удовлетворять установленным требованиям.

## **Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования**

### **Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование**

Эксплуатация электрооборудования жилого дома должна производиться в соответствии с установленными требованиями.

Должна быть обеспечена эксплуатация:

- шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;

- внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;

- этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии;

- осветительных установок помещений общего пользования с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, лифтовых холлах, в подвалах, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях;

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

– силовых и осветительных установок, автоматизации тепловых пунктов и других помещений, находящихся на балансе организации по обслуживанию здания;

– систем пожарной сигнализации, пассажирских лифтов;

Обслуживающая организация должна осуществлять эксплуатацию внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит.

Текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкерных элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей должно проводиться в соответствии с установленными требованиями.

Организации обслуживающие электрооборудование дома обязаны:

– обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации;

– обеспечивать запроектированные уровни искусственного освещения мест общего пользования;

– осуществлять мероприятия по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, сокращению затрат времени на осмотр и ремонт оборудования, повышению сроков службы электрооборудования и электрических сетей;

– обеспечивать и контролировать работоспособность систем автоматического включения и выключения электрооборудования;

– контролировать использование в осветительных приборах коридоров, лестничных клеток и других мест общего пользования ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемой по условиям освещенности;

– не допускать нарушения графиков работы электрооборудования;

– в насосных установках применять электродвигатели требуемой мощности;

– осуществлять очистку от пыли и грязи окон, потолочных фонарей и светильников на лестничных клетках в сроки, определяемые ответственным за электрохозяйство в зависимости от местных условий, чистку светильников следует, как правило, совмещать с очередной сменой перегоревших ламп и стартеров, с заменой вышедших из строя отражателей, рассеивателей и других элементов светильников;

– при выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования зданий или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности;

– немедленно сообщать в энергоснабжающую организацию об авариях в системе внутридомового электроснабжения, связанных с отключением питающих линий и/или несоблюдением параметров подающейся электрической энергии;

– принимать меры по предупреждению повреждений в электрической сети, приводящих к нарушениям режима ее функционирования, с целью предотвра-

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

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

щения повреждений бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры.

Все работы по устранению неисправностей электрооборудования и электрических сетей должны записываться в специальном оперативном журнале.

Персонал организаций по обслуживанию жилого дома должен быть обеспечен необходимым инструментом, измерительными приборами, основными и дополнительными защитными средствами, а также материалами и запасными комплектующими деталями.

Обслуживающая организация жилого дома обязана обеспечить сохранность приборов учета электроэнергии, установленных вне квартир на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других помещениях общего пользования.

В домах, питаемых от силовых трансформаторов напряжением 380/220 В с глухо заземленной нейтралью, в качестве заземлителя следует использовать нулевой рабочий проводник питающей линии (стояка).

Электроинструмент на напряжение 42 В должен включаться через понижающий трансформатор напряжения. Понижающий трансформатор должен удовлетворять требованиям ПУЭ.

В помещениях повышенной опасности поражения электрическим током следует применять светильники с патронами из изоляционного влагостойкого материала, конструкция которых исключает возможность доступа к лампе без специальных приспособлений. Ввод электропроводки в эти светильники должен производиться с использованием металлических труб или защитных оболочек кабелей.

Обслуживание и ремонт радиотрансляционной сети, оборудования радиотрансляционных стоек, телевизионных антенн коллективного пользования, а также усилителя коллективных систем приема телевидения должно производиться специализированными организациями.

Запрещается устанавливать на крышах домов без разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда индивидуальные антенны для телевизоров.

Обслуживающая организация обязана:

- осуществлять наблюдение за сохранностью устройств оборудования радиотрансляционной сети и незамедлительно сообщать в предприятия связи о всех обнаруженных недостатках;
- своевременно ремонтировать части здания, используемые для крепления устройств и оборудования радиотрансляционной сети (несущие балки и др.);
- заблаговременно сообщать в радиотрансляционный узел о плановых работах по ремонту кровли или перекрытий зданий и не допускать повреждений устройств оборудования радиотрансляционной сети;
- обеспечивать правильную эксплуатацию металлических ограждений крыш, закладных устройств, заземлений радиостоек и по требованию представителя радиотрансляционной сети предъявлять необходимую документацию по данным вопросам;

