

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“УНИВЕРСАЛСТРОЙ”**

Свидетельство № 3053 от 20 апреля 2017 г.

**Строительство многоквартирного жилого здания, расположенного
по адресу г. Луза, ул. Рабочая, д. 37**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 10(1). Требования к обеспечению безопасной
эксплуатации**

**Приложение 1. Инструкция по эксплуатации
многоквартирного дома**

УС-18-001-ТБЭ

Том 10(1)

Приложение 1

2018

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“УНИВЕРСАЛСТРОЙ”**

Свидетельство № 3053 от 20 апреля 2017 г.

**Строительство многоквартирного жилого здания, расположенного
по адресу г. Луза ул. Рабочая, д. 37**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 10(1). Требования к обеспечению безопасной
эксплуатации**

**Приложение 1. Инструкция по эксплуатации
многоквартирного дома**

УС-18-001-ТБЭ

Том 10(1)

Приложение 1

Технический директор

_____ **А. Н. Копосов**

Главный инженер проекта

_____ **И. А. Черемискин**

2018

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

Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома

г. Луза, ул.Рабочая, д.37
(адрес многоквартирного дома)

"__" _____ 20__ г.
дата заполнения

Часть I. Общие положения

Раздел 1. Сведения о застройщике, проектировщиках и подрядчиках, строительстве и общая характеристика многоквартирного дома

Подраздел 1.1. Сведения о застройщике

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	ООО «Универсалстрой»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	43№002407806
кем выдано	Инспекция Федеральной налоговой службы по городу Кирову
дата выдачи	09 апреля 2002 г.
ИНН	4345040403
Контактная информация:	
телефон	8 (812) 926 34 12
факс	
электронная почта	ustroj@bk.ru
Фактический и юридический адрес:	199178, г. Санкт-Петербург, ул. Линия 15-я Васильевского Острова, д. 12, литер А, пом. 4Н, ком. 21

Подраздел 1.2. Сведения о проектировщиках многоквартирного дома

1.2.1. Сведения о проектировщике многоквартирного дома

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	ООО «Универсалстрой»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	43№002407806
кем выдано	Инспекция Федеральной налоговой службы по городу Кирову
дата выдачи	09 апреля 2002 г.
ИНН	4345040403
Контактная информация:	
телефон	8 (812) 926 34 12
факс	
электронная почта	ustroj@bk.ru
Фактический и юридический адрес:	199178, г. Санкт-Петербург, ул. Линия 15-я Васильевского Острова, д. 12, литер А, пом. 4Н, ком. 21

**Подраздел 1.2.2. Сведения о проектировщике отдельных элементов
общего имущества в многоквартирном доме**

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	
Номер свидетельства о государственной регистрации:	
кем выдано	
дата выдачи	
ИНН	
Контактная информация:	
телефон	
факс	
электронная почта	
Фактический и юридический адрес:	

**Подраздел 1.3. Сведения о подрядчиках строительства
многоквартирного дома**

**1.3.1. Сведения о генеральном подрядчике строительства
многоквартирного дома**

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	ООО «Универсалстрой»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	43№002407806
кем выдано	Инспекция Федеральной налоговой службы по городу Кирову
дата выдачи	09 апреля 2002 г.
ИНН	4345040403
Контактная информация:	
телефон	8 (812) 926 34 12
факс	
электронная почта	ustroj@bk.ru
Фактический и юридический адрес:	199178, г. Санкт-Петербург, ул. Линия 15-я Васильевского Острова, д. 12, литер А, пом. 4Н, ком. 21

1.3.2. Сведения о подрядчиках (субподрядчиках) строительства многоквартирного дома*

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	
Номер свидетельства о государственной регистрации:	
кем выдано	
дата выдачи	
ИНН	
Контактная информация:	
телефон	
факс	
электронная почта	
Фактический и юридический адрес:	

Примечания:

*Сведения о подрядчиках (субподрядчиках), заполняются на каждого подрядчика (субподрядчика) в отдельности. Нумерация подпунктов пункта 1.3.2. производится арабскими цифрами в порядке возрастания. Номер подпункта должен состоять из номера раздела, подраздела, пункта и подпункта, разделенных точками.

Подраздел 1.4. Сведения о строительстве многоквартирного дома

Сведения о разрешении на строительство:	
кем выдано	Администрация Лузского муниципального образования
дата выдачи	158.05.2018
номер	43-RU43516117-13-2018
Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию: кем выдано	
дата выдачи	
номер	
Сведения о праве на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (наименование документа, его реквизиты, кем и когда выдан (подписан))	Договор № 1592 аренды земельного участка от 28 апреля 2018г., подписанный Администрацией Лузского городского поселения Лузского района Кировской области в лице главы администрации Лузского городского поселения Тетерина С.В. и ООО "Универсалстрой" в лице генерального директора Носова И.В.

Подраздел 1.5. Общая характеристика многоквартирного дома

Ном. п/п	Наименование	Сведение
1.	Почтовый адрес	Кировская обл., г.Луза, ул.Рабочая, д.37
2.	Строительный адрес	Кировская обл., г.Луза, ул.Рабочая, д.37
3.	Кадастровый номер земельного участка	43:16:310105:572
4.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
5.	Кадастровый номер многоквартирного дома	
6.	Серия	
7.	Тип постройки	Кирпичное
8.	Реквизиты проекта	УС-18-001
9.	Год постройки	2018
10.	Количество секций	1
11.	Количество этажей (при необходимости по секциям)	3
12.	Количество подъездов	1
13.	Строительный объем	4568,86
14.	Общий строительный объем (куб. м)	3556,13
15.	Строительный объем подземной части (куб. м)	908,73
16.	Площадь цокольного этажа (кв. м)	
17.	Площадь мансарды (кв. м)	
18.	Площадь мезонина (кв. м)	
19.	Количество квартир	19
20.	Общая площадь квартир (кв. м)	713,51
21.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	-
22.	Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (кв. м)	-

Раздел 2. Перечень объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме

Подраздел 2.1. Перечень помещений общего пользования

Номер п/п	Инвентарный номер	Наименование помещения и его назначение в соответствии с проектом	Характеристика и площадь помещения	Перечень инженерных коммуникаций в помещении
1	2	3	4	5
		технические подвалы	433,37	электричество
		подвалы	-	-
		лестницы	15,36	отопление, электричество
		межквартирные лестничные площадки	11,42	отопление, электричество
		общие коридоры	65,64	электричество
		технические этажи	-	-
		чердаки	-	-
		встроенные гаражи	-	-
		площадки для автомобильного транспорта	167,40	электричество
		мастерские	-	-
		колясочные	5,36	-
		консьержные	-	-
		дежурного лифтера	-	-
		лифты	-	-
		лифтовые шахты	-	-
		Помещение хранения уборочного инвентаря	2,47	электричество, водопровод
		Электрощитовая	5,36	электричество
		Узел учета холодной воды	12,13	электричество, водопровод, отопление
		Помещение шкафов слаботочных устройств	-	-

**Подраздел 2.2. Перечень ограждающих несущих конструкций
многоквартирного дома**

Номер п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкции
1	2	3*	4
1	Монолитные железобетонные стены подземной части здания толщиной 400 мм	С отм. -2,250 до отм. -0,850 в осях 1-8/А-В	Отделка отсутствует
2	Стены из керамического кирпича	С отм. -0,850 до отм. 0.000 в осях 1-8/А-В	Отделка отсутствует
3	Стены из силикатного камня	С отм. -0,000 до отм. +7.250 в осях 1-8/А-В	Штукатурка, шпатлевка в 2 слоя, поклейка обоями либо окраска
4	Плиты многопустотные безпалубочного формования	в осях 1-8/А-В	Снизу побелка, верхняя поверхность – конструкция пола.

Примечание:

* В графе 3 можно указать наименование и инвентарный номер помещения, в котором располагается конструкция

**Подраздел 2.3. Перечень ограждающих несущих конструкций
многоквартирного дома**

Номер п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкции
1	2	3*	4
1	Монолитные железобетонные стены подземной части здания толщиной 400 мм	С отм. -2,250 до отм. -0,850 в осях 1-8/А-В	Отделка отсутствует
2	Стены из керамического кирпича	С отм. -0,850 до отм. 0.000 в осях 1-8/А-В	Отделка отсутствует
3	Стены из силикатного камня	С отм. -0,000 до отм. +7.250 в осях 1-8/А-В	Штукатурка, шпатлевка в 2 слоя, поклейка обоями либо окраска

Примечание:

* В графе 3 можно указать наименование и инвентарный номер помещения, в котором располагается конструкция

Подраздел 2.5. Перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом

Номер п/п	Наименование объекта (элемента)	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение объекта (элемента)
1	2	3	4
1	Площадка для отдыха взрослого населения	В границах участка	Благоустройство территории
2	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	В границах участка	Благоустройство территории
3	Хозяйственная площадка	В границах участка	Благоустройство территории
4	Площадка для занятия физкультурой	В границах участка	Благоустройство территории
5	Площадка для постоянного хранения автомобилей на 7 машино-мест	В границах участка	Благоустройство территории
6	Площадка для временного хранения автомобилей на 4 машино-мест	В границах участка	Благоустройство территории
7	Гостевая парковка для МГН на 1 машино-место	В границах участка	Благоустройство территории
8	Площадка для чистки и сушки вещей	В границах участка	Благоустройство территории
9	Площадка для мусорных контейнеров	В границах участка	Благоустройство территории

Часть II. Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме

Раздел 3. Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Содержание и ремонт общего имущества жилых домов включает в себя комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилых домов (далее - жилищные работы и услуги), выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью в целях поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, а именно:

- технический надзор за состоянием общего имущества жилых домов (конструктивных элементов общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилых домов (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов Государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;
- незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилых домов, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;
- выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилых домов (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

Текущий ремонт общего имущества жилых домов - ремонт, выполняемый в плановом порядке в целях восстановления исправности жилых домов, частичного восстановления их ресурсов с заменой или восстановлением их составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Назначение текущего ремонта - предупреждение преждевременного износа конструкций и инженерных систем и восстановление эксплуатационных характеристик жилых зданий.

К текущему ремонту относятся также работы по устранению в них мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации.

Все работы по текущему ремонту подразделяются на две группы:

- профилактический текущий ремонт - ремонт, планируемый заранее по объему, стоимости, по месту и времени его выполнения;
- непредвиденный текущий ремонт - ремонт, необходимость которого определяется в ходе эксплуатации и который проводится в срочном порядке.

Профилактический текущий ремонт является основой нормальной технической эксплуатации и проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию элементов здания до их капитального ремонта или проведения реконструкции здания. Проведение профилактического текущего ремонта обеспечивает установленную долговечность конструктивных элементов и оборудования путем защиты их от преждевременного износа.

Продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий с учетом проведения их профилактических ремонтов определена Положением об организации и проведении

реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, утвержденным приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 N 312.

Необходимость проведения профилактического текущего ремонта конструктивных элементов зданий определяется с учетом их физического износа, материалов и условий эксплуатации.

Для эффективного и рационального использования материальных и трудовых ресурсов жилищно-эксплуатационного предприятия рекомендуется осуществлять профилактический текущий ремонт комплексно по объектам в целом каждые три-пять лет с выполнением необходимого профилактического ремонта всех конструктивных элементов.

Непредвиденный текущий ремонт заключается в неотложной ликвидации случайных повреждений и дефектов. На выполнение этих работ необходимо предусматривать около 10-25 процентов средств, предназначенных на текущий ремонт, в зависимости от технического состояния зданий, конструкций и инженерного оборудования.

