

Инструкция по эксплуатации

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Управляющая организация, привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом в соответствии с заключенным договором.

Собственники здания или управляющая организация обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Перечень дополнительных работ и услуг, выполняемых по заказам и за счет средств собственников (арендаторов) квартир приведен в Приложении 1.

Собственник жилых и нежилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире.

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с РЭЖФ-99-03 обслуживающая организация по каждому дому должна заключить договор на аварийно-техническое обслуживание зданий.

Договоры по аварийно-техническому обслуживанию зданий должны предусматривать:

- выезд специалистов на место не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае - с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающие повторение аварии.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт

строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии П. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

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

Собственники жилых и нежилых помещений **обязаны допускать** в занимаемое ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

- фундаменты — железобетонные сваи, монолитный железобетонный ростверк;
- конструкция здания – кирпичные несущие стены, перекрытие сборное из ж/б плит;
- стены наружные — кирпич керамический, силикатный, с утеплителем снаружи;
- внутриквартирные перегородки - из силикатного кирпича, гипсовая пазогребневая плита;
- лестницы – сборные железобетонные ;
- лифтовой узел – 6 пассажирских лифта, грузоподъемностью 630кг, (1000кг).
- кровля — мягкая рулонная по цементно-песчанной стяжке.
- отделка МОП – стены — вододисперсионная декоративная краска, панель-масляная краска, полы – керамическая плитка, потолки – вододисперсионная декоративная краска.

Пластиковые окна

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами.

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотнo-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

1. **При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение**

ручки запрещается.

2. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (**сплошной режим - поворотное открывание**).
3. Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута») ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (**откидной режим**).
4. Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто»).
5. Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов. При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (**щелевой режим**).
6. Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.

- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- **С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания.**
- Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей.

Для мытья алюминиевого профиля (лоджии) достаточно использовать слабый мыльный раствор.

- **Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на лоджию) приоткрывать как минимум одну створку системы остекления лоджии на 10-15 см., если не открывать створку системы остекления лоджии, то когда теплый (влажный) воздух выходя из квартиры через окно или другие устройства преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии и замерзает.**
- Не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки на лоджии, осуществлять ремонт механизмов.
- Не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.
- Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.
- Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля.

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной

эксплуатации.

- **Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.**
- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.
- Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения.

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотной-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставляйте подоконники, не завешивать окна

3. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Основные понятия:

Первичные средства пожаротушения - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

Пожарный извещатель - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре;

Эвакуация - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- **Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага.** В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;
- **Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.** Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях выше 10 этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку, а также через аварийный выход на лоджию, оборудованный наружной лестницей, поэтажно соединяющий лоджии через люки до уровня 2-го этажа;
- **Первичных средств пожаротушения.** В зданиях выше 10 этажей выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа. В каждой квартире предусмотрен на подводке

холодного водопровода штуцер диаметром 20 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

- **Систем обнаружения пожара.** В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта.

В коридорах квартир установлены тепловые пожарные извещатели предназначены для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся повышения температуры. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта.

В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании данного извещателя подается звуковой сигнал для немедленного реагирования.

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.

Для включения системы противодымной защиты предусмотрена ручной извещатель, расположенный у дверей на незадымляемые лестницы в лифтовых холлах и коридорах.

Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

- **Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита).** Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.
- **Комплекс систем пожарной безопасности объекта.** Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах, и прихожих квартир или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает:
 - система оповещения людей о пожаре;
 - открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются вентилятор для удаления дыма из коридора;
 - запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;
 - лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.

Жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию.

Внимание:

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир в лифтовых холлах устанавливаются распределительные щиты в которых установлены счетчики учёта электроэнергии и вводной автоматический выключатель.

В коридоре квартиры находится квартирный электрощит (ЩК), в котором установлены устройство защитного отключения (УЗО), автоматы разделенные на группы освещения и розеточной сети и на электроплиту.

Быстродействующий защитный выключатель АД 12 (диф. автомат) устанавливается в закрытых электрощитах в холле, на каждом этаже, для каждой квартиры.

Диф. автомат обеспечивает три вида защиты:

- защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
- защиту от перегрузки и короткого замыкания.

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления диф. автоматом в положение "ВКЛ".

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели.

Для повторного включения диф. автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

Трассы к розеткам проложены в пустотах плит перекрытия и в стенах вертикально. Трассы к осветительным приборам и выключателям проложены в потолочной плите и в стенах вертикально.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое

отключение питания.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах устанавливается клеммная коробка, к которой присоединены медными проводами сечением не менее 2,5мм² металлические корпуса ванн, трубы водопровода.

Для освещения коридоров, лифтового холла, техподполья, чердака предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Внимание:

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другой элект. продукции при включенном электропитании в сети.

Системы связи.

На каждом этаже в распределительном щите установлен слаботочный бокс. Также через бокс предусмотрено подключение к интерактивным сетям (INTERNET, телефонизация и телевидение). Подключение данных услуг производится после заключения договора на оказание услуг с провайдером. Услуги связи предоставляются ОАО «Телевокс».

Внимание: Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с эксплуатирующей организации индивидуальные антенны телевидения.

Вентиляция.

В соответствии со *СНиП 2.08.01-89* Жилые здания (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные)*, *СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям*, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки,

регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон).

Не допускается клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек, либо через клапана приточной вентиляции. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м²*ч) согласно табл. 11 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотеет и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами:

Источники влаги	Количество выделяемой влаги, г/час
Человек, в состоянии покоя	45
Человек, занятый физической работой	250
Цветок в горшке (средних размеров)	10
Готовка и уборка	1000
Стирка	300

Принятие душа или ванны	2600
Свободная поверхность воды	200

Во время сна у человека испаряется 45г влаги в 1 ч, а при физической работе испарение увеличивается до 250г/ч. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров, которые обуславливают его влажность. Чем больше влаги содержится в 1м³ воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух может насыщаться влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°С в 1 м³ воздуха может содержаться не более 13,6г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°С влага из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем может содержаться влаги: при 10°С в 1 м³ может находиться не более 9,4 г, а при 0°С - не более 4,84г/ м³.

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В соответствии со СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» п. 5.1 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% (СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» Приложение 1).

В подавляющем большинстве случаев проблема конденсации влаги на поверхностях возникает по следующим причинам:

1. В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»); на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, в следствии низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру. При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация

должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома. Теплоносителем в системе отопления дома является вода с параметрами 95-70°C.

2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками. В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления дома собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях (исходя из СП 23-101-2004), а затем -плесень.

3. Чердачное помещение жилого дома (панельный дом, теплый чердак) не надлежащим образом подготовлено к эксплуатации в зимний период времени: межсекционные двери на чердаке дома часто остаются открытыми. Вследствие этого, происходит опрокидывание воздушного потока в системе вентиляции подъезда и вместо вытяжки, система вентиляции начинает работать на приток (выброс воздуха осуществляется через вент, шахту соседнего подъезда). В результате, происходит падение температуры воздуха и конструкций на чердаке дома до отрицательных значений. При эксплуатации жилого дома межсекционные двери на теплом чердаке должны находиться в закрытом положении, а температура воздуха и конструкций на чердаке должна быть не ниже +12°C (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170).

Центральное отопление.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания.

Система отопления здания — стояковая двухтрубная тупиковая с верхней подающей по техэтажу и нижней обратной по подвалу разводкой магистральных трубопроводов. В качестве нагревательных приборов приняты радиаторы чугунные секционные.

Индивидуальные приборы учёта тепловой энергии установлены на все приборы отопления в квартире. Категорически запрещается демонтировать индивидуальные приборы учета самостоятельно.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены краны шаровые. Вращая головку крана вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора. Для отключения отопительного прибора необходимо перекрыть верхний и нижний кран.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество

отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;

- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
- Недопускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
- Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта, расположенного в техническом подполье здания. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды.

