

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-строительная компания «Билдпроект»

Заказчик: ООО «Строительно-монтажное управление - 33»

Место строительства: РМ, г. Саранск, ул. Большевистская

Проектная документация

**«Многоквартирный жилой дом по ул. Большевистской
в г. Саранске
(2 этап строительства)»**

Раздел 11.2

Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ

Шифр 2/2017-01-НПОБЭ

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

Директор

Д.С. Кармаев

Главный инженер проекта

Д.С. Кармаев

Свидетельство № П-175-1327020494-01 (выдано члену Саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Межрегиональная Ассоциация по Проектированию и Негосударственной Экспертизе», основание выдачи Свидетельства: протокол правления №5/2/6 от 05 июня 2014 г).

Рабочий проект разработан в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, а также техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта.

Главный инженер проекта

Д.С. Кармаев

Согласовано			

**© Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-строительная компания «Билдпроект», 2018**

Права ООО «ПСК «Билдпроект» защищены действующим законодательством Российской Федерации об авторском праве.

Проектная и рабочая документация может быть использована при строительстве и эксплуатации только данного объекта. Внесение в документацию изменений, дополнений, переработка, воспроизведение, распространение, публичный показ производятся исключительно с согласия ООО «ПСК «Билдпроект».

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата				
						2/2017-01-НПОБЭ			
						Нормативная периодичность выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома	Стадия	Лист	Листов
							П	2	38
НПОБЭ		Кармаев					ООО «ПСК «Билдпроект»		
Н. контр.		Кармаев							

Содержание

1 Общая часть

- 1.1 Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта
- 1.2 Состав проекта

2 Пояснительная записка

- 2.1 Основание для разработки проекта
- 2.2 Основные требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства
- 2.3 Основные сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ

1.1 Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Главный инженер проекта	Д. Кармаев
Главный архитектор проекта	Н. Абдуллин
Схема планировочной организации земельного участка	С. Зиновьева
Архитектурные решения	Н. Абдуллин
Строительные решения	Н. Веселова
Отопление и вентиляция, узлы учета тепловой энергии	А. Крохин
Газоснабжение и газовое оборудование, водоснабжение и канализование	А. Колдин
Электроосвещение и силовое электрооборудование, АСКУПЭ, сети связи	Т. Зиновьева
Автоматизация	С. Беляева
Сметная документация	Н. Лушкина
Организация строительства	О. Черновалова
Охрана окружающей среды	Д. Кармаев

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

1.2 Состав проекта.

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примеча- ние
1	2/2017-01-01-ПЗ	Общая пояснительная записка	
2	2/2017-01-02-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
3	2/2017-01-03-АР	Архитектурные решения	
4	2/2017-01-04-АС1	Строительные решения (ниже отм. 0,000)	
	2/2017-01-04-АС2	Строительные решения (выше отм. 0,000)	
	2/2017-01-04-АС.И	Строительные изделия	
5	2/2017-00-05-НВК	Наружные сети водоснабжения и канализования	
	2/2017-00-05-ЭН	Наружное освещение	
	2/2017-01-05-ГСН	Наружный газопровод	
	2/2017-01-05-Э	Электрооборудование	
	2/2017-01-05-ВК	Водопровод и канализация	
	2/2017-01-05-ОВ	Отопление и вентиляция	
	2/2017-01-05-ТМ	Узел учета тепловой энергии и теплоносителя системы отопления жилого дома	
	2/2017-01-05-ТМ.1	Блочный тепловой пункт	
	2/2017-01-05-АТМ.1	Автоматизация блочного теплового пункта	
	2/2017-01-05-ГСВ	Газоснабжение (внутренние устройства)	
	2/2017-01-05-СС	Связь и сигнализация	
	2/2017-01-05-АСКУПЭ	Автоматизированная система коммерческого учета потребления энергоресурсов	
6	2/2017-00-06-ПОС	Проект организация строительства	
8	2/2017-00-08-ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	2/2017-00-09-ПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	2/2017-00-10-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

10.1	2/2017-00-10.1-ЭЭ	Мероприятия по обеспечению требований энергетической эффективности	
10.2	2/2017-00-10.2-ТБЭО	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства	
11	2/2017-00-11.2-НПОБЭ	Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации	
		Фасады здания в цвете	В архиве ООО «ПСК «Билд-проект»
		Комплект технических расчетов	В архиве ООО «ПСК «Билд-проект»

Главный инженер проекта

Д.С. Кармаев

Согласовано			

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	2/2017-01-НПОБЭ	Лист
							5

2 Пояснительная записка

2.1 Основание для разработки проекта

Проектная документация «Многоквартирный жилой дом по ул. Большевистской в г. Саранске (2 этап строительства)» разработана на основании договора подряда на выполнение проектных работ № 2/2017 и задания на проектирование, утвержденного Директором ООО «Строительно-монтажное управление - 33» Суховым Р.Х.

Настоящим проектом решается вопрос строительства восьмизэтажного жилого дома с подвалом. Жилой дом состоит из трех блок-секций (подъездов).

2.2 Основные требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства

Содержание.

1. Перечень мероприятий по обеспечению безопасности зданий, строений и сооружений.

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

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

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

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

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

2.3 Основные сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ

Приложение А. Перечень основных видов работ по техническому обслуживанию общественных зданий, вспомогательных и нежилых помещений.

Приложение Б. Периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий.

Приложение Д. Сроки устранения неисправностей элементов зданий.

Приложение Е. Перечень внутриобъектных работ, выполняемых в установленном порядке за счет средств нанимателей и собственников.

Приложение Ж. Работы, выполняемые по содержанию зданий и прилегающей территории.

Согласовано

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

Лист

6

2/2017-01-НПОБЭ

Изм. Кол.уч Лист N док Подпись Дата

Приложение К. Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации общественных зданий.

Приложение Л. Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий.

1. Перечень мероприятий по обеспечению безопасности зданий, строений и сооружений.

Техническая эксплуатация зданий осуществляется в целях обеспечения соответствия зданий требованиям безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности их имущества, экологической безопасности в течение всего периода использования объектов строительства по назначению.

Техническая эксплуатация зданий включает:

- техническое обслуживание строительных конструкций и инженерных систем;
- содержание зданий и прилегающей территории, расположенной в границах акта землепользования;
- ремонт зданий, строительных конструкций и инженерных систем;
- контроль за соблюдением установленных правил пользования помещениями зданий.

Основными задачами технической эксплуатации зданий являются:

- обеспечение работоспособности и безопасной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий;
- обеспечение проектных режимов эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий (статических, силовых, тепловых и энергетических нагрузок, давления, напряжения, звукоизоляции);
- содержание помещений зданий и прилегающей к зданию территории в соответствии с установленными санитарно-гигиеническими и противопожарными правилами и нормами.

Система технического обслуживания, содержания и ремонта обеспечивает:

- контроль за техническим состоянием зданий путем проведения технических осмотров;
- профилактическое обслуживание, наладку, регулирование и текущий ремонт инженерных систем зданий;
- текущий ремонт помещений и строительных конструкций зданий, благоустройства и озеленения прилегающей территории в объемах и с периодичностью, обеспечивающих их исправное состояние и эффективную эксплуатацию;
- содержание в надлежащем санитарно-гигиеническом состоянии помещений зданий и прилегающей к зданию территории;
- подготовку помещений зданий, инженерных систем и внешнего благоустройства зданий к сезонной эксплуатации (в осенне-зимний и весенне-летний периоды года);
- проведение необходимых работ по устранению аварий;

Согласовано			
	Взам. инв. №		
	Подп. и дата		
	Инв. № подл.		
Изм.	Кол.уч	Лист	N док
	Подпись	Дата	

- учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды, сервисное обслуживание приборов учета расхода тепла и воды

Техническая эксплуатация зданий должна осуществляться в соответствии с проектной, исполнительной и эксплуатационной документацией, составляемой в установленном порядке.

Эксплуатационная и исполнительная документация должна корректироваться по мере изменения технического состояния зданий, переоценки основных фондов и проведения работ по ремонту, модернизации, реконструкции.

