

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“УНИВЕРСАЛСТРОЙ”**

Свидетельство № 3053 от 20

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

УС-18-001-ТБЭ

Том 10(1)

2018

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“УНИВЕРСАЛСТРОЙ”**

Свидетельство № 3053 от 20

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

УС-18-001-ТБЭ

Том 10(1)

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

Те директор _____ А. Н. в

Главный инженер проекта _____ И. А. Черемискин

2018

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Номер тома	Обозначение (шифр)	Наименование тома	Примечание (ответственный исполнитель)
1	УС-18-001-ПЗ	Раздел 1 Пояснительная записка	“Универсалстрой”
2	УС-18-001-ПЗУ	Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка	“Универсалстрой”
3	УС-18-001-АР	Раздел 3 Архитектурные решения	“Универсалстрой”
4	УС-18-001-КР	Раздел 4 Конструктивные и объемно-планировочные решения	“Универсалстрой”
		Раздел 5 Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	“Универсалстрой”
5.1	УС-18-001-ИОС1	Подраздел 1 Система электроснабжения	“Универсалстрой”
5.2	УС-18-001-ИОС2	Подраздел 2 Система водоснабжения	“Универсалстрой”
5.3	УС-18-001-ИОС3	Подраздел 3 Система водоотведения	“Универсалстрой”
5.4	УС-18-001-ИОС4	Подраздел 4 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	“Универсалстрой”
5.5	УС-18-001-ИОС5	Подраздел 5 Сети связи	“Универсалстрой”
6	УС-18-001-ПОС	Раздел 6 Проект организации строительства	“Универсалстрой”
8	УС-18-001-ООС	Раздел 8 Перечень мероприятий по охране окружающей среды	“Универсалстрой”
9	УС-18-001-ПБ	Раздел 9 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	“Универсалстрой”
10	УС-18-001-ОДИ	Раздел 10 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	“Универсалстрой”
10(1)	УС-18-001-ТБЭ	Раздел 10(1) Требования к обеспечению безопасной эксплуатации	“Универсалстрой”
11(1)	УС-18-001-ЭЭ	Раздел 11(1) Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	“Универсалстрой”
11 (2)	УС-18-001-НПКР	Раздел 11(2) Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ	“Универсалстрой”
12	УС-18-001-СМ	Раздел 12 Смета	“Универсалстрой”

УС-18-001.СП

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Черемискин			04.18
Проверил		Черемискин			04.18
Н.контр.		Черемискин			04.18
ГИП		Черемискин			04.18

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ООО “Универсалстрой”		

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Таблица 1 - Перечень работ и услуг технического обслуживания общего имущества с установленной периодичностью выполнения работ

№ п/п	Вид конструктивного элемента, инженерной системы или помещения общего пользования	Наименование и состав работ	Периодичность выполнения работ
1. Работы и услуги, необходимые для надлежащего содержания общего имущества проектируемого здания Объекта, выполняемые при проведении технических осмотров (плановых и внеплановых) конструктивных элементов и систем инженерно-технического назначения			
1.1	Фундамент	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверки соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; - проверки технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: <ul style="list-style-type: none"> = признаков неравномерных осадок фундаментов; = коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. <p>При выявлении нарушений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов; - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. 	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>по мере выявления</p>
1.2	Стены	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявления отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между подвальной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам; - выявления повреждений в кладке, наличия и характера трещин, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, 	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

	нарушения связей между	
--	------------------------	--

Продолжение таблицы 1

		отдельными конструкциями. В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере выявления
1.3	Перекрытия и покрытие	Проведение осмотров с целью: - выявления нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; - выявления наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры; - проверки состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям покрытия. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год по мере выявления
1.4	Крыши	Проведение осмотров с целью: - проверки кровли на отсутствие протечек; - проверки молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; - выявления деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крышу, водоприемных воронок внутреннего водостока; - осмотра потолков верхнего этажа для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания его покрытия; - проверки и при необходимости очистки кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; - проверки и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи;	2 раза в год 1 раз в год 2 раза в год в зимний период 2 раза в год в зимний период

