

Инструкция (экз № ___)

по эксплуатации жилого многоквартирного дома
по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, п. Мурино, пр.
Авиаторов Балтики, д.13

(Подготовлена на основании Приказа Минрегионразвития от 1 июня 2007 г. №45)

Разработана Застройщиком ООО «Запстрой»

Распечатана в 4 (четырёх) экземплярах

1. экземпляр находится на хранении в Администрации п. Мурино
2. экземпляр находится на хранении в управляющей компании
3. экземпляр находится в управляющей компании для передачи лицу, обратившемуся за Инструкцией
4. экземпляр находится у Застройщика

«Утверждаю»

Директор ООО «Запстрой»

Домрачев С.В.

Содержание

№п/п	Наименование раздела	Страницы
1	Сведения о застройщике, проектировщике и подрядчиках. Общая характеристика дома.	2
2	Перечень объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме	3
3	Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	4
4	Рекомендации по проведению осмотра объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме	31
5	Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности	38
6	Рекомендации по текущему ремонту некоторых объектов (элементов) общего имущества	40
7	Рекомендации по подготовке объектов (элементов) общего имущества к сезонной эксплуатации	40
8	Рекомендуемые сроки службы объектов общего имущества в многоквартирном доме	41
9	Сведения о передаче и хранении инструкции	43
	Приложения (графические материалы)	
10	Схема сети К1	
11	Схема сети К2	
12	Исполнительная схема эл. сетей	
13	Исполнительная схема молниезащиты	
14	Исполнительная схема отопление, вентиляция	
15	Системы В1, В1.1, В2, Т3, Т4	
16	Системы К1, К2	

Часть I. Общие положения

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

Подраздел 1.1. Сведения о застройщике

Общество с ограниченной ответственностью «Запстрой»

Номер свидетельства о государственной регистрации : 1044702090290

кем выдано : Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №7 по Ленинградской области, дата выдачи : 05.11.2004г.

ИНН 4719026238

Контактная информация: Телефон : 640-18-55 Факс : 640-22-78

электронная почта : admin@zapstroy.ru. Фактический и юридический адрес : 188320 Ленинградская область, Гатчинский район, г.Коммунар, Ленинградское шоссе, д.25А

Подраздел 1.2. Сведения о проектировщиках многоквартирного дома

1.2.1. Сведения о проектировщике многоквартирного дома

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица : Общество с ограниченной ответственностью «ВМППроект»

Номер свидетельства о государственной регистрации: 0476.02-2012-7806483170-П-169, выдано : СРО НП «Опора-Проект», дата выдачи : 28 февраля 2014г. ИНН : 7806483170, Телефон : (812) 242-81-01

электронная почта : vmp.proekt@yandex.ru. 1Фактический и юридический адрес: Малоохтинский пр., д.68, лит. А, оф.401

Подраздел 1.3. Сведения о подрядчиках строительства многоквартирного дома

1.3.1. Сведения о генеральном подрядчике строительства многоквартирного дома

Общество с ограниченной ответственностью «Запстрой»

Номер свидетельства о государственной регистрации: 1044702090290

кем выдано: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №7 по Ленинградской области

дата выдачи: 05.11.2004г.

ИНН: 4719026238

Контактная информация:

Телефон: 640-18-55

Факс: 640-22-78

электронная почта: admin@zapstroy.ru

Фактический и юридический адрес: 188320, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, Ленинградское шоссе, д.25А.

1.3.1. Сведения о подрядчиках (субподрядчиках) строительства многоквартирного дома

1.3.1.1 ООО «Киришский ДСК» - монтаж панельной части ЖД, кровельные работы

Номер свидетельства о государственной регистрации:

кем выдано.

дата выдачи

ИНН

Контактная информация:

Телефон: 8(81368) 230-04

Факс: 8(81368) 303-81

электронная почта: sale@kdsk.ru

Фактический и юридический адрес: Ленинградская область, г. Кириши, шоссе Энтузиастов, д.15

Подраздел 1.4. Сведения о строительстве многоквартирного дома

Сведения о разрешении на строительство

кем выдано : Администрация муниципального образования «Муринское сельское поселение», Всеволожского муниципального района, Ленинградской области

дата выдачи : 31 декабря 2013г.

номер : RU 47504307 - 85

Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию:

кем выдано

дата выдачи

номер

Сведения о праве на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

наименование : Свидетельство о государственной регистрации права

реквизиты : № 47 АБ 793342, кадастровый номер 47:07:0722001:611

кем выдано : Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

дата выдачи : 4 декабря 2012г.

