

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“УНИВЕРСАЛСТРОЙ”**

Свидетельство № 3053 от 20 апреля 2017 г.

**Строительство многоквартирного жилого здания, расположенного по
адресу г. Луза ул. Рабочая, д. 39**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

УС-18-003-ТБЭ

Том 10(2)

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. 39**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

УС-18-003-ТБЭ

Том 10(2)

Технический директор

_____ **А. Н.Копосов**

Главный инженер проекта

_____ **И. А. Черемискин**

2018

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

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Номер тома	Обозначение (шифр)	Наименование тома	Примечание (ответственный исполнитель)
1	УС-18-003-ПЗ	Раздел 1 Пояснительная записка	“Универсалстрой”
2	УС-18-003-ПЗУ	Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка	“Универсалстрой”
3	УС-18-003-АР	Раздел 3 Архитектурные решения	“Универсалстрой”
4	УС-18-003-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-18-003-ИОС1	Подраздел 1 Система электроснабжения	“Универсалстрой”
5.2	УС-18-003-ИОС2	Подраздел 2 Система водоснабжения	“Универсалстрой”
5.3	УС-18-003-ИОС3	Подраздел 3 Система водоотведения	“Универсалстрой”
5.4	УС-18-003-ИОС4	Подраздел 4 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	“Универсалстрой”
5.5	УС-18-003-ИОС5	Подраздел 5 Сети связи	“Универсалстрой”
8	УС-18-003-ООС	Раздел 8 Перечень мероприятий по охране окружающей среды	“Универсалстрой”
9	УС-18-003-ПБ	Раздел 9 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	“Универсалстрой”
10	УС-18-003-ОДИ	Раздел 10 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	“Универсалстрой”
10(1)	УС-18-003-ТБЭ	Раздел 10(1) Требования к обеспечению безопасной эксплуатации	“Универсалстрой”
11(1)	УС-18-003-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-18-003-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-18-003-СМ	Смета	“Универсалстрой”

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

УС-18-003.СП

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ООО “Универсалстрой”		

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

1 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОСТИ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В ПРОЦЕССЕ ИХ ЭКСПЛУАТАЦИИ

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Федерального закона Российской Федерации от 20 декабря 2009 года № 384-ФЗ “Технический регламент о безопасности зданий и сооружений”, безопасность объекта капитального строительства: “Строительство многоквартирного жилого здания, расположенного по адресу г. Луза ул. Рабочая, д. 39” (далее по тексту – Объект) в процессе эксплуатации обеспечивается посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов.

Параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации Объекта должны соответствовать требованиям проектной документации. Указанное соответствие поддерживается посредством технического обслуживания и подтверждается в ходе периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Указания по обеспечению безопасной эксплуатации несущих конструкций здания

2.1 Описание конструктивных решений здания

Объект представляет собой 3-х этажное кирпичное здание со сборными перекрытиями из железобетонных плит на свайном фундаменте с железобетонным ростверком. Конструктивная схема Объекта – жесткая перекрестно-стеновая. Пространственная жесткость Объекта обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен, элементов покрытия и жестких дисков перекрытия.

Количество надземных этажей – 3.

Таблица конструктивных элементов здания

Конструкция	Материал
Фундаменты	Свайные по серии 1.011.1-10 в.1 с железобетонным монолитным ростверком из бетона В20, F100, W6
Стены ниже отметки	Монолитные стены из бетона В15, F100, W6
Стены надземной части здания	Многослойные с утеплителем и с применением вентилируемых фасадов. Несущая часть стены кладка из силикатного камня по ГОСТ 379-95. Утеплитель минераловатные плиты НГ (50 и 50 кг/м3). Облицовка- стеновые панели С15-ОН. Металлический каркас системы навес-

УС-18-003-ТБЭ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Черемискин			09.17		Текстовая часть	П	1
Проверил		ак			09.17	ООО “Универсалстрой”			
Н.контр.		Черемискин			09.17				
ГИП		ак			09.17				

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

Перекрытия	Сборные, из железобетонных пустотных плит безопалубочного формования.
Внутренние стены лестничных	Кладка из силикатного камня по ГОСТ 379-95
Лестничные марши	Сборный железобетонные по серии 1.151-6
Площадки лестниц	Сборные, из железобетонных пустотных плит безопалубочного формования
Перемычки	Сборные ненесущие перемычки по серии 1.038.1-1 выпуск 1
Покрытие	Плоское, совмещенное утепленное
Кровля	Рулонная из битумно-полимерных наплавляемых материалов Унифлекс ТКП-4.0, Унифлекс ТПП-3.0 ТУ 5774-001-17925162-99
Утеплитель покрытия здания	Утеплитель – экструзионный пенополистирол ($\gamma = 35 \text{ кг/м}^3$), в два слоя, толщиной 150мм
Отмостка	Бетонная из бетона В7.5

2.2 Сведения для пользователей и эксплуатационных служб о значениях эксплуатационных нагрузок на строительные конструкции, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации здания

Сбор нагрузок выполнен согласно указаний СП 20.13330.2011 "Свод правил. Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*" (утв. Приказом Минрегиона РФ отг. № 787). Учитывались:

постоянные нагрузки на перекрытия от веса перегородок и полов, веса наружного стенового ограждения;

временные нагрузки на перекрытия;

постоянная на покрытие от веса кровли;

снеговая нагрузка на покрытие;

собственный вес элементов.

Все нагрузки приняты с соответствующими коэффициентами надежности.

Участок строительства находится в I снеговом районе и V ветровом районе. Расчетная сейсмичность участка строительства до 6 баллов

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	УС-18-003-ТБЭ.ТЧ	Лист
							3

2.3 Требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию, при проведении которых отсутствует угроза нарушения безопасности строительных конструкций здания

Эксплуатация здания разрешается после оформления акта ввода объекта в эксплуатацию.

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

Необходимо эксплуатировать здание в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РФ, в том числе: 1. ФЗ РФ от 30.12.2009 г. №384-ФЗ. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений. 2. ФЗ РФ от 22.07.2008 г. №123-ФЗ. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.

В организации должен быть установлен систематический строительный надзор за техническим состоянием несущих и ограждающих конструкций здания с целью своевременного обнаружения и контроля за устранением выявленных неисправностей и повреждений, возникающих в процессе эксплуатации. Общее руководство комплексом работ по обеспечению надлежащего технического состояния здания возлагается на технического руководителя эксплуатирующей организации. Ответственность за техническое состояние и условия эксплуатации здания возлагается на руководителей структурных подразделений, на балансе или в ведении которых находятся эти здания и сооружения.