В процессе технической эксплуатации зданий следует руководствоваться:

- нормативными правовыми актами по организации технической эксплуатации зданий;
- ТНПА системы противопожарного нормирования и стандартизации и безопасной эксплуатации электрического и газового оборудования;
- санитарно-гигиеническими нормами и правилами;
- нормативными требованиями, предусмотренными охранном обязательством в отношении зданий и сооружений, являющихся материальными недвижимыми историко-культурными ценностями;
- требованиями настоящего технического кодекса.

Не допускается в процессе эксплуатации:

- переоборудование и перепланировка зданий (помещений), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций зданий, нарушению противопожарных норм и правил, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного в нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов.

Собственники, пользователи объектов строительства и наниматели помещений обязаны использовать помещения в соответствии с правилами содержания, утверждаемыми органами отраслевого управления или собственниками зданий с учетом их особенностей.

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

Фундаменты и стены подвальных помещений.

Фундаменты и стены подвальных помещений должны эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

- с прилегающей к зданию территории должен быть обеспечен отвод поверхностных вод;
- водоотводные лотки должны быть очищены от мусора и иметь по дну продольный уклон не менее 0,005;
- стенки приямок у подвальных окон должны быть на 15 см выше уровня тротуаров (отмостки);
- вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены;
- течи трубопроводов, расположенных в подвальных помещениях, должны

Согласовано					
	Взам. инв. №				
	Подп. и дата				
	Инв. № подл.				
Изм.	Кол. уч	Лист	N док	Подпись	Дата

2/2017-01-НПОБЭ

Лист

8

немедленно устраняться.

Не допускается в процессе эксплуатации:

- нарушение вертикальной и горизонтальной гидроизоляции фундаментов и стен подвальных помещений;
- производство земляных работ (устройство траншей, котлованов) в непосредственной близости от фундаментов без специального разрешения, выдаваемого в установленном порядке;
- посадка деревьев и кустарников с отступлением от требований 7.3.5;
- наличие просадок и разрушений отмостки.

Наружные стены.

В процессе эксплуатации зданий необходимо соблюдать следующие требования:

- цоколь здания должен быть защищен от увлажнения грунтовыми водами и обрастания мхом (обеспечивается устройством гидроизоляции ниже уровня отмостки);
- парапеты и карнизы здания должны быть в исправном состоянии и иметь надежное крепление и покрытие с уклоном не менее 3 % в сторону внутреннего водостока (при организованном водостоке) и от стены (при наружном неорганизованном водостоке);
- все выступающие части фасадов (пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы) должны иметь металлическое покрытие из оцинкованной кровельной с выносом от стены не менее 50 мм или железнение поверхности; металлическое покрытие должно быть прочно закреплено, не иметь повреждений и коррозии, а железненная поверхность должна быть окрашена;
- отметки водосточных труб должны находиться на 20-40 см выше уровня тротуара;
- желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая система водоотведения атмосферных осадков с соблюдением соответствующих требований;
- посадка деревьев должна осуществляться на расстоянии не менее 5 м от наружных стен здания до оси деревьев, а кустарников - не менее 2,5 м.

При эксплуатации крупнопанельных и крупноблочных зданий должны своевременно приниматься меры по устранению:

- трещин в швах и стыках элементов стены и разрушений материалов заполнения швов и стыков;
- коррозии стальных закладных деталей, обеспечивающих несущую способность и устойчивость конструкций здания;
- обнажения и недостаточной защиты арматуры в стеновых панелях;
- разрушения фактурного слоя и появления ржавых пятен на стенах.

В кирпичных, крупнопанельных и крупноблочных зданиях не допускается:

- деформация конструкций стен: отклонение конструкций от вертикальной оси здания, осадка конструкций, разрушение и выветривание стенового материала и т. д.;
- разрушение и повреждение наружной отделки стен, в том числе облицовочной плитки;

Согласовано					
Индв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

- отделка фасадов зданий паронепроницаемым материалом. В зданиях с деревянными стенами не допускается:
- появление крена здания и выпучивания стен или простенков;
- просадка углов зданий;
- повреждение, малый уклон (менее 0,3) и неплотное прилегание к стенам сливов;
- увлажнение древесины и теплоизоляции конденсационной и грунтовой влагой;
- загнивание окладных венцов, нижней обвязки и нижних концов стоек каркаса, наружных углов, подоконных и верхних (под перекрытиями) участков стен;
- разрушение гидроизоляционного слоя между цоколем и стеной;
- разрушение материалов заполнения пазов брусчатых стен и стыков в щитовых зданиях.

Фасады зданий должны эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

- периодически должен осуществляться контроль за состоянием элементов балконов, лоджий и их ограждений. В случае аварийного состояния элементов балконов, лоджий и их ограждений следует закрывать и опломбировать выходы на них на период до проведения их в технически исправное состояние с устройством ограждений тротуаров или прилегающей к зданию территории, расположенных под аварийными балконами и лоджиями;
- в случаях обнаружения выпучивания поверхности наружной отделки стен, образования трещин в швах облицовочной плитки и угрозе их обрушения должны устанавливаться (в местах возможного падения) ограждения, выявляться места расположения слабо держащихся плиток и производиться их замена;
- фасады зданий, окрашенные перхлорвиниловыми красителями, должны промываться водой;
- растяжки для троллейбусных и трамвайных линий на зданиях, технические средства наружной рекламы должны устанавливаться только по согласованию с эксплуатационной организацией (собственником) здания и в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией, с последующей приемкой по акту;
- на фасадах зданий должны размещаться знаки по Правилам, утвержденным местными исполнительными и распорядительными органами.

Междуэтажные перекрытия.

При эксплуатации междуэтажных перекрытий необходимо обеспечивать их несущую способность. Трещины и прогибы, превышающие нормативные требования, не допускаются.

Не допускается нарушение гидроизоляции, тепловой и звуковой изоляции и герметичности перекрытий над встроенными котельными и прачечными.

Железобетонные и деревянные перекрытия над встроенными котельными и прачечными должны проверяться на влаго- и воздухопроницаемость не реже 1 раза в три года.

Согласовано					
	Взам. инв. №				
	Подп. и дата				
	Инв. № подл.				
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

При обнаружении повышенной влажности, загазованности и специфических запахов в помещениях, расположенных над ними, должны выполняться работы по герметизации междуэтажных перекрытий.

Работы по усилению перекрытий, устранению сверхнормативных прогибов перекрытий, герметизации междуэтажных перекрытий должны выполняться по проектной документации, согласованной в установленном порядке.

Полы.

При эксплуатации полов следует соблюдать следующие требования:

- теплоизоляция цоколя и вентиляция технического подполья должна быть в технически исправном состоянии (во избежание появления грибов);
- в дощатых полах должна быть обеспечена естественная вентиляция через вентиляционные решетки или щели в плинтусах;
- должны приниматься меры по предотвращению длительного воздействия влаги на конструкцию полов;
- защитно-отделочное покрытие пола должно периодически восстанавливаться.

Крыши.