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

УС-18-001-ТБЭ.ТЧ

Лист

4

Продолжение таблицы 1

		При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере выявления
1.5	Лестницы	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявления деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; - выявления наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры; - выявления прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций; <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.</p>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере выявления</p> <p>по мере необходимости</p>
1.6	Пандусы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезд и над балконами верхних этажей	<p>Проведение осмотров с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявления наличия, характера и величины выбоин и трещин в ступенях крылец; - выявления нарушения гидроизоляции в сопряжениях крылец; - проверки состояния пандуса и его соответствия технической документации. <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ или замена отдельных участков и элементов</p>	<p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p>
1.7	Фасады, цоколи, отмостки	<p>Проведение планового осмотра при подготовке к весенне-летней эксплуатации (с простукиванием облицовки фасада), в том числе правильности использования лоджий.</p> <p>Проведение внеплановых осмотров после явлений стихийного характера, при выявлении аварийных повреждений и поступлении жалоб</p>	<p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

УС-18-001-ТБЭ.ТЧ

Лист

5

Продолжение таблицы 1

		проживающих. Устранение выявленных нарушений: - ограждение опасной зоны; - закрытие и опломбирование выходов на аварийные лоджии.	по мере выявления
1.8	Перегородки	Проведение осмотров с целью: - выявления зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; - проверки звукоизоляции. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год 1 раз в год по мере выявления
1.9	Подъезд	Проверка состояния внутренней отделки. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - проведение восстановительных работ.	1 раз в год 1 раз в год по мере выявления
1.10	Система вентиляции	Проведение планового осмотра с целью: - устранения неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранения засоров в каналах, устранения неисправностей диффлекторов, замены дефективных вытяжных решеток и креплений. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Проведение плановых осмотров вентиляционных каналов с проверкой наличия тяги. Проверка правильности расположения оголовков (отсутствие зоны ветрового	1 раз в год по мере необходимости по мере выявления 4 раза в год (раз в квартал) 1 раз в год

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Продолжение таблицы 1

		подпора). Проведение внепланового осмотра после аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих. Устранение неплотностей. Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации и акта проверки вентиляционных каналов на плотность и обособленность.	по мере необходимости по мере выявления 1 раз в год перед началом отопительного сезона (в третьем квартале)
1.11	Система холодного водоснабжения	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода. Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих. Устранение выявленных неисправностей: - устранение течи в трубопроводах и арматуре по мере выявления; - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов и арматуры; - восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования; - прочистка трубопроводов. Проверка исправной работы приборов учета расхода воды, относящихся к общедомовому имуществу.	1 раз в год по мере необходимости по мере выявления по мере выявления по мере выявления по мере выявления 1 раз в месяц

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7	

Продолжение таблицы 1

1.13	Система водоотведения (канализация)	<p>Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода.</p> <p>Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.</p> <p>Устранение выявленных неисправностей: - прочистка стояка; - прочистка лежака - устранение просадки, прогиба и контруклона лежака и канализационного выпуска; - смена кронштейнов под сантехприборами, укрепление расшатанного унитаза, прочистка и промывка сифонов, находящихся в нежилых помещениях; - подчеканка раструбов канализационных труб; - смена прокладок канализационных ревизий; - устранение засора трубопроводов; - установка металлических пробок на канализационных прочистках; - укрепление трубопроводов.</p> <p>Проверка исправности канализационных вытяжек.</p> <p>Контроль состояния и восстановление исправности дренажных систем и дворовой канализации.</p>	<p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>по мере выявления</p> <p>по мере выявления</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости по договору со специализир. организацией</p>
1.15	Система электроснабжения		
		<p>Устранение выявленных нарушений: - подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов; - протирка электроламп и смена перегоревших электроламп на лестничных клетках; - промывка, протирка и смена перегоревших электроламп световых домовых знаков, уличных и др. указателей; - удаление влаги, ржавчины и др. из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитков; - ликвидация скруток.</p> <p>Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замер сопротивления изоляции проводов.</p>	<p>по мере выявления</p> <p>1 раз в год</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Продолжение таблицы 1