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

- давать нанимателям (владельцам) требуемые справки и сведения о работе радиотрансляционных узлов;
- обеспечивать беспрепятственный допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения;
- не разрешать на зданиях установку устройств рекламы, транспарантов, антенн индивидуального пользования, а также других устройств и оборудования, которые могут нарушать работу радиотрансляционной сети;
- обеспечивать безопасные входы и выходы на крыши к радиостойкам, через чердачные помещения;
- принимать совместно с работниками соответствующих правоохранительных органов меры, исключающие возможность постороннего включения звукоусилительных устройств в радиотрансляционную сеть, мешающую нормальной работе сети, а при обнаружении включения и передачи при этом различной информации (с магнитофона, приемника, проигрывателя и микрофона) принимать экстренные меры для прекращения их, одновременно сообщая об этом в радиотрансляционный узел.

### **Вентиляция**

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

Персонал, обслуживающий системы вентиляции жилого дома, 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;
- устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.

Теплые чердаки, используемые в качестве камеры статического давления вентиляционных систем, должны быть герметичны.

Вентиляционным отверстием такого чердачного помещения является сборная вытяжная шахта.

Теплые чердаки должны иметь:

- герметичные ограждающие конструкции (стены, перекрытия, покрытия) без трещин в конструкциях и неисправностей стыковых соединений;

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

- входные двери в чердачное помещение с устройствами контроля или автоматического открывания и закрывания из диспетчерского пункта;
- межсекционные двери с запорами или с фальцевыми защелками;
- предохранительные решетки с ячейками 30х30 мм на оголовках вентиляционных шахт, располагаемых в чердачном помещении, и снизу общей сборной вытяжной шахты, а также поддон под сборной вытяжной шахтой;
- температуру воздуха в чердачном помещении не ниже 15°C.

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

Размещение внутри чердачного помещения консолей и механизмов для подвески ремонтных люлек не допускается.

Вентиляционные системы в жилом доме должны регулироваться в зависимости от резких понижений или повышений текущей температуры наружного воздуха и сильных ветров. Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию обязаны проинструктировать жильцов о правилах регулирования вентиляционных систем.

Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается.

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

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

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

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

### **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). Организации по обслуживанию жилого дома должны обеспечивать:

а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительномонтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию жилищного фонда;

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

б) устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки.

в) устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки.

г) предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации;

д) обслуживание насосных установок систем водоснабжения и местных очистных установок систем канализации;

е) изучение слесарями-сантехниками систем водопровода и канализации в натуре и по технической (проектной) документации (поэтажных планом с указанием типов и марок установленного оборудования, приборов и арматуры; аксонометрической схемы водопроводной сети с указанием диаметров труб и ведомости-спецификации на установленное оборудование, водозаборную и водоразборную арматуру). При отсутствии проектной документации должна составляться исполнительная документация и схемы систем водоснабжения и канализации составляются вновь;

Эксплуатация систем канализации и водостоков, выполненных из поливинилхлоридных (ПХВ) 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°C, Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается,

Работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны разъяснять потребителям необходимость соблюдения настоящих правил пользования водопроводом и канализацией:

а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

к) для очистки, наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;

л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2-3 см) в нижней части дверей.

### Лифты

Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами следует осуществлять специализированной организацией в соответствии с установленными требованиями и проводить линейными электромеханиками совместно с лифтерами (при подключении лифтов к диспетчерскому пульту) - линейными электромеханиками совместно с диспетчерами (операторами) и дежурными электромеханиками (комплексное обслуживание). 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, а также предприятия и организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся здания, в том числе кондоминиумы, товарищества, объединения собственников жилья и иные организации) 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;

Инва.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- 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.

**Сроки и последовательность и 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:**

Организация текущего ремонта жилого здания должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий. Текущий ремонт

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

выполняется организациями по обслуживанию жилого здания подрядными организациями.

Продолжительность текущего ремонта следует определять по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Текущий ремонт инженерного оборудования жилого здания (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения), находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда.

#### Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

##### 1. Фундаменты:

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

##### 2. Стены и фасады:

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

##### 3. Перекрытия:

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

##### 4. Крыши:

Замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

##### 5. Оконные и дверные заполнения:

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

##### 6. Межквартирные перегородки:

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

##### 8. Полы:

Замена, восстановление отдельных участков.

##### 9. Внутренняя отделка:

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в помещениях общего пользования, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

##### 10. Водопровод и канализация:

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

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, включая насосные установки в жилых зданиях.

#### 11. Электроснабжение и электротехнические устройства:

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

#### 12. Вентиляция:

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

#### 13. Специальные общедомовые технические устройства:

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами), и согласованными государственными надзорными органами.

#### 14. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

Планирование капитального ремонта жилищного фонда следует осуществлять в соответствии с действующими документами.

При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта жилых зданий должны устанавливаться по нормам продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского хозяйства.

Порядок разработки, объем и характер проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий, а также сроки выдачи ее подрядной организации должны устанавливаться в соответствии с действующими документами.

#### Перечень работ, производимых при капитальном ремонте

1. Обследование жилого здания (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилого здания (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

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

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

3. Полная замена существующих систем холодного водоснабжения (в т. ч. с обязательным применением трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д., и запретом на установку стальных труб); перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев). Ремонт крыш, фасадов.

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением);

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

6. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

7. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях, созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

При техническом обслуживании жилого дома, подготовленных к капитальному ремонту, должны соблюдаться следующие дополнительные требования:

- Обслуживающая организация жилого дома обязана информировать проживающее население о сроках начала и завершения капитального ремонта;
- ограждение опасных участков;
- охрана и недопущение входа посторонних лиц в отселенные помещения;
- отключение в отселенных квартирах санитарно-технических, электрических и газовых устройств.

Все конструкции, находящиеся в аварийном состоянии, должны быть обеспечены охранными устройствами, предупреждающими их обрушение.

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

Изм.	Копуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Периодичность проведения ревизионных работ по обслуживанию инженерных систем и ремонтных работ по отделке и состоянию строительных конструкций мест общего пользования жилого дома

Элементы и помещения здания	Периодичность, мес	Примечания
Крыши	3-6*	(В период подготовки к сезонной эксплуатации)
Железобетонные конструкции	12	
Внутренняя и наружная отделка Фасады	6-12*	(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	3-6*	
Электрооборудование	6	
Печи, кухонные очаги, дымоходы, дымовые трубы Дымоходы кирпичные	3	Осмотр и прочистка проводятся перед началом и в течение отопительного сезона (Не реже 1 раза в квартал)
Вентиляционные каналы Вентиляционные каналы, дымоходы, асбоцементные, гончарные, из блоков специального жаростойкого бетона	12	(Перед началом отопительного сезона)
Вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	3	
Газоходы	3	
Домофоны	Ежемесячно	
Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления оперативной диспетчерской связи	3	
Вспомогательные помещения здания с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них.	12	(При подготовке к весенне-летней эксплуатации)
Полы	12	
Перила и ограждающие решетки на окнах лестничных клеток	6	

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Внешнее благоустройство здания, отмостки, входы в подъезды, тамбуры		(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
Придомовая территория		(В период подготовки к весенне-летней эксплуатации)
<p>Наладка сантехоборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры;</li> <li>- набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры;</li> <li>- разборка, прочистка и сборка вентилей;</li> <li>- ремонт смывных бачков со сменой шаровых кранов, груш, поплавков;</li> <li>- регулировка смывных бачков с устранением утечек;</li> <li>- прочистка с ершением внутренней канализации до колодца на выпуске, включая сифоны сантехприборов;</li> <li>- смена манжетов у унитазов</li> </ul>	1 раз в год	
<p>Наладка и ремонт электрооборудования вспомогательных помещений (лестничных клеток вестибюлей, подвалов, чердаков):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания);</li> <li>- ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД;</li> <li>- ремонт полугерметичной осветительной арматуры;</li> <li>- ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов;</li> <li>- смена автоматов АБ-25, переключателей пакетных ПП-М1, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки;</li> <li>- ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств</li> </ul>	1 раз в год, в течение смены	

Примечания:

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

Изм.	Копуч	Лист	№док.	Подп.	Дата

