

# **ООО «РЕМАРК»**

---

196247, Санкт-Петербург, пл. Конституции, д.7, офис 725

Тел. (812) 602-29-20, т/ф (812) 602-29-17

E-mail: [remark@lidgroup.ru](mailto:remark@lidgroup.ru)

---

**ЗДАНИЕ ГОСТИНИЧНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ  
ПО АДРЕСУ:  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЛЕНИНСКИЙ ПР., ДОМ 153  
(УЧАСТОК 1)  
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
78:14:0007553:29**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

### **Раздел 12**

**Иная документация в случаях, предусмотренных  
федеральными законами**

**Часть 1. Требования к обеспечению безопасной  
эксплуатации здания**

**36/08 – БЭЗ**

**Том 12.1  
(зам.)**

# ООО «РЕМАРК»

---

196247, Санкт-Петербург, пл. Конституции, д.7, офис 725

Тел. (812) 602-29-20, т/ф (812) 602-29-17

E-mail: [remark@lidgroup.ru](mailto:remark@lidgroup.ru)

---

**ЗДАНИЕ ГОСТИНИЧНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ  
ПО АДРЕСУ:  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЛЕНИНСКИЙ ПР., ДОМ 153  
(УЧАСТОК 1)  
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
78:14:0007553:29**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

### **Раздел 12**

**Иная документация в случаях, предусмотренных  
федеральными законами**

**Часть 1. Требования к обеспечению безопасной  
эксплуатации здания**

**36/08 – БЭЗ**

### **Том 12.1**

Генеральный директор

**А.С. Левхов**

Главный инженер проекта

**Д.П. Макушкин**

Номер раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1	<b>Пояснительная записка</b>		
	36/08-ПЗ1	Пояснительная записка. <i>Часть 1. Пояснительная записка.</i>	
	36/08-ПЗ2	Пояснительная записка. <i>Часть 2. Исходно-разрешительная документация</i>	
2	<b>Схема планировочной организации земельного участка</b>		
	36/08-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
3	<b>Архитектурные решения</b>		
	36/08-АР1	Архитектурные решения. <i>Часть 1. Архитектурные решения.</i>	
	36/08-АР2	Архитектурные решения. <i>Часть 2. Инсоляция и естественная освещенность</i>	
	36/08-АР3	Архитектурные решения. <i>Часть 3. Архитектурно-строительная акустика</i>	
4	<b>Конструктивные и объемно-планировочные решения</b>		
	36/08-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5	<b>Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий</b>		
	36/08-ИОС 1	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 1. Система электроснабжения.	
	36/08-ИОС 2, 3	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 2. Систем водоснабжения. Подраздел 3. Систем водоотведения.	
	36/08-ИОС 4.1	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. <i>Часть 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.</i>	
	36/08-ИОС 4.2.	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. <i>Часть 2. Тепловые сети, индивидуальные тепловые пункты</i>	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

36/08 - СП

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Макушкин			
Н.контр.		Булах			

Состав проектной  
документации

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

**РЕМАРК**  
ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО  
Санкт-Петербург

1	2	3	4
	36/08-ИОС 5	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 5. Сети связи	
	36/08-ИОС7	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 7. Технологические решения	
6	<b>Проект организации строительства</b>		
	36/08-ПОС	Проект организации строительства	
8	<b>Перечень мероприятий по охране окружающей среды</b>		
	36/08-ООС1	Перечень мероприятий по охране окружающей среды <i>Часть 1. Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период эксплуатации.</i>	
	36/08-ООС2	Перечень мероприятий по охране окружающей среды <i>Часть 2. Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период строительства. Книга 1, книга 2</i>	
9	<b>Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</b>		
	36/08-ПБ1	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности <i>Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</i>	
	36/08-ПБ2	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности <i>Часть 2. Автоматическая противопожарная защита</i>	
10	<b>Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов</b>		
	36/08-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10 (1)	<b>Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов</b>		
	36/08-ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
12	<b>Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами</b>		
	36/08-БЭЗ	Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами <i>Часть 1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации здания</i>	

Ивв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №

**Заверение  
о соответствии проектных решений  
требованиям действующих нормативных документов**

Проектная документация здания гостиничного обслуживания выполнена в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений № 384-ФЗ, другими техническими регламентами, с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и другими требованиями норм и правил проектирования, действующими на территории Российской Федерации, с соблюдением технических условий и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении норм строительства и эксплуатации.