Крыши зданий, чердачные помещения, кровли и системы водостоков должны эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

- воздухообмен и температурно-влажностный режим чердачных помещений должен препятствовать конденсатообразованию и переохладению чердачных перекрытий и покрытий и соответствовать проектным данным;
- трубопроводы и стояки, расположенные в чердачных помещениях, должны иметь неповрежденную тепловую изоляцию;
- сопряжения водоприемных воронок с кровлей должны быть в исправном состоянии (не допускается засорение и обледенение воронок, а также протекание стыков водосточного стояка);
- антикоррозийные покрытия стальных деталей, находящихся в чердачных помещениях, должны восстанавливаться (через каждые три-четыре года);
- не допускать отслоений от основания, разрывов и пробоин, местных просадок, расслоений в швах и между полотнищами, вздутий, растрескивания кровельного и защитного слоев в кровлях из рулонных материалов;
- мягкие кровли с износившимся защитным слоем должны покрываться защитными мастиками или окрасочными составами с алюминиевой пудрой (1 раз в пять лет);
- противогрибковая обработка деревянных конструкций должна производиться, как правило, 1 раз в 10 лет;
- стыки между элементами кровельного покрытия в кровлях из штучных материалов должны герметизироваться мастикой или уплотняться эластичным материалом;
- кровли и водосточные трубы из черной стали должны покрываться (за 2 раза) антикоррозийными составами не реже 1 раза в три-четыре года;
- необходимо контролировать натяжение болтов, хомутов и других металлических креплений в узловых соединениях деревянных несущих конструкций, а в случае необходимости должна производиться их замена;
- крыши должны очищаться от снега, не допуская образования снегового по-

Согласовано					
		Взам. инв. №			
		Подп. и дата			
		Инв. № подл.			
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

крова толщиной более 30 см, с ограждением опасной зоны и вывешиванием на опасных участках соответствующих предупредительных надписей (при оттепелях, если наблюдается обледенение свесов и водоотводящих устройств, снег должен сбрасываться и при меньшей толщине снегового покрова);

- внутренние водостоки после завершения отопительного сезона должны ежегодно прочищаться через специально устроенные ревизии;
- огнезащитная обработка конструкций должна проводиться ежегодно или в соответствии с проектной документацией и ТНПА на применяемые материалы.

Окна и двери.

Окна и двери должны быть исправными и эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

- изношенные герметизирующие и уплотняющие материалы остекления и притворов створок должны заменяться (не реже 1 раза в шесть лет);
- внутренние и наружные поверхности окон и входных дверей должны очищаться от загрязнения не менее 2 раз в год (весной и осенью);
- окраска деревянных оконных переплетов, дверных полотен и световых фонарей должна производиться не менее 1 раза в шесть лет;
- деревянные детали, соприкасающиеся с кирпичными и бетонными плоскостями, при замене и ремонте оконных и дверных блоков должны покрываться антисептиком.

Не допускается при эксплуатации:

- наличие зазоров в створах и притворах оконных створок и дверных полотен наружных дверей более 1 мм;
- промерзание филенок балконных дверей;
- скопление конденсата в межрамном пространстве (проникание атмосферной влаги через заполнения оконных проемов);
- отсутствие или загрязнение отверстий в оконных коробках для отвода наружу конденсата, образующегося в межрамном пространстве;
- уклон ниже нормативного или отсутствие заделки краев оконных сливов.

Содержание помещений и прилегающей к зданию территории.

Общие положения.

- Работы по содержанию помещений и прилегающей к зданию территории включают:
- обеспечение параметров микроклимата помещений (температуры, влажности, скорости движения и чистоты воздуха);
 - обеспечение санитарных норм содержания помещений здания;
 - обеспечение выполнения требований ТНПА системы противопожарного нормирования и стандартизации
 - санитарную обработку (дератизацию, дезинфекцию и дезинсекцию);
 - виды работ, приведенные в приложении.

Работы по содержанию помещений и прилегающей к зданию территории должны выполняться по планам-графика, составляемым с учетом особенностей их технической эксплуатации.

Подвальные помещения и технические подполья.

Подвальные помещения и технические подполья должны содержаться с

Согласовано			
Интв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	
Изм.	Кол.уч	Лист	N док
			Подпись
			Дата

соблюдением следующих требований:

- температурно-влажностный режим должен препятствовать выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций (температура воздуха должна быть не ниже +5 ОС);
- вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения и технические подполья через фундаменты и стены должны быть герметизированы и утеплены;
- входные двери должны быть усиленными и выполняться из стальных конструкций, утеплены и иметь плотный притвор по периметру коробки, а также должны быть закрыты на замок;
- доступ к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через подвальные помещения, для их технического обслуживания должен быть обеспечен представителям организаций, осуществляющим их техническое обслуживание, в любое время суток по предварительному предупреждению;
- на все технологические отверстия технического подполья должны быть установлены сетки с размером ячейки 0,5 см для защиты от проникновения животных, птиц и грызунов, а на зимний период они должны закрываться (картоном, фанерой и т. п.);
- складские помещения и хозяйственные сараи должны содержаться соответствующими собственниками, пользователями объектов строительства и нанимателями с учетом санитарных и противопожарных требований;
- регулярно проветриваться в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее однократного воздухообмена;
- окна с прямка должны быть в исправном состоянии;
- иметь в любое время суток естественное или искусственное (от источника электроэнергии) освещение.

Эксплуатационная организация должна принимать меры по недопущению подтоплений подвальных помещений, водомерных и тепловых узлов:

- грунтовыми водами;
- атмосферными водами (в случаях нарушения целостности ограждающих конструкций, повреждения или недостаточной ширине отмосток, отсутствия или неисправности лотков выпуска водоотводящих устройств скровли здания, при контруклоне поверхности прилегающего участка (в сторону здания);
- стоками и водами (в случаях неисправных трубопроводов и запорной арматуры).

При подтоплении подвальных помещений и технических подполий должны быть приняты меры по выяснению причин его появления и принятию мер по устранению неисправностей.

Прилегающая к зданию территория

Прилегающая к зданию территория должна быть благоустроена, озеленена, оборудована инженер но-техническими устройствами для полива зеленых насаждений, проездов и тротуаров, иметь электрическое освещение. Для проездов и пешеходных дорожек необходимо предусматривать твердое покрытие.

Содержание прилегающей к зданию территории включает:

Согласовано					
Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

- поддержание в технически исправном состоянии элементов благоустройства (пешеходных дорожек, проездов, мест отдыха, игровых и хозяйственных площадок и малых архитектурных форм), озеленения (газонов, клумб, кустарников и деревьев с посадкой и сносом аварийных), открытых водоотводов, ливневой канализации до места подключения в общегородской коллектор и встроено-пристроенных общественных туалетов;
- вывоз отходов (мусора, нечистот) по договору с организациями по очистке и контроль за выполнением графика удаления отходов;
- ежедневную санитарную уборку и очистку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;
- установку на обслуживаемой территории урн, сборников для твердых отходов, а в некаленизованных, кроме того, - сборников для жидких отходов;
- оборудование площадки под мусоросборники с водонепроницаемым покрытием.

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

- уборку снега с проездов и тротуаров и пешеходных зон;
- очистку крыш зданий;
- вывоз снега и снежно-ледяных образований;
- противогололедную обработку тротуаров и проездов.

Летняя уборка прилегающей к зданию территории включает:

- уборку мусора;
- поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха.

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

Запрещается:

- производить пересадку или вырубку деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения;
- осуществлять посадку деревьев ближе чем 6-8 м от здания;
- складировать тару, строительные материалы, дрова и т. п. вне территории, отведенной для этих целей;
- парковать автотранспорт на дворовых территориях в радиусе 10 м от мусоросборников, на газонах, в скверах, на детских площадках, тротуарах и в других неорганизованных для этих целей местах;
- оставлять автотранспорт на дворовых территориях на длительный период, а также в местах, препятствующих проезду специального транспорта, пожарных машин, машин скорой помощи, вывозу мусора, уборке снега;
- осуществлять мойку автотранспорта во дворах, на улицах и в других местах общего пользования;
- выгуливать собак на дворовых территориях, детских площадках, на газонах, в зеленых зонах, парках, скверах, за исключением специально отведенных площадок;

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

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

- сжигать листья, мусор и все виды отходов на территории города.

Инженерно-технические системы

Общие положения

Изменения в инженерных системах здания должны производиться только после получения соответствующего разрешения по разработанной проектной документации, утвержденной в установленном порядке, с последующим внесением изменений в исполнительную и эксплуатационную документацию.

В случаях необходимости плановых отключений внутренних инженерных систем для ремонта, испытаний, промывки и т. д. эксплуатационная организация должна не позднее чем за двое суток оповестить об этом собственников, пользователей и арендаторов помещений с указанием причин и сроков отключения, а также подрядную организацию, выполняющую работы.

Ежегодно должны проводиться мероприятия, связанные с подготовкой к эксплуатации в осенне-зимний период внутренних систем теплоснабжения. Проверка надежности систем теплоснабжения потребителей тепловой энергии должна производиться не позднее 15 октября текущего года с оформлением акта готовности.