1.16	Специальные общедомовые технические устройства	<p>Техническое обслуживание общедомовых приборов учета.</p> <p>Техническое обслуживание переговорно-запирающих устройств дверей подъезда.</p> <p>Техническое обслуживание устройства принудительного закрывания дверей подъезда (доводчика)</p>	<p>по договору со специализир. организацией по договору со специализир. организацией по договору со специализир. организацией</p>
1.17	Прочие работы	<p>Работы по выполнению требований пожарной безопасности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обеспечение работоспособного состояния выходов, систем аварийного освещения; - освобождение лестничных площадок, маршей и приквартирных коридоров от хлама и бытового мусора; - освобождение входа на кровлю. <p>Осмотр радио-, теле и др. устройств на крыше с вызовом специализированной обслуживающей организации для устранения нарушений.</p>	<p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>
2. Работы и услуги, выполняемые при подготовке проектируемого здания Объекта к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации			
2.1	Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения	<p>Консервация системы отопления на летний период с ревизией запорной регулировочной арматуры и КиП.</p> <p>Определение объема необходимых ремонтных работ и разработка плана-графика их выполнения.</p> <p>Подготовка гильз для термометров и термометров и штуцеров для манометров с запорными кранами на тепловых вводах и тепловых узлах.</p> <p>Приведение автоматики подпитки расширительных баков в рабочее состояние.</p> <p>Устранение нарушений в состоянии систем центрального отопления и горячего водоснабжения, имевших место в прошедший отопительный сезон.</p> <p>Промывка системы центрального отопления</p>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Продолжение таблицы 1

		<p>до "светлой" воды.</p> <p>Гидропневматическая промывка системы центрального отопления.</p> <p>Гидравлическое испытание (опрессовка) системы центрального отопления на 1,25 рабочего давления.</p> <p>Окраска трубопроводов и поддонов.</p> <p>Спуск и напуск воды в систему отопления.</p> <p>Организация работы по проведению пробного протапливания: - работа с населением по проверке прогреваемости отопительных приборов; - наладка и регулировка системы отопления; - вывод системы на расчетный режим работы; - контроль параметров на тепловом вводе; - контроль тепловлажностного режима в помещениях многоквартирного дома (обеспечение нормативной температуры (+18 - +20 °С) в жилых помещениях); - проверка качества горячего водоснабжения, обеспечение нормативной в точках водоразбора.</p> <p>Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации и акта готовности системы отопления дома к осенне-зимней эксплуатации.</p>	<p>1 раз в 4 года</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости по мере необходимости и по согласованию с теплоснабж. организацией 1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>
2.2	Система холодного водоснабжения, в т.ч. система противопожарного водопровода	<p>Восстановление местами разрушенной теплоизоляции.</p> <p>Устранение течи трубопроводов и запорной арматуры.</p> <p>Устранение неисправности насосного оборудования.</p>	<p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

