



Свидетельство №0128-2013-6732062302-П-1, выданное ООО «Проект-сервис» НПСО «Объединение смоленских проектировщиков» 08 ноября 2013 года, протокол №65

Многоэтажный жилой дом №12 (по генплану)  
в микрорайоне Алтуховка Смоленского района.

**Проектная документация.**

Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации  
объекта капитального строительства.

12/05/23 – ТБЭО

Смоленск  
2023 г.

Свидетельство №0128-2013-6732062302-П-1, выданное ООО «Проект-сервис» НПСО «Объединение смоленских проектировщиков» 08 ноября 2013 года, протокол №65

Многоэтажный жилой дом №12 (по генплану)  
в микрорайоне Алтуховка Смоленского района.

**Проектная документация.**

Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации  
объекта капитального строительства.

12/05/23 – ТБЭО

Директор

ГИП




Осипов С.А.

Беликов А.А.

Смоленск  
2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА 10

Обозначение	Наименование	Примечание (стр.)
12/05/23-ТБЭО.ПЗ	Пояснительная записка	43 листа

						12/05/23 – С			
Изм	Кол	лист	№док	подп	дата	<b>Содержание</b>	Стадия	Лист	Листов
Директор	Осипов С.А.						П	1	1
ГИП	Беликов А.А.								
									

## Общие данные

Проект безопасной эксплуатации здания по объекту «Многоэтажный жилой дом №12 (по генплану) в микрорайоне Алтуховка Смоленского района», расположенный на территории Смоленской области, выполнен на основании Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Здание – это объемная наземная строительная система, которая состоит из несущих и ограждающих конструкций и предполагает наличие санитарно-технического климата, пригодного для проживания или пребывания людей, а также выполнения производственных процессов различного вида.

Здание должно обладать определенными эксплуатационными качествами:

- соответствовать функциональному назначению по размерам, планировке, инженерному оборудованию;
- обладать требуемой прочностью, долговечностью и надежностью;
- отвечать эстетическим требованиям, т.е. отличаться определенными архитектурными качествами;
- быть экономичным при возведении, а также в эксплуатации.

Для проектирования жилого дома отведен участок сложной формы площадью 5422м<sup>2</sup> в микрорайоне Новосельцы Смоленского района. В настоящее время участок свободен от застройки и зеленых насаждений. Рельеф участка ровный. Перепад высот по участку – 4.00 м.

Смоленская область расположена в западной подобласти атлантико-континентальной климатической области и отличается умеренно-континентальным климатом, для которого характерно: умеренно теплое и влажное лето, умеренно холодная зима с устойчивым снежным покровом и хорошо выраженные переходные периоды.


Циркуляция атмосферы на территории Смоленской области характеризуется преобладающим переносом воздушных масс с запада. С этим связаны многие характерные признаки погоды: частое прохождение циклонов, преобладание пасмурных дней, большое количество дней с осадками.

Основные климатические данные для площадки строительства:

- Климатический район - II В;
- Снеговая нагрузка (нормативная) 150кг/м<sup>2</sup>;
- Ветровая нагрузка (нормативная) 23кг/м<sup>2</sup>;
- Расчетная температура наружного воздуха:
  - холодных суток - 33<sup>0</sup>С;
  - холодной пятидневки - 26<sup>0</sup>С;
- Среднегодовая температура воздуха +4<sup>0</sup>С;
- Самый теплый месяц - июль. Средняя температура июля +17,4<sup>0</sup>С;
- Самый холодный месяц - январь. Средняя температура января - 7,5<sup>0</sup>С;
- Абсолютный минимум - 40<sup>0</sup>С;
- Абсолютный максимум + 37<sup>0</sup>С;
- Средняя высота снежного покрова 30см;
- Продолжительность безморозного периода более 145 дней;
- Среднее количество осадков 706мм.

Преобладающее направление ветра зимой и летом – западное.

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

12/05/23 – ТБЭО.ПЗ					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Осипов С.А.			
ГИП		Беликов А.А			
Пояснительная записка					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	43
					

В проекте предусмотрен подъезд к зданию жилого дома с существующего проезда, связывающего проектируемую застройку и улицу Дружбы. Со всех сторон запроектирован проезд для пожарных машин.

Проектируемый объект представляет собой многоэтажный четырехсекционный жилой дом.

Этажи связаны лестничной клеткой и пассажирским лифтом. Высота здания (от уровня планировочной отметки пожарного проезда до низа окна верхнего этажа) – не более 28,0м. С лестничных клеток предусмотрены выходы на чердак и кровлю.

В отделке фасадов применяется облицовка лицевым силикатным кирпичом с расшивкой швов, а также штукатурка с последующей окраской. На отдельных участках стен и ограждений лоджий применяется силикатный кирпич, окрашенный в заводских условиях. Цветовое решение фасадов см. «Паспорт цветового решения фасадов» и чертежи «Цветовое решение фасадов» в разделе АР.

Наружные стены – продольные из ячеистобетонных блоков с облицовкой силикатным кирпичом или без облицовки (в пределах лоджий), поперечные (торцевые) – кирпичные с уширенным швом. В каждой квартире запроектированы жилые комнаты, кухни, прихожие, санузлы, балконы. Планировка квартир выполнена в соответствии с различными нормами жилой площади. В однокомнатных квартирах запроектированы совмещенные санузлы. В квартирах предусматривается установка окон, входных дверей в квартиры, подводка коммуникаций в кухнях, ванных комнатах и туалетах. Отделка стен, полов, потолков в квартирах не предусматривается. Отопительная система монтируется полностью. Электротехнические работы выполняются полностью.

Все квартиры обеспечиваются нормативной продолжительностью инсоляции и освещенности.

В доме запроектированы лифты грузоподъемностью 630 кг. Эксплуатация лифтов осуществляется через лифтовой холл, ширина которого обеспечивает транспортировку больного на носилках скорой помощи. Машинное отделение для лифтов выполнено на отметке 28,900.

Вход в жилую часть здания предусмотрен со стороны двора, вход выполнен через тамбуры. Для обеспечения жизнедеятельности инвалидов предусматриваются пандусы перед входами.

Классификация здания по функциональной пожарной опасности – Ф1.3.

Степень огнестойкости здания – II.

## 1. Жилые помещения

### 1.1. Понятие «жилое помещение», «квартира», «комната»

Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам).

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К жилым помещениям относятся:

1. Жилой дом, часть жилого дома.
2. Квартира, часть квартиры.
3. Комната.

Взам. инв. №							
	Подп. и дата						
Инв. № подл.							
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12/05/23 - ТБЭО.ПЗ
							2

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

## 1.2. Назначение жилого помещения

Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

## 1.3. Права и обязанности собственника жилого помещения

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, жилищным кодексом.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

## 1.4. Правила содержания жилых помещений

Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12/05/23 - ТБЭО.ПЗ

Лист
3

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 (подоконные, оконные приточные устройства, форточки, каналы в стене и т.д.).

Квартиросъемщикам 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 плит для обогрева помещений.

### 1.5. Переустройство и перепланировка жилых помещений

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.

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 в 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.

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 жилого дома, 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.

### 1.6. Ответственность за самовольную перепланировку и переустройство

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 Жилищного кодекса РФ, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Жилищного кодекса РФ.

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Взам. инв. №							
	Подп. и дата						
Инв. № подл.							
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12/05/23 - ТБЭО.ПЗ
							4

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа принимает решение:

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном порядке.