В каждой квартире в санузле установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в холлах. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, на каждом этаже находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подполье здания.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны. Стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой, с носиком для слива, которым снабжен умывальник в санузлах.

Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для чистки (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- **Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;**

- **Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;**
- **Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;**
- **Не допускается использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;**
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Не допускается демонтаж **перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения**. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.
- Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.

- Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта.
- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей организацией.
- Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 мес или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими, и производится перерасчёт исходя из нормативов потребления.
- В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и производится перерасчёт исходя из проектных, расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

Лифты.

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

Внимание:

- Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и целом в доме.

Общие рекомендации:

- Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

Внимание:

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- **Не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен.**
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного

самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.
- Ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок предусмотренных проектом.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

Перегородки из гипсовых пазогребневых плит.

1. ОТДЕЛКА ПОВЕРХНОСТЕЙ КОНСТРУКЦИЙ ИЗ ГИПСОВЫХ ПАЗОГРЕБНЕВЫХ ПЛИТ

Полученная поверхность перегородок из гипсовых пазогребневых плит пригодна под любую отделку (окраску, оклейку обоями, облицовку керамической плиткой, декоративную штукатурку). Нанесение выравнивающего штукатурного слоя не требуется. Окончательная финишная подготовка поверхности производится при помощи хорошо шлифуемой финишной шпаклевки, типа «Волмафиниш». Состав наносится тонким слоем на поверхность перегородок широким шпателем. После высыхания вся поверхность шлифуется. Окрашивание можно производить вододисперсионными, масляными, полиуретановыми, а также эпоксидными красками с содержанием полимеров. Не допускается нанесение известковых красок и красок на основе жидкого стекла.

С целью улучшения адгезии необходимо всю поверхность обработать грунтовкой типа «ВОЛМА-интерьер», которая наносится с помощью валика или кисти. Полное высыхание грунтовочного покрытия происходит через 3 часа

Краска наносится на прогрунтованную поверхность при помощи валика либо пульверизатора. При отделке поверхностей могут применяться обои различных видов. Перед оклейкой всю поверхность рекомендуется обработать грунтовкой типа «ВОЛМА-универсал», «ВОЛМА-интерьер».

В помещениях с влажным режимом эксплуатации (ванные, кухни, туалеты и т.п.) поверхность перегородок и облицовок из влагостойких плит рекомендуется облицовывать керамической плиткой.

Поверхность, находящуюся под непосредственным воздействием влаги (в душевой, у раковины), рекомендуется покрывать гидроизоляционной мастикой, которая наносится кистью или валиком.

Углы дополнительно проклеиваются уплотнительной гидроизоляционной лентой. Если непосредственного воздействия влаги нет, то поверхность обрабатывается грунтовкой типа «ВОЛМА-аква», которая хорошо совместима с клеем для керамической плитки. После высыхания гидроизоляционной мастики или грунтовочного покрытия зубчатым шпателем наносится клей для керамической плитки типа «ВОЛМА-керамик», на который укладывается плитка. Образующиеся швы между плитками заполняются затирочными составами. Все образовавшиеся в облицовке углы герметизируются составами с устойчивой эластичностью

2. ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНСТРУКЦИЙ

В процессе эксплуатации перегородок и облицовок из гипсовых пазогребневых плит возникает потребность навешивания на них различных предметов. В зависимости от массы навешиваемых предметов, применяются различные крепежные изделия.

Легкие предметы крепятся к перегородкам и облицовки из гипсовых пазогребневых плит с помощью пластмассовых дюбелей. Для крепления к перегородкам из пустотелых плит необходимо применять дюбели, предназначенные для крепления в пустотелых строительных материалах. При этом необходимо учитывать максимально допустимую нагрузку на один дюбель, указываемую поставщиком. Тяжелые предметы крепятся с помощью специальных крепежных элементов, в качестве которых рекомендуется применять проходные анкера и болты со стальными шайбами. В таблице 8 даны примерные марки крепежных элементов. Возможно применение дюбелей других изготовителей с аналогичными характеристиками.

При повреждении перегородок или облицовок в процессе эксплуатации от механических воздействий, протечек и т.п. следует, прежде всего, установить и устранить причину возникновения повреждений.

В случае попадания воды в полости двухслойных перегородок или в зазор между облицовкой и стеной необходимо произвести слив стоячей воды, для чего внизу перегородки или облицовки сначала просверливают дрелью контрольные отверстия, а затем при необходимости вырезают проем, необходимый для ремонта поврежденного трубопровода. После проведения ремонтных работ на трубопроводе отверстие заделывают стандартными гипсовыми плитами или вставками, вырезанными из них.

Таблица 8

Марки анкерных пластмассовых дюбелей различных производителей

№	Фирма изготовитель и марка крепления	Рисунок крепления	Полнотелая плита				Пустотелая плита			
			Диаметр отверстия, мм	Диаметр шурупа, мм	Глубина крепления, мм	Допустимая нагрузка, кН	Диаметр отверстия, мм	Диаметр шурупа, мм	Глубина крепления, мм	Допустимая нагрузка, кН
1	KEW UDD 8 x 51		7,0	6,0	51	0,48	7,00	6,00	51,00	0,40
2	KEW UKD 8 x 52		7,0	6,0	52	0,56	7,0	6	52	0,48
3	KEW SU D 8		7,0	6,0	50	0,48	7,0	6	50	0,63
4	KEW SU K 8		7,0	6,0	50	0,56	7,0	6	50	0,52
5	KEW UDD 10 x 61		9,0	8,0	61	0,48	9,0	8	61	0,60
6	KEW UKD 10 x 61		9,0	8,0	61	0,71	9,0	8	61	0,75
7	KEW G7		6,5	5,0	50	0,33	6,5	5	50	0,30
8	KEW MUD 6		5,0	6,0	32	0,34				
9	KEW DSDS10		9	8	50	0,52				
10	Fischer KD 4 B		14	шпилька М 8	80	0,71	14	шпилька М 8	80	0,71
11	Fischer KD H 5		14	шпилька М 8	80	0,42	14	шпилька М 8	80	0,42
12	Fischer FIS VW 360, анкерная пильза FIS H		10	шпилька М 8	20	0,72	10	шпилька М 8	20	0,72
13	Tech-KREP Tchappal 8*50		6	4,2	51	0,40	6	4,2	51	0,32
14	Tech-KREP Tchappal 8*50		8	5	51	0,60	8	5	51	0,42
15	Tech-KREP Tchappal 10*50		10	6	51	0,78	10	6	51	0,70
16	Tech-KREP MUD 6*32		5	6	32	0,35				
17	Tech-KREP TSX-S 10x80		10	7	80	2,63	10	7	80	2,39

Общие требования безопасности объекта, связанные с его эксплуатацией.