На основании акта проверки готовности к работе в осенне-зимний период потребителю тепловой энергии выдается паспорт, который подлежит регистрации в органе Государственного энергетического надзора.

Отопление

Система отопления зданий должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

- контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны быть в исправном состоянии;
- тепловая изоляция трубопроводов в неотапливаемых помещениях должна быть не поврежденной.

Тепловые пункты должны обеспечивать необходимые расходы теплоносителя и установленный режим работы систем отопления и горячего водоснабжения.

Помещения тепловых пунктов должны иметь:

- освещение и параметры температурно-влажностного режима эксплуатации согласно проектной документации;
- исправную переговорную связь с объединенной диспетчерской системой или городской телефон;
- приемки, закрытые сверху решетками для обеспечения безопасной эксплуатации;
- приточно-вытяжную вентиляцию в исправном техническом состоянии (при ее наличии).

Тепловые пункты должны быть обеспечены схемами систем теплоснабжения (от ЦТП или магистральных сетей) и правилами по их использованию при испытаниях, наполнении, подпитке и спуске воды из систем отопления, а также исправной диспетчерской связью.

Тепловые пункты должны быть защищены от несанкционированного доступа посторонних лиц.

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

Горячее водоснабжение

Система горячего водоснабжения должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

- трубопроводы и их соединения, стояки, подводки к арматуре должны быть герметичны и не иметь утечек;
- водоразборная арматура, пожарные краны, запорно-регулирующая арматура оборудования и трубопроводов должны быть технически исправны;
- температура и качество воды, подаваемой потребителям, должны соответствовать проектным параметрам;
- уровень шума от работы системы горячего водоснабжения не должен превышать установленного санитарными нормами и правилами.

Для уменьшения уровня шума от работы системы горячего водоснабжения необходимо:

- устранять причины шумообразования (производить балансировку насосов, двигателей, закреплять клапаны и прокладки в арматуре и т. д.);
- выполнять звукоизоляцию и виброизоляцию трубопроводов, насосных агрегатов, арматуры (путем установки прокладок, гибких вставок, амортизаторов) и помещений, в которых они установлены.

Теплообменники горячего водоснабжения в индивидуальном тепловом пункте должны быть укомплектованы контрольно-измерительными приборами и обязательно оборудованы регуляторами температуры для предотвращения повышения температуры подогреваемой воды.

Действие автоматических регуляторов температуры и давления следует проверять не реже 1 раза в месяц (в случае частого попадания в регуляторы посторонних предметов необходимо установить на подводящих трубопроводах фильтры).

Холодное водоснабжение

Система холодного водоснабжения в процессе эксплуатации должна обеспечивать бесперебойную подачу воды к санитарно-техническим приборам, водоразборной арматуре, технологическому оборудованию, пожарным кранам. Качество воды должно соответствовать требованиям санитарных норм и правил.

Система холодного водоснабжения при эксплуатации не должна создавать сверхнормативных шумов и вибраций.

Трубопроводы системы холодного водоснабжения и их соединения должны быть герметичны, защищены от конденсационной влаги и не иметь коррозии.

Помещение водомерного узла здания должно иметь освещение, параметры температурно-влажностного режима и приточно-вытяжную вентиляцию согласно проектной документации, поддерживаться в чистоте и быть доступным для осмотра и снятия показания водомера.

Запрещается вход в помещение водомерного узла посторонних лиц.

Канализация

Система канализации должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

Согласовано					
Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, должны немедленно отключаться (до устранения неисправности).

Сведения об авариях, связанных с отключением питающих линий, о поражениях людей электрическим током и неисправностях в работе оборудования, принадлежащего энергоснабжающей организации, находящегося в помещении и на территории эксплуатационной организации, должны немедленно передаваться в энергоснабжающую организацию.

Все работы по устранению неисправностей оборудования должны записываться в специальном оперативном журнале.

При подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период должно проверяться состояние и соответствие проектной документации групповых и распределительных щитков, электропроводки, осветительной арматуры, выключателей, автоматических выключателей, электросчетчиков дежурного освещения, заземляющей или зануляющей проводки.

Ответственность за техническое состояние и эксплуатацию электрической проводки и электрооборудования в нежилых помещениях, а также за технику безопасности при использовании электрической энергии возлагается на собственников и нанимателей нежилых помещений.

Вентиляция

Система вентиляции должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

- вентиляционные каналы и воздуховоды должны быть в технически исправном состоянии;
- к вытяжным и приточным устройствам должен быть обеспечен свободный доступ обслуживающего персонала:
- вытяжные шахты вентиляции с естественным побуждением, устраиваемые на каждую секцию здания, должны иметь зонты, дефлекторы и предохранительные решетки;
- снизу общей сборной шахты (при отсутствии зонта или дефлектора) должен устанавливаться поддон. Поддон, выполненный из черного металла, должен иметь антикоррозионное покрытие и быть герметичен, а под поддон должен быть уложен пергамин или другой водостойкий материал;
- антикоррозионная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов должна производиться на реже 1 раза в три года;
- каналы и шахты в неотапливаемых помещениях, на стенках которых во время сильных морозов выпадает конденсат, должны быть дополнительно утеплены эффективным биостойким и негорючим утеплителем;
- пылеборка и дезинфекция чердачных помещений должна производиться не реже 1 раза в год, а вентиляционных каналов - не реже 1 раза в три года;
- неплотности в вентиляционных шахтах и каналах, неисправности зонта над шахтой, а также засоры в каналах должны устраняться в сжатые сроки;
- техническое обслуживание систем противопожарной защиты должно производиться согласно действующим ТНПА.

Теплые чердаки, используемые в качестве камеры статического разрежения вентиляционных систем, должны быть герметичны и иметь:

- герметичные ограждающие конструкции (стены, перекрытия, покрытия) без

Согласовано			
Инвар. № подл.			
Подп. и дата			
Взам. инв. №			

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	2/2017-01-НПОБЭ	Лист
							18

- трещин в конструкциях и неисправностей стыковых соединений;
- входные двери в чердачное помещение с устройством контроля или автоматического открывания и закрывания из диспетчерского пункта (при их наличии);
 - постоянно закрытые межсекционные двери с запорами или с фальцевыми защелками.

Не допускается в подсобных (нежилых) помещениях заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами.

Объединенные диспетчерские системы

Объединенные диспетчерские системы (ОДС) должны создаваться в целях централизованного диспетчерского контроля и управления параметрами и режимами работы внутренних инженерных систем. ОДС должны соответствовать проектной документации и обеспечивать:

- круглосуточный автоматический дистанционный контроль параметров коммунальных услуг, режимов и состояния работы инженерного оборудования и инженерных систем зданий микрорайонов (оборудования элеваторных узлов, тепловых пунктов, котельных, насосных установок, систем холодного водоснабжения, систем дымоудаления, датчиков затопляемости подвалов и технических подполий, датчиков загазованности подвалов здания и коллекторов);
- громкоговорящую (двустороннюю) связь с абонентами (служебными помещениями организаций, осуществляющих техническое обслуживание);
- дистанционное управление и контроль за работой систем дежурного освещения;
- контроль за состоянием (открыванием) дверей подъездов, технических помещений, чердаков, подвалов и т. д.;
- оперативное устранение выявленных неисправностей и аварийных повреждений инженерного оборудования;
- сбор и регистрацию заявок о неисправностях инженерного оборудования;
- немедленную передачу информации об авариях в системах инженерного оборудования специализированным предприятиям городского хозяйства.

Оборудование радио-, телевизионной и мобильной телефонной связи

Оборудование базовых станций мобильной телефонной связи, установка радио-, телевизионных и спутниковых антенн на фасадах зданий, крышах и балконах, должны про из в од и ть с я ть т о л ь к о п о п р о е к т н о й д о к у м е н т а ц и и, у т в е р ж д е н н о й в у с т а н о в л е н н о м п о р я д к е.

Установка и подключение абонентов к телевизионной антенне должны производиться специалистами телевизионных служб по заявкам пользователей.