УС-18-001-ТБЭ.ТЧ

Лист

10

Продолжение таблицы 1

2.3	Фасады, цоколи, отмостки	<p>Очистка и промывка фасадов зданий от атмосферных и грязепочвенных загрязнений.</p> <p>Устранение нарушений в состоянии отмостки: - обеспечение уклона от здания к водоотводным лоткам (не менее 3%); - заделка выбоин, трещин и ликвидация просадки грунта, в том числе в месте прокладки инженерных коммуникаций; - расчистка и заделка щелей между отмосткой (тротуаром) и стеной здания.</p> <p>Устранение нарушений в состоянии цоколя: - обеспечение уклона выступа цоколя от стены здания (не менее 5%); - восстановление поврежденной облицовки.</p>	<p>2 раза в год</p> <p>по мере выявления</p> <p>По мере выявления</p>
2.4	Крыша (ограждающие элементы и несущие части), система водоотвода	<p>Укрепление парапетных ограждений.</p> <p>Переключение внутреннего водостока на летний и зимний режимы работы.</p> <p>Проверка герметичности и прочности соединения водоприемной решетки внутреннего водостока с гидроизоляционным ковром кровли, устранение выявленных неисправностей.</p>	<p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p>
2.5	Помещения общего пользования (лестничная клетка, коридоры)	<p>Приведение в порядок помещений, очистка их от мусора и посторонних предметов, восстановление освещения.</p> <p>Создание нормативного температурно-влажностного режима в помещениях (выполнение мероприятий по технике безопасности и охране труда в помещениях электрощитовых, приведение в порядок входных групп).</p> <p>Обеспечение свободного подхода к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.</p> <p>Выполнение утеплительных мероприятий (восстановление остекления, утепление дверных и оконных проемов, обеспечение исправности доводчиков и фурнитуры).</p> <p>- Выполнение мероприятий по исключению подтопления подвальных помещений; - уплотнение пересечений инженерных коммуникаций со строительными</p>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
---------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Окончание таблицы 1

		конструкциями здания.	
2.6	Прочие работы	Укрепление домовых знаков, уличных и др. указателей.	1 раз в год
		Устранение нарушений в состоянии отмосток, водоотводящих лотков.	1 раз в год
		Непредвиденные работы.	по мере необходимости
		Проведение разъяснительной работы с проживающими и арендаторами о необходимости утепления занимаемых помещений, соблюдения правил пожарной безопасности.	1 раз в год
		Утепление вентиляционных каналов.	по мере необходимости
		Оформление паспорта готовности к осенне-зимней эксплуатации.	ежегодно до 1 сентября
		Оформление акта готовности к весенне-летней эксплуатации.	ежегодно до 25 апреля
		Мелкий ремонт почтовых ящиков	по мере необходимости

1.2 УСТАНОВЛЕНИЕ ПЕРИОДИЧНОСТИ ОСМОТРОВ И КОНТРОЛЬНЫХ ПРОВЕРОК И (ИЛИ) МОНИТОРИНГА СОСТОЯНИЯ ОСНОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ И СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года N 170, контроль за техническим состоянием Объекта после ввода его в эксплуатацию обеспечивается путем проведения систематических плановых и внеплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров также осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений Объекта.

Плановые осмотры подразделяют на общие и частичные. При общих осмотрах контролируется техническое состояние Объекта в целом, его систем инженерно-технического обеспечения и внешнего благоустройства; при частичных осмотрах - техническое состояние отдельных конструкций помещений, элементов.

Общие осмотры проводятся два раза в год - весной и осенью. При этом Объект обследуется в целом, включая конструктивные элементы и системы инженерно-технического обеспечения.

Общий осмотр Объект рекомендуется проводить по отдельным частям или конструктивным элементам и системам инженерно-технического обеспечения в следующей последовательности:

- фундамент;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

- наружные стены и элементы фасадов;
- крыша, утеплитель покрытия;
- санитарно-техническое и другое внутридомовое оборудование систем инженерно-технического обеспечения (проводится одновременно с поэтажным осмотром строительных конструкций).

Частичному осмотру подлежат отдельные элементы конструкций и систем инженерно-технического обеспечения. При этом устраняются мелкие неисправности санитарно-технического оборудования, электротехнических устройств и другого оборудования, входящего в состав общего имущества Объекта.

Внеочередные осмотры проводятся после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов Объекта, после аварий в системах тепло-, водо-, энергоснабжения и при выявлении деформации оснований фундамента.

Периодичность осмотров Объекта после ввода его в эксплуатацию представлена в таблице 1.