Требования механической безопасности	<p>При эксплуатации здания временные нагрузки на перекрытие не должны превышать:</p> <p>1. Жилые этажи блок- секций: Жилые комнаты – 195 кг/м² Лестницы – 360 кг/м² Теплый чердак- 91 кг/м² Балконы (лоджии) – 360 кг/м²</p> <p>2. Перекрытия подвала и 1-го этажа (над помещениями общественного назначения) – 480кг/м²</p> <p>Рекомендации по безопасной эксплуатации конструкций здания см. часть III данного тома.</p>
Требования пожарной безопасности	<p>-обеспечение беспрепятственного проезда к зданию пожарных машин, а так же доступа к пожарным водопроводным гидрантом и другим источникам водоснабжения, расположенным на участке (на фасадах зданий должны быть размещены указатели местонахождения пожарного гидранта и другие пожарные знак);</p> <p>-обеспечение свободных проходов для передвижения людей на лестницах,</p> <p>-обеспечение освещения и чистоты в любое время суток на лестничных клетках, в чердачных помещениях и подвала, а также доступа к пожарному инвентарю,</p> <p>-обеспечение свободного доступа на крышу: выход должен осуществляться из лестничных клеток в соответствии с требованиями пожарной безопасности,</p> <p>-двери выхода на чердак должны быть заперты (ключи следует хранить у дворника или ответственного лица в квартире, близко расположенной к выходу на чердак),</p> <p>-размещение противопожарного инвентаря в оборудованных местах, предусмотренных пожарной инструкцией,</p> <p>-выполнена система дымоудаления из коридоров и холлов жилого дома.</p> <p>Для возмещения объёма удаляемых продуктов горения из поэтажных коридоров системой предусматривается подача приточного воздуха в нижней части коридора с клапаном, оборудованным автоматическим дистанционным управляемым приводом.</p>
Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях	<p>В здании предусмотрено устройство систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, электроснабжения</p>
Требования доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения	<p>Проектом предусмотрен доступ МГН по участку к зданиям, при входе в здание и внутри общественных помещений. Квартиры и лифт для инвалидов не проектировались. По заданию заказчика сотрудников-инвалидов в офисах нет.</p> <p>На открытой автостоянке предусмотрены машино-места для инвалидов. Порогов на путях движения МГН не предусмотрено.</p>
Требования энергетической эффективности	<p>- показатель компактности здания в пределах требуемых норм $0,20 < 0,29$</p> <p>-принятая теплозащита стен и окон с двухкамерными стеклопакетами в ПХВ переплетах соответствуют требованиям норм ТСН 23-328-2001 Амурской области,</p> <p>-класс энергетической эффективности здания по расчетному значению удельного расхода тепловой энергии на отопление здания - «В» высокий.</p>

Рекомендации по содержанию и ремонту имущества.

Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) имущества.

Рекомендации по содержанию и ремонту имущества.

<p>Рекомендации по содержанию и ремонту чердачных помещений</p> <p>- Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечить: температурно-влажный режим чердачных помещений, препятствующий выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам чердачного помещения.</p> <p>- Чердачные помещения не должны быть захламлены строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.</p> <p>- Входные двери выхода на кровлю, должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй в одной из блажащих квартир верхнего этажа), о чём делается соответствующая надпись на локе. Вход в чердачное помещение и на крышу следует размещать только работникам организации по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а так же работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.</p> <p>- В тёплых чердаках следует проводить: уборку помещений от мусора не реже одного раза в год с очисткой стальных сеток на оголовках вентиляционных каналов и на выходе вытяжной шахты; дезинфекцию всего объёма чердачного помещения при появлении насекомых; побелку стен, потолка и внутренних поверхностей вентиляционных шахт один раз в три года.</p> <p>- Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается</p>
<p>Рекомендации по содержанию и ремонту подвальных помещений</p> <p>- Организация по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечить: температурно-влажный режим помещения подвалов, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала; защиту помещений от проникновения животных; грызунов, кошек, собак.</p> <p>- Подвалы должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окна и цоколе или других устройств при обеспечении не менее, чем однократного воздухообмена.</p> <p>- В случае выпадения на поверхность конструкций конденсата или появления плесени необходимо устранить источник увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание подвала через окна и двери, устанавливая в них дверные полотна и оконные перелёты с решетками или жалюзи. Входные двери в подвале должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах) о местах хранения делается специальная надпись на двери.</p> <p>- Доступ к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через помещения, представителей соответствующих организаций по обслуживанию жилищного фонда и городского коммунального хозяйства должен быть обеспечен в любое время суток.</p> <p>- Не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а так же размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.</p> <p>- В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах</p>
<p>Рекомендации по содержанию и ремонту лестниц (в том числе пожарных), межэтажных лестничных площадок и маршей</p> <p>- Содержание лестничных клеток может включать в себя: техническое обслуживание (плановые, внеплановые осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт конструктивных элементов и инженерных систем здания); капитальный ремонт в составе капитального или выборочного ремонта здания; мероприятия, обеспечивающие нормативно-влажностный режим на лестничных клетках;</p>

обслуживание автоматических запирающихся устройств, входных дверей, самозакрывающихся устройств;
обслуживание лифтового оборудования.

- Организация по обслуживанию жилого дома должна обеспечить:

исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

- Окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок.

- Лестничные клетки должны регулярно проветриваться с помощью форточек, фрагум или створок окон на первом и верхнем этажах одновременно, а также через вентиляционные каналы и шахты.

- Лестничные клетки должны иметь температуру воздуха и воздухообмен согласно установленным требованиям.

- Освещенность искусственным светом лестничных клеток должна приниматься по установленным нормам.

- Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном порядке.

- При использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем, сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. следует производить не реже, чем через пять дней, а стен - не менее двух раз в год. Мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц.

- Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами;
поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однородную глянцевую или матовую поверхность;

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

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

- Наружные входные двери в здание и лестничные клетки должны иметь самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

Для снижения теплопотерь и шума от ударов входных дверей при отсутствии самозакрывающихся устройств в притворах дверей следует устанавливать упругие уплотняющие прокладки.

- На площадке перед наружными входными дверями рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

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

- Входы из лестничных клеток на чердак должны отвечать установленным требованиям.

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

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

- Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электросчетчиками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты, ключи от которых хранятся у диспетчера организации по обслуживанию жилищного фонда.

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

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

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

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

Потерявшие прочность лестничные ступени в разборных маршах должны быть заменены новыми.

Зазоры между лестничным маршем и стеной следует заделывать цементным раствором.

Исправлять сколы в валиках проступей рекомендуется путем применения готовых вставок или бетонирования на месте.

В каменных ступенях поврежденные места следует вырубать и заделывать вставками из камня.

-Входные крыльца должны отвечать требованиям:

осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м;

стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания;

козырьки над входами и ступени крылец следует очищать при снегопадах, не допуская сползания снега; не допускается попадание воды в подвал из-за неисправности отстойки или водоотводящих устройств под крыльцами.

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

-Элементы лестницы:

минимально допустимое значение опирания на бетонные и металлические поверхности - 50 мм, на кирпичную кладку - 120 мм;

допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок не более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм;

отклонение перил от вертикали не более 6 мм.

Рекомендации по содержанию лифтов, содержанию и ремонту лифтового оборудования, лифтовых шахт

Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами следует осуществлять специализированной организацией в соответствии с установленными требованиями и проводить линейными электромеханиками совместно с лифтерами (лифтовое обслуживание) или (при подключении лифтов к диспетчерскому пульту) - линейными электромеханиками совместно с диспетчерами (операторами) и дежурными электромеханиками (комплексное обслуживание). Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.

- Эксплуатирующая организация (владелец лифта - собственник здания, в котором находятся лифты, а также предприятия и организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся здания) обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта. Для этих целей эксплуатирующая организация обеспечивает:

соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности; укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов;

допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющим медицинских противопоказаний к указанной работе;

проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности;

наличие нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих

правила ведения работ;

производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;

проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при

истечении установленного срока эксплуатации;

предотвращение проникновения в помещения лифта посторонних лиц;

выполнение предписаний Ростехнадзора России и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями;

приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Ростехнадзора России и должностных лиц в случае угрозы жизни людей;

мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случаев на лифте,

содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также принимает меры по

устранению указанных причин и их профилактике;
анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;
меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов;
своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте;
учёт аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;
представление в орган Ростехнадзора России информации о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах;
страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте, на весь срок эксплуатации.