Подраздел 3.1. Рекомендации по содержанию и ремонту помещений общего пользования, крыши

Номер п/п	Рекомендации
1	2
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту крыши.</u></p> <p>Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - исправное состояние конструкций кровли и системы водоотвода; - защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; - воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению покрытий; - обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств; - 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. <p>Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание кровельного и защитного слоев).</p> <p>Разрушенные защитные слои железобетонных покрытий 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.</p> <p>Прозапка швов в мягкой кровле, покрытие мягких кровель мастикой с посыпкой крупным песком или устройство защитного слоя производятся по мере старения или порчи кровли.</p> <p>На кровлях из рулонных или мастичных материалов следует устраивать защитные покрытия в соответствии с установленными требованиями.</p> <p>Мягкие кровли следует покрывать защитными мастиками не реже одного раза в пять лет или окрасочными составами с алюминиевой пудрой.</p> <p>Стальные детали, размещенные на крыше через каждые пять лет должны окрашиваться антикоррозионными составами.</p> <p>Несущие конструкции, устройства и оборудование, в том числе расположенные на крыше и водоотводящие элементы крыши, ограждения, гильзы, анкеры, устройства молниезащиты должны быть до ремонта кровельного покрытия приведены в технически исправное состояние.</p> <p>Кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными шахтами и другими выступающими над крышами устройствами следует защищать фартуком из оцинкованной стали (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см), а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами - устанавливать дополнительную стальную гильзу с фланцем.</p> <p>Производство конструктивных изменений крыш допускается только при наличии проектного решения или технического условия по согласованию с соответствующими органами.</p> <p>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.</p>

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

Установка радио- и телевизионных антенн нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускается.

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

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

Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью.

Удаление наледей и сосулек - по мере необходимости.

Мягкие кровли от снега не очищают, за исключением снежных навесов.

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

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

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

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

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

Запрещается в мягких кровлях уплотнять швы сопряжений цементно-песчаным раствором с последующим нанесением по нему мастики, разбавлять тиоколовые мастики растворителями, цементом, песком и т.д., выполнять гидроизоляцию чистым битумом, гудроном.

Устранение этих нарушений должно осуществляться в возможно короткие сроки

Рекомендации по содержанию и ремонту технического подполья:

Доступ в техподполье должен быть разрешен только для лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества или осуществляющих надзор за выполнением таких работ. Двери входа в техподполье должны быть закрыты на замки, ключи от которых должны храниться в помещении аварийно-диспетчерской службы. На дверях должны присутствовать информация о месте хранения ключей и о телефоне АДС.

Техподполье должно содержаться в чистоте, для работников эксплуатирующей организации и аварийной службы должна быть обеспечена постоянная доступность прохода во все техподполье.

Складирование в техподполье легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, баллонов с газом и иных взрывопожароопасных предметов и веществ, устройство мастерских и хозяйственных помещений запрещается. В помещениях подвалов установлены противопожарные двери с пределом огнестойкости $E_i=30$ мин, которые, в случае их негодности должны заменяться на аналогичные. Доводчики на дверях должны находиться в исправном состоянии.

Температурно-влажностный режим техподполья поддерживается при помощи обустройства продухов.

	<p>Дератизация в техподполье должна проводиться 1 раз в квартал, а дезинсекция и дезинфекция - по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, силами специализированной организации.</p> <p>Необходимо обеспечивать исправность системы освещения техподполья.</p> <p>Места прохода инженерных коммуникаций через противопожарные стены, перегородки, перекрытия должны быть заделаны цементным раствором с применением эластичного уплотнителя по периметру трубопроводов.</p>
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту коридоров, колясочных, помещения хранения уборочного инвентаря:</u></p> <p>Температурный режим в помещениях общего пользования обеспечивается внутридомовыми системами электрического отопления, вентиляция осуществляется оконные блоки из профиля ПВХ, частично оборудованные устройствами для осуществления режима «микропроветривания».</p> <p>Для поддержания требуемого температурно-влажностного режима эксплуатирующей организацией обеспечивается исправное состояние приборов системы отопления на лестничных клетках, оконных и дверных блоков, автоматических устройств для самозакрывания дверей (доводчиков).</p> <p>Не допускается снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, лифтовых холлов, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации, менять противопожарные двери на двери других типов.</p> <p>Запрещается производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, системы дымоудаления, системы оповещения).</p> <p>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.</p> <p>Располагаемые в коридорах этажные электрощитки, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.</p> <p>Отслоения штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающая ее падением, должна устраняться работниками эксплуатирующей организации в течение 5 суток с немедленным принятием мер безопасности ограждением опасного участка, а при невозможности ограждения – незамедлительно.</p> <p>Окраску стен и потолков в помещениях общего пользования необходимо производить водоземлемыми составами.</p> <p>Отделка полов, ступеней и проступей лестничных маршей в помещениях общего пользования выполнена из керамогранитной плитки. Содержание полов в помещениях общего пользования обеспечивается поддержанием их в чистоте путем выполнения их уборки, своевременным восстановлением их покрытий.</p> <p>Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамогранитных плиток на лестничных площадках новыми должна производиться полностью после обнаружения дефектов выявленных в ходе периодических осмотров.</p> <p>Керамогранитные плитки, отставшие от основания, перед употреблением должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе, либо с помощью специального клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку.</p> <p>Неисправное состояние лестниц (повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.</p> <p>При прогибах лестничных маршей и площадок, превышающих допускаемые нормы (в случае увеличивающейся деформации), работники эксплуатирующей организации должны усиливать несущие элементы лестниц (по проекту), предварительно приняв меры по безопасности эксплуатации лестниц.</p>

	<p>Допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок должно составлять не более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм;</p> <p>Текущий ремонт отделки помещений общего пользования клеток следует соблюдать один раз в три года. При планировании текущего ремонта следует учитывать возможность проведения капитального ремонта с выполнением электромонтажных работ и сантехнических работ (по замене трубопроводов и приборов системы центрального отопления в помещениях общего пользования) на ближайшие пять лет. В случае планирования проведения таких работ в указанный срок производство текущего ремонта следует перенести до их окончания.</p> <p>Профилактические осмотры внутренней отделки, а также оконных и дверных заполнений должны производиться два раза в год.</p>
	<p><u>Содержание прилегающей к зданию территории включает:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - поддержание в технически исправном состоянии элементов благоустройства (пешеходных дорожек, проездов, мест отдыха, игровых и хозяйственных площадок и малых архитектурных форм), озеленения (газонов, клумб, кустарников и деревьев с посадкой и сносом аварийных), открытых водоотводов, ливневой канализации до места подключения в общегородской коллектор; - вывоз отходов (мусора, нечистот) по договору с организациями по очистке и контроль за выполнением графика удаления отходов; - ежедневную санитарную уборку и очистку территории, и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием; - установку на обслуживаемой территории урн, сборников для твердых отходов; - оборудование площадки под мусоросборники с водонепроницаемым покрытием. <p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - производить пересадку или вырубку деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения; - на расстоянии 5-8 м для зданий до 10 этажей включительно от края проезда для пожарных автомобилей до стены здания не допускается размещать ограждения, и осуществлять рядовую посадку деревьев. Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать по СНиП 2.07.01-89*, с учётом требований п.3.1 СанПиН 2.4.2.2821-10, п.2.13 СанПиН 2.1.3.2630-10; - осуществлять посадку деревьев ближе чем 5,0м от здания; - складировать тару, строительные материалы и т. п. вне территории, отведенной для этих целей; - парковать автотранспорт на дворовых территориях в радиусе 10 м от мусоросборников, на газонах, в скверах, на детских площадках, тротуарах и в других неорганизованных для этих целей местах; - оставлять автотранспорт на дворовых территориях на длительный период, а также в местах, препятствующих проезду специального транспорта, пожарных машин, машин скорой помощи, вывозу мусора, уборке снега; - осуществлять мойку автотранспорта во дворах, на улицах и в других местах общего пользования; - выгуливать собак на дворовых территориях, детских площадках, на газонах, в зеленых зонах, парках, скверах, за исключением специально отведенных площадок; - сжигать листья, мусор и все виды отходов на территории города. <p>Использовать прилегающую к зданиям территорию следует в соответствии с проектной документацией. Изменение планировочной организации участка не должно оказывать влияние на безопасность.</p>

Подраздел 3.2. Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования

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	Помещение хранения уборочного инвентаря	12 С°/не нормируется	температура воздуха обеспечивается за счет устройства электрического отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность – за счет проветривания через оконные блоки
2	Электрощитовая		
3	Узел учета холодной воды		
4	Помещение шкафов слаботочных устройств		
5	Помещения технического подполья	не нормируется	температура воздуха обеспечивается за счет тепловых потерь подвальных перекрытий, а также за счет закрытых входных дверей; влажность, не способствующая выпадению конденсата на поверхности трубопроводов и ограждающих конструкциях – системой продухов
6	Коридоры, вестибюли, холлы, лестничные клетки	16 С°/60 %	температура воздуха обеспечивается за счет устройства электрического отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность – за счет проветривания через оконные блоки

Примечания:

Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования разрабатываются с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

* В графе 3 указываются наименование и реквизиты законодательного акта Российской Федерации, в котором установлены требования по температуре и влажности помещения.

Подраздел 3.3. Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Рекомендации
1	2
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту фундамента</u></p> <p>При осмотре фундаментов со стороны подвального помещения необходимо обращать особое внимание на наличие трещин в теле фундаментов; на расстройство в стыках и сопряжениях крупных элементов фундаментов со смежными конструкциями.</p> <p>При наличии трещин в теле фундаментов, а также при раскрытии швов должно быть организовано регулярное наблюдение за трещинами с установкой на них маяков. При интенсивном расширении трещин и опасности появления аварии необходимо до созыва экспертной комиссии принять меры к немедленному временному креплению стен с последующей ликвидацией всех деформаций и причин их появления.</p> <p>В процессе эксплуатации технического подвала необходимо следить за тем, чтобы пространство были чистыми, сухими и в летний период регулярно проветривались, чтобы все трубопроводы, проходящие по техническому подвалу, а также входы в технический подвал были в исправном состоянии.</p> <p>При затоплении технического подвала водой следует прежде всего установить причины затопления. Если причиной является неисправность трубопроводов (утечки из водопровода, канализации, системы центрального отопления), необходимо отключить этот трубопровод и устранить в нем неисправность.</p> <p>При затоплении подвальных помещений поверхностными водами надо принять меры к исправлению отмосток и тротуаров вокруг здания.</p> <p>В целях предохранения зданий от неравномерных осадок воспрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> • устройство в подвалах новых фундаментов для размещения оборудования вблизи стен без исследования грунтов разработанного и утвержденного проекта; • систематическая откачка воды из подвала, если наблюдается, что с водой вымываются частицы грунта; • выемка земли в подвальном этаже с целью увеличения высоты подвального помещения без специального для этой цели проекта. <p>Подвальные помещения в летний период должны быть подготовлены для эксплуатации в зимних условиях, для чего необходимо обеспечить плотное примыкание в коробках входных дверей в технический подвал, исправить или вновь сделать утепление трубопроводов, находящихся в техническом подвале, устранить все мелкие повреждения в полу, в стенах, на потолках.</p>
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту наружных и внутренних капитальных (несущих) стен</u></p> <p>При осмотре стен зданий необходимо обращать внимание:</p> <ul style="list-style-type: none"> • на наличие и характер трещин в теле стен; • на расслоение рядов кирпичной кладки, состояние заделки горизонтальных и вертикальных стыков; • разрушение и выветривание стенового материала; • на провисание и выпадение отдельных кирпичей из оконных и дверных перемычек, состояние фактурного слоя или облицовочной керамической плитки и наличие сырых пятен; • состояние кладки парапетов и парапетных столбиков, венчающих и промежуточных карнизов, поясков и других горизонтальных членений, а также на состояние всех навесных архитектурных деталей на фасадах, включая покрытия всех выступающих частей.