## 2. Общее имущество

### 2.1. Понятие «общего имущества»

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, техподполья, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

### 2.2. Право собственности на общее имущество

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инд. № подл.							Лист
									5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12/05/23 - ТБЭО.ПЗ			









Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимые для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра – на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;

г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

Диспетчерские службы должны вести в специальных журналах учет заявок на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в квартирах, строительных конструкциях и других элементах зданий, контролировать по срокам и качеству выполнения.

### Подготовка дома к сезонной эксплуатации

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями, оконных и дверных заполнений, а также отопительных котлов, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;
- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;
- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжение со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, исправность пожарных гидрантов.

Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной, теплового пункта и теплового (элеваторного) узла утверждаются органом местного самоуправления (по предложению организации, обслуживающей указанный жилищный фонд) с учетом завершения всех работ в северных и восточных районах – до 1 сентября, в центральных – к 15 сентября, в южных – до 1 октября, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей. Контроль за ходом работ по подготовке к зиме осуществляют органы местного самоуправления, собственники жилищного фонда и их уполномоченные и главные государственные жилищные инспекции.

План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях составляется собственником жилищного фонда или организацией по его обслуживанию и утверждается органами местного самоуправления на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12/05/23 - ТБЭО.ПЗ

Лист
9





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 помещение через фундаменты и стены должны быть герметизированы и утеплены.

Поверхность пола должна быть с уклоном к трапу или специальному бетонному приямку для сбора воды. При появлении воды в приямке ее необходимо удалить и устранить причины поступления воды. У прочисток канализационных стояков в подвальных помещениях следует устраивать бетонные лотки для отвода воды в канализацию или приямок.

Для инженерных сетей дома в цокольном этаже предусмотрены технологические коридоры.

Входные двери в технологические коридоры должны быть закрыты на замок, ключи должны храниться в объединенной диспетчерской службе (ОДС) или в организации по обслуживанию жилищного фонда и у жителей близлежащей квартиры (о чем должна быть соответствующая надпись).

Необходимо следить за состоянием штукатурки цоколя и утеплителем, в случае повреждения необходимо выполнить замену.

Не допускается:

- подтопление цокольного этажа из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;
- захламлять и загрязнять подвальные помещения;
- устанавливать в цокольном этаже 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 10м) без специального разрешения;
- подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10-15см.

### Стены

Конструктивная схема зданий – с поперечными несущими стенами.

Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечиваются за счет продольных и поперечных стен из кирпича, объединенных между собой жесткими горизонтальными дисками – сборными ж/б перекрытиями.

Стены наружные:

а) продольные – из ячеистобетонных блоков 505-530мм с облицовкой силикатным кирпичом или без облицовки 375-400мм (в пределах лоджий).

б) поперечные (торцевые) – кирпичные 640мм с уширенным швом, заполненным мин.ватными плитами ПП-80(НГ). Принятая конструкция с поперечными несущими стенами полностью обеспечивает нормативные требования по теплозащите.

Стены внутренние из полнотелого кирпича.

Температура воздуха при влажности 30-60% должна быть не менее:

- в жилых комнатах 20-22°C;
- в кухнях 15°C;
- в ванных комнатах 25°C;
- в уборных 16°C.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

- заданный температурно-влажностный режим внутри здания;
- исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);
- устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

Интв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									12/05/23 - ТБЭО.ПЗ
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12





## Перегородки

Перегородки выполняются из ячеистобетонных блоков толщиной 100мм. Межквартирные перегородки – двойные из ячеистобетонных блоков толщиной 100мм с зазором 40мм, заполненным минераловатными плитами в целях повышения звукоизоляции, и кирпичные толщиной 380мм.

Организация по обслуживанию жилищного фонда 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.

Если перегородки из мелких элементов имеют значительный наклон или выпучивание, а в горизонтальных швах появились трещины, то их следует переложить или заменить.

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.

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

## Перекрытия

Плиты перекрытия и покрытия – из ж/б многопустотных панелей по серии 1.141-1 вып. 60,63, серии 1.241-1 вып. 27.

Несущая способность плит перекрытия в соответствии с действующими нагрузками принята 800кг/м<sup>2</sup>.

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 санузлах) 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.

При появлении сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов, зыбкости, повышенной звукопроводимости, трещин в средней части поперек рабочего пролета плиты шириной более 0,3мм, 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.

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

										Лист	
										12/05/23 - ТБЭО.ПЗ	14
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

Переохлаждаемые перекрытия должны быть утеплены следующим образом:  
 а) покрытия: довести слой теплоизоляции до расчетного;  
 б) междуэтажные перекрытия: усилить теплоизоляцию в местах их примыкания к наружным стенам (после вскрытия пола); теплоизоляцию по торцам панелей и прогонов;  
 в) перекрытия над подпольями: утеплить в зонах расположения входных дверей в подъезд и вентиляционных продухов цокольных стен; при этом увеличить толщину теплоизоляции на 15-20% по проекту.

### Лестницы и лестничные клетки

Лестницы жилого дома выполнены из сборных ж/б с маршей по серии 1.151-6 вып.1 и площадок по серии 1.152.1-8 вып.1.

Полезная нормативная равномерно-распределенная нагрузка на лестницу здания принята 3,0кПа.

Неисправное состояние лестниц (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, 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 жилищного фонда должны усиливать несущие элементы лестниц (по проекту), предварительно приняв меры по безопасности эксплуатации лестниц.

Заделку трещин, углублений, выбоин и сколов в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций.

Зазоры между лестничным маршем и стеной следует заделывать цементным раствором.

Поврежденные участки поливинилхлоридного поручня следует вырезать и заменять новыми такой же формы и такого же цвета. Стыки вставок поручня должны быть сварены и зачищены.

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

Окраску конструкций лестниц следует производить через каждые пять лет.

Входные крыльца должны отвечать требованиям:

- осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1м;
- 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 техподполье из-за неисправности отмотки или водоотводящих устройств под крыльцами.

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

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

Элементы лестницы:

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12/05/23 - ТБЭО.ПЗ													
Лист 15																			

- минимально допустимое значение опирания на бетонные и металлические поверхности – 50мм, на кирпичную кладку – 120мм;
- допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок не более 10мм, а ступеней лестниц – не более 4мм;
- отклонение перил от вертикали не более 6мм.

**Лестничные клетки:**

- должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки;
- помещение должно регулярно проветриваться, температура воздуха не менее + 5°С;
- 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 чердак или 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.

Задвижки, электрощитовые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у диспетчера организации по обслуживанию жилищного фонда.

### **Лифты**

Шахты лифтов кирпичные. Лифт грузоподъемностью 630кг с кабиной размером 2100x1100x2130мм (ВxШxГ) по строительному заданию АС-1.0-0611КДШ-08 ОАО «Могилевский завод лифтового машиностроения».

Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами следует осуществлять специализированной организацией в соответствии с установленными требованиями и проводить линейными электромеханиками совместно с лифтерами (лифтовое обслуживание) или (при подключении лифтов к диспетчерскому пульта) – 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;
- допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющих 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;

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

									12/05/23 - ТБЭО.ПЗ
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

- 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.

### Полы

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

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

Полы из кварцвинила, линолеума, полихлорвиниловых плиток и релина 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 песком или пемзой не допускается.

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

Основание пола из кварцвинила или линолеума при замене изношенного должно быть отремонтировано и выровнено. Для тонкого материала основание следует устраивать из полужестких твердых древесно-волокнистых плит, ячеистого бетона и других материалов, обладающих низким коэффициентом теплоусвоения.