Рекомендации по содержанию и ремонту крыши

- Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:
исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;
обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;
чистоту чердачных помещений и освещенность;
достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами; исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;
выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки. Водоприемные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренирующим отверстием; водоприемные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться.

Несущие конструкции крыши

- Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих железобетонных конструкциях (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и -тещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и разоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание кровельного и защитного слоев);
- Разрушенные защитные слои железобетонных несущих элементов крыши и выбоины с частичным оголением арматуры необходимо восстанавливать, а трещины - заделывать цементным раствором. Если повреждения привели к потере несущей способности конструктивных элементов, то их следует усилить или заменить.

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

- Производство конструктивных изменений крыш допускается только при наличии проектного решения или технического условия по согласованию с соответствующими органами.
- Несущие конструкции крыши, к которым подвешиваются люльки или другое подвесное оборудование, необходимо проверить на прочность и надежность. Для установки антенн допускается использовать специальные вентиляционные отверстия (продухи).
- Установка радио- и телевизионных антенн нанамателами, арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускается.

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

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

Рулонные кровли

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

- Приклейка гидроизоляционных слоев к основанию и оклейка их между собой должна быть прочной, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с втопленным мелким гравием или крупнозернистым песком или окраску светлого тона. Рулонный ковер в местах примыкания к вступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см) с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п., а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами - устанавливать дополнительную стальную гильзу с фланцем.

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

- Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли.

Водоотводящие устройства

- Водоотводные воронки внутреннего водостока должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренирующими отверстиями. Их надлежит периодически очищать от мусора и наледи. Стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять по расчету.

- Очистку внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок производит проволочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка. Водосточные воронки необходимо очищать скребками и щетками, после чего промывать водой.

- Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Удаление наледей и сосулек - по мере необходимости.

- Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

- Обнаруженные при очередных осмотрах крыш неисправности вентиляционных отверстий устраняются. Вентиляционные отверстия необходимо регулярно очищать от мусора. Заделка вентиляционных отверстий не допускается

Необходимо обеспечить вентиляцию крыш с теплым чердаком - за счет одной вентиляционной шахты и секции. Следует обеспечить достаточную высоту вентиляционных устройств. Для плоских кровель высот вентшахт должна быть на 0,7 м выше крыши, парапета или др. выступающих элементов здания, высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентшахты на 0,15 м.

Рекомендации по содержанию лифтов, содержанию и ремонту лифтового оборудования, лифтовых шахт

- Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами следует осуществлять специализированной организацией в соответствии с установленными требованиями и проводить линейными электромеханиками совместно с лифтерами (лифтовое обслуживание) или (при подключении лифтов к диспетчерскому пульту) - линейными электромеханиками совместно с диспетчерами (операторами) и дежурными электромеханиками (комплексное обслуживание). Ликвидация сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществляться аварийная служба.

- Эксплуатирующая организация (владелец лифта - собственник здания, в котором находятся лифты, а также предприятия и организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся здания) обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта. Для этих целей эксплуатирующая организация обеспечивает:

соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности; укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов;

допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющим медицинских противопоказаний к указанной работе;

проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности;

наличие нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих

правила ведения работ;

производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;

проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при

истечении установленного срока эксплуатации;
предотвращение проникновения в помещения лифта посторонних лиц;
выполнение предписаний Ростехнадзора России и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями;
приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Ростехнадзора России и должностных лиц в случае угрозы жизни людей;
мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случаев на лифте,
содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также принимает меры по устранению указанных причин и их профилактике;
анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;
меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов;
своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте;
учёт аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;
представление в орган Ростехнадзора России информации о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах;
страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте, на весь срок эксплуатации.

Рекомендации по содержанию и ремонту крыши

- Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;

обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;

чистоту чердачных помещений и освещенность;

достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами; исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка; исправное состояние технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки. Водоприемные

воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренирующим отверстием; водоприемные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться.

Несущие конструкции крыши

- Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих железобетонных конструкциях (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и -тещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоев);

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

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

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

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

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

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

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

Рулонные кровли

Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками.

К ремонту крыш с раскрытием кровли разрешается приступать только при наличии на месте всех необходимых строительных материалов, заготовок и благоприятного прогноза погоды.

- Приклейка гидроизоляционных слоев к основанию и оклейка их между собой должна быть прочной, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с впрессованным мелким гравием или крупнозернистым песком или окраску светлого тона. Рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см) с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п., а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами - устанавливать дополнительную стальную гильзу с фланцем.

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

- Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли.

Водоотводящие устройства

- Водоотводные воронки внутреннего водостока должны быть оборудованы защитными решетками, остановленными на прижимном кольце, и колпаками с дренирующими отверстиями. Их надлежит периодически очищать от мусора и наледи. Стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять по расчету.

- Очистку внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок производит проволоочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка. Водосточные воронки необходимо очищать скребками и щетками, после чего промывать водой.

- Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Удаление наледей и сосулек - по мере необходимости.

- Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

- Обнаруженные при очередных осмотрах крыш неисправности вентиляционных отверстий устраняются. Вентиляционные отверстия необходимо регулярно очищать от мусора. Заделка вентиляционных отверстий не допускается

Необходимо обеспечить вентиляцию крыш с теплым чердаком - за счет одной вентиляционной шахты и секции. Следует обеспечить достаточную высоту вентиляционных устройств. Для плоских кровель высот вентиляционной шахты должна быть на 0,7 м выше крыши, парапета или др. выступающих элементов здания, высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентиляционной шахты на 0,15 м.

Рекомендации по содержанию и ремонту лифтового оборудования, лифтовых шахт

Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами следует осуществлять специализированной организацией в соответствии с установленными требованиями и проводить линейными электромеханиками совместно с лифтерами (лифтовое обслуживание) или (при подключении лифтов к диспетчерскому пульту) - линейными электромеханиками совместно с диспетчерами (операторами) и дежурными электромеханиками (комплексное обслуживание). Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.

- Эксплуатирующая организация (владелец лифта - собственник здания, в котором находятся лифты, а также предприятия и организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся здания) обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта. Для этих целей эксплуатирующая организация обеспечивает:

соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности; укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов;

допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющим медицинских противопоказаний к указанной работе;

проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности;

наличие нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ;

производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;

проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации;

предотвращение проникновения в помещения лифта посторонних лиц;

выполнение предписаний Ростехнадзора России и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями;

приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Ростехнадзора России и должностных лиц в случае угрозы жизни людей;

мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случаев на лифте,

содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также принимает меры по устранению указанных причин и их профилактике;

анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;

меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов;

информирование соответствующих органов государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте;

учёт аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;

представление в орган Ростехнадзора России информации о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах;

страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте, на весь срок эксплуатации.

Рекомендации по содержанию и ремонту крыши

- Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсаторообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;

обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;

чистоту чердачных помещений и освещенность;

достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами; исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;

выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Водоприемные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренающим отверстием; водоприемные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться.

Несущие конструкции крыши

- Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих железобетонных конструкциях (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и -тещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробойны, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоев);

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

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

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

- Несущие конструкции крыши, к которым подвешиваются люльки или другое подвесное оборудование, необходимо проверить на прочность и надежность.

Для установки допускается использовать специальные вентиляционные отверстия (продухи).

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

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

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

Рулонные кровли

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

- Приклейка гидроизоляционных слоев к основанию и оклейка их между собой должна быть прочной, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с втопленным мелким гравием или крупнозернистым песком или окраску светлого тона. Рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см) с промазкой его примыкания герметикам, армированной стеклотканью и т.п., а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами - устанавливать дополнительную стальную гильзу с фланцем.

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

- Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли.

