



**ООО СПМ  
«МОНОЛИТ»**

ООО СТРОИТЕЛЬНАЯ ПРОЕКТНАЯ  
МАСТЕРСКАЯ «МОНОЛИТ»  
юр. адрес: 170040, г.Тверь, пр-т Николая Корыткова, 45  
Телефон: 8 (904) 012-14-72  
е-mail: [office@spmmonolit.ru](mailto:office@spmmonolit.ru), [volkov@spmmonolit.ru](mailto:volkov@spmmonolit.ru)  
[www.spmmonolit.ru](http://www.spmmonolit.ru)

**Кривцово Никулинского сельского поселения Тверской области,  
на земельных участках с кадастровыми номерами: 69:10:0000024:11698,  
69:10:0000024:11705, 69:10:0000024:11706, 69:10:0000024:11707,  
69:10:0000024:11708, 69:10:0000024:11709, 69:10:0000024:11710,  
69:10:0000024:11711, 69:10:0000024:11712, 69:10:0000024:11713,  
69:10:0000024:11714, 69:10:0000024:11715, 69:10:0000024:11716,  
69:10:0000024:11717, 69:10:0000024:11718, 69:10:0000024:11719,  
69:10:0000024:11720, 69:10:0000024:11721, 69:10:0000024:11722,  
69:10:0000024:11723, 69:10:0000024:11724.**

**Многоквартирные жилые дома с площадью квартир 150 кв.м  
участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11721**

*ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

**Раздел 10.1 "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации  
объектов капитального строительства".**

**02/22- ОБЭЗ**

**Том 14.3**

2022 г.



**ООО СПМ  
«МОНОЛИТ»**

ООО СТРОИТЕЛЬНАЯ ПРОЕКТНАЯ  
МАСТЕРСКАЯ «МОНОЛИТ»  
юр. адрес: 170040, г.Тверь, пр-т Николая Корыткова, 45  
Телефон: 8 (904) 012-14-72  
е-mail: [office@spmmonolit.ru](mailto:office@spmmonolit.ru), [volkov@spmmonolit.ru](mailto:volkov@spmmonolit.ru)  
[www.spmmonolit.ru](http://www.spmmonolit.ru)

**Кривцово Никулинского сельского поселения Тверской области,  
на земельных участках с кадастровыми номерами: 69:10:0000024:11698,  
69:10:0000024:11705, 69:10:0000024:11706, 69:10:0000024:11707,  
69:10:0000024:11708, 69:10:0000024:11709, 69:10:0000024:11710,  
69:10:0000024:11711, 69:10:0000024:11712, 69:10:0000024:11713,  
69:10:0000024:11714, 69:10:0000024:11715, 69:10:0000024:11716,  
69:10:0000024:11717, 69:10:0000024:11718, 69:10:0000024:11719,  
69:10:0000024:11720, 69:10:0000024:11721, 69:10:0000024:11722,  
69:10:0000024:11723, 69:10:0000024:11724.**

**Многоквартирные жилые дома с площадью квартир 150 кв.м  
участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11721**

*ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

**Раздел 10.1 "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации  
объектов капитального строительства".**

**02/22- ОБЭЗ**

**Том 14.3**

Директор

Д. В. Волков

2022 г.

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
02/22– ОБЭЗ	Содержание тома	
02/22–СП	Состав проектной документации	
02/22- ОБЭЗ	Текстовая часть	
02/22- ОБЭЗ	Графическая часть	

Инов. № подл.	02/22
Подпись и дата	04.22
Взам. инв. №	

						02/22– ОБЭЗ			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разраб.	Волков			<i>Д.В.Смирнов</i>		Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Волков			<i>Д.В.Смирнов</i>			П	1	1
						ООО СПМ «МОНОЛИТ»			

## Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	02/22–ПЗ	Раздел 1. "Пояснительная записка"	
2	02/22–ПЗУ	Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка".	
3.1	02/22–АР1	Раздел 3. "Архитектурные решения". Многоквартирные жилые дома с площадью квартир 55 кв.м	
3.2	02/22–АР2	Раздел 3. "Архитектурные решения". Многоквартирные жилые дома с площадью квартир 75/100 кв.м	
3.3	02/22–АР3	Раздел 3. "Архитектурные решения". Многоквартирные жилые дома с площадью квартир 150 кв.м	
4.1	02/22–КР1	Раздел 4. "Конструктивные и объемно-планировочные решения". Многоквартирные жилые дома с площадью квартир 55 кв.м	
4.2	02/22–КР2	Раздел 4. "Конструктивные и объемно-планировочные решения". Многоквартирные жилые дома с площадью квартир 75/100 кв.м	
4.3	02/22–КР3	Раздел 4. "Конструктивные и объемно-планировочные решения". Многоквартирные жилые дома с площадью квартир 150 кв.м	
		Раздел 5. "Сведения об инженерном оборудовании,	
		о сетях инженерно-технического обеспечения,	
		перечень инженерно-технических мероприятий,	
		содержание технологических решений".	
5.1	02/22–ИОС1.1	Подраздел 1. "Система электроснабжения". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 55 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11720	
5.2	02/22–ИОС1.2	Подраздел 1. "Система электроснабжения". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 75/100 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11706	
5.3	02/22–ИОС1.3	Подраздел 1. "Система электроснабжения". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 150 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11721	
6.1	02/22–ИОС2.1	Подраздел 2. "Система водоснабжения". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 55 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11720	
6.2	02/22–ИОС2.2	Подраздел 2. "Система водоснабжения". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 75/100 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11706	

Взам. инв. №	
Подпись и дата	04.22
Инв. № подл.	02/22

02/22–СП					
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.	Волков			<i>Д.В.Самойлов</i>	
Проверил	Волков			<i>Д.В.Самойлов</i>	
				Текстовая часть	
				Стадия	Лист
				П	1
				Листов	
				4	
ООО СПМ «МОНОЛИТ»					

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
6.3	02/22-ИОС2.3	Подраздел 2. "Система водоснабжения". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 150 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11721	
7.1	02/22-ИОС3.1	Подраздел 3. "Система водоотведения". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 55 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11720	
7.2	02/22-ИОС3.2	Подраздел 3. "Система водоотведения". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 75/100 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11706	
7.3	02/22-ИОС3.3	Подраздел 3. "Система водоотведения". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 150 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11721	
8.1	02/22-ИОС4.1	Подраздел 4. "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 55 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11720	
8.2	02/22-ИОС4.2	Подраздел 4. "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 75/100 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11706	
8.3	02/22-ИОС4.3	Подраздел 4. "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 150 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11721	
	ИОС5	Подраздел 5. "Сети связи"	Не требуется
	ИОС6	Подраздел 6. "Система газоснабжения"	Не требуется
	ИОС7	Подраздел 7. "Технологические решения"	Не требуется
9.1	02/22-ПОС1	Раздел 6. "Проект организации строительства" Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 55 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11720	
9.2	02/22-ПОС2	Раздел 6. "Проект организации строительства" Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 75/100 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11706	
9.3	02/22-ПОС3	Раздел 6. "Проект организации строительства" Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 150 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11721	
	ПОД	Раздел 7. "Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства"	Не требуется
10	02/22-ООС	Раздел 8. "Перечень мероприятий по охране окружающей среды".	
11.1	02/22-МОПБ1	Раздел 9. "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 55 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11720	

Инв.№подлп	02/22
	04.22
Подп. и дата	04.22
Взам.инв.№	

						02/22-СП		Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			2

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
11.2	02/22–МОПБ2	Раздел 9. "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 75/100 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11706	
11.3	02/22–МОПБ3	Раздел 9. "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 150 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11721	
12.1	02/22–ОДИ1	Раздел 10. "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 55 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11720	
12.2	02/22–ОДИ2	Раздел 10. "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 75/100 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11706	
12.3	02/22–ОДИ3	Раздел 10. "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 150 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11721	
13.1	02/22–ОБЭ1	Раздел 10.1. "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 55 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11720	
13.2	02/22–ОБЭ2	Раздел 10.1. "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 75/100 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11706	
13.3	02/22–ОБЭ3	Раздел 10.1. "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 150 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11721	
	СМ	Раздел 11. "Смета на строительство объектов	Не требуется
		капитального строительства"	
14.1	02/22–ЭЭ1	Раздел 11.1. "Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета, используемых энергетических ресурсов". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 55 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11720	
02/22–СП			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док
			Дата
			Лист
			3

Инв.№подл	02/22
Подп. и дата	04.22
Взам.инв.№	

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
14.2	02/22-ЭЭ2	Раздел 11.1. "Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета, используемых энергетических ресурсов". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 75/100 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11706	
14.3	02/22-ЭЭ3	Раздел 11.1. "Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета, используемых энергетических ресурсов". Многоквартирный жилой дом с площадью квартир 150 кв.м на участке с кадастровым номером 69:10:0000024:11721	
	ГОЧС	Раздел 12.1. "Перечень мероприятий по гражданской	Не требуется
		обороне, мероприятий по предупреждению	
		чрезвычайных ситуаций природного и техногенного	
		характера"	

Инв.№подл	02/22
Подп. и дата	04.22
Взам.инв.№	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	02/22-СП	Лист
							4





Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, в том числе несанкционированное устройство ванн, туалетов вне пределов сантехкабины (сантехузла), установка дополнительных ванн, бассейнов и т.п.