Подраздел 1.5. Общая характеристика многоквартирного дома

1.Почтовый адрес – Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, пос. Мурино, пр. Авиаторов Балтики, дом №13

2.Строительный адрес – Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи»

3.Кадастровый номер земельного участка – 47:07:0722001:611

4.Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

5.Кадастровый номер многоквартирного дома

6.Серия – 90-0115.23.86

7.Тип постройки – многоквартирный жилой дом

8.Реквизиты проекта – 130801-П

9.Год постройки - 2016

10.Количество секций - 5

11.Количество этажей - 16-18

12.Количество подъездов - 5

14.Общий строительный объем (куб. м) – 135389

19.Количество квартир - 628

20.Общая площадь квартир (кв. м) – 22859,4

22.Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (кв. м) – 3441,96

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

Подраздел 2.1. Перечень помещений общего пользования

№ п/п	Инв. №	Наименов. помещения и его назначение в соответств. с проектом	Характеристика и площадь помещения
-------	--------	---	------------------------------------

1	2	3	4
2.1.1	б\н	подвалы	5 секция, площадь 674,16 м.кв
2.1.2	б\н	лестницы, марши и площадки	Железобетонные, площадь 1393,3 м.кв
2.1.3	б\н	коридоры мест общего пользования	Площадь 5782,28 м.кв
2.1.4	б\н	чердаки	Площадь 2400,9 м.кв
2.1.5	б\н	лифты	Кол-во 10 шт, производитель ОАО «ЩЛЗ»

Подраздел 2.2. Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование конструкций	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкций
1	2	3	4
2.2.1	Наружные стены – несущие стеновые панели, толщиной 400 мм.	Стены многоквартирного дома	Панели с заводской отделкой
2.2.2	Перекрытия – железобетонные плиты, толщиной 160 мм.	Перекрытия многоквартирного дома	
2.2.3	Встроенные помещения – монолитный железобетон – стены – 200 мм, плиты	Встроенные помещения	Силикатный кирпич

	перекрытия – 200 мм, колонны ж/б сечением 400*400 мм.		
--	---	--	--

Подраздел 2.3. Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкции
1	2	3	4
2.3.1	Пазогребневые блоки, толщина 80мм	Перегородки – ванная комната, туалет	Без отделки

Подраздел 2.4. Перечень элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом

Номер п/п	Наименование объекта (элемента)	Месторасположения	Характеристика и функциональное назначение объекта (элемента)
1	2	3	4
2.5.1	Детский игровой комплекс	Площадка перед домом	Место отдыха
2.5.2	Малые архитектурные формы (скамейки, урны)	Площадка перед домом, площадки перед подъездами	Место отдыха, сбор малогабаритного мусора

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

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

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

Номер п/п	Рекомендации
1	2
3.1.1.	Рекомендации по содержанию и ремонту чердачных помещений
3.1.2.	Рекомендации по содержанию и ремонту подвальных помещений
3.1.3.	Рекомендации по содержанию и ремонту лестниц (в том числе пожарных), межквартирных лестничных площадок и маршей
3.1.4.	Рекомендации по содержанию лифтов, содержанию и ремонту лифтового оборудования, лифтовых шахт
3.1.5.	Рекомендации по содержанию и ремонту крыши
3.1.6.	Рекомендации по содержанию и ремонту коридоров

3.1.1. Рекомендации по содержанию и ремонту чердачных помещений

Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечить:

- температурно-влажностный режим чердачных помещений, препятствующий выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций;
- чистоту и доступность прохода ко всем элементам чердачного помещения.

- в теплых чердачных помещениях - по расчету, но не ниже 12 град. С.

Чердачные помещения не должны быть захлапленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

Входные двери или люки выхода на кровлю должны быть утеплены, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилого дома, о чем делается соответствующая надпись на люке.

Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

В теплых чердаках следует проводить:

- уборку помещений от мусора не реже одного раза в год с очисткой стальных сеток на оголовках вентиляционных каналов и на входе вытяжной шахты;
- дезинфекцию всего объема чердачного помещения при появлении насекомых;

Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

3.1.2. Рекомендации по содержанию и ремонту подвальных помещений

Организация по обслуживанию здания должна обеспечить:

- нормируемый температурно-влажностный режим подвала;
- исправное состояние фундамента и стен подвала;
- устранение повреждений фундамента и стен подземного этажа по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвала.