	<p>При наличии постоянной сырости на внутренних поверхностях наружных стен или на внутренних стенах необходимо установить причину повышенной влажности стен и принять меры к ликвидации ее.</p> <p>В случае обнаружения на стенах зданий трещин следует немедленно установить маяки, организовав регулярное наблюдение за ними с записью результатов наблюдений в специальный журнал. Если деформации стен будут продолжаться, что устанавливается по разрыву маяка, необходимо принять меры к временному креплению стен до проведения специальной экспертизы и разработки необходимых мероприятий по устранению обнаруженной деформации и вызвавших ее причин.</p> <p>При осмотре фасадов зданий необходимо обращать внимание на состояние покрытия карнизов и всех выступающих архитектурных деталей и их крепление, водоотводящих устройств с крыш. Особенно тщательному осмотру подлежат участки стен, расположенные вблизи водосточных труб и лотков и мест наиболее обильного стока ливневых и талых вод; приемные воронки и водосточные трубы. При обнаружении неисправностей все поврежденные участки отделочного слоя следует отбить, а после выявления и устранения причин повреждения - произвести их восстановление.</p> <p>Стены надлежит периодически очищать, восстанавливать штукатурку, перекрашивать и промывать сильно загрязненные, выцветшие и облупившиеся фасады.</p> <p>Запрещается навешивание реклам, тяжелых вывесок и других видов оформления.</p>
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту плит перекрытий и иных плит.</u></p> <p>При осмотре всех перекрытий следует обращать особое внимание на горизонтальность пола, провисание и зыбкость перекрытия, трещины в местах примыкания к смежным конструкциям и в штукатурке или затирке потолков, отсыревание потолков.</p> <p>При намокании междуэтажных перекрытий из-за нарушений нормальной работы систем водопровода и канализации и по другим причинам разрушившийся от намокания слой штукатурки должен удаляться и наноситься новый. Восстановление штукатурки потолка производится после полной ликвидации протечки и просушки перекрытия и затем производится побелка потолка.</p> <p>При намокании чердачных перекрытий из-за протечек кровли необходимо после устранения дефектов кровли удалить намокший слой шлаковой засыпки, просушить перекрытие и вновь произвести утепление перекрытия.</p> <p>При наличии темных полос на потолках верхнего этажа вдоль наружных стен или образования в зимнее время сырых пятен и инея необходимо дополнительно утеплить это перекрытие у наружных стен.</p> <p>Запрещается производить устройство проемов в перекрытии, устройство штроб и борозд для прокладки электрических и сантехнических коммуникаций.</p>

Подраздел 3.4. Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Рекомендации
2	
1	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту перегородок</u></p> <p>Эксплуатирующая организация должна обеспечить:</p> <ul style="list-style-type: none"> • исправное состояние перегородок; • устранение повреждений перегородок по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; • восстановление звукоизоляционных, огнезащитных свойств. • Зыбкость перегородок необходимо уменьшать восстановлением и установкой дополнительных креплений к смежным конструкциям. <p>Если перегородки имеют значительный наклон или выпучивание, а в горизонтальных швах появились трещины, то их следует переложить или заменить новыми.</p> <p>Сквозные трещины в перегородках, а также неплотности по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить специальными герметизирующими материалами или проконопатить паклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон известково-гипсовым раствором.</p> <p>При повторном появлении трещин в местах сопряжений перегородок со стенами или друг с другом необходимо оштукатурить углы по металлической сетке.</p> <p>Трещины по периметру отопительной панели и необходимо проконопатить асбестовым шнуром, затереть цементно-известковым раствором с добавлением 10 - 15% асбестовой пыли.</p> <p>Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.</p> <p>Облицовку, потерявшую сцепление с перегородкой, следует снять и сделать заново.</p> <p>При восстановлении облицовки следует применять плитку, однотипную по форме и цвету.</p>
2	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту ограждений лестничных маршей</u></p> <p>Отсутствующие или поврежденные металлические вертикальные прутки, поручни, крепления ограждений лестничных маршей следует восстановить, расшатавшиеся ограждения – укрепить.</p> <p>Отклонение ограждений лестничных маршей вертикали должно составлять не более 6 мм.</p> <p>Окраска металлических ограждений лестничных маршей выполнена масляными красками. Срок службы такой окраски составляет до 10 лет. При появлении отслоений, истираний масляных окрасок, в ходе текущего ремонта отделки лестничных клеток следует производить очистку ограждений от старой окраски, их грунтовку, шпатлевку и окраску безводными составами. В дальнейшем окраску следует производить в ходе очередного текущего ремонта.</p>
3	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту оконных блоков в помещениях общего пользования</u></p> <p>Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none"> • исправное состояние окон; • воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон; • периодическую очистку светопрозрачных заполнений. <p>Неисправности заполнений оконных проемов, могущие возникнуть в процессе эксплуатации:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • неплотности по периметру оконных коробок; износ уплотняющих прокладок; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; засорение желобов в коробке для стока конденсата, проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; неисправность оконной фурнитуры следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития. <p>Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, пороизолом, монтажной пеной) с последующей заделкой цементным раствором.</p> <p>Уход за рамой из ПВХ-профиля. Профиль ПВХ неустойчив к кислотным растворам. Поэтому раму необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ или ацетона. Средство наносится мягкой льняной тканью на поверхность рамы и оставляют до полного высыхания. Затем раму растирают сухой или влажной салфеткой. Не следует допускать ударов по наружным поверхностям рамы и нанесения на неё царапин.</p> <p>Уход за резиновыми уплотнителями. Резиновые уплотнители обеспечивают герметичность окон. Для продления срока его эксплуатации, т.е. сохранения его водо- и воздухо-изоляционных свойств, необходимо на протяжении первых двух лет эксплуатации несколько раз в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами. Для этого необходимо использовать для обработки хорошо впитывающую ткань.</p> <p>Уход за водоотводящими устройствами. В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и время от времени очищать их от грязи.</p> <p>Уход за фурнитурой Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть её из вертикального положения в горизонтальное и затянуть винты.</p> <p>Уход за фурнитурой Все окна оснащены высококачественной фурнитурой. Для увеличения срока её использования и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее 2-х раз в год (при профосмотре) смазывать все движущиеся составные части машинным маслом, не содержащим кислот или смол и не разрушающих защиту от коррозии.</p> <p>Рамы ПВХ с разбитыми стеклами должны заменяться в сборе, в зимний период допускается заделка рамы с разбитым стеклопакетом фанерой на время изготовления новой створки. Осколки стекла для предотвращения их падения должны удаляться немедленно.</p>
4	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту дверей в помещениях общего пользования</u></p> <p>Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none"> • исправное состояние дверей; • нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные, противопожарные свойства дверей; • периодическую очистку светопрозрачных заполнений. <p>Неисправности заполнений дверных проемов, могущие возникнуть в процессе эксплуатации:</p> <ul style="list-style-type: none"> • неплотности по периметру дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; износ уплотняющих прокладок; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; отслоение и разрушение окраски дверных полотен; щели в соединениях отдельных элементов между собой следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

	<ul style="list-style-type: none"> • Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, пороизолом, монтажной пеной) с последующей заделкой цементным раствором. <p>Окраску деревянных дверных полотен следует возобновлять не реже чем через шесть лет (преимущественно совмещать с текущим ремонтом отделки помещений общего пользования). Окраску металлических дверей следует выполнять после истечения срока службы масляной окраски, выражающегося в ее отслоении, истирании.</p> <p>Поврежденную и отслоившуюся по периметру дверных проемов штукатурку следует восстанавливать, а на полу устанавливать дверной порог с необходимым зазором между дверью и стеной.</p> <p>Доводчики на дверях должны содержаться в исправном состоянии, их регулировку следует производить при профилактических осмотрах и по заявкам.</p> <p>Заполнения дверных проемов, подвергшихся значительному износу, следует заменять на аналогичные по своим теплоизоляционным и противопожарным свойствам.</p>
5	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту люков в помещениях общего пользования</u> См п. 4 настоящего подраздела</p>

Подраздел 3.6. Рекомендации по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования для предоставления коммунальных услуг

Номер п/п	Рекомендации
1	2
	<p><i>Рекомендации по содержанию и ремонту вводных шкафов системы электроснабжения</i></p> <p>- ВРУ установлено в эл. щитовой (техническом подполье, отдельное помещение). Температурный режим в эл. щитовой должен быть в пределах 5 - 40 град. С</p> <p>- Осмотр ВРУ должен производиться ежемесячно (профосмотр) . При осмотре должно быть обращено внимание на следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Состояние помещения эл. щитовой, исправность дверей, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие и исправность замков; • Исправность отопления, вентиляции, освещения и сети заземления; • Наличие средств пожаротушения (ящик с песком и совком с деревянной ручкой или из нетокопроводящего материала, огнетушитель углекислотный или порошковый на 5л); • Наличие испытанных защитных средств; • Состояние контактов рубильников; • Целостность пломб у эл. счетчиков и тр./тока; • Состояние изоляции (запыленность, наличие трещин, разрядов и т.п.); • Соответствие номиналов плавких вставок расчетной схеме; • Соответствие положения рукояток рубильников расчетной схеме. <p>Результаты осмотров заносятся в специальный журнал.</p> <p>- Техническое обслуживание ВРУ. Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования</p> <p>Проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений, Затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности кожухов, рукояток, замков, ручек, и др. арматуры;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах; • Проверка наличия тепловых реле и их соответствие номинальному току токоприемника; • Регулирование одновременности включения и отключения, фиксации отключенного состояния ножей рубильников и переключателей, замена предохранителей и плавких вставок; • Проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР); • Проверка наличия резервных элементов (плавкие вставки) и исправности съемников плавких вставок <p>- ППР ВРУ должен производиться 1 раза в три года. В состав работ ППР входит:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Операции технического обслуживания; • Частичная разборка аппаратов, чистка и промывка механических и контактных деталей, выявление дефектных деталей и узлов, их ремонт или замена;