1.3 УСТАНОВЛЕНИЕ СРОКОВ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, А ТАКЖЕ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Текущий ремонт предусматривает своевременное и систематическое проведение ремонтных работ по предупреждению преждевременного износа отдельных частей Объекта и его инженерного оборудования, а также работ по устранению мелких повреждений и неисправностей.

Для Объекта предусматривается текущий ремонт двух видов:

- планово-предупредительный, выполняемый с установленной периодичностью;
- внеплановый (непредвиденный), выполняемый, как правило, в срочном порядке в период между плановыми ремонтами.

Текущий планово-предупредительный ремонт является основным видом ремонта для обеспечения нормальной технической эксплуатации общего имущества Объекта и его оборудования. Периодичность текущего ремонта (минимальная продолжительность эффективной эксплуатации), исходя из капитальности проектируемого здания Объекта, принимается равной 3-5 лет. При износе Объекта свыше 60% планово-предупредительный текущий ремонт должен выполняться ежегодно.

Текущий внеплановый (непредвиденный) ремонт заключается в срочном исправлении случайных повреждений и недостатков, которые не были обнаружены и устранены при текущем планово-предупредительном ремонте или возникли после его выполнения. Сроки устранения неисправностей при выполнении текущего внепланового (непредвиденного) ремонта приведены в таблице 2.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	УС-18-001-ТБЭ.ТЧ	Лист
							13

Таблица 2 – Сроки устранения неисправностей при выполнении текущего внепланового ремонта.

Неисправности в элементах здания и инженерном оборудовании	Предельный срок устранения неисправностей (с момента выявления), сутки
Покрытие	
Протечки	1
Неисправности: в системе организованного водоотвода	5
внутреннего водостока	2
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей	1 (с немедленным ограждением опасной зоны)
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов: в зимнее время	1
в летнее время	3
Внутренняя и наружная отделка	
Нарушение связи наружной облицовки на высоте более 1,5 м	немедленно с принятием мер безопасности
Санитарно-техническое обслуживание	
Течи водопроводных кранов, находящихся в нежилых помещениях	1
Неисправности аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях	немедленно
Электротехнические устройства	
Неисправности электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.п.)	немедленно
То же неаварийного характера	1

В таблице 3 приводится основной перечень работ по текущему ремонту общего имущества Объекта.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	14	

Таблица 3 – Перечень работ по текущему ремонту

№ п/п	Вид конструктивного элемента, инженерной системы или помещения общего пользования	Наименование работ
1.	Фундамент	<ul style="list-style-type: none"> - Заделка и расшивка стабилизировавшихся трещин в фундаменте. - Исправление дефектов фундамента под оборудование. - Исправление нарушенной кирпичной кладки верхних рядов цоколей. - Восстановление отдельными местами по периметру здания просевшей отмостки. - Заделка трещин в местах примыкания отмостков к стене здания. - Устранение нарушений в гидроизоляции фундамента.
2.	Стены	<ul style="list-style-type: none"> - Ремонт облицовки цоколей и стен отдельными местами. - Расшивка раствором трещин в стенах. - Постановка на раствор отдельных выпавших кирпичей или замена облицовочных плиток по фасаду. - Устранение неисправностей в наружных и внутренних стенах, не связанных с перекладкой или креплением стен. - Пробивка и заделка мелких сквозных отверстий, гнезд, ниш и борозд в стенах. - Ремонт отдельных перемычек над проемами. - Утепление промерзающих мест. - Заделка выбоин и трещин на поверхности блоков.
3.	Фасады	<ul style="list-style-type: none"> - Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением отдельных облицовочных плиток. - Частичный ремонт или восстановление местами облицовки фасада. - Заделка трещин в местах примыкания пола к стенам, ремонт гидроизоляции. - Ремонт входной группы в подъезды.
4.	Крыши	<ul style="list-style-type: none"> - Ремонт кровли с полной заменой верхнего слоя рулонного ковра и частичной заменой нижележащих слоев. - Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя. - Ремонт покрытий над торцевыми стенами и парапетами. - Укрепление, замена парапетов, радиостоек, устройств заземления здания, ремонт оголовков вентиляционных шахт, канализационных стояков и др. - Ремонт мест примыкания покрытий к различным конструктивным элементам и санитарно-техническому оборудованию, выступающим над кровлей (парапеты, трубы, вентиляционные шахты и др.), а также к водоприемным воронкам внутреннего водостока.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