Водоотводящие устройства

- Водоотводные воронки внутреннего водостока должны быть оборудованы защитными решетками, остановленными на прижимном кольце, и колпаками с дренажными отверстиями. Их надлежит периодически очищать от мусора и наледи. Стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять по расчету.

- Очистку внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок производит проволоочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка. Водосточные воронки необходимо очищать скребками и щетками, после чего промывать водой.

- Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Удаление наледей и сосулек - по мере необходимости.

- Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

- Обнаруженные при очередных осмотрах крыш неисправности вентиляционных отверстий устраняются. Вентиляционные отверстия необходимо регулярно очищать от мусора. Заделка вентиляционных отверстий не допускается.

Необходимо обеспечить вентиляцию крыш с теплым чердаком - за счет одной вентиляционной шахты и секцию. Следует обеспечить достаточную высоту вентиляционных устройств. Для плоских кровель высот вентшахт должна быть на 0,7 м выше крыши, парапета или др. выступающих элементов здания, высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентшахты на 0,15 м.

Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях.

Номер п/п	Наименование и инвентарный номер помещения	Допустимая температура и влажность помещения	Рекомендации по обеспечению температуры и влажности помещения, поддержанию и сохранению температуры и влажности в помещении
-----------	--	--	---

1	2	3	4
1	подвал	Температура воздуха должна быть не ниже +5 ⁰ С, относительная влажность воздуха – не выше 60%	Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.
2	лестничные площадки	Температура воздуха не менее +16 ⁰ С	Помещение должно регулярно проветриваться
3	чердак	Температура воздуха должна быть не ниже +12 ⁰ С	Чердачные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.
4	квартира	+21 ⁰ С	
5	офисные помещения	+20 ⁰ С	

Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих несущих конструкций.

<p>Рекомендации по содержанию и ремонту фундамента</p> <p>- Организация по обслуживанию здания должна обеспечить: нормируемый температурно-влажностный режим подвалов; исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий; устранение повреждений стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов; работоспособное состояние внутренних и наружных дренажей.</p> <p>- Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию здания должны знать проектные характеристики и нормативные требования к основаниям зданий и сооружений, прочностные характеристики и глубину заложения фундаментов, несущую способность грунтов оснований, уровень грунтовых вод и глубину промерзания.</p> <p>- При появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния фундаментов, конструкции фундаментов и стен подвалов, как правило, производится специализированными организациями по договору.</p> <p>- С целью предохранения конструкций от появления конденсата и плесени, а также устранения затхлого запаха, необходимо организовывать регулярно сквозное проветривание, открыв все окна, люки, пользоваться приточно – вытяжной вентиляцией, двери в сухие и не морозные дни.</p> <p>- Стенки приямков должны быть не менее чем на 15 см выше уровня тротуара и отмостки; не допускаются щели в местах примыкания элементов приямков к стенам подвала; очистка мусора от снега производится не реже 1 раза в месяц; для удаления воды из приямков пол должен быть бетонным с уклоном не менее 0,03 от стен здания, в дальнем углу должно быть сделано водоотводящее устройство (труба).</p> <p>- Отмостки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Поверхность отмостки, граничащей с проезжей частью, должна быть приподнята над ней на 15 см. Ширина отмостки останавливается проектом.</p> <p>- Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами аналогичными покрытию с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.</p> <p>- Горизонтальная противокапиллярная гидроизоляция должна пересекать стену и внутреннюю штукатурку на одном уровне с подготовкой под пол 1-го этажа, но не менее чем на 15 см выше отмостки.</p> <p>- Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и не герметичность стыковых соединений в системах канализации. Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.</p> <p>- Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод; содержаться в чистоте, иметь освещение; вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.</p> <p>- Не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены; мостики для перехода через коммуникации должны быть исправными. Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.</p> <p>- У прочисток канализационных стояков в подвальных помещениях следует устраивать бетонные лотки для отвода воды в канализацию или приямок.</p> <p>- Входные двери в подвал должны быть закрыты на замок, ключи должны храниться в организации по обслуживанию жилищного фонда и у жителей близлежащей квартиры (о чем должна быть соответствующая надпись), двери должны быть утеплены, уплотнены и обиты с двух сторон кровельной сталью.</p> <p>- Не допускается: подтопление подвалов из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения; увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта; рытьё котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения; подсыпка фунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10-15 см; использовать подвалы для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.</p> <p>Рекомендации по содержанию и ремонту наружных и внутренних капитальных (несущих) стен</p> <p>- Организация по обслуживанию здания должна обеспечивать: заданный температурно-влажностный режим внутри здания; исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; "теплозащиту, влагозащиту наружных стен.</p> <p>- Инженерно-технические работники организации по обслуживанию здания должны знать конструктивную схему стен здания, проектные характеристики и прочность материалов стен здания, нормативные требования к конструкциям.</p> <p>- Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей.</p> <p>Причины и методы ремонта устанавливает специализированная организация.</p> <p>Допустимая ширина раскрытия трещин в панелях 0,3 мм, в стыках -1 мм.</p> <p>- Цоколь здания должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом; для этого слой гидроизоляции фундамента должен быть ниже уровня отмостки.</p> <p>- Не допускается ослабление креплений выступающих деталей стен, разрушение и повреждение отделочного слоя.</p> <p>- Чтобы предотвратить разрушения штукатурки и окрасочных слоев фасада следует не допустить увлажнение стен атмосферной, технологической, бытовой влагой.</p> <p>Не допускается покрытие фасада паронепроницаемым материалом.</p> <p>- Все выступающие части фасадов: парапеты, оконные отливы должны иметь металлические покрытия из оцинкованной кровельной стали с заделкой кромок в стены (откосы). Защитные покрытия должны иметь уклон не менее 3% и вынос от стены не менее 50 мм.</p> <p>- Для предупреждения высолов, шелушений, пятен и т.д. выполняется своевременная окраска фасадов.</p> <p>- Увлажнение нижних частей стен грунтовой влагой необходимо устранять путем восстановления : горизонтальной гидроизоляцией с использованием</p>

рулонных материалов и мастик. После устранения источников увлажнения должна быть произведена сушка стен до нормативной влажности (5%) путем усиленной естественной вентиляции при одновременном дополнительном отоплении с помощью переносного отопительного оборудования. Стены, промерзающие или конденсирующие вследствие повышенной их теплопроводности, необходимо утеплять.

- Организации по обслуживанию здания при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать.

- В кирпичных стенах обеспечивается:

- правильное расположение гидроизоляции стен;
- толщина в соответствии с проектом;
- не допускается плотная облицовка стен снаружи и выполнение угловых соединений с отступлением от проекта.

- Повреждения, вызвавшие снижение прочности и устойчивости водозащитных и теплотехнических свойств наружных ограждающих конструкций, звукоизоляции и других показателей, которые не могут быть устранены при текущем ремонте, следует устранять при капитальном ремонте или реконструкции по соответствующему проекту.

- Контроль за состоянием стальных закладных деталей должен производиться организацией по обслуживанию здания с привлечением специализированных организаций.

Устранение последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры следует выполнять при капитальном ремонте по проекту.

Рекомендации по содержанию и ремонту плит перекрытий и иных плит

- Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

- устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;
- исправное состояние перекрытий;
- звукоизоляцию;
- устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;
- восстановление теплотехнических (перекрытия чердачные, над подвалами), акустических, водоизоляционных (перекрытия в санитарных узлах) свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.

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

- При появлении сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов, зыбкости, повышенной звукопроводимости, трещин в средней части поперек рабочего пролета плиты шириной более 0,3 мм, промерзаний, переохлаждений и увлажнений чердачных перекрытий, поражений ломовыми грибами следует вызвать специалиста и устранять при капитальном ремонте по проекту.