Поврежденные участки покрытия из кварцвинила или линолеума необходимо ремонтировать или заменять, подбирая материал по цвету и рисунку. Отслоившиеся покрытия из линолеума и синтетических плиток следует хорошо просушить и наклеить на мастики, предварительно очистив основание.

Керамические плитки, отставшие от бетонного основания, перед устройством должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе, а также с помощью коллоидно-цементного, 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12/05/23 - ТБЭО.ПЗ	Лист
							17

Заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах должна производиться слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы. Поверхность основания под полы должна быть прочной, насеченной, очищенной от пыли, а также увлажненной (под асфальтовые полы основание не увлажняется). Отремонтированные места цементных полов на вторые сутки следует зажелезнить цементом.

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

## Крыши

Крыша выполняется с теплым чердаком и рулонной кровлей. Утеплитель из плит экструдированного пенополистирола толщиной 100мм. Водосток внутренний.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние конструкций кровли и системы водоотвода;
- защиту от увлажнения конструкций, от протечек кровли или инженерного оборудования;
- воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению покрытий;
- обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;
- достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами;
- исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;
- выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

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 рулонных материалов: отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание кровельного и защитного слоев;
- мастичных: отслоение, разрушение мастичного слоя.

На кровлях из рулонных или мастичных материалов следует устраивать защитные покрытия в соответствии с установленными требованиями.

Мягкие кровли следует покрывать защитными мастиками не реже одного раза в пять лет или окрасочными составами с алюминиевой пудрой.

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 15см, 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.

Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками. К ремонту крыш с раскрытием

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Лист
						12/05/23 - ТБЭО.ПЗ	18

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 нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускаются.

Производить сметание хвои, листьев и мусора в желоба и воронки 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.

Мягкие кровли от снега не очищают, за исключением:

- желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;
- снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков.

Очистку внутреннего водостока и водопримных 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 водопримных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояков; водопримные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренажным отверстием; водопримные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться;
- достаточность и исправность тепловой изоляции всех трубопроводов, стояков и запорной арматуры.

Следует обеспечить достаточную высоту вентиляционных устройств. Для плоских кровель высота вентшахт должна быть на 0,7м выше крыши, парапета или др. выступающих элементов здания, высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентшахты на 0,15м.

Недопустимо увлажнение конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования.

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

Замена потерявшего свои свойства утеплителя в результате протечек производится при капитальном ремонте кровель в совмещенных вентилируемых кровлях, по специально разработанному проекту.

Необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т. д.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12/05/23 - ТБЭО.ПЗ	Лист
							19



- не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоение, пятна, потеки;
- не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета.

Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки должны иметь samozакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей.

Для снижения теплопотерь и шума от ударов входными дверями рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

Наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток следует систематически очищать от снега и наледи.

В многоквартирных домах (десять этажей и выше) двери в незадымляемые лестничные клетки должны иметь автоматические закрыватели без запорных устройств. Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны отвечать установленным требованиям.

Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается.

Под маршем лестниц в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитков, ограждаемых несгораемыми перегородками.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

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

### Мусороудаление

Сбор бытовых отходов следует производить в контейнеры вместимостью до 800л для домов с населением 200 человек и более. Окраска всех металлических мусоросборников должна производиться не менее двух раз в год – весной и осенью.

Мусоросборники всех типов должны устанавливаться на бетонированной или асфальтированной площадке, как правило, с ограждением из стандартных железобетонных изделий или других материалов с посадкой вокруг площадки кустарниковых насаждений.

Площадки для контейнеров на колесиках должны оборудоваться пандусом от проезжей части и ограждением (бордюром) высотой 7-10см, исключающим возможность скатывания контейнеров в сторону.

Подъезды к местам, где установлены контейнеры и стационарные мусоросборники, должны освещаться и иметь дорожные покрытия с учетом разворота машин и выпуска стрелы подъема контейнеровоза или манипулятора.

При размещении на одной площадке до шести переносных мусоросборников должна быть организована их доставка к местам подъезда мусоровозных машин.

Мусоросборники необходимо размещать на расстоянии от окон до дверей жилых зданий не менее 20м, но не более 100м от входных подъездов.

Количество и емкость дворовых мусоросборников определяется в установленном порядке.

Крупногабаритные отходы, старая мебель, велосипеды, остатки от текущего ремонта квартир и т. п. должны собираться на специально отведенных площадках или в бункеры-накопители и по заявкам организаций по обслуживанию жилищного фонда вывозиться мусоровозами для крупногабаритных отходов или обычным грузовым транспортом.

Сжигание всех видов отходов на территории домовладений и в мусоросборниках запрещается.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №

12/05/23 - ТБЭО.ПЗ
--------------------

Лист
21



На территории каждого домовладения должны быть установлены урны, соответствующие утвержденному местным органом самоуправления образцу. Расстояние между урнами должно быть не менее 50м на тротуарах III категории, не более 100м на остальных тротуарах, во дворах, в местах возможного образования мелких отходов (перед входами в магазины и т. д.).

Урны следует очищать от отходов в течение дня по мере необходимости, но не реже одного раза в сутки, а во время утренней уборки периодически промывать.

Окраску урны следует возобновлять не реже одного раза в год.

## Санитарное содержание придомовой территории

### Внешнее благоустройство зданий и территорий

На фасадах жилых зданий домов в соответствии с проектом, утвержденным городской (районной) архитектурной службой, размещаются указатели наименования улицы, переулка, площади и пр.

Таблички с указанием подъездов, а также номеров квартир, расположенных в данном подъезде, должны вывешивать у входа в подъезд (лестничную клетку). Они должны быть размещены однотипно в каждом подъезде, доме, микрорайоне.

Таблички с номерами квартир следует устанавливать на двери каждой квартиры (при этом следует принимать сложившуюся для данного домовладения нумерацию квартир).

Флагодержатели следует устанавливать по проекту на фасаде каждого дома, утвержденного городской (районной) архитектурной службой.

Указатели расположения пожарных гидрантов, полигонометрические знаки, указатели расположения геодезических знаков следует размещать на цоколях зданий, камер, магистралей и колодцев водопроводной и канализационной сети, указатели расположения подземного газопровода, а также другие указатели расположения объектов городского хозяйства, различные сигнальные устройства допускается размещать на фасадах здания при условии сохранения отделки фасада.

Установка памятных досок на фасадах зданий, объясняющие названия отдельных городских проездов, площадей, улиц, допускается по решению местных органов самоуправления.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна вывешивать на месте, доступном для посетителей, списки следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов:

- местных органов самоуправления;
- городского (районного) жилищного управления;
- пожарной охраны;
- отделения милиции;
- скорой медицинской помощи;
- службы газового хозяйства;
- санитарно-эпидемиологической станции;
- аварийных служб жилищного хозяйства, на обязанности которых лежит ликвидация аварий в жилых домах;
- органов Государственной жилищной инспекции.

- Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением:
- загромождения балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой и др.);
  - вывешивания белья, одежды, ковров и прочих предметов на свободных земельных участках, выходящих на городской проезд;
  - мытья автомашин на придомовой территории;
  - самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий;

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

									Лист
									12/05/23 - ТБЭО.ПЗ
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				22

- окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания;
- загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором;
- крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

Временная укладка строительных материалов на территории домовладения допускается при условии сохранения пожарных проездов, сохранности зеленых насаждений и незатемнения окон жилых помещений.