УС-18-001-ТБЭ.ТЧ

Лист

15

Продолжение таблицы 3

		- Ремонт узлов системы внутреннего водоотвода, обеспечивающих бесперебойный отвод с крыши узел дождевых и талых вод.
5.	Оконные и дверные заполнения в помещениях общего пользования, входные двери	- Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений. - Замена неисправных уплотняющих прокладок, замена и установка недостающих дверных и оконных приборов. - Ремонт, укрепление и утепление входных дверей и дверей в местах общего пользования. - Восстановление остекления. - Установка и снятие доводчиков, запирающих устройств, упоров.
6.	Перекрытия и полы	- Заделка выбоин и трещин. - Ремонт отдельных мест перекрытий с очисткой от ржавчины обнаженной арматуры и обетонирование с расшивкой и затиркой их поверхности. - Ремонт полов из керамических и других плиток с заменой отдельных плиток и добавлением недостающих. - Ремонт бетонного основания полов. - Установка гильз и заделка неплотностей в местах прохождения через перекрытия стояков инженерных систем здания.
7.	Перегородки	- Укрепление существующих перегородок с заделкой проветров, щелей и отверстий. - Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок с заделкой трещин в местах сопряжения перегородок со смежными конструкциями.
8.	Подъезд, технические помещения, другие общедомовые вспомогательные помещения	- Ремонт лестничных клеток. Отделочный ремонт: - восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; - восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами; - все виды малярных и стекольных работ в помещениях общего пользования.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

УС-18-001-ТБЭ.ТЧ

Лист

16

Продолжение таблицы 3

9.	Внутридомовая система горячего водоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> - Ремонт и замена: <ul style="list-style-type: none"> - отдельных участков трубопроводов; - запорной и регулировочной арматуры; - контрольно-измерительных приборов; - приборов автоматики. - Ремонт, замена и поверка приборов учета (домовых и поквартирных): <ul style="list-style-type: none"> - демонтаж штуцеров-придерживателей; - съем неисправного прибора; - ремонт и установка прибора с новой пломбировкой; - составление Акта о выполнении ремонта и отметка в паспорте прибора. - Ремонт теплообменников с очисткой от накипи и отложений. - Восстановление теплоизоляции и окраска сетей и устройств. - При необходимости отключение и включение стояков.
10.	Вентиляция	<ul style="list-style-type: none"> - Ремонт вентиляционных каналов, шахт со сменой отдельных участков и укреплением вентиляционных жалюзийных решеток. - Устранение подсоса воздуха в вентиляционных шахтах, укрепление существующих плит и промазка трещин.
11.	Внутридомовая система холодного водоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> - Ремонт и замена: <ul style="list-style-type: none"> - отдельных участков трубопроводов; - запорной, регулировочной арматуры; - контрольно-измерительных приборов; - приборов автоматики. - Ремонт, замена и поверка приборов учета расхода воды: <ul style="list-style-type: none"> - общедомовых; - индивидуальных. - Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов. - Гидравлическое испытание системы после выполнения ремонтных работ система. - При необходимости отключение и включение стояков.
12.	Внутридомовая система водоотведения (канализация)	<ul style="list-style-type: none"> - Ремонт и замена: <ul style="list-style-type: none"> - отдельных участков трубопроводов; - фасонных частей, трапов, сифонов, ревизий; - Перекладка канализационного выпуска до первого колодца.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Окончание таблицы 3