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

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

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

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

В случаях невозможности оперативного устранения неисправностей, связанных с угрозой безопасности, повреждения имущества, эксплуатационные организации обязаны: - принять неотложные меры по предотвращению угрозы обрушения конструктивных элементов (устройством временных креплений), затопления нижележащих этажей (перекрытием систем отопления, водоснабжения с одновременным обеспечением потребителей водой в переносных емкостях по установленному графику, устройством заглушек и др.); - проинформировать заинтересованных лиц о принятых решениях и планируемых сроках устранения неисправностей.

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

В процессе всего времени эксплуатации должны систематически проводиться технические осмотры зданий. Целью осмотров является своевременное выявление дефектов зданий, установление возможных причин их возникновения и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений, устранением

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	УС-18-003-ТБЭ.ТЧ	Лист
							4

мелких неисправностей, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотры.

В зависимости от назначения технические осмотры зданий подразделяются на плановые и неплановые. Смори раздел 2.4

Перечень мероприятий по обеспечению безопасности строительных конструкций здания в процессе его эксплуатации:

2.3.1 Основания и фундаменты. Стены подвального этажа.

В процессе эксплуатации необходимо осуществлять контроль за деформациями оснований здания, фундаментов, стен подвального этажа (осадками, сдвигами, кренами).

Фундамент и стены подвальных помещений должны эксплуатироваться с соблюдением следующих требований: - с прилегающей к зданию территории должен быть обеспечен отвод поверхностных вод; - стенки приемков у окон должны быть на 15 см выше уровня тротуаров (отмостки); - вводы инженерных коммуникаций в помещения подвала через фундамент и стены должны быть герметизированы и утеплены; - течи трубопроводов, расположенных в помещениях техподполья, должны немедленно устраняться.

Не допускается в процессе эксплуатации: - нарушение вертикальной и горизонтальной гидроизоляции фундамента и стен техподполья;

- нарушение вертикальной и горизонтальной гидроизоляции фундамента и стен техподполья;
- производство земляных работ (устройство траншей, котлованов) в непосредственной близости от фундамента без специального разрешения, выдаваемого в установленном порядке; - наличие просадок и разрушений отмостки.

В процессе эксплуатации могут быть обнаружены следующие характерные неисправности: - трещины в плоскости примыкания отмостки к наружным стенам подвального этажа; - повышенная влажность воздуха в подвале, вызывающая появление мокрых пятен на стенах и образование конденсата на трубах; - трещины в стенах подвала; - повреждения, просадки или разрушения фундаментов, вызванные застоем, притоком воды к фундаментам.

Ремонтные работы по устранению обнаруженных неисправностей следует выполнять качественно и в срок, установленный соответствующими нормативными документами.

При появлении в стенах трещин следует проверять через три месяца в течении первого года, через 6 месяцев в течении второго года и далее один раз в год в течении пяти лет. Неизменное состояние маяков свидетельствует о прекращении деформации стен.

При обнаружении на стенах и потолках сырых пятен и плесени, образования конденсата на водопроводных трубах следует организовать интенсивное проветривание через окна и двери.

Не допускается пробивка проемов и отверстия в стенах, установка новых перегородок и крепление их к несущим конструкциям без разрешения лиц, ответственных за эксплуатацию здания.

При нарушении лакокрасочного слоя металлических деталей (трубопроводы, крюки подвески и т.д.) необходимо восстановить покрытие. Восстановление неисправностей теплоизоляции труб в техническом подполье осуществлять при подготовке здания к зимнему периоду эксплуатации.

Входы в техподполье следует регулярно очищать от снега и мусора.

Земляные работы в непосредственной близости от здания производить только по специальному разрешению.

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

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

Указания по устранению неисправностей в фундаментах

а) При повреждении отмостки ее следует восстановить в соответствии с проектным решением. Трещины между отмосткой и стеной следует расчистить и заделать бетоном, асфальтом или горячим битумом. б) При заделке на стенах трещин их следует очистить от грязи, промыть водой, расшить и заделать цементным раствором. Трещины шириной менее 3 мм расшить до 3-5 мм на глубину 20-25 мм, заделать жестким цементным раствором марки не менее М100. Трещины более 5 мм зачеканить жестким цементным раствором М100. При появлении небольших трещин, выбоин в стенах техподполья заделку следует производить цементным раствором М100. с) При нарушении бетонного покрытия пола техподполья необходимо сделать восстановление в соответствии с проектным решением. д) Разрушенную поверхность входной площадки следует восстанавливать материалами в соответствии с проектным решением. е) Щели и трещины в местах примыкания стенок и пола приямков к фундаментам следует заделывать горячим битумом или цементным раствором М100.

2.3.2 Наружные и внутренние стены, перегородки

В процессе эксплуатации могут быть обнаружены следующие характерные нарушения: - нарушение звукоизоляции внутренних стен и перегородок; - нарушение креплений внутренних стен и перегородок к смежным конструкциям; - промерзание наружных стен.

Ремонтные работы по устранению обнаруженных нарушений следует выполнять с учетом проектных решений.

При нарушении звукоизоляции внутренних стен и перегородок производится герметизация всех трещин и неплотностей.

В случае крепления к конструкциям здания устройств и элементов инженерного оборудования следует устанавливать виброизоляционные и звукоизоляционные прокладки, препятствующие распространению шумов по конструкциям.

Трещины в несущих стенах свидетельствуют либо об осадке основания здания (расширение трещин книзу), либо о температурных деформациях. Установку и крепление рекламных конструкций осуществлять по специально разработанному проекту с учетом действующих норм и правил. В процессе эксплуатации здания запрещается крепить в наружных стенах оттяжки проводов. Всем конструкциям, укрепляемым на наружных стенах, следует давать уклон от стены для отвода от фасада атмосферных осадков.

При появлении промерзающих участков стены на внутренней поверхности их образуются темные плесневелые пятна. В этом случае по специально разработанному проекту следует сделать утепление конструкции стен.

Увеличение влажности стеновых материалов здания, вызванное атмосферными осадками, следует предотвращать путем поддержания в исправном состоянии мест примыкания к стенам козырьков над входами, кровли, водосточных труб, воронок, желобов, мест крепления стоек парапетного ограждения к конструкциям кровли, наружных отливов оконных проемов.

Наружные стены здания следует защищать от конденсационной влаги.

Поврежденный отделочный слой фасада здания должен быть восстановлен. Одновременно с восстановлением отделочного слоя необходимо на рассматриваемом участке выполнить весь комплекс работ, включающий ремонт линейных покрытий, водоотводящих устройств.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			УС-18-003-ТБЭ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

В процессе эксплуатации здания запрещается пробивать проемы во внутренних стенах без проекта, соответствующего всем нормам и согласованного в необходимых инстанциях, выполненного организацией, имеющей лицензию.