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

- Переохлаждаемые перекрытия должны быть утеплены следующим образом:

- а) утепление переохлаждаемых зон перекрытия с теплым чердаком (под вентшахтами и др.) следует осуществлять по расчету;
- б) этажные перекрытия: усилить теплоизоляцию в местах их примыкания к наружным стенам (после вскрытия пола); теплоизоляцию по торцам панелей и прогонов; оштукатурить внутренние поверхности кирпичных стен в пределах подпольного пространства;
- в) перекрытия над подпольями: утеплить в зонах расположения входных дверей в подъезд и вентиляционных продухов цокольных стен; при этом увеличить толщину теплоизоляции на 15-20% по проекту.

- Неплотности вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия, должны быть заделаны асбестовым шнуром или волокном с предварительной установкой гильзы.

Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих ненесущих конструкций.

Рекомендации по содержанию и ремонту перегородок

- Организация по обслуживанию здания должна обеспечить:

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

- Зыбкость перегородок необходимо уменьшать восстановлением и установкой дополнительных креплений к смежным конструкциям.

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

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

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

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

- Облицовку, потерявшую сцепление с перегородкой, следует снять и сделать заново.

При восстановлении облицовки следует применять плитку, однотипную по форме и цвету.

Рекомендации по содержанию и ремонту перил

- Неисправное состояние лестниц (ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

- Деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие повреждения (заусенцы, неровная поверхность) следует устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня. Поврежденные участки поливинилхлоридного поручня следует вырезать и заменять новыми такой же формы и такого же цвета. Стыки вставок поручня должны быть сварены и зачищены.

Рекомендации по содержанию и ремонту парапетов

- Парапеты должны иметь надежное крепление к элементам здания и покрытие с уклоном в сторону внутреннего водостока не менее 3%. Вынос карниза или покрытия при этом должен быть не менее 8 см, металлические покрытия должны соединяться двойным лежачим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадания влаги под покрытие.

Рекомендации по содержанию и ремонту систем холодного и противопожарного водоснабжения

- Система водопровода должна выдерживать давление до 10 кгс/см (1 МПа), фасонные части, стыковые соединения, ревизии, прочистки должны быть герметичны при давлении 1,0 кгс/см² (0,1 МПа).

- Организации по обслуживанию здания должны обеспечивать :

- а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем водопровода (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию здания ;
- б) устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки ;
- в) устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб ;

- г) предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода ;
 - д) обслуживание насосных установок систем водоснабжения ;
 - е) инженерный контроль за своевременным исполнением заявок нанимателей на устранение неисправностей водопровода.
- Помещение водомерного узла и насосной станции должны быть освещены, температура в них в зимнее время не должна быть ниже 5°C. Вход в помещение водомерного узла и насосную станцию посторонних лиц не допускается.
- Трубопроводы в помещениях с большой влажностью следует выполнять с гидро- и теплоизоляцией.
- Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств включает:
- спуск (напуск) системы водоразбора ;
 - заделку свищей, устранение течи (установка хомута, сварные работы) на трубопроводах ХВС;
 - открытие-закрытие регулирующей запорной арматуры ХВС (вентилей) ;
 - открытие-закрытие регулирующей запорной арматуры ХВС (здвижек) ;
 - плановую ревизию вентилей ХВС (уплотнение стонов, устранение течи и т.д.) ;
 - плановую ревизию задвижек ХВС (набивка сальников, уплотнение соединений);
 - прочистку подводки ХВС;
 - сброс-заполнение стояка ХВС в здании;
 - осмотр системы водоснабжения здания.

Рекомендации по содержанию и ремонту системы горячего водоснабжения

- Расход воды на горячее водоснабжение здания должен обеспечиваться исходя из установленных норм.
- Качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения, должно отвечать требованиям ГОСТов. Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60°C в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50°C - в закрытых. Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна. Температура воды на выходе из теплообменника системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75°C.
- Инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны:
 - изучить систему в натуре и по чертежам;
 - обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.
- Инженерно-технические работники обязаны проинструктировать потребителей о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопроводной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль за выполнением этих требований.
- Системы горячего водоснабжения здания, а также трубопроводы внутриквартальной сети по окончании ремонта следует испытывать на давление, равное 1,25 рабочего, но не выше 1,0 Мпа (10 кгс/см²) и не ниже 0,75 Мпа (7,5 кгс/см²).
 - Работа по ремонту систем горячего водоснабжения должна выполняться в соответствии с проектом и требованиями инструкций и правил. Магистраль и подводки системы должны быть проложены с уклоном не менее 0,002 с повышением в сторону точек водоразбора без образования прогибов. Конструкция подвесок креплений и подвижных опор для трубопроводов должна допускать свободное перемещение труб под влиянием изменения температуры. После ремонта система должна быть испытана с участием лица, ответственного за безопасную эксплуатацию, с составлением соответствующего акта.
- На вводе системы ГВС в здание должна быть установлена запорная арматура и приборы учета тепловой энергии и теплоносителя (термометры и манометры) до и после задвижек.
- Давление в системе следует поддерживать 0,05-0,07 Мпа (0,5-0,7 кгс/см²) выше статического давления.
- Теплообменники и трубопроводы должны быть постоянно наполненными водой.
- Основные задвижки и вентили, предназначенные для отключения и регулирования системы горячего водоснабжения, необходимо два раза в месяц открывать и закрывать.
- Открытие и закрытие указанной арматуры необходимо производить медленно.
- Применение газовых клещей и обрезков труб для открывания задвижек, вентилей и кранов не допускается.
- В процессе эксплуатации необходимо следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорной - регулирующей и водоразборной арматуре, устранять причины, вызывающие их неисправность и утечку воды.
- Осмотр систем горячего водоснабжения следует производить согласно графику, утвержденному специалистами организации по обслуживанию здания, результаты осмотра заносить в журнал.
 - Действие автоматических регуляторов температуры и давления систем горячего водоснабжения следует проверять не реже одного раза в месяц. В случае частого попадания в регуляторы посторонних предметов необходимо установить на подводящих трубопроводах фильтры. Наладку регуляторов следует проводить в соответствии с инструкцией завода-изготовителя.
 - Перебои в горячем водоснабжении верхних этажей необходимо устранять с участием специалистов проектной, наладочной или другой специализированной организации.
 - Для снижения теплопотерь следует изолировать магистраль и стояки систем горячего водоснабжения эффективным теплоизоляционным материалом.
 - Установку датчиков температуры и давления для контроля работы систем горячего водоснабжения следует, как правило, выполнять с выводом сигналов на диспетчерский пункт.
 - На вводе системы горячего водоснабжения должны быть установлены приборы учета (теплосчетчики или водосчетчики) с выводом показаний на диспетчерский пункт. На трубопроводах, обслуживающих отдельные группы приборов, установка диафрагм и регуляторов не допускается.
 - Калибр и пределы измерения водосчетчика должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор. В случае завывшения объемов воды, проходящей через водомер, необходимо заменить его на водомер требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем.
 - Устройства водоподготовки для систем горячего водоснабжения должны быть исправными и эксплуатироваться согласно разработанным проектной организацией рекомендациям или инструкциям завода-изготовителя.
 - Организации по обслуживанию здания должны обеспечивать:
 - а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем водопровода (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию фонда;
 - б) устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки;
 - в) устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб; инженерный контроль за своевременным исполнением заявок нанимателей на устранение неисправностей водопровода.
 - Трубопроводы в помещениях с большой влажностью следует выполнять с гидро- и теплоизоляцией.
- Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств включает:
- заделку свищей, устранение течи (установка хомута, сварные работы) на трубопроводах ГВС;
 - открытие-закрытие регулирующей запорной арматуры ГВС (вентилей) ;
 - открытие-закрытие регулирующей запорной арматуры ГВС (здвижек) ;
 - плановую ревизию вентилей ГВС (уплотнение стонов, устранение течи и т.д.) ;
 - плановую ревизию задвижек ГВС (набивка сальников, уплотнение соединений) ;
 - прочистку подводки ГВС;
 - сброс-заполнение стояка ГВС в здании;
 - мелкий ремонт теплоизоляции трубопровода ГВС;

- замену небольших участков внутренних систем ГВС в МОП (сварочные работы)

Рекомендации по содержанию и ремонту системы водоотведения

Рекомендации по содержанию и ремонту внутренних инженерных коммуникаций и оборудования

Рекомендации по содержанию и ремонту электрооборудования и сетей

- Эксплуатация электрооборудования общественных зданий должна производиться в соответствии с установленными требованиями.