	<ul style="list-style-type: none"> • Опиловка, зачистка и шлифовка всех контактных поверхностей, проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР) и ножей рубильников; • Регулировка зазора между подвижными и неподвижными рабочими контактами для АВР); • Регулировка зазоров в магнитопроводе (для АВР); • Проверка наконечников и выводов; • Восстановление надписей и маркировки (при необходимости) ; • Проверка соответствия схем электроснабжения фактическим эксплуатационным с отметкой на них о проверке (не реже 1раза в 2года); • Обновление чертежа схемы (при необходимости); • Окраска панелей (при необходимости); • Проверка фазировки ВРУ и их присоединений; • Проверка главной заземляющей шины (проверка затяжки болтовых и целостность сварных контактных соединений); • Проверка и замена изоляторов (при обнаружении факта неисправности); • Смазка приводов и механизмов рубильников, ножей; • Замеры сопротивления изоляции (Проводятся мегаомметром на 1000-2500В. Сопротивление изоляции должно быть не менее 1Мом); • Проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1Ом).
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту вводно-распределительных устройств системы электроснабжения</u> Состав работ и сроки проведения смотри п. 1. настоящего подраздела</p>
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту аппаратуры защиты, контроля и управления системы электроснабжения</u> Рекомендации по содержанию и ремонту аппаратуры защиты, электроснабжения в п.п. 1; 5 настоящего подраздела</p>
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии</u> Расчетные счетчики эл. энергии установлены в эл. щитовой жилого; Расчетные счетчики эл. энергии учитывают расход эл. энергии следующих потребителей: жилая часть - общий учет квартир, учет освещения МОП, учет нагрузок АВР Расчетные счетчики эл. энергии должны иметь класс точности не ниже 1, трансформаторы тока класс точности не ниже 0,5; Поверка расчетных эл. счетчиков производится согласно сроков, установленных заводом-изготовителем; Пломбы энергоснабжающей организации должны быть установлены на крышке колодки зажимов эл. счетчика, клеммниках трансформаторов тока, крышках переходных коробок, где имеются цепи к эл. счетчикам; На эл. счетчике должна быть выполнена надпись, указывающая наименование присоединения (допускается выполнять надпись на панели рядом со счетчиком); Замену расчетных счетчиков осуществляет собственник (или управляющая компания) по согласованию с энергоснабжающей организацией.</p>
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту этажных электрических щитков и шкафов</u> Этажные щиты установлены в общих коридорах, в строительных нишах; Этажные щиты должны иметь степень защиты оболочек электротехнических устройств по международному стандарту CEL529 - IP 31; Дверки этажных щитов должны быть всегда закрыты на штатное запирающее устройство (замок);</p>

Подраздел 3.7. Рекомендации по содержанию и ремонту систем холодного водоснабжения

Номер п/п	Рекомендации
1	2
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы холодного водоснабжения, входящих в общее имущество многоквартирного дома</u></p> <p>Внутридомовые сети холодного водопровода из полипропилена PPR PN 25A1. Стояки проложены по квартирам, выполнены без кольцующих перемычек. Система водопровода должна выдерживать давление до 10 кгс/см² (1 МПа)</p> <p>Эксплуатирующая организация должны обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none"> • проведение профилактических осмотров, планово-предупредительных ремонтов трубопроводов; • 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; • устранение утечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, • предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов. <p>При появлении коррозии на наружных стенках трубопроводов следует производить очистку и окраску трубопроводов.</p> <p>Крепления трубопроводов должны находиться в исправном состоянии.</p> <p>В случае замерзания трубопроводов в зимний период их отопление должно производиться при помощи устройств на основе греющих кабелей.</p>
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы холодного водоснабжения</u></p> <p>Запорная арматура считается работоспособной, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обеспечивается прочность материалов деталей и сварных швов, работающих под давлением; - не наблюдается пропуск среды и потение сквозь металл и сварные швы; - обеспечивается герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде; - обеспечивается герметичность затвора арматуры; - обеспечивается плавное перемещение всех подвижных частей арматуры без рывков и заеданий; <p>При появлении следов коррозии на корпусах стальных задвижек следует производить их очистку и окраску.</p>
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды</u></p> <p>Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 °С. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.</p> <p>Калибр и пределы измерения водосчетчика должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор.</p>

	<p>В случае завышения объемов воды, проходящей через водомер, необходимо заменить его на водомер требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем.</p> <p>В состав работ по обслуживанию приборов учета входит следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды; б) снятие и запись показаний счетчика воды; с) составления акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика; д) проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды вентилями) для очистки фильтра воды. е) разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) с последующей сборкой фильтра; ф) запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетного механизма на счетчике воды; г) при отказе работы счетчика съем неисправного счетчика. Установка счетчика воды с новой пломбировкой. h) ремонт счетчика проводится специализированной сервисной службой.
--	--

Подраздел 3.9. Рекомендации по содержанию и ремонту системы водоотведения

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома</u></p> <p>Стояки, магистрали и выпуски систем канализации дома выполнены из труб ПВХ, подводки – из труб ПВХ.</p> <p>Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов; б) устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания при некачественном монтаже санитарно-технических систем, срывов гидравлических затворов, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и не герметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки; в) предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации; <p>Следует обеспечить наличие крышек на ревизиях и пробок на прочистках, герметичность трубопроводов канализации и их раструбных соединений, не допуская их засора.</p> <p>В случае появления запаха канализации в помещениях квартир следует проверить наличие засора в трубопроводах вытяжной части стояка, а в зимний период – наличие обмерзания верхней части вытяжки стояка.</p> <p>Профилактическую прочистку подводов (в помещениях общего пользования) и стояков канализации следует производить 2 раза в год.</p>

Подраздел 3.10. Рекомендации по содержанию и ремонту систем отопления

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту труб систем отопления входящих в состав общего имущества многоквартирного дома</u></p> <p>Системы отопления для квартир дома и общедомовых помещений являются самостоятельными. Системы отопления квартир дома – индивидуальные.</p> <p>Нагревательные приборы коридоров, лестничных клеток и квартир – конвекторы электрические</p> <p>Эксплуатация системы отопления жилых домов должна обеспечивать:</p> <p>С целью энергосбережения температуру воздуха в помещениях зданий в ночные часы от нуля до пяти часов допускается снижать на 2-3 °С.</p> <p>Работники эксплуатирующей организации должны следить за исправным состоянием системы отопления, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии.</p> <p>Эксплуатационный персонал в течение первых дней отопительного сезона должен проверить. Выявленные дефекты в системе отопления должны учитываться при подготовке системы к следующему отопительному сезону.</p> <p>Персонал эксплуатирующей организации должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой систем отопления.</p>

Подраздел 3.11. Рекомендации по содержанию и ремонту информационно-телекоммуникационных сетей и оборудования

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту сетей и оборудования кабельного телевидения, спутникового и иного антенного телевидения</u></p> <p>Обеспечивать регулярный контроль за:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сохранностью устройств оборудования сетей и незамедлительным сообщением поставщику данных услуг о неисправностях; - сохранностью исполнительной документации сети <p>Не допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устанавливать индивидуальные антенны для телевизоров и радио без согласования с Управляющей компанией на многоквартирных жилых домах, а также внешних ограждающих конструкций (фасадов зданий) с выходом на проезжую часть и дороги общего пользования - устанавливать антенн передающих устройств сетей Wi-Fi, 3G, гражданской и профессиональной связи, спутниковых стационарных терминалов другого оборудования, с внешними антенно-фидерными устройствами (кроме бытовых приборов: домашние роутеры, 3G-модемы, детские радиопереговорные устройства с мощностью до 10мВт на диапазоны 27мгц (си-би) и 433 мгц(lpd) <p>Устанавливать системы видеонаблюдения без согласования с управляющей компанией</p>
2	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту телефонных сетей и оборудования</u></p> <p>Допускается установка любых телефонных/VoIP устройств в помещении собственника</p> <p>Не допускается установка мини-атс за пределами индивидуального жилого помещения</p>
3	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту оптоволоконных сетей</u></p> <p>Не допускается самостоятельный ремонт оптического кабеля</p> <p>Не допускается изгиб оптического кабеля радиусом менее 30 см</p> <p>НЕ ДОПУСКАЕТСЯ ДОСТУП НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ К ОПТИЧЕСКОМУ КАБЕЛЮ И ОПТИЧЕСКОМУ АБОНЕНТСКОМУ ОБОРУДОВАНИЮ!</p> <p>НИ ПРИ КАКИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ НЕ СМОТРЕТЬ В ТОРЕЦ ОПТИЧЕСКОГО КАБЕЛЯ, ОПТИЧЕСКОГО РАЗЪЕМА (КОННЕКТОРА), ОПТИЧЕСКОГО УСТРОЙСТВА ВО ИЗБЕЖАНИЕ ПОРАЖЕНИЯ ГЛАЗ!</p> <p>При обрыве, поломке оптического кабеля сообщить провайдеру (поставщику данных услуг) для проведения платного ремонта.</p> <p>Не допускается проведение земляных работ в границах прокладки оптического и иного кабеля по участку собственника. Восстановительные работы производятся на платной основе согласно тарифов оператора связи.</p>

Подраздел 3.12. Рекомендации по обеспечению освещения помещений общего пользования, содержанию и ремонту оборудования и иных объектов используемых для обеспечения освещения

Номер п/п	Рекомендации
1	2*
1	<p><u>Рекомендации по обеспечению освещения помещения, периодичность освещения</u></p> <p>Принимаемый при проектировании и расчетах запас освещенности является достаточным при обычной эксплуатации электроосветительных установок постоянной очистке светильников, своевременной смене ламп и т.п.</p> <p>Данный запас обуславливают тем, что во время эксплуатации уровень начальной (проектной) освещенности с течением времени неизбежно снижается. Это происходит за счет постепенного уменьшения светового потока светильников, загрязнения арматуры и неких остальных обстоятельств. Но при неудовлетворительной эксплуатации принятый запас освещенности не может восполнить понижающегося уровня освещенности, и она становится недостаточной. Следует иметь в виду, что окраска в светлые тона и постоянная очистка от загрязнения содействуют обеспечению требуемых норм освещенности.</p> <p>□ Периодичность осмотров осветительных электроустановок зависит от характера помещений и устанавливается энергетиком управляющей компании.</p> <p>Ориентировочно для запыленных помещений с брутальной средой можно принять нужную периодичность осмотров рабочего освещения один раз в три месяца, а в помещениях с обычной средой — один раз в шесть месяцев. Для установок аварийного освещения сроки осмотров уменьшают в 2 раза.</p> <p>Светильники аварийного освещения должны отличаться от светильников рабочего освещения знаками или окраской (обычно это красная точка на плафоне светильника). Рабочее и аварийное освещение в специализированных помещениях включают и выключают только тогда, когда естественное освещение недостаточно для производства работ.</p> <p>Измерения освещенности в производственных и технологических помещениях с контролем соответствия мощности ламп проекту и расчетам проводят 1 раз в год. Освещенность проверяют во всех производственных помещениях и на главных рабочих местах, значения освещенности должны — соответствовать проектным.</p> <p>Перед тем как приступить к проверке освещенности, нужно установить места, на которых целесообразно измерить освещенность. Результаты осмотров и проверок оформляют актами, утвержденными ответственным за эл. хозяйство управляющей компании.</p> <p>Для управления освещением общедомовых помещений предусмотрено автоматическое от реле времени, фотореле и выключателя местного управления, что позволяет изменять периодичность освещения помещений. Периодически проводить (по мере их загрязнения) очистку и мытье окон для восстановления заложенного в проекте уровня естественного освещения. Для управления освещением помещений подземного паркинга предусмотрено автоматическое от потолочных датчиков движения и светильников со встроенным фото-акустическим выключателем ФАВ-1, и выключателя местного управления, что позволяет изменять периодичность освещения помещений.</p>
2	<p><u>Рекомендации по обеспечению наружного освещения, объектов, территорий, входящих в состав общего имущества, периодичность освещения</u></p> <p>Необходимый уровень обеспеченности освещения объектов и территорий предусмотрен проектом жилого комплекса.</p>