При появлении признаков неравномерных осадков фундамента необходимо выполнить осмотр здания, установить маяки на трещины, принять

меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкций фундамента и стен подземного этажа производить специализированными организациями.

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Следует обеспечивать исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранять протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.

Обеспечивать надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод; содержаться в чистоте, иметь освещение; вход в помещение водомерного узла посторонним лицам не допускается.

Не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты.

Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены. При появлении воды в помещениях подземного этажа, ее необходимо удалить и устранить причины поступления воды.

Не допускается:

- подтопление подвала из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;
- захлапывать и загрязнять подвал;
- устанавливать дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта;
- рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения;
- подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10 - 15 см;

- использовать подвал для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

На все проемы, каналы и отверстия технического подполья должны быть установлены сетки (размер ячейки - 0,5 см), защищающие здания от проникновения грызунов.

В соответствии с санитарными [нормами](#) и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить [дератизацию](#) и [дезинфекцию](#) по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

3.1.3. Рекомендации по содержанию и ремонту лестниц (в том числе пожарных), межквартирных лестничных площадок и маршей

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

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

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

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

Зазоры между лестничным маршем и стеной следует заделывать цементным раствором.

Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов.

Окраску конструкций лестниц следует производить через каждые пять лет.

Содержание лестничных клеток может включать в себя:

- техническое обслуживание (плановые, внеплановые осмотры, текущий ремонт конструктивных элементов);
- капитальный ремонт в составе капитального или выборочного ремонта здания;
- мероприятия, обеспечивающие нормативно-влажностный режим на лестничных клетках;
- обслуживание автоматических запирающихся устройств, входных дверей, samozакрывающихся устройств.

Организация по обслуживанию здания должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций лестничных клеток;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

Окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок. Лестничные клетки должны иметь температуру воздуха и воздухообмен согласно установленным требованиям. Освещенность искусственным светом лестничных клеток должна соответствовать установленным нормам.

Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном порядке. Сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников и т.д. следует производить не реже чем через день, а стен - не менее двух раз в год.

Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами. Поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность.

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

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

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

Выходы из лестничных клеток на кровлю должны отвечать установленным требованиям.

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

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

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

Эксплуатирующая организация должна обеспечить содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта.

При эксплуатации лифта следует руководствоваться следующими нормативными и техническими документами:

Сопроводительной документацией, поставляемой с лифтом (паспорт, монтажный-установочный чертеж, принципиальная электрическая схема с перечнем элементов схемы и электрическая схема соединений, сертификаты).

Техническим регламентом «О безопасности лифтов», утвержденным постановлением Правительства РФ от 02.10.2009 г № 782.

Национальными стандартами Российской Федерации:

ГОСТ Р 53780-2010 «Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке»;

ГОСТ Р 53783-2010 «Лифты. Правила и методы оценки соответствия лифтов в период эксплуатации»;

ГОСТ Р 53782-2010 «Лифты. Правила и методы оценки соответствия лифтов при вводе в эксплуатацию»;

ГОСТ Р 51631-2008 «Лифты пассажирские. Технические требования доступности, включая доступность для инвалидов и других маломобильных групп населения»;

ГОСТ Р 52382-2005 «Лифты пассажирские. Лифты для пожарных»;

ГОСТ Р 52624-2006 «Лифты пассажирские. Требования вандализационности»;

ГОСТ Р 53296-2009 «Установка лифтов для пожарных в зданиях и сооружениях. Требования пожарной безопасности».

Правилами устройства электроустановок (ПУЭ).

Методикой замены тяговых канатов.

Эксплуатирующая организация (Владелец лифта) обеспечивает содержание лифтов в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта.

Для этих целей эксплуатирующая организация должна обеспечить:

- соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности;
- укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов;
- допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющих медицинских противопоказаний к указанной работе;
- проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности;
- наличие нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ;
- производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;
- проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации;
- предотвращение проникновения в помещения лифта посторонних лиц;
- выполнение предписаний Госгортехнадзора России и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями;

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

Работы по техническому обслуживанию лифтов должны выполняться в соответствии с производственными инструкциями и руководством по эксплуатации лифта.

Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.

Указания мер безопасности

Работы по ежесменному осмотру, техническому обслуживанию, ремонту лифтов должны проводиться с соблюдением требований безопасности, изложенных в производственных инструкциях, инструкциях по охране труда и технике безопасности.