Главный инженер проекта

**Макушкин Д.П.**

Согласовано			

Взам. инв. №	
--------------	--

Подпись и дата	
----------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

						<b>36/08 - СН</b>			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Заверение о соответствии проектных решений действующим нормативным документам	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
ГИП		Макушкин					<b>РЕМАРК</b> ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО Санкт-Петербург		
Н.контр.		Булах							

Обозначение	Наименование	Стр.
1	2	3
36/08-БЭЗ	Титульный лист	
36/08-СН	Заверение о соответствии проектных решений требованиям действующих нормативных документов	2
36/08-СП	Состав проектной документации	3
36/08-БЭЗ.С	Содержание	5
36/08-БЭЗ.ПЗ	Пояснительная записка	6
	1. Общие данные	6
	2. Мероприятия по техническому обслуживанию здания и инженерно-техническому обеспечению	8
	3. Основные требования по эксплуатации строительных конструкций здания	10
	4. Общие указания по техническому обслуживанию здания и порядку проведения осмотров	11
	5. Установление сроков и последовательности проведения текущего и капитального ремонта здания	13
	6. Установление периодичности осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения	18
	7. Соблюдение требований охраны труда при строительстве и эксплуатации здания	19
	8. Обоснование выбора механизмов и технологического оборудования, необходимого для обеспечения безопасной эксплуатации здания, а также систем инженерно-технического обеспечения	19
	9. Меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования	20

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

**36/08 – БЭЗ.С**

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	Разработал	Макушкин			
	Н. Контр.	Булах			

**СОДЕРЖАНИЕ**

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

**РЕМАРК**  
ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО  
Санкт-Петербург

# 1. Общие данные

## 1.1. Краткая характеристика объекта строительства

Участок под строительство здания гостиничного обслуживания расположен в Московском районе по адресу: г. Санкт-Петербурга, Ленинский проспект, дом 153 (участок 1). Площадь земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007553:29 составляет 3013 м<sup>2</sup>.

На момент проектирования участок для строительства свободен от застройки и частично благоустроен (расположены покрытия, ограждение, инженерные сети).

Поверхность площадки строительства ровная. Перепад высот в пределах границ участка составляет 1,04 м. Абсолютные отметки колеблются от 8,36 м до 9,40 м.

Территория участка граничит со следующими объектами:

- с северо-востока – красной линией Краснопутиловской улицы;
- с юго-запада, юга и юго-востока – красной линией внутриквартального проезда, далее существующей жилой застройкой;
- с северо-запада – со смежным земельным участком с КН 78:14:0007553:11684, на котором расположено административное здание;
- с севера – со смежным земельным участком КН 78:14:0007553:30, на котором расположено административное здание.

Территориальная зона данного земельного участка - ТД1-2.

Территориальная подзона земельного участка - ТД1-2\_2 - подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Предельные параметры максимальной высоты – 75 м.

Размещение здания гостиничного обслуживания (код 4.7) является основным видом использования земельного участка.

Проектом предусматривается строительство здания гостиничного обслуживания с размещением в нем номеров для проживания, встроенных помещений общественного назначения и встроенной подземной автостоянки.

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

**36/08 - БЭЗ.ПЗ**

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Н. Контр.	Булах				

**Пояснительная записка**

Стадия	Лист	Листов
П	1	15
<b>РЕМАРК</b> ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО Санкт-Петербург		

### **Обоснование минимальных отступов здания от границ земельных участков**

1. Минимальный отступ стен здания по границе земельного участка, совпадающей с красными линиями ул. Краснопутиловской принят 0 м, в соответствии с п. 1.6.4.3 Приложения № 7 к постановлению Правительства СПб № 550 от 04.07.2017 (далее Приложение №7);

2. Минимальные отступы стен здания по границам земельного участка, совпадающими с красными линиями внутриквартальных проездов определен по формуле:

$Лотступа = 10 - L_{\text{проезда}} / 2$ , где  $L_{\text{проезда}}$  - ширина проезда в красных линиях в метрах (в соответствии с п. 1.6.5 Приложения № 7).