	<p>Периодичность наружного освещения достигается с помощью реле времени и фотореле, которые позволяют более рационально использовать энергоресурсы в зависимости от продолжительности светового дня.</p> <p>Периодичность работ по очистке светильников устанавливается ответственным за эл. хозяйство потребителя с учетом местных условий (рекомендуемая периодичность 2 раз в год).</p>
3	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту осветительных приборов помещений общего пользования</u></p> <p>Для нормальной и продолжительной работы осветительных приборов обслуживающий персонал должен проводить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - замену и текущий ремонт осветительной арматуры, (по мере необходимости); - замену перегоревших ламп (по мере необходимости). При замене не следует применять лампы большей мощности, чем это допускается для осветительного устройства. Завышенная мощность ламп приводит к недопустимому перегреву светильников и патронов и ухудшает состояние изоляции проводов. <p>При осмотрах осветительных электроустановок проверяют состояние проводки, осветительных устройств, выключателей, штепсельных розеток (в спецпомещениях, консьержных) и наличия заземления, очищают светильники и арматуру от пыли и копоти (1 раз в четыре месяца).</p> <p>Проверяют также надежность имеющихся в установке контактов ослабленные контакты должны быть затянуты, а обгоревшие — зачищены либо изменены новыми.</p> <p>Электроосветительные установки при эксплуатации подвергаются ряду проверок, испытаний:</p> <ul style="list-style-type: none"> - замеры сопротивление изоляции рабочего и аварийного освещения, проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1Ом), проверка действия расцепителей автоматических выключателей – 1раз в три года; - проверка исправности аварийного освещения при отключении рабочего освещения – 2 раза в год; - проверка уровня напряжения (1раза в год) в сети со стороны питания в наиболее удаленных точках (понижение напряжения в сети рабочего освещения должно быть не более 5%, а в сети аварийного освещения не более 10%).
4	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту светильников наружного освещения</u></p> <p>Обслуживающий персонал для обеспечения безаварийной работы должен выполнять профилактические работы на электросетях и оборудовании:</p> <ul style="list-style-type: none"> - текущий ремонт поврежденных участков кабельных линий (по мере необходимости); - переразделка дефектных муфт, сухих разделок (по мере необходимости); - измерение сопротивления изоляции, периодичность 1 раз в год; - измерение сопротивления петли «фаза - нуль» для самых дальних светильников каждой линии, периодичность 1 раз в 3 года; - проверку технического состояния светильников наружного освещения (наличие и целостность стекол, исправность уплотнений, контактов и т.п.) – 2 раз в год (или при обнаружении факта неисправности); - проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (<i>не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1Ом</i>) – 1раз в 3 года.
5	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту опор наружного освещения, входящих в состав общего имущества</u></p> <p>Для поддержания дворовой электрической сети в рабочем состоянии необходимо осуществлять следующий ряд работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осмотр состояния внутриквартального освещения – 1 раза в месяц;

	<p>- контроль коррозионного износа металлических элементов опор (допустимое отношение фактического сечения металлического элемента к предусмотренному проектом при сплошной или язвенной коррозии должно быть не менее: 0,9 – для несущих элементов; 0,8- для ненесущих элементов; 0,7- для косынок; не допускается сквозное коррозионное поражение, щелевая коррозия с появлением трещин и разрушением сварных швов, трещины в сварных швах и околошовной зоне, трещины в металле) – периодичность 1 раз в 6 лет;</p> <p>- проверка состояния, подтяжка всех креплений и клемм (в цоколе опоры) – 1 раз в год.</p>
--	--

Подраздел 3.13. Рекомендации по организации сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, уборки и санитарно-гигиенической очистки общего имущества

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1	<p><u>Рекомендации по оборудованию мест для сбора и временного хранения отходов, по размещению дополнительных объектов для сбора и временного хранения отходов, периодичность вывоза</u></p> <p>Обеспечивать регулярный контроль за:</p> <ul style="list-style-type: none"> - санитарным состоянием на участке и прилегающей территории; - ежедневным удалением отходов в мусоросборники на оборудованных площадках для мусора посёлка; - своевременным проведением дезинфекции и дератизации помещений дома <p>Не допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - складирование и хранение отходов, органических и химических удобрений в доме, на участке и прилегающей территории; - сбор влажных отходов и выливание помоев в мусоросборники; - выбрасывать газонаполненные (энергосберегающие) лампочки, аккумуляторы, электрические проиборы и оборудование в мусоросборники
2	<p><u>Рекомендации по уборке и санитарно-гигиенической очистке общего имущества, порядок, периодичность осуществления соответствующих работ</u></p> <p>Уборка придомовой территории. Организация уборки территории.</p> <p>Тротуары, пешеходные дорожки, детские, хозяйственные, волейбольные, детские площадки убираются вручную дворником до начала работы уборочных машин.</p> <p>При проведении уборки обеспечить свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты, водоемы), расположенным на обслуживаемой территории.</p> <p>Зимний период:</p> <p>Уборка придомовых территорий проводить в следующей последовательности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - уборка тротуаров, подходов к подъездам; - в случае гололеда и скользкости - посыпка песком и реагентами, а затем уборка дворовых проездов; - тротуары и внутриквартальные проезды должны быть очищены от снега и наледи до асфальта; - уборку дворовых территорий производить в утренние часы до 10 часов утра. <p>Уборку дворовых проездов выполнять техникой:</p> <ul style="list-style-type: none"> - механизированную уборку дворовых проездов производить в дневное время при скоростях машин до 4 км/ч; - очистку дворовых проездов, въезда в паркинг при отсутствии снегопада от снега наносного происхождения производить утренние часы машинами с плужно-щеточным оборудованием, периодичность выполнения – не реже 1 раза сутки; - сдвинутый с дворовых проездов снег укладывать в кучи и валы, расположенные параллельно бортовому камню на тротуаре а также в местах не препятствующему передвижению транспорта и свободному перемещению пешеходов; - снег, собираемый с тротуаров, допускается складировать на газонах и на свободных территориях при обеспечении сохранности зеленых насаждений; - вывоз снега должен быть обеспечен не позднее 2-х суток со дня выпадения осадков;

- Работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах и дворовых проездах не позднее 6 ч с момента окончания снегопада, а на остальных территориях - не позднее 12 ч;
- вывоз снега с дворовых территорий производить в места определенные органами местного самоуправления (на снежные свалки);
- обработку покрытий от гололеда производить крупнозернистым и среднезернистым речным песком, не содержащим камней и глинистых включений. Песок должен быть просеян через сито с отверстиями диаметром 5 мм.;
- песок и реагенты должны быть складированы в специально отведенных для этого местах;
- время проведения обработки покрытий песком и реагентами первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ - 3 ч;
- размягченные после обработки льдообразования сдвигать или сметать в места складирования для дальнейшего вывоза, не допуская их попадания на открытый грунт, под деревья или на газоны.

Периодичность выполнения уборочных работ в холодный период тротуаров дворовых проездов, хозяйственных, детских спортивных площадок (сдвигка и подметание снега) выполнять по таблице:

№ п.п.	Вид работ	Сроки выполнения
1	Подметание свежеснег выпавшего снега толщиной до двух сантиметров	Один раз в сутки в дни снегопада
2	Сдвигание свежеснег выпавшего снега толщиной слоя свыше двух сантиметров	Два раза во время снегопада в течение смены (7 часов)
3	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	По гололеде
4	Очистка территории от наледи и льда	При гололеде
5	Подметание территории в дни без снегопада	Один раз в сутки в дни без снегопада
6	Очистка урн от мусора	Один раз в сутки.
7	Очистка подъездных путей к мусорокамере и прометание после погрузки мусора	Один раз в сутки
8	Сдвигание свежеснег выпавшего снега в дни сильных снегопадов	По мере необходимости в течение светового дня
9	Очистка поверхности люков колодцев от снега	Один раз в сутки
10	Вывоз снега	В течении двух суток после снегопада
11	Очистка отмосток от снега	Весенний период
12	Уборка площади перед входом в подъезд, тротуарных дорожек, крылечка, подходов к подъездам	До 10-00 часов
13	Уборка площади перед входом в подъезд, тротуарных дорожек, крылечка, подходов к подъездам в дни снегопада	До 08-00 часов

При отсутствии усовершенствованных покрытий (детские, хозяйственные спортивные площадки), снег убирать под движок, оставляя слой снега для последующего его уплотнения.

С наступлением весны организовать:

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

Летний период:

Летняя уборка придомовых территорий:

- подметание тротуаров, детских, хозяйственных площадок от смета, пыли и грязи, мелкого бытового мусора осуществлять ежедневно;
- время окончания работ по уборке придомовых территорий 10 часов утра;
- поддерживать дворовую территорию в чистоте и порядке в течении всего рабочего дня;
- мойку тротуаров в жаркое время заканчивать до полива внутривортовых проездов;
- мойку урн производить по мере загрязнения, но не реже 1 раза в месяц;
- мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилотовой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы. Мойку тротуаров закончить до выполнения мойки на проезжей части, для чего время уборки тротуаров должно быть увязано с графиком работы поливочно-моечных машин;
- поливка тротуаров в жаркое время дня должна производиться ежедневно в утренние часы.
- подметание внутривортовых проездов осуществлять механизированным способом;
- смет, мусор образовавшийся в результате уборки складироваться в мешках на проезжей части для дальнейшей вывозки на полигоны для размещения отходов непосредственно после окончания уборки;
- мойка внутривортовых проездов осуществляется непосредственно после очистки дворовых проездов от смета и мусора.

Периодичность выполнения летних уборочных работ принимать по таблице:

№ п/п	Вид работ	Сроки выполнения
1	Подборка случайного мусора на придомовых территориях	ежедневно
2	Прометание пешеходных тротуаров, крылец	Один раз в сутки
3	Прометание внутривортовых проездов	Один раз в сутки
4	Прометание площадок с неусовершенствованным покрытием	Один раз в сутки
5	Очистка урн от мусора	Один раз в сутки
6	Мойка урн	1 раз в месяц
7	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до двух сантиметров	Один раз в сутки
8	Частичная уборка территорий в дни с осадками более двух сантиметров	Один раз в сутки (50% территории)
9	Уборка подъезда к мусорокамере (подметание, подборка мусора, выпавшего после погрузки)	Один раз в сутки
10	Полив газона, клумб	Один раз в сутки Кроме дождливых дней
11	Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площади перед входом в подъезд	Ежедневно
12	Скашивание травы	При высоте травы не более 12 см
13	Сбор скошенной травы и вывоз ее на полигон для складирования ТБО	В течении трех дней после скашивания травы
14	Прикорневая обработка деревьев и кустарников, очистка отмостков от поросли	Один раз в месяц

	<p>Уборка мест общего пользования в МКД (коридоры холлы, лестничные клетки):</p> <p>Работы по уборке мест общего пользования включают: влажное подметание и мытье коридоров, холлов, лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд, уборку технических помещений.</p> <p>В пластиковых окнах предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу, скапливающейся влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы необходимо очищать их от грязи.</p> <p>Резиновые уплотнители, обеспечивающие герметичность окон очищать от грязи и протирать специальными средствами, для обработки использовать хорошо впитывающую ткань.</p>
--	---

Подраздел 3.14. Рекомендации по содержанию и ремонту иных объектов общего имущества в многоквартирном доме

Номер п/п	Рекомендации
1	2*
	<p><u><i>Рекомендации по содержанию и ремонту оборудования системы вентиляции</i></u></p> <p>Система вентиляции здания – естественная приточно-вытяжная, с возмещением притока холодного воздуха отоплением. Удаление воздуха предусматривается через вентиляцию на кровле дома с выбросом в атмосферу на 2 м выше уровня кровли.</p> <p>Приток воздуха осуществляется открыванием окон и дверей, а также за счет микрощелей.</p> <p>Вентканалы прямоугольного сечения выполнены из кирпича в виде несущих столбов с поэтажным опиранием на конструкции перекрытий.</p> <p>Персонал, обслуживающий системы вентиляции, обязан производить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах, воздуховодах; - устранение засоров в каналах.