Крепление санитарных приборов и трубопроводов к межквартирным стенам и перегородкам жилых комнат не предусматривается.

Система навесного вентилируемого фасада должна быть сертифицирована и не должна распространять горение.

Монтаж конструкций навесной системы следует выполнять в соответствии с техническими решениями принятой навесной системы вентилируемого фасада.

Фасад здания должен эксплуатироваться с соблюдением следующих требований: — периодически должен осуществляться контроль за состоянием элементов лоджий и их ограждений. В случае аварийного состояния элементов лоджий и их ограждений следует закрывать и опломбировать выходы на них на период до приведения их в технически исправное состояние с устройством ограждений тротуаров или прилегающей к зданию территории, расположенных под аварийными лоджиями; — в случаях обнаружения выпучивания поверхности наружной отделки стен, образования трещин в швах облицовочной плитки и угрозе их обрушения должны устанавливаться (в местах возможного падения) ограждения, выявляться места расположения слабо держащихся плиток и производиться их замена.

2.3.3 Перекрытия

При эксплуатации здания не допускается намокание междуэтажных перекрытий.

Работы по прокладке или ремонту инженерных коммуникаций, связанные с нарушением целостности несущих конструкций перекрытий, необходимо выполнять в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.

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

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

Поверхность площадок и лестничных ступеней должна быть шероховатой, исключающей скольжения. Ограждения должны находиться в исправном состоянии.

Допустимый прогиб плит перекрытия 1/200 пролета. Прогибы измеряются индикаторами часового типа или прогибомерами.

В процессе эксплуатации перекрытий могут появиться послеосадочные трещины в местах сопряжений плит перекрытия со стенами.

Характерные неисправности: - отслаивание и повреждение керамических плиток; - отслаивание от основания, разрывы; - нарушение горизонтальности пола; - снижение уровня звукоизоляции.

При снижении уровня звукоизоляции: - отремонтировать поврежденные участки полов; - заделать все отверстия в перекрытиях в местах прохождения трубопроводов инженерного оборудования.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			УС-18-003-ТБЭ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

2.3.4 Полы

При эксплуатации полов следует соблюдать следующие требования: — теплоизоляция цоколя и вентиляция в техподполье должна быть в технически исправном состоянии (во избежание появления домовых грибов); — должны приниматься меры по предотвращению длительного воздействия влаги на конструкцию полов; — защитно-отделочное покрытие пола должно периодически восстанавливаться.

2.3.5 Покрытия, кровли

При эксплуатации здания не допускается повреждения пароизоляционного слоя покрытия.

Теплые покрытия должны быть защищены от конденсационной влаги и намокания.

При эксплуатации конструкций покрытий и кровель необходимо: - регулярно очищать кровли от мусора, снега и не допускать при этом повреждений конструкций (слоев) кровель; - проверять состояние кровельного покрытия и герметичность его гидроизоляционных слоев, надежность крепления кровли к несущим конструкциям покрытия и все обнаруженные дефекты немедленно устранять; - не допускать при очистке кровель и их ремонте навалов (загружений), превышающих нормативное значение нагрузок на конструкцию покрытий.

С покрытий должен быть обеспечен надежный отвод атмосферных вод. Не допускается скопление воды у стен, фундаментов или чрезмерное намокание материалов строительных конструкций.

Не допускается обеспечивать уклон плоских кровель для отвода воды за счет устройства слоев стяжки по существующей кровле.

При эксплуатации кровли должно обеспечиваться исправное техническое состояние водосточных (водоприемных) труб и воронок. Все детали стальных воронок должны быть очищены от ржавчины и покрыты антикоррозионным составом.

Ограждающие (парапетные) металлические решетки не должны иметь деформаций, повреждений, отсутствующих звеньев, должны быть прочно закреплены к основанию, иметь герметизацию в местах крепежных элементов.

Рулонный ковер кровли не должен иметь повреждений, отслоений, а его поверхность должна быть ровной, без вздутий и подтеков мастики в швах.

Поверхность кровли должна иметь защитное покрытие.

В местах перепада высот и примыкания кровли к парапетам, козырькам, в местах пропуска труб, у температурных швов слои основного кровельного ковра должны быть усилены.

Ремонтные работы по устранению обнаруженных неисправностей следует выполнять своевременно с учетом проектных решений и рекомендаций.

Одновременно с ремонтом кровли следует выполнять следующие работы: - ремонт элементов, выступающих над кровлей; - прочистку верхних участков стояков внутренних водостоков; - уплотнение стыков примыкания воронок к внутренним водостокам.

Очистка кровли от снега

Зимой кровлю периодически очищают от снега, не допуская накопления снега слоем более 30 см. Для предохранения кровельного покрытия от повреждения снег очищают с крыши не полностью, оставляя слои 5 см. Не снимают с кровли и тонкий слой льда, за исключением свесов,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			УС-18-003-ТБЭ.ТЧ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

где могут образовываться наледи и сосульки. Особое внимание следует уделять уборке снега и очистке их от наледи настенных желобов, лотков и воронок в период оттепели.

Несвоевременная расчистка мест прохода талой воды вызывает протекание ее через сопряжение кровли, намокание конструкции и нарушение нормального режима. Сосульки и наледи больших размеров портят свесы, водосточные трубы и угрожают безопасному движению пешеходов, поэтому их немедленно удаляют. Во время удаления сосулек и наледей место работы под ними ограждают и закрывают проход для пешеходов.

Перед очисткой снега рабочих следует проинструктировать о порядке выполнения работ и технике безопасности. При очистке рабочие должны привязываться к специальным упорам.

Сбрасывать снег с кровли следует равномерно во избежание односторонней перегрузки несущих конструкций. Не допускается сбрасывать снег на провода и насаждения.

2.3.6 Окна и двери, витражи

Узлы примыкания алюминиевых витражей к строительным конструкциям следует выполнить в соответствии с техническими решениями крепления витражей фирмы производителей этих витражей.

Окна и двери должны быть исправными, обладать теплозащитными, звукоизолирующими свойствами, соответствовать требованиям нормативной документации.

Ослабление креплений оконных и дверных коробок к стенам или перегородкам не допускается.

Наружные входные двери должны плотно закрываться. Самозакрывающиеся устройства и ограничители открывания дверей должны быть прочно закреплены, отрегулированы и не должны иметь повреждений.