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории проектом предусмотрено устройство открытых автостоянок для временного хранения легковых автомобилей, согласно СП 42.13330.2011.

Для парковки автомобилей жителей проектируемого жилого дома запроектированы автостоянки для временного хранения легковых автомобилей.

Комплекс работ по благоустройству включает: устройство проездов, тротуаров, площадок для хозяйственных целей, занятия физкультурой, игр детей и отдыха взрослого населения.

Озеленение выполняется посадкой рядового кустарника, саженцев лиственных пород.

Детские игровые и спортивные площадки выполняются с озеленением и необходимым оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей.

На хозяйственной площадке должны быть столбы с устройством для сушки белья, штанги для сушки одежды, вешалки, ящик с песком, бачок для мусора и стол со скамейками.

Площадку следует оградить живой изгородью. Устройство и благоустройство площадок, элементов оборудования мест отдыха и других необходимо осуществлять в соответствии с установленными требованиями.

Уборка площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий должна производиться организациями по обслуживанию жилищного фонда; тротуары допускается убирать специализированными службами.

Места, недопустимые для уборочных машин, должны убираться вручную до начала работы машин, с труднодоступных мест допускается подавать снег на полосу, убираемую машинами.

В местах съезда и выезда уборочных машин на тротуаре должны быть устроены пандусы из асфальтобетона или местные понижения бортового камня. Ширина пандуса должна быть на 0,5м больше ширины машины.

Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты, водоемы), расположенными на обслуживаемой территории.

Материалы и оборудование во дворах следует складировать на специально выделенных площадках.

Периодичность уборки тротуаров принимается органом местного самоуправления в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам (от класса тротуара):

- при движении до 50 человек в час – 1 класс;
- при движении от 50 до 100 человек в час – 2 класс;
- при движении от 101 человек в час и более – 3 класс.

Тротуары шириной более 3,5м, а также внутриквартальные проезды и дворы следует убирать, как правило, машинами, предназначенными для проезжей части улиц (при удовлетворительной несущей способности покрытий).

Уборка придомовых территорий должна проводиться в следующей последовательности: вначале убирать, а в случае гололеда и скользкости посыпать песком тротуары, пешеходные дорожки, а затем дворовые территории.

Уборку, кроме снегоочистки, которая производится во время снегопадов, следует проводить в режиме, в утренние или вечерние часы.

Ивн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									12/05/23 - ТБЭО.ПЗ
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	23

На тротуарах I класса допускается механизированная уборка на повышенных скоростях (7-8км/ч) при условии безопасности движения пешеходов.

Механизированную уборку придомовых территорий допускается проводить в дневное время при скоростях машин до 4км/ч.

Объем уборочных работ в летнее и зимнее время следует определять по площадям в зависимости от материала покрытия придомовой территории, приведенным в техническом паспорте на жилой дом и земельный участок.

### Летняя уборка

Летняя уборка придомовых территорий: подметание, мойка или поливка вручную или с помощью спецмашин должны выполняться преимущественно в ранние утренние и поздние вечерние часы. Мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилотовой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы.

Мойка тротуаров должна быть закончена до выполнения этой операции на проезжей части, для чего время уборки тротуаров должно быть увязано с графиком поливочно-моечных машин.

Поливка тротуаров в жаркое время дня должна производиться по мере необходимости, но не реже двух раз в сутки.

При наличии особых местных условий, вызывающих повышенную засоренность, периодичность выполнения уборочных работ допускается принимать до трех раз в сутки.

Периодичность выполнения летних уборочных работ в зависимости от интенсивности движения следует принимать по табл. 3.1.

Таблица 3.1

Класс тротуара	Периодичность выполнения
1	Один раз в двое суток
2	Один раз в сутки
3	Два раза в сутки

### Зимняя уборка

Периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров во время снегопада (сдвигка и подметание снега) следует принимать по табл. 3.2.

Таблица 3.2

Класс тротуара	Периодичность, в часах, при температуре воздуха, °С		Периодичность при отсутствии снегопада, сутки
	ниже -2	выше -2	
1	через 3	через 1,5	через 3
2	через 2	через 1,0	через 2
3	через 1	через 0,5	через 1

Накапливающийся на крышах снег должен по мере необходимости сбрасываться на землю и перемещаться в прилотовую полосу, а на широких тротуарах формироваться в валы.

Очистка покрытий при отсутствии снегопада от снега наносного происхождения должна производиться в ранние утренние часы машинами с плужно-щеточным оборудованием, периодичность выполнения – один раз в 3, 2 и 1 сутки соответственно для тротуаров I, II и III классов.

Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотовую полосу, а во дворах – к местам складирования.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12/05/23 - ТБЭО.ПЗ	Лист
							24

Сдвинутый с внутриквартальных проездов снег следует укладывать в кучи и валы, расположенные параллельно бортовому камню, или складировать вдоль проезда при помощи, как правило, роторных снегоочистителей.

На тротуарах шириной более 6м, отделенных газонами от проезжей части улиц, допускается сдвигать снег на вал на середину тротуара для последующего удаления.

Работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах I и II классов не позднее 6ч с момента окончания снегопада, а на остальных территориях – не позднее 12ч.

Снег, собираемый во дворах, на внутриквартальных проездах и с учетом местных условий на отдельных улицах, допускается складировать на газонах и на свободных территориях при обеспечении сохранения зеленых насаждений.

Участки тротуаров и дворов, покрытые уплотненным снегом, следует убирать в кратчайшие сроки, как правило, скалывателями-рыхлителями уплотненного снега. Сгребание и уборка скола должны производиться одновременно со скалыванием или немедленно после него и складироваться вместе со снегом.

Снег при ручной уборке тротуаров и внутриквартальных проездов должен убираться полностью под скребок. При отсутствии усовершенствованных покрытий снег следует убирать под движок, оставляя слой снега для последующего его уплотнения.

При возникновении скользкости обработка дорожных покрытий пескосоляной смесью должна производиться 0,2-0,3кг/м при помощи распределителей.

Время проведения обработки покрытий пескосоляной смесью первоочередных территорий не должно превышать 1,5ч, а срок окончания всех работ – 3ч.

Размягченные после обработки льдообразования должны быть сдвинуты или сметены плужно-щеточными снегоочистителями, не допуская их попадания на открытый грунт, под деревья или газоны.

Обработку покрытий следует производить крупнозернистым и среднезернистым речным песком, не содержащим камней и глинистых включений. Песок должен быть просеян через сито с отверстиями диаметром 5мм и заблаговременно смешан с поваренной солью в количестве 5-8% массы песка.

Организации по обслуживанию жилищного фонда с наступлением весны должны организовать:

- промывку и расчистку канавок для обеспечения оттока воды в местах, где это требуется для нормального отвода талых вод;
- систематический сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети;
- общую очистку дворовых территорий после окончания таяния снега, собирая и удаляя мусор, оставшийся снег и лед.

### Уход за зелеными насаждениями

Озеленение территорий выполняется после очистки последней от остатков строительных материалов, мусора, прокладки подземных коммуникаций и сооружений, прокладки дорог, проездов, тротуаров, устройства площадок и оград.

Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечиваются организацией по обслуживанию жилищного фонда или на договорных началах – специализированной организацией.

Не следует осуществлять посадку женских экземпляров тополей, шелковиц и других деревьев, засоряющих территорию и воздух во время плодоношения.