Хранение в жилых помещениях:

- баллонов с горючим газом;
- пороха, взрывчатых веществ, товаров в аэрозольной упаковке, целлулоида и др. взрывопожарных веществ и материалов;
- более 10 литров легко воспламеняемой жидкости и горючей жидкости;
- более 3 литров ЛВЖ и ГЖ в таре из горючих и бьющихся материалов;

1.4. Эксплуатирующая (или обслуживающая) организация обязана осуществлять техническую эксплуатацию (содержание и ремонт) жилого в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов и с учетом сведений настоящей инструкции.

**обеспечив при этом:**

**1) технический надзор в составе:**

- своевременного проведения плановых общих и частичных осмотров (обследования) конструкций (крыш, фасадов и внешнего благоустройства) и общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений;

**2) подготовку к сезонной эксплуатации:**

- крыш, подъездов, фасадов и внешнего благоустройства;
- общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений;

**3) незамедлительное аварийное обслуживание:**

- восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;
- устранение в кратчайшие сроки всех неисправностей и нарушений, выявленных при осмотрах в периоды между плановыми текущими ремонтами;

**4) выполнение плановых текущих ремонтов общего имущества жилого дома:**

- восстановление исправности или работоспособности общего имущества жилого дома,
- частичное восстановление его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры;

**5) санитарную очистку:**

- придомовой территории;

**6) внеочередных (неплановых) осмотров после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и др. явлений стихийного характера,** вызывающих повреждение отдельных элементов здания, а так же в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформаций конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушивших условия нормальной эксплуатации.

**7) предоставления следующей информации:**

- полное наименование и режим работы всех подразделений, служб их адреса и телефоны;
- перечень обязательных жилищных и коммунальных услуг ЖКХ, предоставляемых в счет установленной оплаты ЖКХ;
- порядок и условия выполнения дополнительных работ и услуг по заказам за счет финансирования потребителями;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

- планируемые объемы работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию жилого дома (размещается у входа в жилые дома в удобном для ознакомления месте);

- сроки и качественные (характер) изменения условий предоставления отдельных видов ЖКХ и их продолжительность как в плановом порядке (подготовка жилья к сезонной эксплуатации), так и непредвиденные: отключения систем холодного водоснабжения; отклонения в периодичности уборки и вывоза ТБО (размещается у входа в жилые дома в удобном для ознакомления месте);

- размеры тарифов, установленных для потребителя в данном населенном месте по каждому виду ЖКХ, порядок и форма оплаты, условия корректировки размера платежей при нарушении исполнителем договорных обязательств или нормативов предоставления ЖКХ;

- порядок, условия и форма обжалования нарушения исполнителем своих обязательств;

- список должностных лиц, имеющих право доступа в жилое помещение потребителя с его разрешения (при документальном подтверждении личности должностного лица) для ликвидации аварий и неисправности, осмотра и технического обслуживания общего имущества (систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения) и конструктивных элементов жилого дома.

## 2. Сведения об основных конструкциях здания и требования по обеспечению безопасности их эксплуатации

Конструктивная схема жилого дома решена с поперечными и продольными несущими стенами. Уровень ответственности здания II. Степень огнестойкости III.

### 2.1. Фундаменты и стены цокольного этажа.

2.1.1. Сведения об основных конструктивных решениях по фундаментам и стенам.

Свайный фундамент. Сваи приняты по серии 1.001.1-10 вып.1. С40.20-13, выполненные из бетона В15, F75, W8.

По сваям выполнен железобетонный ростверк высотой 500мм из бетона В22.5, F75, W4. Под ростверком устроена бетонная подготовка из бетона В 3,5 толщиной 50мм.

Наличие выделения почвенных газов (радона, метана) - отсутствуют.

2.1.2. Подлежат регулярному наблюдению наиболее уязвимые места:

- сопряжения стен с отмосткой;

2.1.3. Организация, обслуживающая жилищный фонд, должна **обеспечить**:

- энергосбережение теплопотерь путем тщательного уплотнения зазоров в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты;

- регламент наблюдения за техническим состоянием фундаментов, их текущий ремонт, включая: заделку и расшивку швов, трещин восстановление облицовки

Инв.№подлп	02/22	Подп. и дата	04.22	Взам.инв.№							Лист
					02/22–ОБЭЗ						3и
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата						

стен; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления стяжки др.; восстановление поврежденных участков гидроизоляции, устройство и ремонт вентиляционных продухов; смену и ремонт отмостки;

- предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов;

и т. д. с учетом специфики принятых проектных решений и особенности основания фундаментов в пределах установленного срока службы проектируемого здания.