В процессе эксплуатации оконных блоков могут быть обнаружены следующие характерные неисправности: - нарушение вертикальности установки окон, что влечет за собой быстрый износ уплотняющих прокладок и фурнитуры; - оконные рамы «перетянуты», профиль становится бочкообразным. Створки закрываются неплотно, через щели проникает уличный воздух. - элементы крепежа не обеспечивают жесткой фиксации окна в проеме; - некачественно заделаны швы между рамой и стеной.

Двери лестнично-лифтового узла укомплектованы приборами самозакрывания и уплотнены в притворах. В процессе эксплуатации необходимо следить и поддерживать в норме техническое состояние данных приспособлений и упругость уплотнительных прокладок. При потере упругости уплотнительные прокладки заменить на новые, как и вышедшие из строя приборы самозакрывания, если их невозможно отремонтировать на месте.

2.3.7 Козырьки и другие выступающие архитектурные детали здания

При эксплуатации и осмотре здания следует контролировать состояние: - несущих конструкций (отсутствие трещин на поверхности плит перекрытий, прогибов, сохранность покрытий и стяжек); открытые конструкции, покрытия следует периодически очищать от мусора, снега и растительности; - гидроизоляции, отсутствие разрывов гидроизоляционного ковра; - конструкции ограждения козырьков и парапетов; - крепления водосточных труб и участков стен, подверженных воздействию атмосферных осадков. - металлических покрытий (поясков, карнизов парапетов, оконных отливов).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			УС-18-003-ТБЭ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			9	

2.4 Минимальная периодичность осуществления проверок, осмотров и освидетельствований состояния строительных конструкций, основания здания и необходимость проведения мониторинга компонентов окружающей среды, состояния, строительных конструкций в процессе эксплуатации здания

В процессе эксплуатации здания (элементов) должны быть обеспечены: - безопасность для жизни и здоровья людей, сохранность имущества; - соответствие проектной документации и требованиям нормативных документов по надежности, прочности, долговечности, устойчивости, деформативности;

- максимально близкий для несущих конструкций и элементов межремонтный срок службы; - доступность и безопасность осуществления всех видов осмотров, технического обслуживания и ремонта; - ремонтпригодность; - санитарно-гигиенические и экологические требования в соответствии с проектной документацией для людей и для окружающих объектов и территорий; - соответствие системы противопожарного нормирования и стандартизации требованиям нормативных документов; - наличие проектной, исполнительной и эксплуатационной документации.

Проектная, исполнительная и эксплуатационная документация должна храниться у собственника здания или уполномоченного им органа.

Система технического обслуживания и ремонта должна обеспечивать нормальное функционирование здания в течении всего периода эксплуатации. Сроки проведения ремонта здания (элементов) должны определяться на основе оценки их технического состояния.

Контроль за техническим состоянием здания осуществляться его собственником, эксплуатирующей организацией или службой технической эксплуатации путем проведения плановых и неплановых (внеочередных) технических осмотров (далее – осмотров) собственными силами.

Плановые осмотры подразделяются на общие и частичные.

При общих осмотрах контролируют техническое состояние здания в целом, его инженерных систем и благоустройства, при частичных осмотрах – техническое состояние отдельных конструкций здания, инженерных систем, элементов благоустройства.

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

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

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

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

Рекомендуемая периодичность проведения осмотров элементов и помещений здания приведена в таблице 1.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			УС-18-003-ТБЭ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

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, нарушения связей между 	<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

		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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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>

Продолжение таблицы 1

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

		<p>проживающих.</p> <p>Устранение выявленных нарушений: - ограждение опасной зоны; - закрытие и опломбирование выходов на аварийные лоджии.</p>	по мере выявления
1.8	Перегородки	<p>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.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере выявления</p>
1.9	Подъезд	<p>Проверка состояния внутренней отделки.</p> <p>Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений.</p> <p>При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - проведение восстановительных работ.</p>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере выявления</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1.10	Система вентиляции	<p>Проведение планового осмотра с целью:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устранения неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранения засоров в каналах, устранения неисправностей диффлекторов, замены дефективных вытяжных решеток и креплений. <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>Проведение плановых осмотров вентиляционных каналов с проверкой наличия тяги.</p> <p>Проверка правильности расположения оголовков (отсутствие зоны ветрового подпора).</p> <p>Проведение внепланового осмотра после аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.</p> <p>Устранение неплотностей.</p> <p>Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации и акта проверки вентиляционных каналов на плотность и обособленность.</p>	<p>1 раз в год по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>4 раза в год (раз в квартал)</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления</p> <p>1 раз в год перед началом отопительного сезона (в третьем квартале)</p>
1.11	Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения	<p>Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона в процессе пробного протапливания здания.</p> <p>Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.</p> <p>Устранение выявленных неисправностей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов (водонагревателей), расширительных баков; - устранение течи в трубопроводах, водонагревателях, приборах и арматуре; - устранение местных непрогревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов; - ликвидация воздушных пробок; - укомплектование поверенными контрольно-измерительными приборами. 	<p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере выявления и по мере необходимости</p>

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

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

		<p>Наладка автоматики подпитки расширительных баков.</p> <p>Устранение неисправностей расширительного бака и автоматики подпитки.</p> <p>Осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, запорной и регулирующей арматуры.</p> <p>Восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов.</p> <p>Проверка исправной работы домашних приборов учета расхода тепловой энергии и горячей воды: - визуальный осмотр; - проверка наличия и целостности пломб; - протирка прибора от пыли; - снятие показаний прибора и запись их в журнал.</p> <p>Проведение работ по обследованию автоматизированных узлов управления (АУУ): - обследование агрегатов автоматизированных узлов управления (АУУ); - проверка срабатывания аварийных защит и сигнализаций; - проверка работоспособности средств автоматизации теплового пункта; - проверка работоспособности запорной арматуры.</p>	<p>1 раз в год</p> <p>по мере выявления</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере выявления</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в квартал</p>
1.12	Система холодного водоснабжения	<p>Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода.</p> <p>Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.</p> <p>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.</p> <p>Проверка исправной работы приборов учета расхода воды, относящихся к общедомовому имуществу.</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>по мере выявления</p> <p>1 раз в месяц</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.</p>	<p>по мере выявления</p> <p>1 раз в год</p>
1.16	Специальные общедомовые	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета.	по договору со специализир.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

	технические устройства	<p>Техническое обслуживание переговорно-запирающих устройств дверей подъезда.</p> <p>Техническое обслуживание устройства принудительного закрывания дверей подъезда (доводчика)</p>	<p>организацией по договору со специализир. организацией</p> <p>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>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