Ящики для цветов устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с органами местного самоуправления. О массовом появлении на зеленых насаждениях вредителей растений и

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

						12/05/23 - ТБЭО.ПЗ	Лист
							25
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

болезней организации по содержанию жилищного фонда должны довести до сведения городских станций по защите зеленых насаждений и принимать меры борьбы с ними согласно указаниям специалистов.

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны.

Складывать материалы на участках, занятых зелеными насаждениями, засорять цветники, газоны и дорожки отходами и повреждать зеленые насаждения, привязывать к деревьям веревки и провода, подвешивать гамаки, прикреплять рекламные щиты и пр. не допускается.

Владельцы озелененных территорий обязаны:

- обеспечить сохранность насаждений;
- в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;
- не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т. д.;
- новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке со строгим соблюдением агротехнических условий;
- во всех случаях вырубку и пересадку деревьев и кустарников осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом;
- организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям.

На озелененных территориях запрещается:

- складировать любые материалы;
- применять чистый торф в качестве растительного грунта;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников;
- посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, не разрешенные к применению;
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- ходить, сидеть и лежать на газонах, устраивать игры;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;
- добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- проезд и стоянки автомашин, мотоциклов и других видов транспорта.

Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №										
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12/05/23 - ТБЭО.ПЗ	Лист	26	

### 3.4. Организация и проведение ремонтов многоквартирного дома

#### Текущий ремонт

Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых зданий. Текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда подрядными организациями.

Продолжительность текущего ремонта следует определять по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования. Для предварительных плановых расчетов допускается принимать укрупненные нормативы.

Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах 3-5 лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий, находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

Опись ремонтных работ на каждое строение, включенное в годовой план текущего ремонта, разрабатывается и согласовывается с собственником жилищного фонда, уполномоченным или руководителем организации по обслуживанию жилищного фонда в установленные сроки.

В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничить работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

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

#### Капитальный ремонт

Капитальный ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой (при необходимости) конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

1. Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

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

3. Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта и реконструкции зданий и объектов должны назначаться на основании норм продолжительности ремонта и реконструкции, разрабатываемых и утверждаемых в порядке, устанавливаемом градостроительным кодексом и иными нормативными документами.

4. Определение стоимости капитального ремонта должно осуществляться на основе сметных или договорных цен. Договорная цена каждого объекта ремонта и реконструкции должна определяться на основе сметы, составляемой по установленным соответственно для капитального ремонта и реконструкции ценам, нормам, тарифам и расценкам с учетом научно-технического уровня, эффективности, качества, сроков выполнения работ и других

Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата	Изм. Кол.уч Лист № док.				
	Взам. инв. №				

12/05/23 - ТБЭО.ПЗ	Лист
Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата	27

факторов. В сметах необходимо предусматривать накладные расходы, плановые накопления, прочие работы и затраты.

В сметной документации должен предусматриваться резерв средств на непредвиденные работы и агрегаты, распределяемый на две части:

- для оплаты дополнительных работ, вызванных уточнением проектных решений в ходе производства ремонта (резерв заказчика);
- для возмещения дополнительных затрат, возникающих в ходе ремонта или реконструкции при изменении способов производства работ против принятых в сметных нормах и расценках (резерв подрядчика).

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

5. Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт и реконструкцию зданий (объектов) должна предусматривать:

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

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

- технико-экономическое обоснование капитального ремонта и реконструкции;

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

6. Интервал времени между утверждением проектно-сметной документации и началом ремонтно-строительных работ не должен превышать двух лет. Устаревшие проекты должны перерабатываться проектными организациями по заданиям заказчиков с целью доведения их технического уровня до современных требований и переутверждаться в порядке, установленном для утверждения вновь разработанных проектов.

7. Эффективность капитального ремонта и реконструкции зданий или объектов должна определяться сопоставлением получаемых экономических и социальных результатов с затратами, необходимыми для их достижения. При этом экономические результаты должны выражаться в устранении физического износа и экономии эксплуатационных расходов.

8. Выполнение капитального ремонта должно производиться с соблюдением действующих правил организации, производства и приемки ремонтно-строительных работ, правил охраны труда и противопожарной безопасности.

9. Расчеты за выполненные работы по капитальному ремонту и реконструкции должны осуществляться за полностью законченные и сданные заказчику объекты или комплексы работ, предусмотренные договором подряда и учтенные годовыми планами.

10. Капитальный ремонт в домах, подлежащих сносу, восстановление и благоустройство которых выполнять нецелесообразно в течение ближайших 10 лет, допускается производить в виде исключения только в объеме, обеспечивающем безопасные и санитарные условия проживания в них на оставшийся срок.

Минимальную продолжительность эффективной эксплуатации элементов жилого дома см. в табл. 3.3.

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

											Лист
										12/05/23 - ТБЭО.ПЗ	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						28

Таблица 3.3.

Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
<b>Фундаменты</b>	
Ленточные бетонные и железобетонные	60
Бутовые и бетонные столбы	40
Свайные	60
<b>Стены</b>	
Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5 - 3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе	50
Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2 - 2,5 кирпича)	40
Каменные облегченной кладки из кирпича, пеноблоков	30
<b>Герметизированные стыки</b>	
Мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	25
<b>Перекрытия</b>	
Железобетонные сборные и монолитные	80
Утепляющие слои чердачных перекрытий из:	
пенобетона	25
ЭППС	40
минеральной ваты	15
минераловатных плит	15
<b>Полы</b>	
Из керамической плитки по бетонному основанию	60
Из линолеума безосновного	10
С тканевой или теплозвукоизолирующей основой	20
<b>Лестницы</b>	
Площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите	60

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

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



Крыльца:	
бетонные с каменными или бетонными ступенями	20
<b>Крыши и кровли</b>	
<b>Покрытия крыш (кровля)</b>	
Из рулонных материалов (в 2 - 4 слоя)	10
<b>Система водоотвода</b>	
Внутренние водостоки из труб:	
чугунных	40
стальных	20
полимерных	10
<b>Перегородки</b>	
Пенобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные	75
Гипсовые, гипсоволокнистые	60
<b>Двери и окна</b>	
Оконные и балконные заполнения:	
пластиковые переплеты	25
Дверные заполнения:	
внутриквартирные	50
входные в квартиру	40
входные в тамбур	25
входные в подъезд	10
<b>Вентиляция</b>	
Шахты и короба на чердаке:	
из кирпича	30
Вентиляционные вытяжные каналы из оцинкованной стали	20
<b>Внутренняя отделка</b>	
Штукатурка:	
по каменным стенам	60
Облицовка:	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

керамическими плитками	40
сухой штукатуркой	30
Окраска в помещениях составами:	
водными	4
полуводными (эмульсионными)	5
Окраска лестничных клеток составами:	
водными	3
полуводными (эмульсионными)	4
Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.):	
стен, потолков, столярных изделий	8
полов	5
радиаторов, трубопроводов, лестничных решеток	4
Оклейка стен обоями:	
обыкновенными	4
улучшенного качества	5
<b>Наружная отделка</b>	
Облицовка:	
Штукатурка по кирпичу раствором:	
сложным	30
известковым	20
Окраска по штукатурке (по бетону) составами	
известковыми	3
силикатными	6
полимерными	6
кремнийорганическими красками	8
Масляная окраска по дереву	4
Окраска кровель масляными составами	4
Покрытие поясков, сандриков и подоконников:	