В процессе технического обслуживания оборудования радио-, телевизионных антенн, оборудования базовых станций мобильной телефонной связи требуется соблюдение следующих требований:

- осуществление наблюдений за сохранностью устройств и оборудования радиотрансляционной сетью с незамедлительным сообщением в предприятия связи о всех обнаруженных недостатка;
- своевременный ремонт оборудования радиотрансляционной сети;

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

						2/2017-01-НПОБЭ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата		19

- обеспечение беспрепятственного (по предварительному предупреждению) доступа работников предприятий связи на крыши и в чердачные помещения;
- обеспечение безопасных подходов и выходов на крыши к антенно-мачтовым сооружениям через чердачные помещения, слуховые окна, люки;
- установку антенн мобильной связи, оборудование помещений базовых станций следует производить по согласованию с органами государственного надзора в установленном порядке, собственником, пользователем здания и организацией, эксплуатирующей здание.

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

Текущий ремонт

Текущий ремонт строительных конструкций и внутренних инженерных систем проводится с целью предотвращения дальнейшего интенсивного износа, восстановления исправности и устранения незначительных повреждений конструкций и инженерных систем зданий.

Текущий ремонт здания проводится по планам-графикам, утвержденным собственником, пользователем или нанимателем.

Опись ремонтных работ на каждое здание включается в годовой план текущего ремонта.

Периодичность текущего ремонта зданий принимается с учетом технического состояния строительных конструкций и инженерных систем.

При выполнении работ по текущему ремонту проектная документация должна включать:

- дефектный акт;
- опись работ;
- ведомость расхода материала;
- необходимые рабочие чертежи.

Выполненный текущий ремонт зданий подлежит приемке комиссией в составе собственника, пользователя объекта, нанимателя или уполномоченного лица, представителей эксплуатационной организации, производителя работ (при выполнении работ собственными силами), подрядчика (при выполнении работ подрядным способом), ЖСК, товариществ собственников, КИЗ и т. д., регионального представителя Департамента по охране историко-культурного наследия и реставрации (для зданий, являющихся историко-культурными ценностями).

Капитальный ремонт

Капитальный ремонт зданий проводится с целью восстановления основных физикотехнических, эстетических и потребительских качеств зданий, утраченных в процессе эксплуатации.

Сроки проведения капитального ремонта зданий определяются с учетом результатов технических осмотров, оценки технического состояния зданий

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

							2/2017-01-НПОБЭ			Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата					20

специализированными организациями.

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации нежилых и общественных зданий приведена в приложении К, минимальная продолжительность эффективной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем приведена в приложении Л.

Капитальный ремонт зданий, являющихся историко-культурными ценностями, должен осуществляться с разрешения Департамента по охране историко-культурного наследия и реставрации (кроме тех видов работ, которые оговорены в тексте охранного обязательства и могут проводиться без разрешения Департамента).

Одновременно с капитальным ремонтом зданий по решению заказчика может проводиться их модернизация (дооснащение недостающими системами инженерного оборудования, пере планировка помещений, замена отдельных строительных конструкций и инженерных систем и др.).

Замена строительных конструкций и инженерных систем при капитальном ремонте зданий должна производиться при их значительном износе, но не ранее минимальных сроков их эффективной эксплуатации согласно приложения Л. Замена их до истечения указанных сроков должна производиться при наличии соответствующего обоснования.

При капитальном ремонте нежилых зданий за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт объектов, в состав работ должны в обязательном порядке включаться работы по восстановлению внутренней отделки, поврежденной: при ремонте ограждающих конструкций здания; в связи с нарушением температурно-влажностного режима эксплуатации здания по причинам, не зависящим от проживающих.

Порядок разработки проектной документации объектов капитального ремонта и объемы ремонтных работ определяются в установленном порядке.

В процессе производства ремонтных работ генеральная подрядная организация обязана своевременно информировать собственника зданий, пользователя объекта строительства (уполномоченную организацию) об ожидаемых отключениях инженерных систем в зданиях и планируемых сроках их включения. В случае возникновения аварийной ситуации генеральная подрядная организация обязана самостоятельно принять меры к ее ликвидации, а также информировать об этом собственника, пользователя объекта строительства (уполномоченную организацию).

Здания, законченные ремонтом в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, должны предъявляться заказчиком к приемке государственным приемочным комиссиям.

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

Техническое обслуживание зданий должно осуществляться в соответствии с планами-графиками, разрабатываемыми на основе осеннего осмотра и уточняемыми по результатам весеннего осмотра, с учетом сведений диспетчерских служб о неисправностях систем и оборудования, нарушении пара-

Согласовано					
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

метров и режимов эксплуатации зданий.

В нежилых зданиях кроме централизованного управления техническим состоянием инженерных систем и оборудования диспетчерские службы должны принимать заявки от населения на устранение неисправностей.

Заявки должны рассматриваться в день поступления и устраняться, как правило, не позднее чем на следующий день.

Для устранения неисправностей и аварий, возникающих в ночное время, выходные и праздничные дни, как правило, должны создаваться аварийно-технические службы.

В случаях невозможности оперативного устранения неисправностей, связанных с угрозой безопасности, повреждения имущества, эксплуатационные организации обязаны:

- принять неотложные меры по предотвращению угрозы обрушения конструктивных элементов (устройством временных креплений), затопления нижележащих этажей (перекрытием систем отопления, водоснабжения с одновременным обеспечением потребителей водой в переносных емкостях по установленному графику, устройством заглушек и др.);
- проинформировать заинтересованных лиц о принятых решениях и планируемых сроках устранения неисправностей.

В процессе всего времени эксплуатации должны систематически проводиться технические осмотры зданий. Целью осмотров является своевременное выявление дефектов зданий, установление возможных причин их возникновения и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений, устранением мелких неисправностей, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотры.

В зависимости от назначения технические осмотры зданий подразделяются на плановые и внеплановые.

Плановые осмотры зданий подразделяются на:

- общие (осенние и весенние), в ходе которых проводится осмотр зданий в целом, включая строительные конструкции, внутренние инженерные системы и благоустройство приобъектной территории;
- частичные (очередные и внеочередные) осмотры, при проведении которых проводится осмотр отдельных строительных конструкций и видов инженерных систем.

Перечень основных видов работ по техническому обслуживанию общественных зданий, вспомогательных и нежилых помещений нежилых зданий, выполняемых при проведении осмотров, приведен в приложении А.

Общие осмотры зданий должны проводиться 2 раза в год: весной и осенью.

Весенние осмотры должны проводиться после освобождения кровли и конструкций зданий от снега и установления положительных температур наружного воздуха.

Осенние осмотры должны проводиться после выполнения работ по подготовке к зиме до наступления отопительного сезона.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата

Рекомендуемая периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий приведена в приложении Б.

Календарные сроки общих и частичных осмотров зданий устанавливаются собственником, руководителем эксплуатационной организации (юридическим лицом).

Внеочередные (внеплановые) осмотры должны проводиться:

- после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера создающих угрозу повреждения строительных конструкций и инженерных систем зданий

Общие осмотры должны проводиться комиссиями.

В состав комиссии по проведению технического осмотра нежилых зданий организаций граждан-застройщиков должны включаться представители этих организаций.

При проведении технического осмотра зданий, являющихся историко-культурными ценностями, в состав комиссии должен включаться региональный представитель Департамента по охране историко-культурного наследия и реставрации.

При проведении технического осмотра зданий социально-культурного назначения в состав комиссии включается главный инженер (инженер по эксплуатации, комендант и т. д.) организации или предприятия, на которого возложена ответственность за организацию технической эксплуатации здания. При необходимости в состав комиссии могут включаться специалисты экспертных и иных организаций.

Результаты осмотров технического состояния зданий должны оформляться актами. Частичные плановые осмотры строительных конструкций и внутренних инженерных систем должны проводиться в зависимости от конструктивных особенностей здания и технического состояния его элементов работниками специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт, но не реже 1 раза в год.