Подраздел 3.16. Рекомендации по содержанию объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящего в состав общего имущества

Номер п/п	Рекомендации
1	2*
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту малых архитектурных форм</u></p> <p>Весной малые архитектурные формы тщательно осматривают, заменяют сломанные детали и крепления новыми. Старые рейки очищают от краски, металлические детали - от ржавчины и старой краски, затем их моют с применением моющего состава и протирают тряпкой насухо. Высохшие конструкции равномерно окрашивают с помощью пистолета-распылителя; металлические поверхности красят вручную до 01 июня каждого последующего года.</p> <p>Цветочные вазы и урны весной моют снаружи (урны и внутри), очищают от старого покрытия, красят вручную или с помощью пистолета-распылителя компрессорной установки. Затем расставляют на места.</p> <p>Для содержания цветочных ваз и урн постоянно в хорошем внешнем и санитарно-гигиеническом состоянии необходимо: вовремя убирать все сломанные или ремонтировать частично поврежденные урны и вазы; протирать внешние стенки влажной тряпкой с удалением подтеков и грязи; собирать и удалять случайный мусор, отцветшие соцветия и цветы, засохшие листья.</p> <p>В летнее время проводятся постоянный осмотр всех малых форм архитектуры, своевременный ремонт или удаление их; неоднократный обмыв с применением моющих средств.</p> <p>Особое внимание должно быть уделено малым архитектурным формам, применяемым для оформления спортивных и детских площадок. Они должны постоянно находиться в исправном состоянии, все составляющие должны быть крепко и надежно скреплены между собой.</p> <p>На площадках должна своевременно производиться подсыпка по мере просадки верхнего слоя, (на детских площадках песком) на спортивных площадках спецсмесью (60%-высевка щебня, 30% растительный грунт, песок).</p> <p>Применение дробленого песка для дорожек недопустимо</p> <p>Металлические ограждения необходимо ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску.</p> <p>В зимний период все элементы МАФ, а также пространство перед ними и с боков, подходы к ним должны быть очищены от снега и наледи.</p>
	<p><u>Рекомендации по содержанию информационных стендов, досок объявлений</u></p> <p>В соответствии с требованиями «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам» (утверждены постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307), на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, необходимо размещение следующей информации об исполнителе (управляющей организации):</p> <ul style="list-style-type: none"> - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя; - адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб; - размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы. <p>На досках объявлений также рекомендуется размещать информацию о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг и о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.</p>

	<p>Доски должны содержаться эксплуатирующей организацией в надлежащем состоянии: следует не допускать ослабления из крепления, разрушения материала, из которого изготовлены доски..</p>
	<p><u>Рекомендации по содержанию площадок для автомобильного транспорта</u></p> <p>В соответствии с проектом покрытие автостоянок выполнено асфальтобетоном, как и дворовые проезды.</p> <p>Гостевые парковки обеспечены местом для личного автотранспорта инвалидов 3,5х5 м.</p> <p>Машино-место выделяется разметкой желтого цвета и обозначать пиктограммой «Инвалид» с установкой металлических столбов с табличкой и дорожным знаком «Место парковки» и «Инвалид»</p>
	<p><u>Рекомендации по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, расположенными на земельном участке</u></p> <p>Благоустройство территории, в т.ч. высадка деревьев была произведена в соответствии с планом озеленения .</p> <p>Не допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - самовольная посадка деревьев и кустарников, разбивка огородов; - стоянка транспортных средств на газонах и других участках с озеленением; - складирование скола асфальта и других стройматериалов на газонах, сколов льда и других материалов; - касание деревьев токоведущих проводов; - закрывание деревьями номерных указателей домов; - касание ветвей стен дома; - пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего согласования; - прикреплять к деревьям рекламные щиты; - сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников; - не допускать вытаптывания газонов; - разжигать костры; - сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников; - применять чистый торф в качестве растительного грунта; - наносить деревьям механические повреждения. <p>Обеспечение сохранности зеленых насаждений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обеспечить сохранность насаждений; - в летнее время и в сухую погоду осуществлять полив газонов, цветников, деревьев и кустарников в утренние часы до 8-9 часов или в вечерние часы после 18 часов; - осуществлять полив и дождевание крон декоративных кустарников при выполнении работ по поливу газонов; - в осенний и весенний период выполнять санитарную и формирующую обрезку декоративных кустарников, живых изгородей и деревьев; - осуществлять уход за газоном (аэрация, мульчирование почвы, внесение минеральных удобрений, восстановление изреженных участков); - при достижении высоты травяного покрова 10-12 см. производить стрижку газонов на высоту травы от 3 до 5 см.; - вывоз скошенной травы осуществлять в течении трех дней с момента скашивания газона; - новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, со строгим соблюдением агротехнических условий; - организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям;

	<p>- соблюдать правила пожарной безопасности.</p> <p>При перемещении снега, содержащего химические вещества, на полосу, занятую зелеными насаждениями, необходимо использовать площади вне проекции кроны деревьев, избегая попадания снега непосредственно под деревья (в лунки).</p> <p>Не допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - прокладка инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке; - проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта). <p>Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.</p> <p>О массовом появлении на зеленых насаждениях вредителей растений и болезней организации по содержанию жилищного фонда должны довести до сведения городских станций по защите зеленых насаждений и принимать меры борьбы с ними согласно указаниям специалистов.</p> <p>Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается).</p>
	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих конструкций</u></p> <p>Ограждающие конструкции (металлические ограждения) необходимо периодически, ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску.</p> <p>В случае сильного повреждения – заменить на новые.</p>
	<p><u>Рекомендации по содержанию и уходу за иными объектами, расположенными на земельном участке, особенности сезонного содержания и ухода, перечень, порядок и периодичность проведения работ по уходу</u></p> <p>Просадки, щели трещины, образовавшиеся на тротуарах и отмостках необходимо заделывать материалами аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, цементным раствором с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком. Работы производятся в теплое время года.</p>

Подраздел 3.16. Рекомендации по проведению осмотра объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме

Номер п/п	Наименование и место нахождения <*> объекта (элемента), подлежащего осмотру	Требования законодательства Российской Федерации к состоянию и (или) эксплуатационным качествам объекта (элемента) <***>	Рекомендации по проведению осмотра, предусматривающие порядок проверки и выявления эксплуатационных качеств объекта (элемента) установленным требованиям, периодичность проведения осмотра
1	2	3	4
1.	Общие сезонные осмотры (весенний и осенний осмотр)	«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.03 г. № 170); ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» (утв. приказом Госстроя СССР от 24 декабря 1986 г. N 446)	Периодичность проведения осмотров - 2 раза в год Эксплуатирующая организация на основании актов осмотров и обследования должна: а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период; б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта; в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях; г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.
1.1.	Фундаменты		Полежит выявлению: наличие трещин, искривлений горизонтальных линий цокольной части стен здания, осадок фундамента, стен.
1.2.	Наружные и внутренние стены		Полежит выявлению: наличие повреждений отделки, усадочных трещин и деформаций, выбоин, разрушений утеплителя, потеков, следов затопления и промерзания в помещениях, горизонтальных трещин в перегородках, вертикальных – в перемычках
1.3.	Перегородки		Полежит выявлению: наличие трещин в местах сопряжения с плитами перекрытий, заполнений дверных проемов, сколы, трещины, выбоины отделки, выпучивание и отклонение от вертикали перегородок, выпадение кирпичей
1.4.	Перекрытия		Полежит выявлению: наличие трещин в местах примыканий к стенам, усадочных трещин и трещин поперек рабочего пролета, прогибов, следов

			затоплений и промерзаний в примыканиях к наружным стенам
1.5.	Лестничные марши		Полежит выявлению: наличие трещин, выбоин на ступенях, пролетах и площадках, повреждения ограждений лестничных маршей, прогибов и обнажений арматуры маршей
1.6.	Кровли		Полежит выявлению: наличие повреждений в местах примыканий к вертикальным конструкциям, повреждений, вздутий разрывов рулонного ковра, повреждений окрытий парапетов, проникновение влаги через кровлю, повреждений парапетов и стремянок, водоприемных воронок
1.7.	Полы		Полежит выявлению: наличие выбоин, трещин, повреждений плитусов, стираний поверхностей в ходовых местах, отставание покрытий от оснований, разрушений покрытий, сколов, трещин отслоений плиток, вздутий, затоплений через перекрытия в санузлах, истертостей и разрывов линолеума
1.8.	Окна		Полежит выявлению: наличие изношенности уплотнительных прокладок, трещин в стеклах, отсутствия стекол, неисправностей или отсутствия ручек, повреждений отливов и герметизации оконных коробок, деформаций элементов коробок и переплетов
1.9.	Двери		Полежит выявлению: наличие трещин в местах сопряжения коробок со стенами, истертостей деревянных полотен и наличие трещин и неплотностей в притворах, поражение деревянных полотен и коробок гнилью, жучком, наличие приборов, наличие сколов, трещин в остеклении, наличие остекления, коррозия металлических дверных коробок и полотен, состояние отделки, наличие и состояние уплотнителя противопожарных дверей, наличие и состояние доводчиков
1.10.	Отделка		
	а. водными составами		Полежит выявлению: наличие повреждений, потемнений, загрязнений, отслоений, вздутий окрасочного слоя, следов затоплений, промерзаний, наличие царапин, выбоин
	б. безводными составами		Полежит выявлению: наличие повреждений, потемнений, загрязнений, отставаний, вздутий, пятен окрасочного слоя
	в. плиткой		Полежит выявлению: наличие трещин, сколов, выпадений или отставаний плиток, разрешений основания
	г. штукатуркой		Полежит выявлению: наличие трещин, отставаний, сколов, выпадений, выпучиваний штукатурки
1.11.	Система отопления		Полежит выявлению: наличие и состояние теплоизоляции, приборов отопления, наличие следов ремонта:
1.12.	Система ХВС		Полежит выявлению: наличие и состояние теплоизоляции, наличие утечек, коррозии трубопроводов, неисправностей запорной и

			регулирующей арматуры, смывных бачков, наличие следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, сварки, состояние насосов, станции водоочистки, герметизации вводов
1.13.	Системы внутренней канализации, водостока, отвода воды из прямков		Полежит выявлению: наличие трещин и повреждений трубопроводов, следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, наличие утечек, наличие неисправностей унитазов, умывальников, трапов, состояние насосов, герметизации выпусков
1.14.	Система электрооборудования		Полежит выявлению: наличие неисправностей, ослаблений креплений отдельных приборов (розеток, выключателей, реле и т.п.), повреждения и потеря эластичности изоляции кабелей, проводов, оголений и провисаний проводов, наличие следов ремонта, неисправностей проводки, щитков, приборов, ВРУ.
2.	Частичные осмотры (профосмотры)		Помимо выявления неисправностей, указанных в п. 1.1-1.16., при проведении профилактических осмотров подлежат выполнению работы, указанные ниже (в пределах времени, выделенного на профосмотр). Иные неисправности устраняются в сроки, определенные приложением № 2 к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» и договорами управления
2.1.	электрооборудования в подвальных помещениях и помещениях подземного паркинга		<ul style="list-style-type: none"> - смена перегоревших электроламп; - ремонт светильников; - проверка выключателей на срабатывание; - замена выключателей, розеток; - осмотр проходных коробок; - проверка на световой эффект и наличие ламп в соответствии с проектом; Периодичность проведения: ежемесячно
2.2.	электрооборудования на лестничных клетках		При осмотре должно быть обращено внимание на следующее: исправность дверок, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие и исправность замков; состояние контактных соединений защитных проводников; состояние контактов автоматических выключателей, плашечных сжимов и нулевых рабочих проводников; соответствие номиналов аппаратов защиты расчетной схеме; целостность пломб у эл. счетчиков; проверка наличия и целостности герметизации этажных щитов; состояние изоляции (запыленность, наличие повреждения изоляции); проверка наличия посторонних предметов, мусора внутри этажных щитов. Техническое обслуживание. Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров

		<p>и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования:</p> <p>проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений;</p> <p>затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и напылов, проверка исправности кожухов, замков;</p> <p>проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах.</p> <p>Периодичность проведения – ежемесячно.</p>
2.3.	дворового освещения	Периодичность проведения – ежемесячно.
2.4.	электрощитовых	<p>При осмотре должно быть обращено внимание на следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - состояние помещения эл. щитовой, исправность дверей, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие и исправность замков; - исправность отопления, вентиляции, освещения и сети заземления; - наличие средств пожаротушения (ящик с песком и совком с деревянной ручкой или из не токопроводящего материала, огнетушитель углекислотный или порошковый на 5л); - наличие испытанных защитных средств; - состояние контактов рубильников; - целостность пломб у эл. счетчиков и тр./тока; - состояние изоляции (запыленность, наличие трещин, разрядов и т.п.); - соответствие номиналов плавких вставок расчетной схеме; - соответствие положения рукояток рубильников расчетной схеме. <p>Результаты осмотров заносятся в специальный журнал.</p> <p>Техническое обслуживание ВРУ.</p> <p>Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений; - затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и напылов, проверка исправности кожухов, рукояток, замков, ручек, и др.арматуры; - проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах;

			<ul style="list-style-type: none"> - проверка наличия тепловых реле и их соответствие номинальному току токоприемника; - регулирование одновременности включения и отключения, фиксации отключенного состояния ножей рубильников и переключателей, замена предохранителей и плавких вставок; - проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР); - проверка наличия резервных элементов (плавкие вставки) и исправности съемников плавких вставок. <p>Периодичность проведения – ежемесячно.</p>
2.5.	кровли и ливнестоков		<ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр с проверкой целостности кровельного покрытия, узлов примыкания кровельного покрытия к вертикальным конструкциям стен, парапетов, ограждений, стоек, вентиляционных воронок ливнестоков и др.; - очистка кровли от мусора, грязи, листьев; - частичная промазка битумной мастикой мест примыканий кровельного покрытия к вертикальным конструкциям, мест незначительного растрескивания кровельного покрытия и расслоения в швах и стыках кровельного покрытия; - постановка заплат на покрытия из мягкой кровли (до 1 м²); - смена прокладок во фланцевых соединениях трубопроводов внутреннего ливнестока; - прочистка трубопровода внутреннего ливневого водостока; <p>Периодичность проведения – 2 раза в год.</p>
2.6.	внутренней и наружной окраски, штукатурки и другой отделки		<ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр внутренней и наружной отделки; - ремонт порогов лифтов цементным раствором; - заделка отверстий в районе кнопок вызова лифта; - заделка выбоин в цементных полах цементным раствором; - укрепление слабодержащихся плиток полов, внутренних и наружных стен - ремонт штукатурки откосов входных дверей в подъезды, дверей тамбуров на первых этажах. <p>Периодичность проведения – 2 раза в год.</p>
2.7.	дверных, оконных заполнений		<ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр оконных и дверных заполнений - укрепление, регулировка доводчиков; - укрепление дверных, оконных ручек. <p>Периодичность проведения – 2 раза в год.</p>
2.8.	общего имущества в помещениях, не являющихся помещениями мест общего пользования		<p>Выполняются работы на общем имуществе в соответствии с п. 2.9.- 2.10. настоящего подраздела, а также проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.</p> <p>Периодичность проведения – 1 раз в год (при предоставлении доступа в помещения).</p>

2.9.	системы центрального отопления		<ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов, запорной арматуры, фасонных частей, проверкой работоспособности запорной арматуры, приборов центрального отопления в МОП; - очистка от накипи запорной арматуры; - регулировка клапанов; - мелкий ремонт теплоизоляции; - укрепление отопительных приборов; - укрепление трубопроводов; - ремонт запорной арматуры; - смена уплотнительного материала в разборных резьбовых соединениях <p>Периодичность проведения – ежемесячно (в отопительный период).</p>
2.10.	инженерного оборудования в помещениях общего пользования		<ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов, запорной арматуры, фасонных частей, проверкой работоспособности запорной арматуры; - проверка работоспособности насосов системы отвода воды из приемков, промывка и очистка насосов; - уплотнение или смена набивки сальников; - смена прокладок; - очистка от накипи запорной арматуры; - мелкий ремонт теплоизоляции; - укрепление трубопроводов; - ремонт запорной арматуры; - смена уплотнительного материала в разборных резьбовых соединениях; - проверка канализационных вытяжек; - установка временных заплат на отверстия на трубопроводах канализации; - установка хомутов на свищи на трубопроводах ХВС; - регулировка арматуры к смывным бачкам; - прочистка сифонов; - ремонт смесителей, поливочных кранов. <p>Периодичность проведения – 6 раз в год.</p>
2.11.	система вертикального дренажа в помещениях подземного паркинга		<p>Визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов и фасонных частей, проверкой состояния насосов, колодца-гасителя напора</p> <p>Периодичность проведения – 4 раза в год</p>

Примечания:

Рекомендации по проведению осмотра, периодичность проведения осмотра, значения соответствия параметров) разрабатываются с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

<*> В графе 2 при необходимости указывается наименование и инвентарный номер помещения, в котором находится объект (элемент).

<***> В графе 3 указывается наименование и реквизиты законодательного акта Российской Федерации, в котором установлены требования.

Подраздел 3.17. Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности

Обеспечивать регулярный контроль за:

- пожарной безопасностью при проведении работ и эксплуатации оборудования в доме, на участке и прилегающей территории;
- освещением в любое время суток путей эвакуации в доме и на участке;
- исправным состоянием пожарных датчиков;
- доступностью первичных средств пожаротушения – лопаты, вёдра, багор и т.п.;
- беспрепятственным доступом к пожарному гидранту;
- наличием указателей местонахождения пожарного гидранта и пожарного водоёма.

Не допускается:

- складирование и хранение пожароопасных, взрывоопасных веществ и отходов в доме, на участке и прилегающей территории;
- складирование и хранение бытовых вещей, материалов на лестницах крыльцах и путях эвакуации;
- разведение костров и сжигание отходов на участке и прилегающей территории;
- выжигание сухой травы;
- стоянка автотранспорта и складирование материалов на проезжей части и разворотной площадке

При пожаре следует немедленно:

- 1. известить МЧС**
- 2. известить диспетчера посёлка**
- 3. принять меры по тушению пожара и спасению людей.**

Права и обязанности граждан установлены в Статьях 34 и 38 Федерального закона от 21 декабря 1994 г. N 69-ФЗ "О пожарной безопасности" .

Требования пожарной безопасности определены приказом МЧС России от 18.06.2003 N 313 "Правила пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03)".

Подраздел 3.18. Рекомендации по текущему ремонту некоторых объектов (элементов) общего имущества

Номер п/п	Наименование объекта (элемента)	Периодичность проведения ремонта	Рекомендации по проведению ремонта, объемам, перечню необходимых работ и их последовательности	Рекомендации к квалификации лиц, привлекаемых для выполнения работы
1	2	3	4	5
1.	стены, потолки в помещениях общего пользования	1 раз в 3 года	водоэмульсионная окраска стен и потолков, масляная окраска деревянных дверных заполнений (отдельными местами)	штукатур, маляр строительный 2-4 разряда
2.	покрытие кровли, козырьков	1 раз в 10 лет	смена рулонного покрытия кровли, козырьков, покрытий парапетов, карнизных свесов (отдельными местами) промазка рулонного покрытия готовым составом (1 раз в 5 лет)	кровельщик по рулонным кровлям и по кровлям из штучных материалов 2-3 разряда
		ежесуточно	<p>При проведении ЕТО необходимо:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ознакомиться с записями предыдущей смены в журнале; - проверить исправность замков и контактов безопасности дверей шахты и кабины; - выборочно проверить не менее чем на трёх посадочных площадках точность остановки кабины при подъёме и спуске; - проверить исправность подвижного пола, реверса привода дверей; - убедиться в достаточности освещения кабины, шахты и посадочных площадок, а также машинного помещения и подходов к нему; - проверить исправность действия светового сигнала «Занято», звуковой и световой сигнализации и светового табло; - убедиться в наличии «Правил пользования лифтом», предупредительных и указательных надписей. 	<p>Допущенный к самостоятельной работе электромеханик ЕТО должен:</p> <p>Иметь общее представление об устройстве обслуживаемых лифтов и лифтовой диспетчерской сигнализации и связи;</p> <p>Знать «Правила электробезопасности при эксплуатации электроустановок к потребителям» напряжением до 1000 В в объеме не ниже 2 квалификационной группы;</p> <p>Знать правила пользования лифтом;</p> <p>Знать назначение аппаратов управления, расположенных</p>

				<p>в кабине лифта и на посадочных площадках и уметь ими пользоваться;</p> <p>Знать назначение и уметь пользоваться световой и звуковой сигнализацией и переговорной связью;</p> <p>Знать назначение и расположение предохранительных устройств лифта, уметь включать их;</p> <p>Уметь безопасно эвакуировать пассажиров из остановившейся кабины лифта;</p> <p>Уметь оказать первую доврачебную медицинскую помощь;</p> <p>Знать требования пожарной безопасности и уметь пользоваться противопожарными средствами.</p> <p>Кроме того, электромеханик ЕТО должен уметь производить ежедневный осмотр лифта (ЕТО) и проверять исправность действия замков дверей шахты и кабины, контактов дверей шахты и кабины,</p>
--	--	--	--	--

				подпольного контакта, световой и звуковой сигнализации и переговорной чвязи.
3.	электрооборудование (ППР)	1 раз в 3 года	<p>Объем работ определяется по результатам последнего сезонного осмотра, прфосмотра.</p> <p>- ППР ВРУ должен производиться 1 раза в три года. В состав работ ППР входит:</p> <ul style="list-style-type: none"> - операции технического обслуживания; - частичная разборка аппаратов, чистка и промывка механических и контактных деталей, выявление дефектных деталей и узлов, их ремонт или замена; - опиловка, зачистка и шлифовка всех контактных поверхностей, проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР) и ножей рубильников; - регулировка зазора между подвижными и неподвижными рабочими контактами для АВР); - регулировка зазоров в магнитопроводе (для АВР); - проверка наконечников и выводов; - восстановление надписей и маркировки (при необходимости) ; - проверка соответствия схем электроснабжения фактическим эксплуатационным с отметкой на них о проверке (не реже 1раза в 2года); - обновление чертежа схемы (при необходимости); - окраска панелей (при необходимости); - проверка фазировки ВРУ и их присоединений; - проверка главной заземляющей шины (проверка затяжки болтовых и целостность сварных контактных соединений); Проверка и замена изоляторов (при обнаружении факта неисправности); - смазка приводов и механизмов рубильников, ножей; - замеры сопротивления изоляции (Проводятся мегаомметром на 1000- 	электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования 2-3 разряда