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

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

12/05/23 - ТБЭО.ПЗ

Лист

31

из кровельной стали:	
оцинкованной	8
черной	6
<b>Инженерное оборудование</b>	
<b>Водопровод и канализация</b>	
Трубопроводы холодной воды из труб:	
оцинкованных	30
газовых черных	15
Полимерных	30
Трубопроводы канализации:	
чугунные	40
керамические	60
пластмассовые	60
Водоразборные краны	10
Туалетные краны	10
Умывальники:	
керамические	20
пластмассовые	30
Унитазы:	
керамические	20
пластмассовые	30
Смывные бачки:	
керамические	20
пластмассовые	30
Ванны эмалированные чугунные	40
Стальные	25
Кухонные мойки и раковины:	
чугунные эмалированные	30
стальные	15

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Задвижки и вентили из чугуна	15
Вентили латунные	20
Душевые поддоны	30
Водомерные узлы	10
Изоляция трубопроводов	10
<b>Горячее водоснабжение</b>	
Трубопровод горячей воды из полимерных труб	30
Смесители:	15
Задвижки и вентили из чугуна	10
Вентили и пробковые краны из латуни	15
Изоляция трубопроводов	10
<b>Система отопления</b>	
Радиаторы алюминиевые	10
<b>Трубопроводы</b>	
Трубопровод из полимерных труб	30
Задвижки	10
Вентили	10
Трехходовые краны	10
<b>Газовое оборудование</b>	
Внутридомовые трубопроводы	20
Газовые плиты	20
Котлы отопительные настенные	7
Дымоходы из нержавеющей стали	30
<b>Электрооборудование</b>	
Вводно-распределительные устройства	20
Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками	20
Внутриквартирные сети при проводке:	
скрытой	40
открытой	25

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Сеть дежурного освещения мест общего пользования	10
Сети освещения помещений производственно-технического назначения	10
Сети питания:	
лифтовых установок	15
системы дымоудаления	15
Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)	10
<b>Оборудование объединенных диспетчерских систем (ОДС)</b>	
Внутридомовые сети связи и сигнализации:	
проводка	15
щитки, датчики, замки, КИП и др.	10
телемеханические блоки, пульт	5
переговорно-замочные устройства	5
автоматическая противопожарная защита	4
телеантенны	10
<b>Наружные инженерные сети</b>	
Водопроводный ввод из труб:	
чугунных	40
стальных	15
полимерных	30
Дворовая канализация и канализационные выпуски из труб:	
чугунных	40
керамических или асбестоцементных	30
Дворовый газопровод	20
<b>Внешнее благоустройство</b>	
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток	10
Щебеночные площадки и садовые дорожки	5
Оборудование детских площадок	5

#### 4. Техническая документация многоквартирного дома

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

12/05/23 - ТБЭО.ПЗ

Лист

34





- принимать меры по предупреждению повреждений в электрической сети, приводящих к нарушению режима ее функционирования, с целью предотвращения повреждений бытовых электроприборов, компьютеров, теле и радиоаппаратуры.

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

Персонал организации по обслуживанию жилищного фонда должен быть обеспечен необходимым инструментом, измерительными приборами, основными и дополнительными защитными средствами, а также материалами и запасными комплектующими деталями.

Электроинструмент, применяемый при обслуживании электрооборудования, должен иметь номинальное напряжение для работы в помещениях с повышенной опасностью не выше 36В.

Электроинструмент на напряжение выше 36В должен включаться в трехштыревые штепсельные розетки с заземляющим контактом (при их отсутствии корпус электроинструмента должен быть надежно заземлен отдельным заземляющим (зануляющим) проводником).

Рекомендуется применение электроинструмента (электросверлильных, циклевальных, уборочных машин, сварочных агрегатов и пр.) с встроенными в них устройствами защитного отключения по токам нулевой последовательности (или токам утечки), а также инструмента с корпусом из изоляционного материала.

Электроинструмент не реже одного раза в шесть месяцев должен испытываться мегомметром напряжением 500В на минимально допустимое сопротивление изоляции. Сопротивление изоляции должно удовлетворять нормам МПОТЭЭ.

В связи с имеющимися различиями в балансовой принадлежности приборов учета электрической энергии и систем автоматического контроля и учета электроэнергии у бытовых потребителей в муниципальных домах и домах, принадлежащих кондоминиумам, ГОЖ, ЖСК, ЖКК, а также являющимися частными, предлагается обозначить места (пункты) разграничения электросетей в каждом отдельном случае.

Организация, эксплуатирующая жилищный фонд, обязана обеспечить сохранность приборов учета электроэнергии, установленных вне квартир (на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других общедомовых помещениях).

В домах, питаемых от силовых трансформаторов напряжением 380/220 В с глухозаземленной нейтралью, в качестве заземлителя следует использовать дополнительное заземляющее устройство возле здания или заземляющее устройство молниезащиты вокруг здания.

Электроинструмент на напряжение 36В 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 изоляционно-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.

## 6. Устройство сетей связи и пожарной сигнализации

### 6.1. Общая часть

Проектом предусматривается домовая распределительная сеть (ДРС) жилого дома, сеть телевизионных антенн коллективного приема передач, диспетчеризация лифтов, пожарная сигнализация, автоматизация внутреннего газоснабжения, диспетчеризация зон безопасности МГН.

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

										Лист
										37
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					



## 6.2. Домовая распределительная сеть

ДРС включает в себя две подсистемы: внутренние сети городской телефонной связи (ТЛФ) и сети передачи данных (СПД).

Телефонизация жилого дома выполняется по сети передачи данных (СПД). На тех. этаже б/с №2 устанавливается телекоммуникационный шкаф ПК-9, в котором монтируется коммутационное оборудование.

Подключение к телефонной сети каждой квартиры не предусматривается. По заявке абонента на подключение провайдер проложит кабель UTP2x2 от телекоммуникационного шкафа по стояку слаботочных сетей, выполненного ПВХ трубой диаметром 50мм, к квартире. От этажных щитов до квартир кабель будет прокладываться в ПВХ трубах диаметром 20мм в подготовке пола.

Согласно техническим условиям предусматривается внутридомовая линия связи, проложенная по воздуху от соседних домов.

Эксплуатация ДРС в течение длительного времени предполагает, что в этой системе могут быть сделаны изменения, перемещения, добавления и удаления каких-либо компонентов. Как правило, все действия по изменениям осуществляются вручную, и наиболее частой операцией является коммутация портов с помощью коммутационных шнуров или кроссовых перемычек. Все эти действия должны производиться квалифицированными специалистами.

К работам по монтажу, наладке и техническому обслуживанию сетей связи и сигнализации, оборудованию диспетчеризации лифтов должны допускаться лица с квалификационной группой не ниже III на право эксплуатации электроустановок до 1000В электромонтёрами связи, ознакомленными с настоящим проектом и эксплуатационно-технической документацией завода изготовителя на оборудование, в соответствии с требованиями ГОСТ 12.3019-80, РД 78.145-93, РД 25.964-90.

Организации, осуществляющие эксплуатацию средств связи, обеспечивают соблюдение требований по электрической и механической безопасности для обслуживающего средства связи персонала, пожарной безопасности и взрывобезопасности в местах размещения средств связи. Пользователи обязаны соблюдать условия эксплуатации средств связи, установленные изготовителем.

Прием радиосигналов будет осуществляться посредством индивидуальных приемников, работающих от сети 220В, которые приобретаются и устанавливаются инвесторами.

## 6.3. Телевизионная сеть

Согласно СП 54.13330.2022 на крыше жилого дома предусматривается установка телевизионных антенн коллективного приема передач.