#### 2.1.4. Рекомендации по устранению отклонений:

- при появлении на стенах наклонных и вертикальных трещин следует установить маяки. Состояние маяков следует проверять через 3 месяца первого года, через 6 месяцев в течение второго года и далее один раз в год в течение 5 лет.

Неизменное состояние маяков свидетельствует о прекращении деформации стен.

- при обнаружении на стенах сырых пятен и плесени следует устранить источник увлажнения и организовать интенсивное проветривание через окна, двери продухи.

#### 2.1.5. При эксплуатации запрещается:

- производить земляные работы в непосредственной близости от здания, особенно ниже подошвы фундамента.

## 2.2. Стены и фасады

### 2.2.1. Сведения об основных конструктивных решениях по стенам

<p>Наружные стены здания толщиной 500мм - 4х слойные (1-2 вариант) 2х слойные (3 вариант)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Облицовочный кирпич - 120 мм (1 вариант);</li> <li>- Гиперпрессованный кирпич гост 379-2015 (2 вариант); <ul style="list-style-type: none"> <li>- вентилируемый зазор - 20мм;</li> <li>- Минераловатный утеплитель 50– 50мм;</li> </ul> </li> <li>- внутренний слой - газосиликатные блоки – 300 мм. (1 вариант)</li> <li>- газобетонные блоки – 300 мм. (2 вариант)</li> <li>- наружный слой Облицовочный кирпич - 120 мм (1 вариант);</li> <li>Гиперпрессованный кирпич гост 379-2015 (2 вариант);</li> <li>- POROTHERM 380 TERMO (3 вариант)</li> </ul>
<p>Внутренние стены и перегородки</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>газосиликатные блоки - 300 мм. (1 вариант)</li> <li>газобетонные блоки - 300 мм. (2 вариант)</li> <li>перегородки – 100 мм.</li> </ul>

2.2.2. Подлежат регулярному наблюдению наиболее уязвимые места наружных и внутренних стен:

Инв.№подлп	02/22
Взам.инв.№	
Подл. и дата	04.22

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	<b>02/22–ОБЭЗ</b>	Лист

- углы помещений, примыкающие к наружным стенам;
- простенки и перемычки;
- места опирания плит перекрытий на стены;
- стыки сопряжения оконных, дверных заполнений со стенами;
- места прохождения водостоков.

В процессе эксплуатации могут быть обнаружены следующие характерные нарушения:

- трещины в штукатурке и выкрашивание раствора из шва кирпичной кладки;
- нарушение звукоизоляции внутренних стен и перегородок;
- промерзание наружных стен;
- ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей.

Ремонтные работы по устранению обнаруженных нарушений следует выполнять с учетом проектных решений.

### 2.2.3. Организация, обслуживающая жилищный фонд, должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием стен, включая:

удаление элементов декора, представляющих опасность; снятие, укрепление вышедших из строя или слабоукрепленных домовых номерных знаков и др. элементов визуальной информации; укрепление козырьков, ограждений и перил крылец.

- текущий ремонт, включая:

заделку трещин, расшивку швов, перекладку отдельных участков отдельных участков кирпичных стен; герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности стен; заделка отверстий и гнезд, борозд; восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов; пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов до 2 этажей; ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, отдельных кирпичей; утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях; замену покрытий выступающих частей по фасаду. Замену сливов на оконных проемах; восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки.

### 2.2.4. Рекомендации по устранению отклонений:

- в случае появления не опасных трещин в стенах (волосяных - до 0,1 мм; мелких - до 0,3 мм), следует провести косметический ремонт;
- при появлении опасных трещин (развитых до 0,5мм; больших - до 1мм), следует установить наблюдение (согласно рекомендациям п.2.1.4.).

### 2.2.5. При эксплуатации **запрещается**:

- пробивка проемов и отверстий в стенах;
- установка новых перегородок и крепление их к несущим конструкциям;
- крепление к наружным стенам оттяжки проводов.