УС-18-003-ТБЭ.ТЧ

Лист

18

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	Консервация системы отопления на летний период с ревизией запорной регулировочной арматуры и КиП.	1 раз в год
		Определение объема необходимых ремонтных работ и разработка плана-графика их выполнения.	1 раз в год
		Подготовка гильз для термометров и термометров и штуцеров для манометров с запорными кранами на тепловых вводах и тепловых узлах.	1 раз в год
		Приведение автоматики подпитки расширительных баков в рабочее состояние.	1 раз в год
		Устранение нарушений в состоянии систем центрального отопления и горячего водоснабжения, имевших место в прошедший отопительный сезон.	1 раз в год
		Промывка системы центрального отопления до "светлой" воды.	1 раз в год
		Гидропневматическая промывка системы центрального отопления.	1 раз в 4 года
		Гидравлическое испытание (опрессовка) системы центрального отопления на 1,25 рабочего давления.	1 раз в год
Окраска трубопроводов и поддонов.	по мере необходимости по мере необходимости и по согласованию с теплоснабж. организацией		
Спуск и напуск воды в систему отопления.			
		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,	1 раз в год

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

		<p>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>	1 раз в год
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>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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

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

Внеочередные (неплановые) осмотры должны проводиться: - после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, создающих угрозу повреждения строительных конструкций и инженерных систем зданий; - при выявлении деформаций конструкций и повреждений инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации.

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

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

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

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий (журнал технической эксплуатации здания,

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	УС-18-003-ТБЭ.ТЧ	Лист
							21

технический паспорт), в которых должна содержаться оценка технического состояния зданий, строительных конструкций и инженерных систем, перечень выявленных неисправностей и мест их нахождения, указаны возможные причины возникновения неисправностей, а также сведения о выполненных ремонтных работах.

Эксплуатационная организация в месячный срок по итогам осеннего осмотра должна: - составить планы текущего ремонта на следующий год; - определить объекты и элементы здания, требующие капитального ремонта; - проверить готовность каждого здания к эксплуатации в зимних условиях; - выдать рекомендации собственникам, пользователям и нанимателям помещений.

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

Здание необходимо защищать от неравномерных деформаций оснований путем защиты оснований от увлажнения и промерзания, обеспечения исправного состояния температурных и осадочных швов, систематического контроля за осадкой оснований и, в необходимых случаях, соответствующего их укрепления.

Должны быть сведения о размещении скрытых электрических проводов, трубопроводов и иных устройств, повреждение которых может привести к угрозе причинения вреда жизни и здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений. См. пункт 3.1.1

3. Указания по обеспечению безопасной эксплуатации систем инженерно-технического обеспечения и требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию, при проведении которых отсутствует угроза нарушения безопасности сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения

В процессе эксплуатации здания техническое состояние инженерных систем должно соответствовать параметрам, заложенным в проектные решения.

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

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

Ежегодно должны осуществляться мероприятия, связанные с подготовкой к эксплуатации в осенне-зимний период внутренних систем теплоснабжения.

Проверка надежности систем теплоснабжения потребителей тепловой энергии должна производиться в соответствии с действующими нормативными актами с оформлением акта готовности по соответствующей форме.

Собственники и иные законные владельцы централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, нецентрализованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и их отдельных объектов, организации, осуществляющие горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, принимают меры по обеспечению безопасности таких систем и их отдельных объектов, направленные на их защиту от угроз техногенного, природного характера и террористических

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

актов, предотвращение возникновения аварийных ситуаций, снижение риска и смягчение последствий чрезвычайных ситуаций.

3.1 Сведения для пользователей и эксплуатационных служб о значениях эксплуатационных нагрузок на сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации здания

3.1.1 Сведения о размещении скрытых коммуникаций

Сведения о размещении скрытых электропроводок по системам электроснабжения:

Групповые осветительные сети выполняются кабелем:

- под слоем штукатурки;
- в трубах в монолите перекрытия;
- открыто в технических помещениях.

Сведения о размещении скрытых трубопроводов водоснабжения и водоотведения:

Сети прокладываются скрыто в коридорах жилого дома.

Сведения о размещении скрытых электропроводок и иных устройств сетей связи:

Абонентские линии связи выполняются проводом ПТПЖ 2x1,2, скрыто в слое штукатурки.

Радиорозетки устанавливаются не далее 1,0 м от розеток электросети.

При передаче данного раздела эксплуатирующей организации к нему должны быть приложены исполнительные схемы скрытых электрических проводок, трубопроводов и иных устройств в виде обязательного приложения.

2.2 Указания по обеспечению безопасной эксплуатации системы электроснабжения и требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию

Работы по ремонту оборудования и механизмов должны производиться только после полного отключения от сети электропитания с обязательным вывешиванием на местах отключения предупредительных плакатов.

Все электромонтажные работы необходимо производить согласно СНиП 3.05.06-85 «Электротехнические устройства» 1986 г. Эксплуатацию электрооборудования следует осуществлять в соответствии с «Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей».

Присоединение проводников уравнивания потенциалов к трубопроводам коммуникаций, к строительным конструкциям и другим частям должны выполняться организациями производящими монтаж или установку этих систем, под наблюдением представителей электромонтажных организаций.

Принимаемый при проектировании и расчетах запас освещенности является достаточным при обычной эксплуатации электроосветительных установок, постоянной очистке светильников, своевременной смене ламп и т. п.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №		УС-18-003-ТБЭ.ТЧ	Лист
											23

загрязнения содействуют обеспечению требуемых норм освещенности. □ Периодичность осмотров осветительных электроустановок зависит от характера помещений и устанавливается энергетиком управляющей компании.

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.

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.

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.

Перед тем как приступить к проверке освещенности, нужно установить места, на которых целесообразно измерить освещенность. Результаты осмотров и проверок оформляют актами, утвержденными ответственным за электрическим хозяйством управляющей компании.

Для управления освещением общедомовых помещений предусмотрено автоматическое от реле времени, фотореле и выключатели 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. Периодичность наружного освещения достигается с помощью реле времени и фотореле, которые позволяют более рационально использовать энергоресурсы в зависимости от продолжительности светового дня. Периодичность работ по очистке светильников устанавливается ответственным за электрическое хозяйство потребителя с учетом местных условий (рекомендуемая периодичность 2 раз в год).

Для нормальной и продолжительной работы осветительных приборов помещений общего пользования обслуживающий персонал должен проводить: - 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.

При осмотрах осветительных электроустановок проверяют состояние проводки, осветительных устройств, выключателей, штепсельных розеток (в спецпомещениях) и наличия заземления, очищают светильники и арматуру от пыли и копоти (1 раз в четыре месяца).

Проверяют также надежность имеющихся в установке контактов ослабленные контакты должны быть затянуты, а обгоревшие — зачищены либо изменены новыми.