Для приема сигналов телевидения проектом предусматривается установка телевизионной ДМВ антенны Дельта Н-1181. На тех. этаже б/с №2 устанавливается широкополосный усилитель Planar MX 901i2. От антенны до усилителя прокладывается коаксиальный кабель RG-6SAT Premium CADENA.

От широкополосного усилителя в стояк слаботочных сетей идет магистральный коаксиальный кабель RG-6U CADENA. В этажных щитах монтируются абонентские разветвители ТАН. Выполняется ввод телевизионного кабеля в квартиру, дальнейшая разводка будет осуществляться собственником.

Антенны крепятся на мачте, которая устанавливается на крыше жилого дома. Телевизионные сигналы от антенн поступают на усилитель, от усилителя на магистральный ответвитель, от которого распределяется сигнал по стоякам подъезда. Антенная мачта должна быть установлена таким образом, чтобы были обеспечены эксплуатационные проходы не менее 800мм, а лицевая сторона должна быть максимально освещена естественным светом.

Обслуживание и ремонт оборудования телевизионных антенн коллективного пользования, а также усилителя коллективных систем приема телевидения должно

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12/05/23 - ТБЭО.ПЗ	Лист	
								38
Взам. инв. №								
Подп. и дата								
Инов. № подл.								

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

Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана:

- обеспечивать беспрепятственный допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения;
- не разрешать на зданиях установку устройств рекламы, транспарантов, а также других устройств и оборудования, которые могут нарушать работу телетрансляционной сети;
- обеспечивать безопасные входы и выходы на крыши к телеантеннам через чердачные помещения, слуховые окна, люки.

#### 6.4. Диспетчеризация лифтов

Диспетчеризация лифтов разработана в соответствии с заданием на проектирование и технических условий ООО «Лифтовые системы» на диспетчеризацию лифтов проектируемого многоквартирного жилого дома. Пункт диспетчерской связи расположить в действующем диспетчерском пункте по проспекту Гагарина, д. 26.

Для осуществления диспетчеризации лифтов в машинном помещении б/с №2 устанавливается моноблок контроля линии интернет-канал КЛШ-КЛС, к которому подключаются блоки лифтовые (БЛ), устанавливаемые во всех машинных помещениях проектируемого дома. Сеть интернет будет доступна посредством подключения мобильного модема. Подключение БЛ к КЛШ-КЛС осуществляется проводом UTP cat 5e.

Возле НКУ устанавливаются евророзетки. При выполнении работ руководствоваться требованиями правил техники безопасности, пожарной безопасности, ПУЭ, ОСТН-600-93, руководящими и нормативными документами по строительству сетей и линейно-кабельных сооружений связи.

Монтаж и эксплуатация системы диспетчеризации должен выполняться специализированными организациями, имеющими лицензию (разрешение) соответствующих органов на ремонт (реконструкцию, модернизацию и капитальный ремонт) или монтаж (монтажные и пусконаладочные работы) подъемных сооружений.

Перед подключением лифтов к системе монтажная организация направляет на объект своего представителя и в присутствии Заказчика производит технический осмотр и проверку готовности лифтов к диспетчеризации.

Представитель монтажной организации, прибыв на объект, обязан:

- проверить, совместно с представителем Заказчика, техническое состояние лифтов;
- выдать рекомендации по устранению неисправностей (если таковые имеются);
- согласовать совместный график работ по монтажу системы с представителем Заказчика;
- решить вопросы, связанные с прокладкой линии связи, установкой оборудования в машинном помещении и в диспетчерском пункте (если это предусмотрено в договоре на проведение монтажа системы).

Устранение неисправностей на лифтах должно проводиться до проведения монтажа системы.

#### 6.5. Диспетчеризация зон безопасности МГН

Комплект оборудования для диспетчеризации зон безопасности МГН включает в себя:

- блок контроля СДК-31S.МГН;
- адаптеры зон безопасности СДК-037;
- устройства громкоговорящей связи (ГГС) СДК-029;
- свето-звуковые оповещатели, рассчитанные на рабочее напряжение 12В постоянного тока;

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

						12/05/23 - ТБЭО.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		39

- кнопка сброса оповещателя.

Основой схемы является шина адаптеров зон безопасности. Шина формируется блоком СДК-31S.МГН и представляет собой 8-жильную витую пару, по которой обеспечивается:

- питание адаптеров — контакты +12В, GND;
- обмен данными блока с адаптерами по интерфейсу RS-485 - контакты А, В;
- передача сигналов громкоговорящей связи — контакты ГС+, ГС-.

Блок контроля СДК-31S.МГН устанавливается на тех.этаже дома. Связь с пультом диспетчера СДК-330S/S1 обеспечивается по сети интернет через блок сопряжения СДК-33XS/S1. Блок контроля СДК-31S.МГН обеспечивает формирование шины адаптеров, к которой подключаются адаптеры зон безопасности МГН. Блок контроля СДК-31S.МГН имеют встроенный источник резервного питания.

В функции блока входит:

- питание адаптеров зон безопасности СДК-037;
- коммутация устройств громкоговорящей связи (ГГС) СДК-029, подключенных через адаптеры СДК-037;
- контроль оконечного оборудования ГГС;
- управление светом — звуковыми оповещателями, подключенными через адаптеры СДК-037.

### 6.6. Автоматизация внутреннего газоснабжения

Согласно СП 60.13330.2012 в помещениях, в которых устанавливается газовое оборудование, следует предусматривать установку сигнализаторов загазованности по метану и оксиду углерода.

Контроль загазованности предусматривается сигнализатором системы «Кристалл-2-мини». При возникновении загазованности 10% НКПР по метану или "СО-порог 2" выдается свето-звуковой сигнал аварии и происходит отсечка газа клапаном-отсекателем на вводе.

Блок сигнализатора СЗБ-1КД устанавливается на стене в 10-30см от потолка и не менее 1м от газового прибора, блок сигнализатора СЗБ-2Д устанавливается на высоте 1,5-1,8м от пола и не ближе 2м от открытых форточек.

### 6.7. Пожарная сигнализация

Данная документация допускается к производству работ после ее проверки и согласования с Заказчиком. Все оборудование, заложенное в проекте, на момент проектирования имеет сертификаты соответствия и СПБ.

Проектом предусматривается создание системы пожарной сигнализации на базе оборудования производства ООО «КБ Пожарной Автоматики».

В стояке проложить две трубы диаметром 20мм.

#### Автоматическая установка пожарной сигнализации АУПС

В отдельные ЗКПС жилого здания в соответствии с требованиями СП 484.1311500.2020 п.6.3.3 и п.6.3.4 должны быть выделены:

- квартиры, лестничные клетки, лифтовые шахты, шахты мусоропроводов;
- эвакуационные коридоры (коридоры безопасности).

Принятие решения о возникновении пожара осуществляется по алгоритму А от адресных ручных пожарных извещателей, дымовых оптико-электронных адресно-аналоговых включенных в адресную линию связи.

Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата	Взам. инв. №							Лист
	Подп. и дата							12/05/23 - ТБЭО.ПЗ
	Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата							40

Жилой дом подлежит защите системой пожарной сигнализации (установка автоматических пожарных извещателей в прихожих квартир). АУПС служит для запуска системы оповещения о пожаре и подачи сигнала «Пожар» на отключение систем принудительной вентиляции.

Пожарная сигнализация предназначена для раннего обнаружения и определения адреса очага пожара в контролируемых помещениях и выдачу управляющих сигналов для: отключения системы вентиляции, запуск СОУЭ, перевода работы лифтов в режим «Пожарная опасность».