13.	Система электроснабжения	<ul style="list-style-type: none"> - Замена отдельных участков электрической сети здания до ввода в квартиры. - Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключателей, патронов, штепсельных розеток, светильников, в том числе домовых знаков, уличных и др. указателей). - Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств. - Замена и установка устройств защитного отключения, щитов, фотовыключателей и других устройств автоматического и дистанционного управления освещением в местах общего пользования. - Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования. - Замена приборов учета электроэнергии, относящихся к общедомовому имуществу. - Ремонт групповых распределительных и предохранительных щитков и коробок. - Проверка работоспособности электрооборудования: <ul style="list-style-type: none"> - измерение сопротивления изоляции мегомметром аппарата; - измерение сопротивления изоляции мегомметром групповой линии питания; - проверка наличия цепи зануления между заземлителем и элементами электроустановок.
14.	Разные работы	<ul style="list-style-type: none"> - Выполнение утеплительных мероприятий при подготовке здания к осенне-зимней эксплуатации. - Установка или замена домовых знаков, уличных и др. указателей. - Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, ППА. - Обозначение и ремонт указателей пожарных гидрантов. - Проведение технического обследования и энергоаудита здания.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

УС-18-001-ТБЭ.ТЧ

Лист

18

2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МАШИН, МЕХАНИЗМОВ И ИНВЕНТАРЯ, НЕОБХОДИМОГО ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, А ТАКЖЕ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

С целью уменьшения ручного труда и сокращения сроков проведения работ по текущему ремонту, посредством которого, в том числе, обеспечивается безопасность Объекта в процессе его эксплуатации, проектом предусматривается использование основных машин, механизмов, оснастки и ручного инструмента, перечень которых представлен в таблице 4.

Таблица 4 – Перечень основных машин, механизмов, оснастки и ручного инструмента

Механизируемые работы и технологические процессы	Средства механизации
Средства подмащивания и вертикальный транспорт	
Подъем строительных материалов	Строительные подъемники. Легкие переносные и передвижные краны. Лебедки строительные электрические. Лебедки строительные ручные
Подъем рабочих с инструментом для выполнения работ на высоте	Леса строительные инвентарные рамные, хомутовые или штыревые. Подмости строительные, шарнирно-панельные, инвентарные, самоподъемные. Строительные вышки-туры. Шарнирно-рычажные строительные подъемники. Люльки фасадные
Монтажные работы	
Образование отверстий	Машины ручные сверлильные. Перфораторы ручные электрические. Станки для сверления отверстий в железобетоне.
Разборка и сборка шурупных и болтовых соединений	Шурупверты ручные электрические с магнитной головкой. Гайковерты электрические ручные
Зачистка сварных швов, подгонка отдельных элементов	Машины ручные шлифовальные.
Пробивка ниш, борозд и гнезд	Молотки электрические рубильные. Бороздоделы электрические.
Прочистка систем вентиляции	Электромеханические машины для прочистки вентиляционных каналов. Щеточная машина с нагнетателем и пылесосом.
Пробивка гнезд, борозд, частичная разборка кирпичной кладки	Бетоноломы электрические. Молотки отбойные ручные электрические
Очистка металла от коррозии, краски, окалины, зачистка сварных швов и поверхностей	Машины ручные шлифовальные электрические

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Продолжение таблицы 4.