В эксплуатацию допускается только исправный и прошедший техническое освидетельствование лифт. В паспорте лифта должна быть сделана запись, разрешающая его ввод в эксплуатацию.

Перед проведением работ по осмотру и техническому обслуживанию лифта обслуживающим персоналом должны быть выполнены мероприятия, исключающие ошибочный или внезапный пуск лифта или его механизмов.

Перемещение на кабине для производства работ в шахте разрешается только при управлении лифтом в режиме "РЕВИЗИЯ". Во время движения персоналу, находящемуся на крыше кабины необходимо располагаться ближе к центру кабины, держась за ограждения на крыше кабины.

При техническом обслуживании или ремонте контроллера, а также при управлении лифта с поста ЕРО должны использоваться основные и дополнительные средства защиты, предохраняющие от поражения электрическим током (в т.ч. диэлектрические перчатки и коврики, инструмент с изолированными рукоятками, защитные очки, указатели напряжения).

Перед проведением работ, связанных с техническим обслуживанием электрооборудования и электроаппаратуры, необходимо отключить вводное устройство (автоматический выключатель силовой цепи) и выполнить процедуру запираания источников электрической энергии. На все время выполнения работ на главном выключателе должен быть вывешен плакат:

"НЕ ВКЛЮЧАТЬ, РАБОТАЮТ ЛЮДИ".

Перед работой в приямке необходимо проверить исправность блокировочных выключателей двери шахты нижнего этажа. Работы в приямке должны проводиться при открытой двери шахты нижнего этажа, при выключенном в приямке выключателе цепей управления и установленном на проем двери ограждении или охране открытого проема двери. При этом должен быть вывешен плакат:

"ПРОСЬБА ИЗВИНИТЬ, ПРОИЗВОДИТСЯ ПЛАНОВОЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ".

Перед началом работ, связанных с заменой деталей тормоза или его регулировкой, установить противовес на упоры. При этом кабина не должна быть загружена.

Замена, перепасовка тяговых канатов и работы, сопровождающиеся снятием канатов с канатоведущего шкива должны выполняться в соответствии с «Инструкцией по замене тяговых канатов».

При эксплуатации ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- выводить из действия предохранительные и блокировочные устройства;

- производить пуск лифта путем непосредственного воздействия на аппараты, подающие напряжение на электродвигатель;
- пользоваться неисправным инструментом и приспособлениями, а также неисправными защитными и предохранительными средствами;
- подключать к цепям управления лифтом электроинструмент, лампы освещения или другие электрические приборы, за исключением измерительных;
- пользоваться переносными лампами на напряжение более 42 В;
- производить техническое обслуживание или ремонт электрооборудования и электроаппаратуры, находящейся под напряжением;
- выполнять работы с крыши кабины во время ее движения;
- оставлять открытыми двери шахты при отсутствии кабины на этаже;
- высовываться за габариты движущейся кабины;
- находиться людям в кабине при динамическом испытании лифта;
- находиться в шахте и приямке без защитных касок;
- проводить одновременно работы в двух уровнях: на кабине и в приямке,
- спускаться и подниматься по конструкциям шахты и по тяговым канатам;
- оставлять после работы на крыше кабины горючесмазочные материалы, ветошь, инструмент, запчасти;
- транспортировать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости бытового назначения не в герметически закупоренной таре в объеме более двух литров;
- курить в кабине и шахте лифта.

Меры безопасности при эвакуации пассажиров:

При проведении эвакуации пассажиров из остановившейся кабины лифта необходимо руководствоваться действующими основными процедурами безопасности, в том числе EN&S-20-001 «Процедура записи источников

энергии», EHS-20-011 «Применение устройств блокировки дверей шахты (фиксаторы)», EHS-20-002 «Типовая процедура безопасного входа на крышу кабины лифта», а также выполнять основные Правила:

«Не открывать двери шахты лифта, если на этажной площадке нет обслуживающего персонала, который мог бы оказать помощь пассажирам при выходе из кабины лифта».

Перед началом действий по эвакуации пассажиров электромеханик по лифтам должен:

- убедиться, что все двери шахты закрыты и заперты;
- установить местонахождение кабины и расстояние от пола кабины до точной остановки;
- убедиться в отсутствии слабины тяговых канатов со стороны кабины.