Электроосветительные установки при эксплуатации подвергают ряду проверок, испытаний: - 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 0.1 Ом), проверка действия расцепителей автоматических выключателей – 1 раз в три года; - проверка исправности аварийного освещения при отключении рабочего освещения – 2 раза в год; - проверка уровня напряжения (1 раза в год) в сети со стороны питания в наиболее удаленных

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

точках (понижение напряжения в сети рабочего освещения должно быть не более 5%, а в сети аварийного освещения не более 10%).

Обслуживающий персонал для обеспечения безаварийной работы светильников наружного освещения должен выполнять профилактические работы на электросетях и оборудовании: - 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 (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1 Ом) – 1 раз в 3 года.

Техническое обслуживание находящегося в эксплуатации оборудования состоит в выполнении комплекса операций по поддержанию его работоспособного или исправного состояния, которые предусмотрены в проектных или нормативных документах, а также необходимость, в которых выявлена по опыту эксплуатации: - обход по графику и технический осмотр работающего оборудования для контроля его технического состояния и своевременного выявления дефектов; - контроль технического состояния оборудования с применением внешних средств контроля или диагностирования, включая контроль переносной аппаратурой герметичности, вибрации и др., визуальный и измерительный контроль отдельных сборочных единиц оборудования с частичной, при необходимости, его разборкой; - осмотр и проверка механизмов; - контроль исправности измерительных систем и средств измерений, включая их калибровку; - проверка (испытания) на исправность (работоспособность) оборудования, выполняемая с выводом оборудования из работы или на работающем оборудовании; - устранение отдельных дефектов, выявленных в результате контроля состояния, проверки (испытаний) на исправность (работоспособность).

На каждом здании: - устанавливается состав работ по техническому обслуживанию и периодичность (график) их выполнения для каждого вида оборудования с учетом требований завода-изготовителя и условий эксплуатации; - назначаются ответственные исполнители работ по техническому обслуживанию из персонала или заключается договор с подрядным предприятием на выполнение этих работ; - вводится система контроля за своевременным проведением и выполненным объемом работ при техническом обслуживании; - оформляются журналы технического обслуживания по видам оборудования, в которые должны вноситься сведения о выполненных работах, сроках выполнения и исполнителях. - указанные документы должны быть проработаны с персоналом и находиться на рабочих местах; - сведения об авариях, связанных с отключением питающих линий, о поражениях людей электрическим током и неисправностях в работе оборудования, принадлежащего энергоснабжающей организации, находящегося в помещении и на территории эксплуатационной организации, должны немедленно передаваться в энергоснабжающую организацию.

Рекомендуемая периодичность проведения осмотров элементов и помещений здания приведена в таблице 2.4.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	УС-18-003-ТБЭ.ТЧ			

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;
- 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.

3.3 Указания по обеспечению безопасной эксплуатации системы водоснабжения и требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию

Системы внутреннего холодного водоснабжения должны обеспечивать бесперебойную подачу воды к санитарно-техническим приборам, водозаборной арматуре, пожарным кранам и технологическому оборудованию с течение всего периода эксплуатации данного водопровода.

Все трубопроводные соединения, водоразборная арматура должны быть герметичны и не иметь утечек.

В каждой квартире должно быть выполнено постоянное и надежное присоединение резинового шланга к вентилю при помощи хомута.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			УС-18-003-ТБЭ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Оборудование, трубопроводы, арматура должны быть легко доступны для осмотра и ремонта, их поверхность должна быть защищена от коррозии и конденсационной влаги.

При работе внутреннего водопровода не должны возникать шум и вибрация.

При пересечении плит перекрытия трубы системы водоснабжения заключить в гильзы, выступающие выше перекрытия на 20-30мм.

Системы холодного водоснабжения объекта должны эксплуатироваться в соответствии с МДК 3-02.2001 «Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации» (утверждены приказом Госстроя России от 30.12.99 г. N 168).

Трубопроводы должны быть прочно закреплены к строительным конструкциям.

Наладку систем внутреннего водопровода производят два раза в год в период подготовки зданий к весенне-летнему и зимнему периоду эксплуатации, при этом разводящие сети водопроводной системы испытывают давлением, превышающим рабочее на 2×10^5 , но не более 6×10^5 Па.

При очередной наладке систем внутреннего водопровода заменяют прокладки всех водоразборных кранов и смесителей, а также регулируют напоры перед арматурой в соответствии с нормативными.

К мероприятиям технической эксплуатации вводов, предупреждающим преждевременный выход из строя трубопроводов, относятся: устройство защитных сооружений против электрохимической коррозии и коррозии, вызываемой блуждающими токами; своевременный ремонт асфальтовых дворовых покрытий и организация водоотвода, исключая переувлажнение и просадку грунтов, а также замена трубопроводов, нормативный срок службы которых истек. Поврежденные трубы заменяют целиком или участками с помощью подвижных муфт. Свищи в стальных трубопроводах устраняют приваркой металлических пластинок, установкой «седелок» на резиновых прокладках или резьбовой пробки. Неисправности, выявленные в процессе эксплуатации в межремонтные сроки, устраняют рабочие комплексных бригад и аварийные службы.

Организации по обслуживанию должны обеспечивать: а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию; б) устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки. в) устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и не герметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки. г) предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов; д) обслуживание насосных установок систем водоснабжения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	УС-18-003-ТБЭ.ТЧ			

3.4 Указания по обеспечению безопасной эксплуатации системы водоотведения и требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию

Все санитарно-технические приборы оборудуются гидравлическими затворами.

Для вентиляции хозяйственно-бытовой канализации жилой части стояки систем выводятся на кровлю здания на 0,2 м.

Для вентиляции канализационных стояков помещений торгового назначения применены вентиляционные клапаны фирмы НЛ.

Водосточные воронки размещаются на кровле.

Эксплуатация систем канализации и водостоков, выполненных из поливинилхлоридных (ПВХ) труб, должна осуществляться в соответствии с установленными требованиями. При техническом обслуживании и ремонте систем канализации детали, отслужившие нормативный срок службы, заменяют, если по своему техническому состоянию они не могут обеспечивать безотказное функционирование системы до очередного планового ремонта. Два раза в год при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний и зимний периоды проверяют исправность соединений трубопроводов, надежность их крепления и уклоны. По окончании наладочных работ проверяют эффективность выполненных мероприятий по всем элементам системы и приборам, а также работу вентиляционных устройств и сифонов.