- Организации по обслуживанию должны обеспечивать эксплуатацию:

шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления ;

внутреннего электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников различного рода потребителей ;

этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями ; осветительных установок всех помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники,

установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, лифтовых холлах,

в подвалах, чердаках, подсобных помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию; силовых и осветительных установок, бойлерных,

тепловых пунктов и других помещений, находящихся на балансе организации по обслуживанию;

электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, пассажирских лифтов ;

систем видеонаблюдения, СКС, СОТ.

Текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкеров, элементов внутренних электросетей должно проводиться в соответствии с установленными требованиями.

- Организации по обслуживанию, обслуживающей электрооборудование общественного здания, обязаны: обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации ;

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

обеспечивать и контролировать работоспособность систем автоматического включения и выключения электрооборудования;

контролировать использование в осветительных приборах электрооборудования офисных помещений, коридоров, лестничных клеток, не превышающей требуемой по условиям освещенности;

не допускать нарушения графиков работы электрооборудования;

в насосных установках применять электродвигатели требуемой мощности;

осуществлять очистку от пыли и грязи окон, потолочных фонарей и светильников на лестничных клетках в сроки, определяемые ответственным за электрохозяйство в зависимости от местных условий. Чистку светильников следует, как правило, совмещать с очередной сменой перегоревших ламп и стартеров, с заменой вышедших из строя отражателей, рассеивателей и других элементов светильников; при выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования дома или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности;

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

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

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

Эксплуатирующая организация, обязана обеспечить сохранность приборов учета электроэнергии.

Рекомендации по содержанию и ремонту аппаратуры защиты, контроля и управления системы электроснабжения

- Водораспределительное устройство типа ВРУ устанавливается в электрощитовой на первом этаже. Питание выполняется от существующей трансформаторной подстанции по отдельным кабельным линиям расчетного сечения. Кабели прокладываются в траншее на глубине 0,7м от спланированной отметки земли. Организация должна обеспечивать эксплуатацию планово-профилактический ремонт ВРУ.

Рекомендации по содержанию и ремонту этажных групповых электрических щитков и шкафов

- На каждом этаже устанавливаются электрошкафы навесного исполнения типа ЩРН, укомплектованные автоматами для защиты групповых линий. Для этажных щитов предусматриваются запирающие устройства.

Рекомендации по содержанию и ремонту систем отопления

-Эксплуатация системы центрального отопления должна обеспечивать:

- поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях; поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления, в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления, равномерный прогрев всех нагревательных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы ;
- герметичность ;
- немедленное устранение всех видимых утечек воды ;
- ремонт или замену неисправных кранов на отопительных приборах ;
- коэффициент смещения на узле управления водяной системы не менее расчетного ;
- наладку системы отопления, ликвидация излишне установленных отопительных приборов и установку дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.

- Предельное рабочее давление для систем отопления с чугунными отопительными приборами следует принимать 0,6 МПа (6 кгс/см²), со стальными -1,0 МПа (10 кгс/см²).

- Температура воздуха в помещениях в холодный период года должна быть не ниже значений, предусмотренных стандартами. При наличии средств автоматического регулирования расхода тепла с целью энергосбережения температуру воздуха в помещениях зданий в ночные часы от нуля до пяти часов допускается снижать на 2-3°С.
- Слесари-сантехники должны следить за исправным состоянием системы отопления, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии.
- Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда не допускается.
- В помещениях эксплуатационного персонала должны быть :

- а) журнал регистрации работы систем отопления и горячего водоснабжения зданий;
- б) график дежурств обслуживающего персонала;
- в) остекленный стенд у стола дежурного с размещением на нем схем основных узлов и стояков (с указанием номеров квартир, в которых проходят эти стояки, запорно-регулирующей арматуры, воздухоотборников систем отопления и горячего водоснабжения);
- г) инструкция по пуску, регулировке и опорожнению системы отопления и горячего водоснабжения, утвержденная главным инженером организации по обслуживанию жилищного фонда. В инструкции должна быть указана периодичность осмотра и ревизии всего оборудования и трубопроводов;
- д) график температуры подающей и обратной воды в теплосети и в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха с указанием рабочего давления воды на вводе, статического и наибольшего допустимого давления в системе;
- е) номера телефонов организации по обслуживанию жилищного фонда, теплоснабжающей организации (ТЭЦ, районной котельной и т.п.), аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны;
- ж) инструмент, переносные светильники с автономным питанием, материал для проведения мелкого профилактического ремонта, спецодежда, полотенце, мыло и аптечка;

з) стенд для размещения ключей от подвалов и чердаков зданий;

и) журнал регистрации выдачи ключей обслуживающему персоналу, в котором указывается фамилия, имя, отчество получающего ключи, время выдачи и возврата ключей.

- Эксплуатационный персонал в течение первых дней отопительного сезона должен проверить и произвести правильное распределение теплоносителя по системам отопления, в том числе по отдельным стоякам. Распределение теплоносителя должно производиться по температурам возвращаемой (обратной) воды по данным проектной или наладочной организации.
- План (график) текущего и капитального ремонта должен включать гидравлические испытания, промывку, пробный пуск и наладочные работы с указанием сроков их выполнения.
- План (график) должен быть согласован с теплоснабжающей организацией и утвержден органом местного самоуправления. При ремонте пришедшие в негодность нагревательные приборы, трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, воздуховыпускные устройства и другое оборудование должно быть заменено в соответствии с проектом или рекомендациями специализированной организации с учетом современного уровня выпускаемого оборудования.
- Обнаруженные неисправности систем отопления должны заноситься в журнал регистрации. Вид проведенных работ по устранению неисправностей отмечается в журнале с указанием даты и фамилий персонала, проводившего ремонт. Выявленные дефекты в системе отопления должны учитываться при подготовке системы к следующему отопительному сезону.
- Промывка систем теплоснабжения производится ежегодно после окончания отопительного периода, а также монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб (в открытых системах до ввода в эксплуатацию системы также должны быть подвергнуты дезинфекции).

Системы промываются водой в количествах, превышающих расчетный расход теплоносителя в 3-5 раз, при этом должно достигаться полное осветление воды. При проведении гидропневматической промывки расход воздушного расхода теплоносителя.

Для промывки используется водопроводная или техническая вода.

Подключение систем, не прошедших промывку, а в открытых системах промывку и дезинфекцию, не допускается.

Диафрагмы и насосы во время промывки системы отопления должны быть сняты.

После промывки система сразу должна быть наполнена теплоносителем. Держать системы отопления опорожненными не допускается.

Теплообменники перед пуском системы следует очистить химическим или механическим способом.

- Пробный пуск системы отопления следует производить после ее прессовки и промывки с доведением температуры теплоносителя до 80-85°С, при этом удаляется воздух из системы и проверяется прогрев всех отопительных приборов. Тепловые испытания теплообменников следует производить не реже одного раза в пять лет. Начало и продолжительность пробных топок должны быть определены теплоснабжающей организацией, согласованы с органом местного самоуправления и доведены до сведения потребителей не позднее, чем за трое суток до начала пробной топки. Персонал организации по обслуживанию жилищного фонда должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой систем отопления.
- Повышение давления теплоносителя (в том числе кратковременное) свыше допустимого при отключении и включении систем центрального отопления не допускается. Для защиты местных систем от аварийного повышения параметров теплоносителя от опорожнения в тепловых пунктах должны устанавливаться автоматические устройства.