			<p>2500В. Сопротивление изоляции должно быть не менее 1Мом);</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1Ом). <p>ППР этажных щитов должен производиться – 1 раза в три года. В состав работ ППР входит:</p> <ul style="list-style-type: none"> - операции технического обслуживания; - замена коммутационных аппаратов, плашечных сжимов, ошиновки, коммутационных проводов при неудовлетворительном их состоянии; - восстановление надписей и маркировки (при необходимости) ; - окраска панелей (при необходимости); - проверка шины РЕ (проверка затяжки болтовых соединений); - проверка шины N (проверка затяжки болтовых соединений); - проверка и замена изоляторов шины N (при обнаружении факта неисправности); - замеры сопротивления изоляции (Проводятся мегаомметром на 1000В. Сопротивление изоляции должно быть не менее 0,5Мом); - проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1Ом). <p>Проверка действия расцепителей автоматических выключателей;</p> <p>Проверка полного сопротивления петли фаза-ноль (для стояков питания квартир);</p>	
--	--	--	---	--

Примечания:

Рекомендации по текущему ремонту объектов (элементов) общего имущества разрабатываются с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Подраздел 3.19. Рекомендации по подготовке объектов (элементов) общего имущества к сезонной эксплуатации

Номер п/п	Наименование объекта (элемента)	Рекомендации по подготовке объектов (элементов) к сезонной эксплуатации, видам, объемам, порядку и последовательности осуществления работ	Рекомендации к квалификации лиц, привлекаемых для подготовки объектов (элементов) к сезонной эксплуатации
1	2	3 <*>	4
1.	придомовая территория	-очистка придомовой территории от мусора, грязи, листьев; - окраска малых архитектурных форм.	дворник маляр строительный 2-3 разр.
2.	отмостка	Восстановление поврежденных участков подсыпкой щебня с трамбованием и восстановление бетонного покрытия отмостки, придание уклона не менее 3% от здания.	каменщик 2 разр.
3.	помещения техподполья	- ликвидация причин появления конденсата, плесени на стенах; - очистка приямков; - заделка мест прохождения коммуникаций через стены, перегородки	подсобный рабочий 1 разр. каменщик 2 разр.
4.	фасады	- восстановление оконных отливов; - восстановление выпавшей плитки	кровельщик по стальным кровлям 3 разр. облицовщик-мозаичник 3 разр.
5.	окна и двери	- восстановление остекления оконных и дверных переплетов; - восстановление герметизирующих прокладок; - замена или ремонт доводчиков; - замена или ремонт оконных и дверных приборов; - замена пришедших в негодность оконных, дверных заполнений; - укрепление дверных коробок; - утепление негерметичных мест сопряжения наружных оконных и дверных коробок со стенами, ремонт штукатурки откосов.	столяр строительный 3 разр.
6.	кровли	- очистка кровли от мусора; - промазка рулонного покрытия готовым составом (1 раз в 5 лет); - постановка заплат на покрытия кровли и примыканий отдельными местами, ликвидация вздутий, отверстий, разрывов.	подсобный рабочий 1 разр. кровельщик по рулонным кровлям и по кровлям из штучных

			материалов 2-3 разр.
7.	водостоки	Восстановление примыканий к кровельному покрытию.	
8.	система ХВС	- сварка свищей, устранение утечек, хомутов; - прочистка фильтров - восстановление теплоизоляции; - проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние - отключение наружных поливочных кранов; - герметизация вводов	слесарь-сантехник 3-5 разряда
9..	системы канализации, удаления воды из приемков	-устранение утечек; - герметизация выпусков; - проверка состояния насосов, запорной арматуры, приведение их в исправное состояние	слесарь-сантехник 3-5 разр.
10.	электрооборудование	см. п. 2.1-2.4. подразд. 3.17.	электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования 2-3 разр.
11.	вентиляция	Прочистка засоров вентканалов.	

Примечание:

*В графе 3 можно указать ссылку на соответствующий пункт, подраздел, раздел Инструкции, содержащий соответствующие рекомендации

Раздел 4. Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме

Подраздел 4.1. Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование конструкции*	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации конструкции	Примечание
1	2	3	4
1.	фундаменты	60	минимальная продолжительность эффективной эксплуатации в соответствии с ВСН 58-88 (р)
2.	стены	50	
3.	перегородки кирпичные	75	
4.	перекрытия	80	
5.	полы		
5.1.	из керамогранитной плитки	30	
5.2.	цементные	30	
5.3.	из линолеума	10	
6.	внутренняя отделка		
6.1.	штукатурка	60	
6.2.	облицовка керамогранитными плитками	40	
6.3.	окраска вододисперсионными составами	4	
6.4.	окраска безводными составами	4	
8.	оконные заполнения	40	
9.	дверные заполнения	10	
10.	лестничные марши	60	
11.	вентшахты	60	
12.	крыши		
12.1.	основание	80	
12.2.	кровля металлочерепица	15	

Примечания:

* В графе 2 при необходимости указывается наименование и инвентарный номер помещения, в котором находится конструкция.

* В графе 4 указываются наименования и реквизиты акта (документа) в котором указан срок службы, лицо, установившее срок службы, иная информация

**Подраздел 4.2. Рекомендуемые сроки службы оборудования,
находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома**

Номер п/п	Наименование оборудования <*>	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации оборудования, лет	Примечание	
1	2	3	4	
1.	водопровод холодной воды ПВХ	60	минимальная продолжительность эффективной эксплуатации в соответствии с ВСН 58-88 (р)	
1.2.	водомерные узлы	10		
1.3.	вентили латунные	20		
1.4.	смесители	15		
1.5.	теплоизоляция	10		
2.	канализация			
2.2.	трубы ПВХ	60		
2.3.	трубы чугунные (выпуск)	40		
2.4.	унитазы, смывные бачки	20		
2.5.	умывальники	20		
5.	внутренний водосток			
5.2.	трубы ПВХ	60		
6.	электрооборудование			паспорт
6.1.	ВРУ	15		
6.2.	ЩЭ этажный	20		
6.3.	ЩК -1 квартирный (не относится к общему имуществу МКД)	20		
6.4.	Кабель ВВГнг	20		
65 4.	Прибор учета электроэнергии	Согласно паспортных данных завода - изготовителя		

Часть III. Сведения о передаче и хранении Инструкции, внесении изменений в Инструкцию

Раздел 5. Сведения о передаче и хранении Инструкции

Подраздел 5.1. Сведения о лице, принявшем Инструкцию у Застройщика

Инструкция передана _____ Застройщиком
(Число, месяц, год передачи)

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо

фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения принявшего Инструкцию)

(основание передачи Инструкции)

Инструкция подлежит хранению _____
адрес

контактная информация

Примечание:

При передаче Инструкции юридическому лицу указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При передаче Инструкции собственнику жилого помещения, указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Подраздел 5.2. Сведения о лицах, передавших и принявших Инструкцию на хранение

5.2.1. Инструкция передана _____

(Организационно-правовая форма и наименование юридического

_____ лица, либо фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения передавшего Инструкцию)

_____ на хранение _____

(дата передачи) (организационно-правовая форма и

_____ наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество

_____ индивидуального предпринимателя или собственника жилого

_____ помещения, принявшего Инструкцию на хранение) (основание передачи Инструкции)

Инструкция подлежит хранению _____

(Адрес)

_____ (контактная информация)

Примечание:

При передаче Инструкции юридическому лицу указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При передаче Инструкции собственнику жилого помещения, указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Основанием передачи Инструкции, являются положение акта законодательства Российской Федерации, условия договора управления многоквартирным домом, протокол, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусматривающие передачу и принятие Инструкции на хранение.

5.2.2. Инструкция передана _____

(организационно-правовая форма и наименование юридического

лица, либо фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения, передавшего Инструкцию)

_____ на хранение _____

(дата передачи) (организационно-правовая форма и

наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество

индивидуального предпринимателя или собственника жилого

помещения, принявшего Инструкцию на хранение) (основание передачи Инструкции)

Инструкция подлежит хранению _____

(Адрес)

_____ (контактная информация)

Примечание:

При передаче Инструкции юридическому лицу, указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При передаче Инструкции собственнику жилого помещения, указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Основанием передачи Инструкции являются положение акта законодательства Российской Федерации, условия договора управления многоквартирным домом, протокол, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусматривающие передачу и принятие Инструкции на хранение.

Нумерация последующих пунктов производится арабскими цифрами в порядке возрастания. Номер пункта должен состоять из номера раздела, подраздела и пункта, разделенных точками.

Раздел 6. Сведения о внесенных в Инструкцию изменениях

Подраздел 6.1. Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях

Изменения разработаны и внесены _____
(организационно-правовая форма и наименование)

_____ (предпринимателя или собственника жилого помещения, разработавшего и внесшего изменения)

Изменения внесены в _____
(пункт, подраздел, раздел, часть)

В СВЯЗИ С _____
причина и объект (элемент) общего имущества, изменивший характеристику и

_____ (или) свойства, срок службы

Изменения разработаны на основании _____

Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию (на бумажном носителе и на электронном носителе информации), передан в _____

_____ (Муниципальный архив муниципального образования, адрес)

Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию, передал _____

_____ (число, месяц, год и акт передачи, его реквизиты)

Примечание:

При разработке изменений юридическим лицом, указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При разработке изменений собственником жилого помещения указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Подраздел 6.2. Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях

Изменения разработаны и внесены _____
(организационно-правовая форма и наименование)

_____ (юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя или собственника жилого помещения, разработавшего и внесшего изменения)

Изменения внесены в _____
(пункт, подраздел, раздел, часть)

в СВЯЗИ С _____
(причина и объект (элемент) общего имущества, изменивший)

_____ (характеристику и (или) свойства, срок службы)

Изменения разработаны на основании _____

Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию (на бумажном носителе и на электронном носителе информации), передан в _____

_____ (муниципальный архив муниципального образования, адрес)

Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию, передал _____

_____ (число, месяц, год и акт передачи, его реквизиты)

Примечание:

При разработке изменений юридическим лицом, указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При разработке изменений собственником жилого помещения, указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Нумерация подразделов производится арабскими цифрами в порядке возрастания. Номер подраздела должен состоять из номера раздела и подраздела, разделенных точками.

Часть IV. Архив и приложения к Инструкции

Раздел 7. Архив

Подраздел 7.1. Сведения об утративших силу подразделах Раздела 2 Части I Инструкции

Номер п/п	Номер утратившего силу подраздела, Раздела 2 Части I Инструкции	Номер подраздела Раздела 6 "Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях"	Номер приложения
1	2	3	4

**Подраздел 7.2. Сведения об утративших силу подразделах Раздела 3
Части II Инструкции утратившие силу**

Номер п/п	Номер утратившего силу подраздела, Раздела 3 Части II Инструкции	Номер подраздела Раздела 6 "Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях"	Номер приложения
1	2	3	4

**Подраздел 7.3. Сведения об утративших силу подразделах Раздела 4
Части II Инструкции утратившие силу**

Номер п/п	Номер утратившего силу подраздела, Раздела 4 Части II Инструкции	Номер подраздела Раздела 6 "Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях"	Номер приложения
1	2	3	4

Раздел 8. Приложения

Номер п/л	Наименование приложения	Состав	Дополнительная информация
1	2	3	4