Работники организаций по обслуживанию должны разъяснять потребителям необходимость соблюдения настоящих правил пользования водопроводом и канализацией: а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники; б) не допускать поломок, установленных санитарных приборов и арматуры; в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты; г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы; д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру; е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети; ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации; з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок; и) оберегать пластмассовые трубы (канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки; к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки; л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

3.5 Указания по обеспечению безопасной эксплуатации систем отопления, вентиляции и требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию

Отопление

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

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

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

- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21
- °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности жителями квартир.

Внимание:

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения.

Вентиляция

Персонал, обслуживающий системы вентиляции здания, обязан производить: - плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы; - замену сломанных вытяжных решеток и их крепление; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах; - устранение засоров в каналах.

Своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, размещаемого в жилом доме (систем отопления и вентиляции), нарушающих санитарно-гигиенические условия.

Обеспечивать вывоз бытовых отходов, содержать в исправном состоянии мусоросборные камеры.

Проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием здания. При необходимости, проводить мероприятия по уничтожению насекомых и грызунов.

3.6 Указания по обеспечению безопасной эксплуатации сетей связи и требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию

В соответствии с техническим заданием, проектной документацией предусматривается установка внутренних сетей связи. В объем проектирования входят:

- система телефонизации и широкополосного доступа;
- система коллективного приема телевидения;

Установка внутренних сетей связи должна производиться только по проектной документации, утвержденной в установленном порядке.

В процессе технического обслуживания внутренних сетей связи требуется соблюдение следующих требований:

- своевременный ремонт частей здания, используемых для крепления устройств и оборудования радиотрансляционной сети (несущих балок и др.);
- обеспечение беспрепятственного (по предварительному предупреждению) допуска работников предприятий связи на крышу.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Для обслуживания и ремонта систем связи необходимо обращаться в специализированную фирму по ремонту и обслуживанию систем связи.

4 Содержание помещений и прилегающей к зданию территории, требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию

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

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

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

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

Летняя уборка прилегающей к зданию территории включает: — уборку мусора; — поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха.

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

Запрещается:

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

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

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

- 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.

5 Требования к предупреждению действий, вводящих в заблуждение приобретателей

В целях предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей, согласно части 1 статьи 33 пунктов 1, 2 [2], приводится следующее: Здание жилое относится ко II (нормальному) уровню ответственности [23] с коэффициентом надежности по ответственности здания - 1.

Степень огнестойкости здания - III.

Срок службы здания – не менее 50 лет.

Класс конструктивной пожарной опасности здания - С0.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.

6 Общие правила проведения обследования и мониторинга технического состояния зданий и сооружений

Обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят силами специализированных организаций, оснащенных современной приборной базой и имеющих в своем составе высококвалифицированных и опытных специалистов.

Требования к специализированным организациям, проводящим обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений, определяются органом исполнительной власти, уполномоченным на ведение государственного строительного надзора.

Обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят в соответствии с предварительно разработанными программами.

Первое обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не позднее чем через два года после их ввода в эксплуатацию. В дальнейшем обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не реже одного раза в 10 лет и не реже одного раза в пять лет для зданий и сооружений или их отдельных элементов, работающих в неблагоприятных условиях (агрессивные среды, вибрации, повышенная влажность, сейсмичность района 7 баллов и более и др.). Для уникальных зданий и сооружений устанавливается постоянный режим мониторинга.

Обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят также:

- по истечении нормативных сроков эксплуатации зданий и сооружений;
- при обнаружении значительных дефектов, повреждений и деформаций в процессе технического обслуживания, осуществляемого собственником здания (сооружения);
- по результатам последствий пожаров, стихийных бедствий, аварий, связанных с разрушением здания (сооружения);
- по инициативе собственника объекта;
- при изменении технологического назначения здания (сооружения);
- по предписанию органов, уполномоченных на ведение государственного строительного надзора.

Результаты обследования и мониторинга технического состояния зданий и сооружений в виде соответствующих заключений должны содержать достаточные данные для принятия обоснованного решения по реализации целей проведения обследования или мониторинга.

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

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

При обнаружении во время проведения работ повреждений конструкций, которые могут привести к резкому снижению их несущей способности, обрушению отдельных конструкций или серьезному нарушению нормальной работы оборудования, кренам, способным привести к потере устойчивости здания или сооружения, немедленно информируют о сложившейся ситуации, в том числе в письменном виде, собственника объекта, эксплуатирующую организацию, местные органы исполнительной власти и органы, уполномоченные на ведение государственного строительного надзора.

Заключения по итогам проведенного обследования технического состояния зданий и сооружений или этапа их мониторинга подписывают непосредственно исполнители работ, руководители их подразделений и утверждают руководители организаций, проводивших обследование или этап мониторинга.

6 Текущий ремонт

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

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

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

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

При выполнении работ по текущему ремонту проектная документация должна включать:

- дефектный акт;
- опись работ (смету);
- ведомость расхода материалов;
- необходимые рабочие чертежи.

Выполненный текущий ремонт зданий подлежит приемке комиссией в составе собственника, пользователя объекта строительства, нанимателя или уполномоченного ими лица, представителей эксплуатационной организации, производителя работ (при выполнении работ собственными силами), подрядчика (при выполнении работ подрядным способом), товариществ собственников и другими заинтересованными лицами.

7 Капитальный ремонт

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

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

Капитальный ремонт зданий, являющихся историко-культурными ценностями, должен осуществляться с соответствующими согласованиями.

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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

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

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

8 Приостановление и прекращение эксплуатации зданий, сооружений

Если иное не предусмотрено федеральным законом, в случаях нарушения при эксплуатации зданий, сооружений требований технических регламентов, проектной документации эксплуатация зданий, сооружений может приостанавливаться в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Эксплуатация зданий, сооружений прекращается после их вывода из эксплуатации в случае, если это предусмотрено федеральными законами, а также в случае случайной гибели, сноса зданий, сооружений.

При прекращении эксплуатации здания или сооружения собственник здания или сооружения должен принять меры, предупреждающие причинение вреда населению и окружающей среде, в том числе меры, препятствующие несанкционированному доступу людей в здание или сооружение, а также осуществить мероприятия по утилизации строительного мусора.

Безопасность технических решений по сносу (демонтажу) здания или сооружения с использованием взрывов, сжигания или иных опасных методов должна быть обоснована одним из способов, указанных в части 6 статьи 15 Федерального закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Вывод из эксплуатации зданий, строений и сооружений осуществляется в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды и при наличии утвержденной в установленном порядке проектной документации.

При выводе из эксплуатации зданий, строений и сооружений должны быть разработаны и реализованы мероприятия по восстановлению природной среды, в том числе воспроизводству компонентов природной среды, в целях обеспечения благоприятной окружающей среды.