Минимальный отступ стены от юго-восточной границы участка составляет:

$Лотступа = 10 - 16 / 2 = 2,0$  м, где 16 м - ширина внутриквартального проезда в красных линиях.

Минимальный отступ стены от юго-западной границы участка составляет:

$Лотступа = 10 - 15 / 2 = 2,5$ м, где 15м - ширина внутриквартального проезда в красных линиях.

3. Минимальные отступы стен здания по границам земельного участка, совпадающими со смежными земельными участками.

В соответствии с п. 1.6.2 Приложения № 7: «Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков - 0 метров».

Минимальный отступ стен здания от границы смежных земельных участков принят 0 м:

- в местах, где отсутствуют окна, дверные и иные проемы;
- в местах, где установлены светопрозрачные конструкции, не обеспечивающие соблюдения санитарных требований (коридор, эвакуационная лестница, торговый зал магазина, для которых требования к инсоляции и освещенности не регламентируются согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, п. 2.3 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03, таблица №1 и №2).

Минимальный отступ стен здания от границы смежных земельных участков принят не менее 10 м в местах, где установлены окна и иные светопрозрачные конструкции, обеспечивающие соблюдение санитарных требований, дверные и иные проемы.

До строительства проектируемого здания необходимо выполнить объем подготовительных работ на участке:

- вынос существующих инженерных сетей из-под пятна застройки;
- демонтаж элементов существующего благоустройства и ограждения;
- очистка участка от строительного мусора;
- выравнивание площадки строительства.

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

Изм.	Кодуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	36/08 – БЭЗ.ПЗ	Лист

Въезды на участок проектируемого объекта осуществляются с двух сторон:

- с существующего внутриквартального проезда (с юга);
- со смежного земельного участка (с северо-запада).

### 1.2. Основные технико-экономические показатели по объекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество этажей	эт.	24
Количество лифтов, в т. ч.:	шт.	6
450 кг	шт.	2
1000 кг	шт.	4
Количество апартаментов	шт.	700
Количество жильцов	чел.	780
Площадь проектируемого здания	м <sup>2</sup>	44749,75
Площадь помещений деловой деятельности	м <sup>2</sup>	3804,04
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2427,00
Строительный объем здания	м <sup>3</sup>	143245,00

### 1.3. Идентификация зданий и сооружений в соответствии со статьей 4 384-ФЗ

- 1) *назначение* – здание гостиничного обслуживания;
- 2) *принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность* - не принадлежит;
- 3) *возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения* - отсутствует;
- 4) *принадлежность к опасным производственным объектам* - не принадлежит;
- 5) *пожарная и взрывопожарная опасность*:
  - класс конструктивной пожарной опасности - С0;
  - класс функциональной пожарной опасности – Ф1.2, Ф5.2;
- 6) *наличие помещений с постоянным пребыванием людей* - да;
- 7) *уровень ответственности* – нормальный.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	<b>36/08 – БЭЗ.ПЗ</b>	Лист

## 2. Мероприятия по техническому обслуживанию здания и инженерно-техническому обеспечению

Настоящим разделом предусмотрены мероприятия, обеспечивающие поддержание всех элементов здания гостиничного обслуживания и его инженерных коммуникаций в рабочем состоянии. Владелец здания заключает договора со специализированными организациями, на которые будет возлагаться ответственность за качество технического обслуживания, также которые смогут самостоятельно разрабатывать текущие и долгосрочные планы и мероприятия по обеспечению оптимальных режимов эксплуатации инженерных систем, их ремонт и замену до того момента, когда появятся сбои в работе или ухудшение рабочих характеристик.

Текущие планы по техническому обслуживанию здания должны включать конкретные мероприятия. К ним относятся: ежедневный или еженедельный осмотр элементов коммуникационных систем (проведение замеров рабочих показателей), планово-предупредительные и регламентные работы (проводятся периодически – но не реже, чем раз в квартал), текущий ремонт (должен обеспечить уменьшение физического износа оборудования и восстановление оптимальных эксплуатационных характеристик всех составляющих коммуникационных сетей). Кроме того, необходимо выполнять все законодательные нормативные мероприятия эксплуатации здания и вести техническую документацию (НиП). Объектами профилактических и ремонтных работ при комплексном техническом обслуживании здания являются системы теплоснабжения, водоснабжения и канализации, электрические сети, вентиляция и кондиционирование, слаботочные системы, строительные конструкции (кровля, фасады, оконные и дверные проемы, внутренняя и внешняя отделка). В комплекс мероприятий по техническому обслуживанию зданий включаются работы по обеспечению безопасности работников здания: поддержание в исправном состоянии лифтов, противопожарных систем, а также организация уборки придомовой территории.