Заполнение систем отопления следует производить через обратную линию с выпуском воздуха из воздухоотборников или отопительных приборов. Давление, под которым подается вода в трубопроводы системы отопления, не должно превышать статическое давление данной системы более чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/см²) и предельно-допустимое для отопительных приборов.

- Время отключения всей системы или отдельных ее участков при обнаружении утечек воды и других неисправностей следует устанавливать в зависимости от температуры наружного воздуха длительностью до двух часов при расчетной температуре наружного воздуха.
- Выпуск воздуха из систем центрального отопления через воздухоотборник автоматические удалители воздуха или воздуховыпускные краны на отопительных приборах следует производить периодически, каждый раз при падении давления на вводе ниже уровня статического давления данной системы, а также после ее подпитки, в соответствии с инструкцией.
- В местах присоединения стояков к разводящим трубопроводам на чердаках и в подвальных помещениях следует устанавливать маркировочные щитки в соответствии с ГОСТами.

Трубопроводы в тепловых пунктах, чердачных и подвальных помещениях должны быть окрашены и иметь соответствующие маркировочные щитки с указанием направления движения теплоносителя. Задвижки и вентили должны быть пронумерованы согласно схеме (проекту).

Наружная поверхность запорной арматуры должна быть чистой, а резьба смазана машинным маслом, смешанным с графитом.

- Надежная эксплуатация систем водяного отопления должна обеспечиваться проведением следующих работ:

- детальный осмотр разводящих трубопроводов - не реже одного раза в месяц;
- детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства) - не реже одного раза в неделю;
- систематическое удаление воздуха из системы отопления;
- промывка грязевиков.

Необходимость промывки следует устанавливать в зависимости от степени загрязнения, определяемой по перепаду давлений на манометре до и после грязевиков; повседневный контроль за температурой и давлением теплоносителя.

- Проверку исправности запорно-регулирующей арматуры следует производить в соответствии с утвержденным графиком ремонта, а снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта (шабрения дисков, проверки плотности колец, прессовки) не реже одного раза в три года; проверку плотности закрытия и смену сальниковых уплотнителей регулировочных кранов на нагревательных приборах следует производить не реже одного раза в год (запорно-регулирующие краны, имеющие дефект в ; конструкции должны заменяться на более совершенные).
 - Регулирующие органы задвижек и вентилей следует закрывать два раза в месяц до отказа с последующим открытием в прежнее положение.
 - Замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений должна производиться при каждом разбалчивании фланцевых соединений, снятии арматуры.
 - Трубопроводы и отопительные приборы должны быть закреплены, а их уклоны установлены по уровню. Отопительные приборы и трубопроводы в квартирах и лестничных площадках должны быть окрашены масляной краской за два раза.
 - На вводе в здание теплопроводов ЦО должна быть установлена запорная арматура, до и после - КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя). Контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны находиться в технически исправном состоянии и отвечать установленным требованиям.
 - Обслуживающий персонал должен ежедневно заносить показания контрольно-измерительных приборов, установленных в тепловом пункте, в журнал регистрации.
- Рекомендуется применение дистанционного управления и контроля из диспетчерского пункта.
- Регистрация температуры и давления теплоносителя должна производиться по показаниям термометров и манометров, а расхода тепла - по показаниям теплосчетчиков.
 - Автоматическое регулирование подачи тепла в систему отопления следует производить регуляторами, установленными согласно проекту или по рекомендациям наладочной организации. Обслуживание автоматических регуляторов (настройка на требуемые параметры регулирования периодическая чистка и др.) необходимо производить согласно инструкциям заводов-изготовителей или требованиям проекта.
- Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования, следует производить по графику, утвержденному специалистами организации по обслуживанию жилищного фонда, но не реже одного раза в сутки (при отсутствии диспетчерского контроля).

Проверку поддержания автоматическими регуляторами заданных параметров теплоносителя следует производить при каждом осмотре.

- Пуск центробежных насосов в ручном режиме должен производиться при прикрытой задвижке на нагнетании.

Перед каждым пуском насосов (при работе насоса не реже одного раза в сутки) следует проверять состояние насосного и другого связанного с ним оборудования и средств автоматизации.

При пуске насосов:

- а) рабочие колеса центробежных насосов должны иметь правильное направление вращения - по направлению разворота корпуса ;
- б) не должно быть биения вала ;
- в) болты, крепящие центробежные насосы к основанию, должны быть надежно затянуты ;
- г) сальники насосов должны быть плотно набиты, подтянуты и не иметь сверхнормативных течей ;
- д) соединительная муфта агрегата должна быть ограждена съемным кожухом.

Пополнение смазки подшипников насосов должно производиться не реже одного раза в десять дней, а при консистентной смазке - не реже одного раза в три-четыре месяца.

Температура корпусов подшипников насосов не должна превышать 80° С, в другом случае необходимо заменить смазку .

- Мягкие вставки и виброизолирующие основания насосов должны соответствовать проекту и находиться в исправном состоянии. Смену резиновых виброизоляторов и прокладок следует производить один раз в три года. Уровень шума в жилых помещениях системы отопления (задвижек) должен быть не выше санитарных норм. При отрицательной температуре наружного воздуха, если прекратилась циркуляция воды в системе отопления и температура воды снизилась до +5°С, необходимо производить опорожнение системы отопления.

При отключении системы отопления от тепловой сети вначале следует закрывать задвижку на подающем трубопроводе.

При закрытии задвижки необходимо убедиться, что давление в подающей сети сравнялось с давлением в обратном трубопроводе, только после этого - на обратном.

Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств системы отопления: сброс (заполнение) системы отопления здания ; заделка свищей, устранение течи (установка хомута, сварочные работы) на трубопроводах отопления ; открытие-закрытие регулирующей запорной арматуры системы отопления (вентилей) в МОП ; открытие-закрытие регулирующей запорной арматуры системы отопления (задвижек) в МОП ; плановая ревизия вентилей отопления (уплотнение стогов, устранение течи и т.д.) ; плановая ревизия задвижек отопления (набивка сальников, уплотнение соединений) ; сброс-заполнение стояка отопления в здании ; ликвидация воздушных пробок в системе отопления ; мелкий ремонт теплоизоляции трубопровода отопления ; осмотр системы отопления здания ; замена небольших участков внутренней системы отопления (сварочные работы) ; осмотр узла управления: регулировка, накладка узла управления ; снятие параметров ; смена сужающего устройства

Рекомендации по содержанию и ремонту иных объектов общего имущества в многоквартирном доме

Рекомендации по содержанию и ремонту оборудования системы вентиляции

- Расчетные температуры, кратности и нормы воздухообмена для различных помещений должны соответствовать установленным требованиям.

Естественная вытяжная вентиляция должна обеспечивать удаление необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха 5°С и ниже.

- Персонал, обслуживающий системы вентиляции, обязан производить:

плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;

замену сломанных вытяжных решеток и их крепление;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах;

устранение засоров в каналах;

устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами .

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

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

- Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их не допускается.

Во время сильных морозов во избежание опрокидывания тяги в помещениях верхних этажей прикрывать общий шибер или дроссель-клапан в вытяжной шахте вентиляционной системы не рекомендуется.

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

Оголовки центральных вытяжных шахт естественной вентиляции должны иметь зонты.

- Антикоррозийная окраска вытяжных шахт, труб, должна производиться не реже одного раза в три года.

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