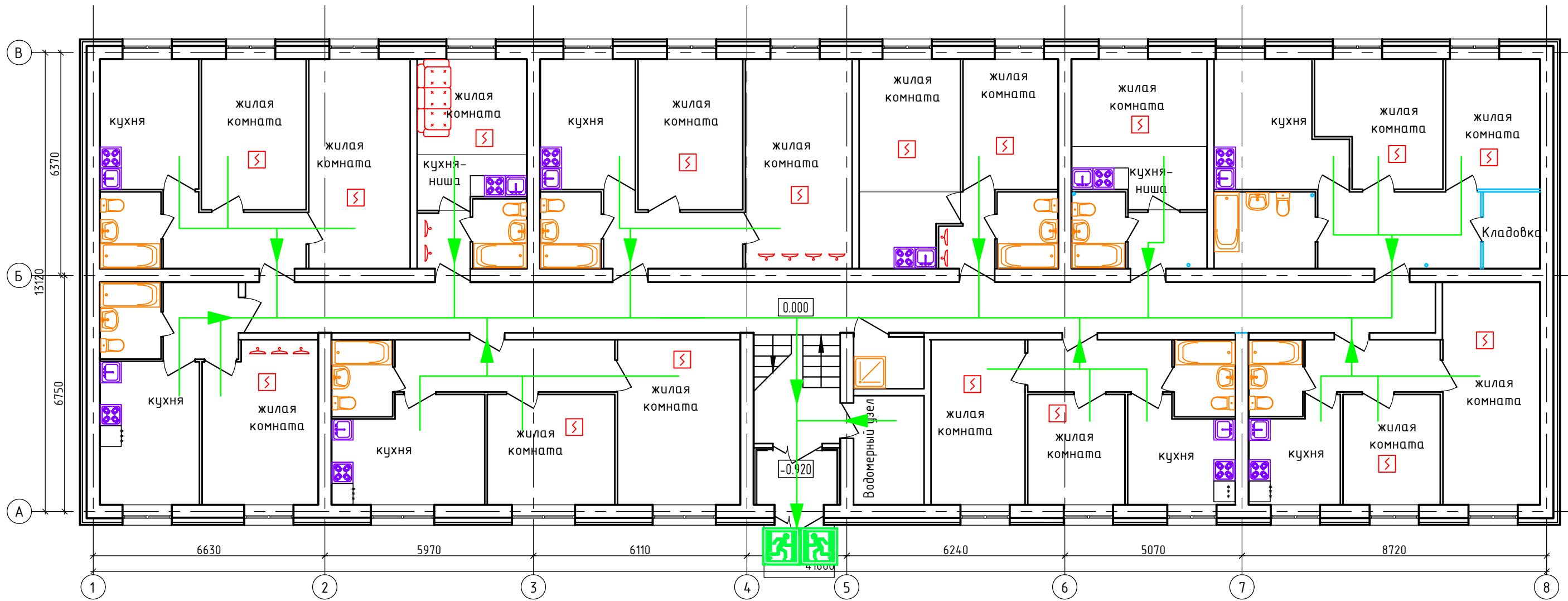
Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

9 Перечень нормативно-технической документации

- 1) Федеральный закон от 22 июля 2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- 2) Федеральный закон от 30 декабря 2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 3) Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- 4) ГОСТ Р 21.1101-2013 «СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- 5) ГОСТ 2.105-95 «ЕСКД. Общие требования к текстовым документам»;
- 6) СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87»;
- 7) СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*»;
- 8) СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003»;
- 9) ГОСТ 5781-82 «Сталь горячекатаная для армирования железобетонных конструкций. Технические условия»;
- 10) ГОСТ 26633-2012 «Бетоны тяжелые и мелкозернистые. Технические условия»;
- 11) СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003»;
- 12) СП 52-103-2007 «Железобетонные монолитные конструкции зданий»;
- 13) ГОСТ 530-2012 «Кирпич и камень керамические. Общие технические условия»;
- 14) СП 22.13330.2011 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*»;
- 15) СП 28.13330.2012 «Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85»;
- 16) СО 153-34.21.122-2003 «Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений»
- 17) СП 118.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 31-06-2009) «Общественные здания и сооружения»
- 18) СП 54.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 31-01-2003) «Здания жилые многоквартирные»
- 19) СП 4.13130-2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты».
- 20) СП 29.13330.2011 «Полы» (Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88)
- 21) СП 17.13330.2011 «Кровли» (Актуализированная редакция СНиП II-26-76)
- 22) МДК 3-02.2001 «Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации» (утверждены приказом Госстроя России от 30.12.99 г. N 168)
- 23) ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»
- 24) ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения»
- 25) ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			УС-18-003-ТБЭ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				



Условные обозначения



- выход здесь (левосторонний)



- направление движения к эвакуационному выходу



- выход здесь (правосторонний)



- автономный дымовой пожарный извещатель

Взам. инв. N	
Подл. и дата	
Инв. N подл.	

						УС-18-003-ТБЭ		
						Строительство многоквартирного жилого здания, расположенного по адресу г. Луза ул. Рабочая, д. 39		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Черемискин		<i>[Signature]</i>		П	1	
Разраб.		Черемискин		<i>[Signature]</i>				
Провер.								
Н. контр.						000 "Универсалстрой"		
Утвердил								
Схема эвакуации людей из помещений 1-го этажа								



Условные обозначения



- выход здесь (левосторонний)



- выход здесь (правосторонний)



- направление движения к эвакуационному выходу



- автономный дымовой пожарный извещатель

Взам. инв. N	
Подл. и дата	
Инв. N подл.	

						УС-18-003-ТБЭ		
						Строительство многоквартирного жилого здания, расположенного по адресу г. Луза ул. Рабочая, д. 39		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Черемискин		<i>[Signature]</i>		П	2	
Разраб.		Черемискин		<i>[Signature]</i>				
Провер.								
Н. контр.						000 "Универсалстрой"		
Утвердил						Схема эвакуации людей из помещений 2-го этажа		



Условные обозначения



- выход здесь (левосторонний)



- выход здесь (правосторонний)



- направление движения к эвакуационному выходу



- автономный дымовой пожарный извещатель

Взам. инв. N	
Подл. и дата	
Инв. N подл.	

						УС-18-003-ТБЗ		
						Строительство многоквартирного жилого здания, расположенного по адресу г. Луза ул. Рабочая, д. 39		
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Черемискин		<i>[Signature]</i>		П	3	
Разраб.		Черемискин		<i>[Signature]</i>				
Провер.								
Н. контр.						000 "Универсалстрой"		
Утвердил								
Схема эвакуации людей из помещений 3-го этажа								