Инв.№подлп	02/22
Подл. и дата	04.22
Взам.инв.№	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	<b>02/22–ОБЭЗ</b>	Лист
							5и

## 2.3. Перекрытия

### 2.3.1. Сведения об основных конструктивных решениях по перекрытиям

Цоколь	железобетонные многпустотные плиты по серии 1.141-1, вып. 60, 64, 1.241-1 вып. 24, 27; монолитные железобетонные участки В22.5. (1 вариант) монолитные железобетонные плиты, выполненные из бетона В35, армированные сетками из арматуры Вр-1 и отдельными стержнями товарной длины арматуры класса А500 (2 вариант).
Междуэтажные	железобетонные многпустотные плиты по серии 1.141-1, вып. 60, 64, 1.241-1 вып. 24, 27; монолитные железобетонные участки В22.5.

Перекрытия рассчитаны на нормативную нагрузку: 800 кг/м<sup>2</sup>

Постоянную	650 кг/м <sup>2</sup>
Временную с периодом длительности	150 кг/м <sup>2</sup>

Эксплуатационная нагрузка на перекрытие не должна превышать 800 кг/м<sup>2</sup>

Подлежат регулярному наблюдению наиболее уязвимые места перекрытий:

- опорная часть плиты;
- середина пролета;
- швы между панелями;
- места прохождения трубопроводов инженерного оборудования.

2.3.2. В процессе эксплуатации могут быть обнаружены следующие характерные нарушения:

- появления темных пятен на потолке в местах сопряжения плит перекрытий со стенами, как свидетельство промерзания плит перекрытия;
- появление послеосадочных трещин в местах сопряжения плит перекрытий со стенами.

Ремонтные работы по устранению обнаруженных нарушений следует выполнять с учетом проектных решений.

2.3.3. Организация, обслуживающая жилищный фонд, должна обеспечить:

- регламент наблюдения за техническим состоянием перекрытий и ремонт, включая: заделку швов, выбоин и трещин в железобетонных конструкциях; ликвидацию очагов промерзания конструкций.

Инв.№подлп	Взам.инв.№
02/22	04.22
Подп. и дата	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	<b>02/22–ОБЭЗ</b>	Лист
							6и

## 2.4. Перегородки

2.4.1. Принятые конструкции перегородок в основных помещениях: газобетонные блоки  $\delta=100\text{мм}$ .

2.4.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд, должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием перегородок и ремонт, включая: усиление, смену отдельных участков перегородок; заделку трещин плитных перегородок, заделка сопряжений со смежными конструкциями.

2.4.3. При эксплуатации **запрещается**:

- крепить навесное оборудование весом более 100 кг.

## 2.5. Кровля

2.5.1. Принятая конструкция: - скатная кровля с покрытием металлочерепица (1 вариант) плоска с покрытием ПВХ мембрана (2 вариант).

В процессе эксплуатации крыши и кровли могут выявиться характерные неисправности: Ремонтные работы по устранению обнаруженных нарушений следует выполнять с учетом проектных решений.

2.5.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд, должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием, включая: регулярную уборку снега при превышении толщины снегового покрова более 265 мм при наледях и мокром снеге и более 400 мм в остальных случаях; укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб; закрытие люков и входов на чердак; укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок; промазка образовавшихся свищей мастиками и герметиками; проверка исправности оголовков вентиляционных каналов с регистрацией результатов в специальном журнале; антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;

- текущий ремонт, включая: смену отдельных конструктивных элементов; все виды работ по устранению неисправностей, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпак и зонты над трубами и пр.; частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов по технологии заводов - изготовителей; пожарных лестниц, стрелянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления; восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы коммуникаций; восстановление гидроизоляционного и утепляющего слоя чердачного покрытия; ремонт выходов на крышу.

## 2.6. Окна, двери.

2.6.1. Принятые конструкции:

- окна - стеклопакеты,  
- двери входные - металлические.

Инв.№подл	02/22
Подл. и дата	04.22
Взам.инв.№	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	02/22–ОБЭЗ	Лист
							7и

Принятые конструкции отвечают требованиям:

- по освещенности.
- по пароизоляции от диффузии водяного пара из помещений.
- по звукоизоляции.

2.6.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием оконных и дверных заполнения, включая: закрытие чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
- текущий ремонт, включая: смену, восстановление отдельных элементов с частичной заменой оконных и дверных заполнений.

При эксплуатации разрешается дополнять мероприятия, направленными на уменьшение рисков криминальных проявлений.

## 2.7. Лестницы

Лестница деревянная по металлическим косоурам.

- Подлежат регулярному наблюдению наиболее уязвимые места лестниц:
- примыкание конструктивных элементов лестниц к стенам;
  - повреждения поверхностей площадок и ступеней;

Ремонтные работы по устранению обнаруженных неисправностей следует выполнять с учетом проектных решений.