Особое внимание в процессе технических осмотров должно быть уделено зданиям, строительным конструкциям и внутренним инженерным системам (оборудованию) эксплуатируемых зданий, имеющих физический износ 60 % и более.

При получении информации о дефектах, деформациях конструкций, неисправностях инженерных систем, которые могут привести к снижению несущей способности конструкций или нарушению нормальной работы инженерных систем, они должны устраняться в сроки согласно приложению Д.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий (журнал технической эксплуатации здания, технический паспорт), в которых должна содержаться оценка технического состояния зданий, строительных конструкций и инженерных систем, перечень выявленных неисправностей и мест их нахождения, указаны возможные причины возникновения неисправностей, а также сведения о выполненных ремонтных работах.

Эксплуатационная организация в месячный срок по итогам осеннего

Согласовано				
Взам. инв. №				
Подл. и дата				
Инв. № подл.				

осмотра должна:

- составить планы текущего ремонта на следующий год;
- проверить готовность каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;
- выдать рекомендации собственникам, пользователям и нанимателям помещений (в жилищном фонде) по выполнению за свой счет внутриобъектных ремонтных работ согласно приложению Е.

По итогам проведения весеннего осмотра эксплуатационная организация должна уточнить перечень ремонтных работ, необходимых для подготовки зданий и инженерных систем к эксплуатации в зимний период, и их объемы.

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

Вид работ	Машина, механизм или инвентарь
Осмотр конструкций здания, предметов благоустройства и пристроек	Набор инструментов - 3 шт. Топор-1 шт. Лопата - 1 шт. Фотоаппарат - 1 шт. Телефон - 3 шт. Автомобиль легковой - 1 шт. Компьютер - 3 шт. Принтер - 3 шт. Сканер - 3 шт. Рабочий стол - 3 шт.
Осмотр инженерно технических систем в составе:	
Система отопления	Набор инструментов - 2 шт. Набор приборы контрольно-измерительных - 2 шт. Лопата - 1 шт. Телефон - 2 шт. Грузовой легковой - 1 шт.
Система вентиляции	Набор инструментов - 2 шт. Набор приборы контрольно-

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

	измерительных - 2 шт. Лопата - 1 шт. Телефон - 2 шт. Грузовой легковой - 1 шт.
Система газоснабжения	Набор инструментов - 2 шт. Набор приборы контрольно-измерительных - 2 шт. Лопата - 1 шт. Телефон - 2 шт. Грузовой легковой - 1 шт.
Система теплоснабжения	Набор инструментов - 2 шт.

	Набор приборы контрольно-измерительных - 2 шт . лопата - 1 шт. телефон - 2 шт. Грузовой легковой - 1 шт.
Система водоснабжения	Набор инструментов - 2 шт. Набор приборы контрольно-измерительных - 2 шт. Лопата - 1 шт. Телефон - 2 шт. Грузовой легковой - I шт.
Система канализации	Набор инструментов - 2 шт. Набор приборы контрольно-измерительных - 2 шт. Лопата - 1 шт. Телефон - 2 шт. Грузовой легковой - 1 шт.
Система водоотведения	Набор инструментов - 2 шт. Набор приборы контрольно-измерительных - 2 шт. Лопата - 1 шт. Телефон - 2 шт. Грузовой легковой - 1 шт.
Системы ОДС	Набор инструментов - 2 шт. Набор приборы контрольно-измерительных - 2 шт. Лопата - 1 шт. Телефон - 2 шт. Грузовой легковой - 1 шт.
Приборы КИПа	Набор инструментов - 2 шт. Набор приборы контрольно-измерительных - 2 шт. Лопата - 1 шт.

Согласовано			
Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	
Изм.	Кол.уч	Лист	N док
		Подпись	Дата

2/2017-01-НПОБЭ

	Телефон - 2 шт. Грузовой легковой - 1 шт.
Систем электроснабжения	Набор инструментов - 2 шт. Набор приборы контрольно-измерительных - 2 шт. Лопата - 1 шт. Телефон - 2 шт. Грузовой легковой - 1 шт.
Система кондиционирования	
Управления структурой эксплуатации	Телефон - 3 шт. Автомобиль легковой - 2 шт. Компьютер - 3 шт. Принтер - 3 шт. Сканер - 3 шт. Рабочий стол - 3 шт.
Ведении бухгалтерии	Телефон - 2 шт. Автомобиль легковой - 1
Уборки помещений нежилого	Набор уборочного Инвентаря - 2 шт.

Согласовано			

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

Техническая эксплуатация нежилого фонда включает в себя: техническое обслуживание: осмотры объекта и их инженерного оборудования, элементов благоустройства приобъектной территорий; санитарная очистка и благоустройство территории; обеспечение нормативных условий эксплуатации помещений, конструкций и инженерного оборудования (температурного и санитарного режима помещений, очистка крыш от снега; освещенности мест общего пользования и придомовых территорий и т.д., работы с лицами, пользующимися помещениями (нежилых) - инструктаж и контроль за пользованием помещениями и оборудованием, проведением ремонта помещений и т.д.;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	2/2017-01-НПОБЭ	Лист
							26

Численный состав обслуживающего персонала, необходимого для эксплуатации зданий, строений и сооружений

Вид работ	Персонал	Наличие
Осмотр конструкций здания, предметов благоустройства и пристроек	Главный инженер -1 чел. Инженер 3-й кат. -2 чел.	Обязательно
Осмотр инженерно технических систем в составе:		
Система отопления	Инженер 3-й категории - 2 чел.	Обязательно
Система вентиляции	Инженер 3-й категории - 2 чел.	Обязательно
Система газоснабжения	Инженер 3-й категории - 2 чел.	По договору с обслуживающей орг-ей
Система теплоснабжения	Инженер 3-й категории - 3 чел.	По договору с обслуживающей организацией
Система водоснабжения	Инженер 3-й категории - 3 чел.	По договору с обслуживающей организацией
Система канализации	Инженер 3-й категории - 2 чел.	По договору с обслуживающей организацией
Система водоотведения	Инженер 3-й кат. 3 чел.	По договору с обслуживающей орг-ей
Приборы КИПа	Инженер 3-й кат.-2 чел.	По договору с обслуживающей орг-ей
Систем электроснабжения	Инженер 3-й категории - 2 чел.	Обязательно
Система кондиционирования	Инженер 3-й категории - 2 чел.	По договору с обслуживающей орг-ей
Управления структурой эксплуатации	Директор - 1 чел Зам. Директора - 1 чел Главный инженер - 1 чел.	Обязательно
Ведении бухгалтерии	Главный бухгалтер-1 чел.	Обязательно
Сметные работы	Инженер-сметчик 1-й категории - 1 чел.	Обязательно
Обслуживание транспорта	Водитель - 2 чел	Обязательно
Уборки помещений	Уборщики – 2 чел	Обязательно

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

2.3 Основные сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ

Приложение А. Перечень основных видов работ по техническому обслуживанию общественных зданий, вспомогательных и нежилых помещений.

А.1 Работы выполняемые при проведении общих осмотров

А.1.1 Проверка технического состояния здания в целом, его инженерных систем (стояков и подводящих трубопроводов к инженерному оборудованию с расположенной на них запорнорегулирующей арматурой), а также инженерного оборудования и благоустройства прилегающей территории с разработкой плана устранения выявленных неисправностей.

А.1.2 Инструктаж нанимателей и собственников нежилых помещений по правилам пользования нежилыми помещениями, содержания нежилых и вспомогательных помещений, эксплуатации инженерного оборудования, пожарной безопасности.

А.1.3 Выдача предписаний (при необходимости) на устранение выявленных нарушений и сроки их устранения и контроль за устранением неисправностей согласно выданных ранее предписаний.

А.2 Дополнительные работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период

А.2.1 Укрепление и ремонт балконов и балконных ограждений. А.2.2 Укрепление водосточных труб, колен, воронок.

А.2.3 Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

А.2.4 Снятие пружин на входных дверях.

А.2.5 Консервация системы центрального отопления.

А.2.6 Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

А.2.7 Ремонт просевших отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек.

А.2.8 Устройство дополнительной сети поливочных систем.

А.2.9 Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков.