Штукатурные работы	
Затирка накрывного слоя и очистка поверхностей	Машины штукатурно-затирачные Машины ручные шлифовальные торцовочные
Приготовление, переработка, транспортировка и нанесение штукатурного раствора	Станции штукатурные Агрегаты штукатурные Машины штукатурные
Малярные работы	
Приготовление, транспортировка и нанесение малярных составов	Малярные станции
Нанесение на поверхность водных, известковых и меловых окрасочных составов	Краскопульты ручные
Бетонные работы	
Приравнивание и уплотнение бетонного и цементно-песчаного растворов	Вибратор поверхностный
Уплотнение бетонной смеси	Виброрейка
Кровельные работы	
Прикатка рулонных материалов	Устройства для раскатки и прикатки рулонных материалов
Нанесение битумных мастик на кровлю	Машины для нанесения битумных мастик
Приготовление, подогрев, перемешивание и транспортировка мастик по кровле	Машины для подогрева, перемешивания и транспортировки мастик по кровле Битумоварочные котлы
Сушка основания кровли	Машина для сушки основания кровли
Монтаж внутридомовых инженерных систем	
Гибка стальных труб в холодном состоянии	Трубогибы ручные Трубогибы гидравлические
Нарезание резьбы	Машины ручные резьбонарезные
Резка труб	Труборезы электрические
Резка труб из полимерных материалов	Ножницы для труб Резак для труб роликовый
Снятие фаски с труб из полимерных материалов под углом 15°	Фаскосниматель для пластиковых труб.
Монтаж (сварка) труб из полимерных материалов	Механическая сварочная машина. Аппарат для раструбной сварки труб.
Сварочные работы	
Газовая сварка (резка)	Генераторы ацетиленовые. Установка передвижная баллонная. Горелки инжекторные. Резаки.
Электросварочные работы	Трансформаторы сварочные. Электрододержатели.
Вспомогательное оборудование. Обеспечение электробезопасности работ	Устройства защитно-отключающие

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

УС-18-001-ТБЭ.ТЧ

Лист

20

Окончание таблицы 4.

Подключение электрических машин к питающей сети	Соединения штепсельные
Обеспечение отделочных машин сжатым воздухом	Передвижные и переносные компрессоры

3 СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО ПЕРСОНАЛА, НЕОБХОДИМОГО ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Количество обслуживающего персонала, необходимого для эксплуатации Объекта, устанавливает управляющая организация с учетом рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденных Приказом Госстроя Российской Федерации от 9 декабря 1999 г. № 139.

4 МЕРЫ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОДЪЕМНО-ТРАНСПОРТНОГО ОБОРУДОВАНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМОГО ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

При эксплуатации Объекта предусматривается использование строительных подъемников и кранов, относящихся к подъемно-транспортному оборудованию (далее по тексту – ПТО). Исходя из этого, при эксплуатации ПТО должны соблюдаться требования технического регламента ТР ТС 010/2011 “О безопасности машин и оборудования”, а также требования установленные в проектной и эксплуатационной документации на ПТО.

Эксплуатант обязан назначить:

- инженерно-технического работника по надзору за безопасной эксплуатацией ПТО, разработав для него должностную инструкцию;
- инженерно-технического работника, ответственного за содержание ПТО в исправном состоянии, разработав для него должностную инструкцию.

Для обеспечения безопасной эксплуатации ПТО должны быть выполнены следующие условия:

- наличие декларации и (или) сертификата, подтверждающего соответствие ПТО требованиям технического регламента ТР ТС 010/2011;
- соблюдены все требования ввода ПТО в эксплуатацию, включая при необходимости получение в установленном порядке разрешения на применение и регистрацию в федеральных органах по надзору в области промышленной безопасности и безопасности движения;
- установка и монтаж ПТО произведены в соответствии с проектами и инструкциями;
- эксплуатация ПТО производится в соответствии с производственными инструкциями для обслуживающего персонала;
- к обслуживанию ПТО допускается персонал, прошедший аттестацию в установленном порядке;
- экспертиза промышленной безопасности ПТО выполняется независимой компетентной организацией и оформляется заключением экспертизы промышленной безопасности;
- соответствие ПТО требованиям технических регламентов периодически подтверждается.

Для обеспечения безопасности при выполнении ПТО процессов подъема и перемещения людей и грузов эксплуатантом должны быть разработаны:

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	УС-18-001-ТБЭ.ТЧ	Лист
							21

- проекты производства строительно-монтажных и погрузочно-разгрузочных работ, включая технологические карты;
- схемы строповки грузов при подъеме;
- схемы складирования на площадке;
- положение о порядке назначения персонала и лиц, ответственных за безопасное производство работ ПТО, а также инструкции с определением их обязанностей.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					УС-18-001-ТБЭ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подпись