2.7.3. Рекомендации по устранению отклонений:

- при повреждении поверхностей лестничных маршей следует расчистить место повреждения, промыть водой и восстановить разрушенный бетон и верхний отделочный слой в соответствии с проектным решением.

2.7.4. Организация, обслуживающая жилищный фонд, должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием лестниц, а также их ремонт, включая: заделку выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок; замену отдельных ступеней, проступей, подступенков; частичная замена и укрепление металлических перил; заделку выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит.

## 3. Сведения об основных инженерных системах и требования по обеспечению безопасности их эксплуатации

### 3.1. Теплоснабжение

#### 3.1.1. Сведения об источниках теплоснабжения

Теплоснабжение квартир осуществляется индивидуально от газового котла.

3.1.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд, должна **обеспечить**:

Инв.№подлп	Взам.инв.№
02/22	
Подл. и дата	04.22

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	02/22–ОБЭЗ	Лист
							8и

- регламент наблюдения за техническим состоянием коммуникаций, технических устройств и их ремонт.

### 3.2. Отопление, вентиляция

Вентиляция жилого дома с естественным побуждением. Вытяжка из кухонь и санузлов осуществляется через внутристенные каналы. Приток неорганизованный естественный через форточки в комнатах.

Монтаж систем отопления, вентиляции, наладку и окраску трубопроводов производить в соответствии со СНиП 3.05.01-85 "Внутренние санитарно-технические системы" и документацией на применяемые материалы и оборудование.

#### 3.2.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд, должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием систем отопления и горячего водоснабжения, включая:

- аварийное обслуживание, включая: ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; ремонт и замена стгонов на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м);

выполнение сварочных работ при замене участков трубопровода; сопутствующие работы при ликвидации аварии (отрывка траншей, откачка воды, вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами, отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем отопления и обратное наполнение их пуском системы после устранения неисправности).

При эксплуатации **запрещается**:

- ремонт своими силами стояков и трубопроводов, а также приборов отопления.

### 3.3. Внутридомовая сеть электрооборудования

3.3.1. В соответствии с СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» электроприемники жилого дома относятся к III категории по надежности электроснабжения. Основной источник питания – базовая подстанция 110/35/10 кВ ПС.

При нарушении электроснабжения от одного из источников питания допустим перерыв электроснабжения на время, необходимое для включения резервного питания действиями дежурного персонала или выездной оперативной бригады.

В соответствии с СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» электроприемники жилого дома и помещений общественного назначения относятся к I и II категории по надежности электроснабжения. Показатели и нормы качества электрической энергии в электрических сетях системы электроснабжения принимаются по ГОСТ 13109-97 «Нормы качества электрической энергии в системах электроснабжения общего назначения».

Нормально допустимые и предельно допустимые значения установившегося отклонения напряжения в точках общего присоединения потребителей электрической энергии к

Интв.№подлп	02/22
Подл. и дага	04.22
Взам.интв.№	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	02/22–ОБЭЗ	Лист
							9и



электрическим сетям напряжением 0.38 кВ устанавливаются в договорах на пользование электрической энергией между энергоснабжающей организацией и потребителем, с учетом необходимости выполнения норм ГОСТ 13109-97 на выводах приемников электрической энергии.

В рабочем режиме электроприемники жилого дома обеспечиваются электроэнергией от существующей двухтрансформаторной подстанции с трансформаторами 2х630 кВА.

Электроснабжение жилого дома обеспечивается по кабельным линиям 0.4 кВ. ВРУ предусматривается отдельно-стоящим.

#### Системы рабочего и аварийного освещения

Нормы освещенности помещений в здании приняты в соответствии со СП 52.13330.2011 "Естественное и искусственное освещение", СанПиН 2.2.1\2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий».

Расчеты освещения выполнены в зависимости от разряда зрительной работы и гигиенических требований к искусственному освещению помещений жилых зданий.

#### Дополнительные и резервные источники электроэнергии

Проектом не предусматривается резервный источник электроэнергии.

#### 3.3.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд, должна **обеспечить**:

- регламент наблюдения за техническим состоянием общих коммуникаций, технических устройств, включая: укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; прочистку клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов; снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков; проверка заземления электрокабеляей; замеры сопротивления изоляции трубопроводов; проверку заземления оборудования;

- выполнение текущих ремонтных работ, включая: замену неисправных участков электрической сети здания; замену вышедших и строя электроустановочных изделий, светильников, замену предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно распределительных устройств,

- аварийное обслуживание, включая: замену (восстановление неисправных участков электрических сети; замену предохранителей, автоматических выключателей на домовых водно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; ремонт электрощитков (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; замену плавких вставок в электрощитах; сопутствующие работы при ликвидации аварии (отрывка траншей, откачка воды, вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами);

- соблюдение «Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» и не нарушать требования правил устройства электроустановок ПУЭ.