Эксплуатация здания разрешается после оформления акта ввода объекта в эксплуатацию.

Эксплуатируемое здание должно использоваться только в соответствии со своим проектным назначением.

Необходимо эксплуатировать здание в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РФ, в том числе:

- ФЗ РФ от 30.12.2009 г. №384-ФЗ. Технический регламент о безопасности зданий сооружений.
- ФЗ РФ от 22.07.2008 г. №123-ФЗ. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.

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

Изм.	Кодуч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	-------	------	-------	---------	------



- содержать в исправном состоянии устройства для отвода атмосферных и талых вод;
- не допускать скопления снега у стен здания, удаляя его на расстояние не менее 2 м от стен при наступлении оттепелей.

В помещениях здания необходимо поддерживать параметры температурно-влажностного режима, соответствующие проектным.

Изменение в процессе эксплуатации объемно-планировочного решения здания, а также его внешнего обустройства (установка на кровле световой рекламы, транспарантов, не предусмотренных проектом), должны производиться только по специальным проектам, разработанным или согласованным проектной организацией, являющейся генеральным проектировщиком.

Замена или модернизация технологического оборудования или технологического процесса вызывающая изменение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции здания, должна производиться только по специальным проектам, разработанным или согласованным генеральным проектировщиком.

В процессе эксплуатации конструкции не допускается изменять конструктивные схемы несущего каркаса здания.

Строительные конструкции необходимо предохранять от перегрузки, в связи с чем не допускается:

- установка, подвеска и крепление на конструкциях не предусмотренного проектом технологического оборудования (даже на время его монтажа), трубопроводов и других устройств; дополнительные нагрузки, в случае производственной необходимости, могут быть допущены только по согласованию с генеральным проектировщиком;
- превышение проектной нагрузки на полы, перекрытия;
- отложение снега на кровле слоем, равным или превышающим по весовым показателям проектную расчетную нагрузку;
- дополнительная нагрузка на конструкции от временных нагрузок, устройств или механизмов, в том числе талей при производстве строительных и монтажных работ без согласования с генеральным проектировщиком.

#### **4. Общие указания по техническому обслуживанию здания и порядке проведения осмотров**

Приказом руководства необходимо назначить должностных лиц по техническому обслуживанию, ответственных за ведение журнала учета технического состояния здания.

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кодуч	Лист	№ док	Подпись	Дата



При обнаружении дефектов или повреждений строительных конструкций здания необходимо привлекать специализированные организации для оценки технического состояния и инструментального контроля состояния строительных конструкций и инженерных систем с составлением Заключений, и рекомендаций по дальнейшей безопасной эксплуатации здания.

### 5. Установление сроков и последовательности проведения текущего и капитального ремонта здания

По истечении определенного срока эксплуатации здания необходимо проводить текущий и капитальный ремонты здания.

**Текущий ремонт** должен проводиться с периодичностью, обеспечивающий эффективную эксплуатацию здания гостиничного обслуживания с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта. Продолжительность их эффективной эксплуатации до проведения очередного текущего ремонта приведена в табл.1. Состав основных работ по текущему ремонту – ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» от 23 ноября 1988 г. № 312, Приложение 7.