Для освобождения застрявших пассажиров может быть использовано перемещение кабины лифта вручную, с помощью штурвала лебедки. При перемещении кабины с использованием штурвала лебедки положение кабины лифта в зоне открывания дверей контролируется по меткам, нанесенным на канате ограничителя скорости. Метка на канате в зоне блока стойки UDLS, означает нахождение кабины в зоне открывания дверей.

Последовательность действий по эвакуации пассажиров:

- предупредить пассажиров о начале действий по их эвакуации и заверить в том, что они находятся в безопасности, а также, чтобы они не предпринимали самостоятельно ни каких действий по эвакуации;
- получить информацию, задав пассажирам вопросы:

Сколько человек находится в кабине?

Есть ли больные с травмами, нужна ли кому из пассажиров медицинская помощь?

Есть ли освещение в кабине?

Закрываются или открыты двери кабины?

При каких условиях пассажиры «застряли» в кабине и сколько времени они находятся в кабине?

- во время эвакуации пассажиров необходимо постоянно информировать их о том, какие действия выполняются в конкретный момент времени;
- предложить пассажирам проверить закрытия дверей кабины и поочередно нажать несколько кнопок "приказа", в том числе кнопку этажа, на котором находится кабина, и кнопку "Стоп" (при ее наличии);
- если после кабины не пришла в движение, то необходимо предупредить пассажиров, что бы они не предпринимали попыток самостоятельного выхода из кабины, а также о предстоящем (возможном) перемещении кабины и о возможном уменьшении освещенности или полном отключении освещения в кабине;
- определить возможность самостоятельного перемещения кабины и в случае необходимости для оказания помощи оперативно вызвать лифтера или второго электромеханика.

Эвакуацию пассажиров из кабины производить при отключенном и запертом вводном устройстве, с выполнением требований процедуры безопасности EHS-20-001 «Запирание источников энергии».

Внимание! Это правило при эвакуации пассажиров из кабины лифта должно выполняться всегда, даже в том случае, когда произошел сбой в электроснабжении здания. До открытия любой двери шахты или кабины, с целью освобождения пассажиров, должна быть выполнена процедура отключения и запирания источников энергии. Освещение кабины должно быть включено.

Работа на крыше кабины по эвакуации пассажиров должна проводиться с применением предохранительного пояса в случае отсутствия ограждения на крыше кабины и расстоянии между кабиной и стеной шахты с любой стороны более 300 мм.

Вход обслуживающего персонала с этажной площадки на крышу кабины для эвакуации пассажиров допускается при расстоянии от уровня этажной площадки до крыши кабины не более 600 мм.

Эвакуацию пассажиров из кабины допускается выполнять при условии, что пол кабины лифта находится выше или ниже уровня точной остановки не более чем на 300 мм.

При эвакуации пассажиров из кабины должна быть исключена ситуация открытого проема шахты - открытый проем между фартуком кабины и порогом двери шахты.

При эвакуации пассажиров перемещение кабины вручную одним электромехаником допускается выполнять только в случае легкого вращения штурвала лебедки. В случаях, когда перемещение кабины одним электромехаником произвести сложно или невозможно должна быть затребована помощь либо аттестованного лифтера, электромеханика или аварийной службы.

3.1.5. Рекомендации по содержанию и ремонту крыши

Профилактические осмотры кровель выполняются два раза в год. Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных конструкциях: отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание кровельного и защитного слоев. Производство конструктивных изменений крыш допускается только при наличии проектного решения. Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками. К ремонту крыш с раскрытием кровли разрешается приступать только при наличии на месте всех необходимых строительных материалов, заготовок и благоприятного прогноза погоды. После окончания работ по ремонту кровли, вентиляционных блоков, парапетов и др., все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю. Производить сметание хвои, листьев и мусора в желоба и воронки внутренних водостоков не допускается. Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается. Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Кровли от снега не очищают, за исключением снежных навесов и наледи на кровлях и козырьках и в случае протечек на отдельных участках. В весенний период необходимо организовать наблюдение в целях недопущения замерзания воронок внутренних водостоков и, в случае необходимости, выполнить их отогрев. Очистку внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок производить проволочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка. Неисправности, являющиеся причиной протечек кровли, должны быть устранены выполнением