#### **Запрещается:**

- эксплуатация электроустановок без назначения ответственного за электрохозяйство;
- снятие пожарных извещателей;

Инв.№подл	02/22
Подл. и дата	04.22
Взам.инв.№	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	<b>02/22–ОБЭЗ</b>	Лист 10и
-----	--------	------	-------	---------	------	-------------------	-------------

- при скрытой электропроводке - выполнение отверстий в полу, потолке, в стенах и перегородках в зоне расположения каналов для электропроводки.

### 3.5. Внутридомовые водопровод и канализация, горячее водоснабжение

3.5.1. Расчетный расход холодной воды на хозяйственно-питьевые нужды составляет:

Всего – 15.6 м<sup>3</sup>/сут.

Внутреннее пожаротушение не требуется.

Наружное пожаротушение – из пожарных гидрантов. Расход воды на наружное пожаротушение составляет 15 л/с.

Фактический напор в точке присоединения к существующей сети –15 м.

Требуемый напор воды составляет 14,1824м.

Наружная сеть водопровода проектируется из полиэтиленовых напорных труб диаметром 110 мм (питьевая) ГОСТ 18599-2001.

Трубопроводы прокладываются на глубине на 0,5 м ниже проникания в грунт нулевой температуры, считая до низа трубопровода.

Полиэтиленовые трубы не подвергаются коррозии.

По степени агрессивности воздействия среды на материалы, грунты и подземные воды неагрессивны при любых параметрах.

Качество питьевой воды, подаваемой системой водоснабжения, соответствует требованиям Санитарных правил СанПиН 2.1.4.1074-01" Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества".

С целью учета расхода холодной и горячей воды предусмотрена установка счетчиков:

– на ответвлении в каждую квартиру.

Резервирования воды не требуется.

Бытовые сточные воды самотеком отводятся в существующий канализационный коллектор поселковой канализации.

Наружные сети канализации проектируются из канализационных труб ПВХ (наружная канализация) диаметром 160 мм. Минимальная глубина заложения принята на 0,3 менее большей глубины проникания в грунт нулевой температуры, не менее 0,7 м до верха трубы, считая от отметок поверхности земли.

Канализационные колодцы сборные из железобетонных элементов по серии 3.900.1-14 диаметром 1000 мм. Канализационные смотровые колодцы устанавливаются на выпусках канализации, в местах изменения движения и на прямых участках через 35 м.

Внутренние канализационные сети проектируются из канализационных труб НПВХ (внутренняя канализация) диаметром 110 и 50 мм.

Отведение дождевых и талых вод (очищенных) с домовой территории проектируется поверхностным способом посредством вертикальной планировки.

3.5.2. Организация, обслуживающая жилищный фонд должна обеспечить:

- регламент наблюдения за техническим состоянием общих коммуникаций, технических устройств, включая: регулировку смывных бачков; прочистку трубопроводов холодного водоснабжения; временную

Интв.№ колодц	02/22
Подп. и дата	04.22
Взам.инв.№	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	02/22–ОБЭЗ	Лист
							11и

заделку свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; консервирование и расконсервирование поливочной системы; утепление трубопроводов; прочистку дренажных систем; проверку исправности канализационной вытяжки; прочистку канализационных стояков от жировых отложений; проветривание канализационных колодцев; прочистку люков и закрытие крышек канализационных колодцев; прочистку дворовой канализационной сети; устранение течи санитарно-технических приборов, текущий ремонт, включая: уплотнение соединений, устранение течи, утепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, счетчиков; замену кранов и шлангов для поливки дворов и улиц; прочистку ливневой и дворовой канализации, ;

- аварийное обслуживание, включая: ремонт и замену сгонов на трубопроводе; установку бандажей на трубопроводе; смену небольших участков трубопровода (до 2 м); ликвидация засора внутри строения; ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца; заделка свищей и зачеканка раструбов; замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; выполнение сварочных работ при ремонте и замене трубопровода; сопутствующие работы при ликвидации аварии (отрывка траншей, откачка воды, вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами, отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем горячего водоснабжения и обратное наполнение их пуском системы после устранения неисправности).