Таблица 1

Элементы здания	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
<b>Фундаменты:</b> свайные	60
<b>Стены:</b> кирпичные, железобетон	50
<b>Герметизированные стыки:</b> мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	25
<b>Перекрытия:</b> Железобетонные монолитные, сборные	65
<b>Полы:</b> отделочный слой будет определяться на стадии рабочей документации	-
<b>Лестницы:</b> площадки железобетонные, ступени плитные по железобетонной плите	40
<b>Крыльца:</b> бетонные с каменными или бетонными ступенями	15
<b>Система водоотвода:</b> внутренние водостоки из минерализованного полимера (уточняется на стадии рабочей документации)	50-100
<b>Перегородки:</b> Газобетонные, керамзитобетонные, кирпичные оштукатуренные	60
<b>Оконные и балконные заполнения:</b> металло-	30

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

пластик	
<b>Дверные заполнения:</b> - внутренние;	50
- наружные	40
<b>Вентиляция:</b> приточно-вытяжная принудительная, металлические короба и воздуховоды	50
<b>Внутренняя отделка:</b> -штукатурка по каменным стенам;	30
-керамическая плитка;	30
-водоэмульсионная окраска (кроме лестничных клеток);	2-5
- водоэмульсионная окраска лестничных клеток	2-3
<b>Окраска</b> безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.): -радиаторы, трубопроводы, лестничные решетки (уточняется на стадии рабочей документации)	4
<b>Наружная отделка:</b> кирпич облицовочный	30
<b>Инженерное оборудование</b>	
<b>Водопровод:</b> <b>1) трубопровод холодной воды:</b> -трубопровод (полипропилен);	30-50
-трубопровод канализации;	50
-водоразборные краны;	5
-туалетные краны;	5
-умывальники керамические;	10
-унитазы керамические;	10
-кухонные мойки и раковины из нержавеющей стали;	10
-душевые поддоны;	15
<b>2) трубопровод горячей воды:</b> -трубопровод (полипропилен);	30-40
-смесители;	8
-полотенцесушители из никелированных труб	15
<b>Отопление:</b> радиаторы (уточняется на стадии рабочей документации)	-
<b>Электрооборудование:</b> -вводно-распределительные устройства;	20
-сеть питания номеров (скрытая);	40
-освещение мест общего пользования;	10
-освещение помещений производственно-технического назначения;	10
- Сети питания:	
а) лифтовых установок;	15
б) системы дымоудаления.	15
- Линии питания ЦТП и бойлерных;	15
-Бытовые электроплиты;	10
-Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)	5

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/08 – БЭЗ.ПЗ

Лист

<b>Оборудование объединенных диспетчерских систем:</b>	
-сети связи и сигнализации:	
а) проводка;	15
б) щитки, датчики;	10
в) телемеханические блоки, пульт;	5
г) переговорно-замочные устройства;	5
д) автоматическая противопожарная защита;	10
е) телеантенны (если есть по проекту)	4
<b>Наружные водопроводные сети:</b>	
-водопроводный ввод из полипропилена;	50
-дворовая канализация и канализационные выпуски из труб из полипропилена;	50
-теплопровод;	20
-дворовой газопровод;	20
-прифундаментный дренаж	30
<b>Внешнее благоустройство:</b>	
-асфальтовое покрытие проездов, тротуаров, от-мосток	7

**Текущий ремонт** должен выполняться по пятилетним (с распределением заданий по годам) и годовым планам. Годовые планы (с распределением заданий по кварталам) должны составляться в уточнение пятилетних с учетом результатов осмотров, разработанной сметно-технической документации на текущий ремонт, мероприятий по подготовке зданий и объектов к эксплуатации в сезонных условиях. Приемка законченного текущего ремонта здания должна осуществляться комиссией в составе представителя эксплуатационной службы, ремонтно-строительной (при выполнении работ подрядным способом) организации и представителя соответствующего вышестоящего органа управления. При производстве текущего ремонта зданий подрядным способом следует применять принципы ценообразования и порядок оплаты выполненных работ, предусмотренные для капитального ремонта.

**Капитальный ремонт** должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемого здания.

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.

Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте:

1. Обследование здания и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ);

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>36/08 – БЭЗ.ПЗ</b>	Лист

2. Замена существующего и установка нового технологического оборудования в многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями;
4. Утепление и шумозащита зданий;
5. Замена изношенных элементов внутриквартальных инженерных сетей;
6. Ремонт встроенных помещений в зданиях;
7. Экспертиза проектно-сметной документации;
8. Авторский надзор проектных организаций;
9. Технический надзор.

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

При реконструкции здания исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии необходимых обоснований - их частичная разборка;
- повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей (кроме магистральных);
- улучшение архитектурной выразительности зданий (объектов), а также благоустройство прилегающих территорий.