В состав системы входят следующие приборы управления и исполнительные блоки:

- приборы приемно-контрольные и управления охранно-пожарные «R3-Рубеж-2ОП»;
- адресные дымовые оптико-электронные пожарные извещатели «ИП 212-64 прот. R3»;
- адресные ручные пожарные извещатели «ИПР 513-11ИКЗ-А-R3»;
- адресные релейные модули «РМ-1 прот. R3»;
- изоляторы шлейфа «ИЗ-1 прот. R3»;
- источники вторичного электропитания резервированные «ИВЭПР RS-R3».
- дымовые автономные пожарные извещатели «ИП 212-142».

Приборы, входящие в состав комплекса технических средств системы АУПС, устанавливаются на стене в межквартирных коридорах на различных этажах, монтаж в стальные шкафы с замками.

Система обеспечивает:

- формирование сигналов «Пожар» на ранней стадии развития пожара;
- формирование сигналов на запуск системы оповещения;
- формирование сигналов на отключение систем вытяжной вентиляции;
- формирование сигналов на переход работы лифтов в режим пожарной опасности согласно ГОСТ Р 53297-2009;
- контроль состояния неисправности извещателей пожарных, приборов, наличия напряжения на основном и резервном источниках питания;
- ведение протокола событий, в том числе фиксирование действий персонала.

#### Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре

В соответствии с п.5 таблицы №2 СПЗ.13130.2009 на объекте принят 2-ой тип СОУЭ.

В помещениях в качестве звуковых оповещателей принято использовать оповещатель охранно-пожарный звуковой с уровнем звукового давления 105дБ.

Количество оповещателей, их расстановка и мощность обеспечивает необходимую слышимость во всех помещениях. Включение СОУЭ осуществляется при поступлении сигнала «Пожар» от извещателей пожарных.

Система светозвукового оповещения состоит из следующих элементов:

- адресные релейные модули «РМ-4К прот. R3»;
- оповещатели охранно-пожарные световые (табло «Выход») «ОПОП1-8»;
- оповещатели охранно-пожарные звуковые «Маяк-12-3М».

Звуковые оповещатели устанавливаются на высоте 2,3м от уровня пола. Световые оповещатели должны быть установлены над эвакуационными выходами.

Звуковые оповещатели «Маяк-12-3М», установлены в межквартирных коридорах, на чердаках. Над эвакуационными выходами установлены световые табло «Выход».

Срабатывание светового, звукового оповещения происходит в рамках одной секции жилого дома без деления на зоны.

#### Прокладка кабеля и размещение оборудования

В проекте принято:

- для линий адресной АУПС использовать кабель КПСнг(А)-FRLS 1x2x0,75 мм в кабель-каналах и в гофротрубе (чердак);
- для линий светового, звукового оповещения использовать кабель КПСнг(А)-FRLS 1x2x0,75 мм в кабель-каналах и в гофротрубе (чердак);

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12/05/23 - ТБЭО.ПЗ	Лист
							41
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- для линий связи между приборами использовать кабель КПСнг(А)-FRLS 2x2x0,5 мм в кабель-каналах и в гофротрубе (техподполье, чердак).

При параллельной открытой прокладке расстояние между кабелями сигнализации и силовыми кабелями должно быть не менее 0,5 м.

Электропитание и заземление оборудования

Электропитание охранно-пожарных блоков выполнено от резервированных источников электропитания «ИВЭПР 12/2 RS-R3 2x12 БР», обеспечивающих работоспособность, при отключении внешних источников электропитания, не менее чем на 24 часа в дежурном режиме и не менее 1 часа в режиме «Пожар».

Защитное заземление (зануление) электроснабжения должно быть выполнено в соответствии с требованиями ПУЭ изд.6, 7, СНиП 3.05.06, ГОСТ 12.1.030 и технической документацией завода-изготовителя.

Мероприятия по охране труда и технике безопасности

К обслуживанию автоматических установок пожарной сигнализации допускаются лица, изучившие документацию на оборудование, прошедшие инструктаж по технике безопасности. Прохождение инструктажа отмечается в журнале. Монтеры связи, обслуживающие установки пожарной сигнализации, должны быть обеспечены защитными средствами, прошедшими соответствующие лабораторные испытания.

Монтажные и ремонтные работы в электрических сетях и устройствах (или вблизи них), а также работы по присоединению и отсоединению проводов должны производиться только при снятом напряжении. Все электромонтажные работы, обслуживание электроустановок, периодичность и методы испытаний защитных средств должны выполняться с соблюдением ПУЭ изд.6, 7 и ППБ-01-03 «Правила пожарной безопасности в Российской Федерации».

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

При возведении зданий, строений и сооружений необходимо соблюдать следующие условия:

- выполнять инспекцию и сертификацию всех заранее изготовленных строительных изделий;
- осуществлять контроль монтажа теплоизоляции с тем, чтобы избежать мостиков холода;
- производить阶段性 контроль на предмет пониженной воздухопроницаемости;
- при вводе зданий в эксплуатацию необходимо соблюдать следующие условия:
  - произвести контроль воздухопроницаемости здания в целом по ГОСТ 31167-2003;
  - выполнить тепловизионный контроль качества ограждающих конструкций по ГОСТ Р 54852-2011;
  - отрегулировать термостаты и другие устройства в системах отопления и кондиционирования.

При эксплуатации и сертификации зданий необходимо:

- выполнить энергоаудит согласно ГОСТ 31167-2003 и определить уровни удельного энергопотребления здания;
- установить класс энергетической эффективности по СП 50.13330.2012;
- выполнить контроль по ГОСТ 30494-2011 соответствия параметров внутреннего воздуха соответствующим нормам.

Срок, в течение которого выполнение требований должно быть обеспечено застройщиком, должен составлять не менее пяти лет с момента ввода в эксплуатацию здания.

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

									12/05/23 - ТБЭО.ПЗ	Лист
										42
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

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

Скрытые электропроводки в жилом доме выполняются следующим образом:

- к выключателям, устанавливаемым на стене со стороны дверной ручки на высоте 0.8м от уровня чистого пола, кабелем ВВГнг(А)-LS 2x1.5мм<sup>2</sup> в штрабах по месту;
- к розеткам кухни, устанавливаемым на высоте 0.3м (если не указано иное) от уровня чистого пола, кабелем ВВГнг(А)-LS 3x2.5мм<sup>2</sup> в штрабах по месту;
- к светильникам – кабелем ВВГнг(А)-LS 3x1.5мм<sup>2</sup> в пустотах плит перекрытия и в штрабах по месту;
- к розеткам жилых комнат, устанавливаемым на высоте 0.3м от уровня чистого пола, а также к розеткам газовых котлов, устанавливаемых на высоте 0.7м от уровня чистого пола, и газоанализаторов, устанавливаемых на высоте 2.3м от уровня чистого пола, кабелем ВВГнг(А)-LS 3x1.5мм<sup>2</sup> в штрабах по месту.

Трубопроводы отопления от котла к радиаторам, трубопроводы водоснабжения от этажного щита к местам подключения в ванной, санузле и кухне прокладываются в полу в гофротрубе под стяжкой.

Интв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
12/05/23 - ТБЭО.ПЗ						Лист
						43

### Используемая литература

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ.
2. Федеральный закон от 28.11.11 №337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный Кодекс Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
4. ГОСТ Р 51617-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	12/05/23 – ТБЭО.ПЗ			