При эксплуатации запрещается:

- ремонт своими силами стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения до вентилей на вводах в квартиру;

### 3.6. Молниезащита

3.6.1. Молниезащита выполнена с заземляющим устройством.

В качестве токоотводов используются ст. Ø8 мм, а в качестве заземлителей уголки 50x5.

3.6.2. Требования по обеспечению безопасности его эксплуатации.

При эксплуатации необходимо **обеспечить**:

- техническое обслуживание (штатное и внеочередное) устройств молниезащиты по программе обслуживания, составляемой экспертом по устройствам молниезащиты, представителем проектной организации и утверждаемой техническим руководителем организации.

При эксплуатации **запрещается**:

- во время грозы производить все виды работ на устройствах молниезащиты и вблизи них;

- производить земляные работы у защищаемых зданий и сооружений объектов, устройств молниезащиты, а так же вблизи них без разрешения эксплуатирующей организации, которая выделяет ответственных лиц, наблюдающих за сохранностью устройств молниезащиты.

### 3.7. Газоснабжение

Взам.инв.№	
Подп. и дата	04.22
Инв.№подл	02/22

							<b>02/22–ОБЭЗ</b>	Лист
								12и
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

Не рассматривается

#### 4. Система противопожарной защиты здания

- жилое здание запроектировано второй степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО;
- входные двери и дверные коробки квартир выполняются из негорючих материалов, и оборудуются уплотнениями в притворах и устройствами для принудительного самозакрывания;
- проектом разработана инструкция по эксплуатации здания;
- для уменьшения потенциальной пожарной опасности инженерного оборудования в здании предусмотрена установка центрального водяного отопления;
- внутридомовые и внутриквартирные электрические сети оборудованы устройствами защитного отключения;
- для возможности тушения пожара на ранней стадии в каждой квартире предусматривается установка крана, оборудованного рукавом (шлангом) с распылителем;
- каждое жилое помещение оборудуется автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями;
- строительство (размещение) здания предусмотрено в непосредственной близости от двух пожарных депо.

#### 5. Правила содержания и технического обслуживания мест общего пользования

##### 5.1.1. Организация, обслуживающая жилищный фонд, должна **обеспечить**:

- относительную влажность воздуха - не выше 65% при однократном воздухообмене путем регулярного проветривания в течение года, и открытия отверстий в окнах и цоколе. Проветривание следует проводить в сухие и неморозные дни;
- не допускать выпадение конденсата на поверхностях ограждающих конструкций;
- содержать в исправном состоянии теплоизоляцию трубопроводов водоснабжения;
- защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

##### 5.1.1. Входные двери должны быть закрыты на замок.

##### 5.1.3. Рекомендации по устранению отклонений:

- в случае выпадения на поверхности конструкций конденсата или появления плесени необходимо устранить источник увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание помещения через окна и двери, оборудовав их решетками или жалюзи и т. д. с учетом специфики принятых в проекте решений.

Инв.№подлп	Взам.инв.№
02/22	04.22

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	02/22–ОБЭЗ	Лист
							13и

5.1.4. В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых.

5.1.5. В помещениях **запрещается:**

- устраивать глухие решетки на окнах.

## 5.2. Входные группы, лестничные клетки и пути эвакуации

5.2.1. Размещение входных групп и лестниц изображено на чертежах марки «АР»

5.2.2. На путях эвакуации **запрещается:**

- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов препятствующих распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

## 6. Правила содержания внешнего благоустройства и придомовой территории

6.1. Организация, обслуживающая жилищный фонд, должна **обеспечить:**

- регламент наблюдения за техническим состоянием внешнего благоустройства и придомовой территории, ее санитарной очистки, включая:

укрепления указателей улиц и лестниц; вывеску и снятие флагов; протирку указателей; закрытие и раскрытие продухов; установку урн; окраску решетчатых ограждений, ворот и оград; погрузку и разгрузку травы, листьев, веток; погрузку и разгрузку крупногабаритных бытовых отходов; агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями; подготовку к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок; санитарную уборку общих мест пользования, а именно:

- ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков.

### Санитарную очистку придомовой территории:

**Постоянно** - уборку контейнерных площадок; очистку урн от мусора.

### Холодный период:

- уборку от снега и наледи площадки перед входом в квартиру, очистку металлической решетки и приямка;

- уборку снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;
- посыпку территории противогололедными составами и материалами.

### Теплый период:

- подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;
- уборку и полив газонов;
- сезонное выкашивание газонов.

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
02/22					
Интв.№подлп	Подл. и дата	Взам.инв.№			
02/22	04.22				

02/22–ОБЭЗ

Лист

14и