А.2.10 Осмотр и устранение неисправностей кровли, фасадов и полов в подвалах.

А.2.11 Прочистка систем водостоков (при необходимости).

А.2.12 Очистка кровли от мусора, грязи.

А.3 Дополнительные работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

А.3.1 Утепление оконных и балконных проемов.

А.3.2 Замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и дверей.

А.3.3 Ремонт и утепление чердачных перекрытий.

А.3.4 Ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подпольных помещениях.

А.3.5 Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

Согласовано			
Инва. № подл.	Взам. инв. №		
	Подп. и дата		
Изм.	Кол.уч	Лист	N док

- А.3.6 Проверка надежности крепления балконов и балконных ограждений.
- А.3.7 Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.
- А.3.8 Остекление окон с прямыми подпольных помещений.
- А.3.9 Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках и в подвалах.
- А.3.10 Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления.
- А.3.11 Ремонт и утепление бойлеров.
- А.3.12 Ремонт, утепление и прочистка дымовых каналов газовых водогрейных колонок и отопительных котлов.
- А.3.13 Консервация поливочных систем.
- А.3.14 Укрепление флагодержателей, номерных знаков.
- А.3.15 Заделка продухов в цоколях зданий.
- А.3.16 Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
- А.3.17 Ремонт и постановка пружин на входных дверях.
- А.3.18 Ремонт и укрепление входных дверей.
- А.3.19 Консервация передвижных общественных туалетов (очистка, дезинфекция, промывка оборудования, подкраска, снятие приборов и удаление воды, просушка, разгрузка рессор).
- А.3.20 Регулировка и наладка системы центрального отопления в период ее опробования.
- А.3.21 Регулировка и наладка системы вентиляции в период ее опробования.
- А.3.22 Устранение течей трубопроводов, запорной арматуры, задвижек.
- А.3.23 Замена отдельных участков трубопроводов, запорной арматуры, задвижек.
- А.3.24 Опрессовка и промывка не реже 1 раза в год систем отопления.
- А.3.25 Очистка и промывка водопроводных баков.
- А.3.26 Прочистка систем водостоков.
- А.3.27 Очистка кровли от мусора, грязи.

А.4 Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

- А.4.1 Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (замена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стыков, устранение засоров, набивка сальников и т. п.)
- А.4.2 Опрессовка систем водопровода 1 раз в год, промывка - 1 раз в четыре года.
- А.4.3 Устранение различных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, промывка отопительных приборов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др.).
- А.4.4 Замена радиаторов при наличии течи.
- А.4.5 Разборка, осмотр, очистка и замена грязевиков воздухосборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.
- А.4.6 Укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.

Согласовано				
Инд. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата		
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись
				Дата

А.4.7 Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств общественных зданий и расположенных во вспомогательных помещениях нежилых зданий (протирка плафонов и замена перегоревших электролампочек и неисправных патронов в чердачных и подвальных помещениях, лестничных площадок).

А.4.8 Проверка работы приборов группового учета холодного и горячего водоснабжения, приборов учета и регулирования тепловой энергии.

А.4.9 Проверка исправности канализационных вытяжек.

А.4.10 Проверка наличия тяги в дымовых каналах газовых водогрейных колонок и отопительных котлов.

А.4.11 Прочистка канализационных отступов и выпусков в канализационную сеть до первого канализационного колодца.

А.4.12 Замена отдельных элементов кровли.

А.4.13 Ремонт неисправностей мягких кровель (устранение дутиков, трещин, примыканий и т. д.).

А.4.14 Промазка суриковой замазкой свищей, гребней стальной кровли и др.

А.4.15 Ремонт контейнерных площадок для мусора.

А.4.16 Ремонт скамеек и малых архитектурных форм.

А.4.17 Проверка работоспособности систем дымоудаления и устранение неисправностей.

А.4.18 Проверка заземления оболочки электрокабеля, проведение замеров сопротивления: изоляции и земля-ноль.

А.4.19 Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы, поэтажные и объектные электрощитки).

А.4.20 Устранение мелких неисправностей электропроводки.

А.4.21 Замена штепсельных розеток и выключателей.

А.5 Работы, выполняемые при подготовке помещений к эксплуатации в осенне-зимний период за счет средств собственников, пользователей объектов строительства.

А.5.1 Утепление оконных и балконных проемов.

А.5.2 Утепление дверных проемов входных дверей в помещения.

А.5.3 Мелкий ремонт теплогенераторных (укрепление дверок, предтопочных листов и др.).

Согласовано			
Инд. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	
Изм.	Кол.уч	Лист	N док
		Подпись	Дата

Приложение Б. Периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий

Таблица Б.1

Элементы и помещения здания	Периодичность, мес	Примечания
Крыши	3-6 *	
Деревянные конструкции и столярные изделия	6-12 *	
Каменные конструкции	12	
Железобетонные конструкции	12	
Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	12	
Стальные закладные детали без антикоррозийной защиты в полносборных зданиях	Через 10 лет после начала эксплуатации, затем через каждые три года	Проводятся путем вскрытия пяти-шести узлов
Стальные закладные детали с антикоррозийной защитой	Через 15 лет после начала эксплуатации, затем через каждые три года	Проводятся путем вскрытия пяти-шести узлов
Печи, дымоходы, дымовые трубы	3	Проводится осмотр и прочистка перед началом и в течение отопительного сезона
Газоходы	3	
Вентканалы	12	
Вентканалы в помещениях, где установлены газовые приборы	3	
Внутренняя и наружная отделка стен	6-12 *	
Полы	12	
Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения	3-6 *	
Системы отопления: в объектах и основных функциональных помещениях объектов	2 (в отопительный сезон)	

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

	2 (в отопительный сезон)	
Групповые приборы учета:		

воды холодной и горячей тепла	Не менее 2 раз в год Тоже
Приборы регулирования подачи тепловой энергии	Не менее 2 раз в год
Электрооборудование:	
открытая электропроводка	3
скрытая проводка и электропроводка в стальных трубах	6
кухонные напольные электроплиты	6
светильники во вспомогательных помещениях (на лестницах, вестибюлях, подвалах и пр.)	3
силовые установки	6
электрощитовые	6
групповые электрощитовые	6
Системы дымоудаления и пожаротушения	Ежемесячно
Домофоны	Ежемесячно
Внутриобъектные сети, оборудование и пульты управления ОДС	3
Электрооборудование отопительных котельных и бойлерных, мастерских, водоподкачки фекальных и дренажных насосов, водоповысительные и циркуляционные установки	2
Нежилые и подсобные помещения, лестницы, тамбуры, вестибюли, подвалы, чердаки	12

* Конкретная периодичность осмотров в пределах установленного интервала определяется эксплуатационными организациями, исходя из технического состояния зданий и местных условий, но не реже 1 раза в год.

Согласовано

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата
Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

Приложение Е. Перечень внутриобъектных работ, выполняемых в установленном порядке за счет средств нанимателей и собственников нежилых помещений

- Е.1 Окраска потолков и стен нежилых и подсобных помещений в объекте, лоджий, балконов.
- Е.2 Оклейка стен, потолков обоями.
- Е.3 Окраска оконных блоков и балконных полотен с внутренней стороны, окраска пол(в нежилых и подсобных помещениях, циклевка паркетных полов.
- Е.4 Окраска радиаторов, труб центрального отопления, газопровода, водопровода и канализации.
- Е.5 Утепление оконных и балконных проемов, дверных проемов входных дверей.
- Е.6 Ремонт печей и кухонных очагов (укрепление дверок, предтопочных листов, замена печных приборов, замазка глиной трещин и др.), дымоходов.
- Е.7 Ремонт (замена) оконных, дверных приборов, вставка стекол.
- Е.8 Ремонт или замена электропроводки от распределительного электрощитка в объекту и в объекте, замена электроарматуры.
- Е.9 Ремонт напольных электроплит.
- Е.10 Работы по улучшению отделки объект.
- Е.11 Ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок отдельными местами.
- Е.12 Работы по переустройству и перепланировке нежилых помещений согласно утвержденным в установленном порядке проектам с целью повышения уровня благоустройства.
- Е.13 Замена и ремонт покрытий полов.
- Е.14 Замена прокладок в водопроводных кранах и смесителях, шлангов и распылителей (дождиков).
- Е.15 Ремонт пообъектных приборов учета холодной и горячей воды, учета и регулирования тепловой энергии.
- Е.16 Устранение засоров канализации.
- Е.17 Регулировка смывных бачков.
- Е.18 Укрепление расшатавшихся санитарно-технических приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
- Е.19 Прочистка сифонов.
- Е.20 Ремонт, замена водоразборной арматуры.
- Е.21 Набивка сальников.
- Е.22 Замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана унитаза.
- Е.23 Очистка бачка от известковых отложений и др.
- Е.24 Установка дополнительных кранов, смесителей и другого оборудования.
- Е.25 Замена санитарно-технического оборудования.
- Е.26 Замена газового оборудования.
- Е.27 Замена электрооборудования.