При реконструкции объекта может предусматриваться расширение существующих и строительство новых зданий и сооружений подсобного и обслуживающего назначения, а также строительство зданий и сооружений основного назначения, входящих в комплекс объекта, взамен ликвидируемых.

В городах с застройкой, включающей значительное число зданий и объектов, требующих капитального ремонта или реконструкции, следует планировать проведение их групповым методом (независимо от ведомственной принадлежности) с одновременным охватом ремонтными работами групп зданий различного назначения в пределах градостроительного образования (жилого квартала, жилого района и т.д.).

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 органами отраслевого управления.

Определение стоимости капитального ремонта и реконструкции зданий (объектов) должно осуществляться на основе сметных или договорных цен. Договорная цена каждого

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

						<b>36/08 – БЭЗ.ПЗ</b>	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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 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: одну, предназначенную для оплаты дополнительных работ, вызванных уточнением проектных решений в ходе производства ремонта или реконструкции (резерв заказчика), и вторую, предназначенную 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 разборки 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.

Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт и реконструкцию здания 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.

Интервал времени между утверждением проектно-сметной документации и началом ремонтно-строительных работ не должен превышать 2 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. 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

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

Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>36/08 – БЭЗ.ПЗ</b>	Лист



Детальное (инструментальное) обследование технического состояния проводится в случае установления необходимости его проведения по результатам предварительного (визуального) обследования особых объектов.

В соответствии с результатами детального (инструментального) обследования и по рекомендациям организации, проводившей данное обследование, могут проводиться периодические измерения для анализа динамики изменения состояния особого объекта (или отдельных строительных конструкций) в режиме измерений отдельных параметров. Период наблюдений и измерение отдельных параметров определяется рекомендациями организации, проводившей детальное (инструментальное) обследование. После проведения работ организация составляет отчет с подробным описанием обследования здания.

Аналогично производится обследование инженерно-технического обеспечения здания.

### **7. Соблюдение требований охраны труда при строительстве и эксплуатации здания**

При эксплуатации здания должны соблюдаться требования и проводится специальные мероприятия по охране труда работников.

Здание, оборудование, технологические процессы должны отвечать требованиям, обеспечивающим здоровые и безопасные условия труда.

Эти требования включают рациональное использование территории и помещений, правильную эксплуатацию оборудования и организацию технологических процессов, защиту работающих от воздействия вредных условий труда, содержание производственных помещений и рабочих мест в соответствии с санитарно-гигиеническими нормами и правилами, устройство санитарно-бытовых помещений.

При проектировании, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений должны соблюдаться санитарные правила и нормы по охране труда.

Оборудование и техническое обеспечение здания должно соответствовать требованиям по технике безопасности и производственной санитарии.

### **8. Обоснование выбора механизмов и технологического оборудования, необходимого для обеспечения безопасной эксплуатации здания, а также систем инженерно-технического обеспечения**

Технологическое оборудование здания в целом, а именно: водомерного узла, теплового центра, и других подобных помещений имеет сертификаты качества, гарантирующие бесперебойную работу в течение нескольких лет (1 и более лет – в зависимости от оборудования).

В здании гостиничного обслуживания устанавливаются лифты без машинного отделения.

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

						<b>36/08 – БЭЗ.ПЗ</b>	Лист
Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## 9. Меры безопасности при эксплуатации подъемно-транспортного оборудования

Рядом с лифтом, подъемником должны быть вывешены правила пользования ими и предупредительные таблички. На каждый вид оборудования у владельца здания должны быть паспорт и инструкция по эксплуатации. В паспорте отражают все сведения о проводимых ремонтах и осмотрах.

Эксплуатация лифтов запрещается:

- при их неисправности;
- при отсутствии или неисправности заземления;
- с неисправными электроприборами и приборами автоматики, световой и звуковой сигнализации, тормозами, колесами, рулевым управлением, при посторонних стуках, запахе горячей изоляции и др.

При эксплуатации лифтов запрещается:

- допускать перегрузку лифтов;
- укладывать грузы при движении лифтов;
- перевозить людей, если это не предусмотрено инструкцией;
- превышать установленные скорости движения оборудования;
- загромождать подходы к лифтам тарой и другими предметами.

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

Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

36/08 – БЭЗ.ПЗ

Лист