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

Приложение Ж. Работы, выполняемые по содержанию зданий и прилегающей территории

Ж.1 Уборка помещений общественных зданий и вспомогательных помещений.

Ж.2 Уборка прилегающей к зданию территории (газонов, проездов, пешеходных дорожек, тротуаров, отмосток, крылец и др.) от мусора и снега.

Ж.3 Уход за зелеными насаждения (газонами, деревьями, кустарниками и др.).

Ж.4 Обеспечение воздухообмена и освещенности помещений.

Ж.5 Устранение причин, создающих вибрацию, шум, токсичные выделения и излучен и другие воздействия.

Ж.6 Санитарная обработка помещений здания (дератизация, дезинфекция и дезинсекция)

Ж.7 Организация вывоза твердых бытовых отходов и нечистот.

Ж.8 Прочистка внутренних инженерных систем здания.

Ж.9 Отведение атмосферных, талых и грунтовых вод.

Ж.10 Контроль за расходом тепловой и электрической энергии, холодной и горячей во и проведение проверок и контрольных испытаний контрольно-измерительных приборов.

Ж.11 Мероприятия по уборке с крыш и фасадов зданий снега и ледяных образований в зимний период с установкой в местах возможного их падения ограждений.

Ж.12 Уборка и защита покрытий дворовых проездов, тротуаров и пешеходных дорожек снега и наледи.

Ж.13 Техническая инвентаризация основных фондов.

Ж.14 Поддержание внешнего благоустройства фасадов зданий в соответствии с нормативными требованиями;

Ж.15 Поддержание технически исправного состояния элементов благоустройства и озеленения, твердых (усовершенствованных) покрытий прилегающей к зданию территории.

Ж.16 Ремонт и окраска малых архитектурных форм, скамеек и др.

Согласовано			

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

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	2/2017-01-НПОБЭ

Приложение Д. Сроки устранения неисправностей элементов здания

Наименование элементов здания и неисправностей	Предельный срок устранения неисправностей с момента их выявления, сут
Кровля Протечки Неисправности в системе организованного водоотвода: Внутреннего водостока Наружного водостока	1 2 5
Стены Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой, угрожающая безопасности людей Повреждение балконных ограждений Промерзание стен Протечка стыков панелей Неплотности в дымоходах и газоходах	1 (с немедленным ограждение опасной зоны) 1 (с немедленным ограждение опасной зоны) В технически возможные сроки 7 1
Оконные и дверные заполнения Разбитые стекла и сорванные створки: В зимнее время В летнее время Протечки окон	1 3 7
Внутренняя и наружная отделка Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены Нарушение связи облицовки, а также изделий на фасадах	С немедленным принятием мер безопасности 5 С немедленным принятием мер безопасности 5
Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления течи водоразборных кранов и смывных баков неисправности аварийного характера (трещины, свищи) неисправности мусоропровода неисправности фекальных и дренажных насосов	1 Немедленно 1 1
Системы электроснабжения Неисправности общих электросетей и оборудования Неисправности ОДС Неисправности автоматики Неисправности напольных электроплит	Немедленно Немедленно Немедленно По согласованию с собственниками
Вентиляция Нарушение воздухообмена в помещении	Немедленно

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

Газоснабжение Протечки газа Неисправность оборудования	Немедленно 1
--	-----------------

Приложение К. Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации нежилых и общественных зданий

Виды нежилых зданий по материалам основных конструкций и условиям эксплуатации	Продолжительность (лет) до постановки на ремонт	
	текущий	капитальный
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п.	5	20
То же с благоприятными условиями эксплуатации при постоянно поддерживаемом температурном режиме	Не менее 5	25
То же с тяжелыми условиями эксплуатации при повышенной влажности	3	15
Со стенами из кирпича, камня с деревянными перекрытиями;	3	15
С деревянными перекрытиями и стенами	3	20

Приложение Л. Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий

Элементы зданий	Продолжительность до замены (капитального ремонта), лет
Фундаменты жб	60
Стены – из кирпича, каменные	50
Герметизированные стыки-примыкание окон и дверей	25
Перекрытия-ж/б	65
Утепляющие слои чердачных перекрытий из минплиты	20
Полы	
Плитка по бетону	30
Цементные	15
ламинированные	8
Мастичные	15
асфальтовые	4
Из линолеума	5-10
Из каменных плит	25-40
Лестницы из ж/б	40
Балконы по стальным балкам из бетона	80
Ограждение балконов	
Металлическая решетка	40
Деревянная решетка	10
Крыльца бетонные	20

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

Крыши и кровли-утепляющие слои из минплиты	25-15
Покрытие кровли Из рулонных материалов	10
Система водоотвода	10
Перегородки- бетонные, кирпичные	60
Двери, окна Деревянные	30
Металлические	40
поливинилхлоридные	30
Вентиляция Из металла	20
Из бетонных плит	60
Внутренняя отделка Штукатурка	60
Облицовка плиткой	40
Окраска	2-3
обои	4
Наружная отделка Цементные плитки	60
Штукатурка по камню	30-20
штукатурка по дереву	15
окраска по штукатурке	8
покрытие поясков,сандриков	8
Водопровод и канализация Трубы холодной воды водогазопроводные оцинкованные трубы	25
полимерные трубы	50
Трубопроводы канализации Чугунные	30
Полимерные	50
Краны, смесители	5
Умывальники	10-15
Унитазы	20-30
Смывные баки	20-30
Задвижки из чугуна	8
Вентили латунные	10
Горячее водоснабжение Трубопроводы горячей воды из оцинкованных труб при за- крытых схемах	15
Смесители	8
Полотенцесушители Из черных труб	12
Из оцинкованных труб	25
Из никелированных труб	15
Вентили, краны	12
Колонки деревянные	20
Изоляция трубопроводов из минплиты	10

Согласовано

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Отопление	
Радиаторы чугунные	35-25
Калориферы стальные	10
Конвекторы	25
Стояки	25
Домовые магистрали	12
Задвижки	8
Вентили	8
Котлы	20
Стальные чугунные	25
Мусоропроводы	
Клапаны	8
Мусоросборная камера	25
ствол	50
Газоснабжение	
Внутридомовые трубопроводы	20
Газовые плиты	15
Элекроснабжение	
ВРУ	20
Внутридомовые магистрали	20
Внутриобъектные сети при скрытой проводке	40
То же при открытой проводке	25
Сеть освещения	10
Сети питания системы дымоудаления	15
Бытовые электроплиты	5
Оборудование ОДС	
Внутридомовые сети связи и сигнализации	
Провода	15
Щитки	10
Пульты	5
Переговорные устройства	5
телеантенны	10
Наружные инженерные сети	
Ввод водопровода	
Из чугуна	40
Из полимерных труб	50
Из стали	15
Канализация и выпуска	
Из чугуна	40
Из керамики	30
Из полимерных труб	50
Трубопроводы тепловых сетей, предварительно изолированные	30
Внешнее благоустройство	
Асфальтовое покрытие проездов, тротуаров, отмосток	7
Покрытие из плит тротуарных	10
Щебеночные площадки	6
Оборудование детских площадок	4

Согласовано

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