внепланового текущего ремонта кровли в течение суток, водостоков – в течение 5 суток. При этом на кровле необходимо обеспечить: а) целостность рулонного ковра. Поврежденный участок кровли очищают от старой мастики, пыли и грязи, материал и основание просушивают. Наклеивают заплаты на горячих мастиках, перекрывая поврежденные места на 10-15 см; б) ликвидацию вздутий, «воздушных мешков», срывов кровли, мелких отверстий и т. д. Для исправления таких дефектов делают крестообразный надрез; материал кровли отворачивают на 4 стороны; поверхность основания под материалом очищают, просушивают, смазывают мастикой, после чего материал слоями наклеивают на место, наложив на швы (надрезы) заплаты с перехлестом 10-12 см; в) установку на крыше дополнительных стоек, мачт и т. д. только по проекту; г) исправное состояние железобетонных плит и настилов. Дополнительно наклеивают еще один слой рулонного материала. Необходимо обеспечить плотный зажим ковра и тщательную промазку примыканий; Окраска металлических стремянок, ограждений и решеток должна производиться масляными красками через каждые 5 лет

3.1.6. Рекомендации по содержанию и ремонту коридоров

Организация по обслуживанию здания должна обеспечить:

- содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку;
- устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов;
- восстановление защитно-отделочных покрытий;
- периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях.

Керамические плитки, отставшие от бетонного основания, перед употреблением должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе, а также с помощью коллоидно-цементного, эпоксидного или другого клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку. Заделка разрушенных мест в цементных полах должна производиться

слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы. Поверхность основания под полы должна быть прочной, насеченной, очищенной от пыли, а также увлажненной. Отремонтированные места цементных полов на вторые сутки следует за железнить цементом. Полы из керамических плиток необходимо мыть теплой водой не реже одного раза в неделю. Окна и двери помещений должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок. Помещения должны иметь температуру воздуха и воздухообмен согласно установленным требованиям. Освещенность искусственным светом должна приниматься по установленным нормам. Периодичность основных работ, выполняемых при уборке помещений, определяется в установленном порядке. Сухую уборку и мойку пола, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. следует производить не реже чем через пять дней, а стен - не менее двух раз в год. Мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц. Окраску помещений допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами. Поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность. Не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки. Не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета. Наружные входные двери должны иметь samozакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

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

№ п/п	Наим. и инв. № помещения	Допустимая температура и влажность помещения	Рекомендации по обеспечению температуры и влажности помещения, поддержанию и сохранению температуры и влажности в помещении
1	2	3	4
	СанПиН	ГОСТ «Здания жилые и общественны	

		е. Параметры микроклимата в помещениях»	
3.2.1.	ИТП, насосная, станция водоочистки	14 С°/не нормируется	температура воздуха обеспечивается за счет тепловых потерь от трубопроводов тепловых сетей, находящихся в помещениях, от подвальных перекрытий, а также за счет закрытых входных дверей; влажность, не способствующая выпадению конденсата на поверхности трубопроводов и ограждающих конструкциях – системой приточно-вытяжной вентиляции
3.2.2.	коридоры	16 С°/60 %	температура воздуха обеспечивается за счет системы центрального отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность – за счет проветривания через оконные блоки
3.2.3.	вестибюли, холлы, лифтовые холлы, лестничные клетки	14 С°/не нормируется	температура воздуха обеспечивается за счет отопительных приборов системы центрального отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность – за счет проветривания через оконные

			блоки
3.2.4.	санузлы	18 С°/не нормируется	температура воздуха обеспечивается за счет отопительных приборов системы центрального отопления, установленных в смежных помещениях, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность, не способствующая выпадению конденсата на поверхности трубопроводов и ограждающих конструкциях – системой приточно-вытяжной вентиляции
3.2.5.	машинные помещения	не нормируется	температура обеспечивается за счет тепловой изоляции наружных стен и кровли, тепловых потерь через внутренние стены и перекрытия верхнего этажа. Согласно паспорту лифта температура в машинных помещениях лифтов и шахтах должна составлять +5-+40С°, относительная влажность – не более 80% при 20С°

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

Номер п/п	Рекомендации

1	2
3.3.1.	Рекомендации по содержанию и ремонту фундамента
3.3.2.	Рекомендации по содержанию и ремонту наружных и внутренних капитальных (несущих) стен
3.3.3.	Рекомендации по содержанию и ремонту плит перекрытий и иных плит

3.3.1. Рекомендации по содержанию и ремонту фундамента

В целях недопущения разрушения конструкций фундамента эксплуатирующая организация должна обеспечить: температурно-влажностный режим техподполий; устранение повреждений фундамента и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундамента и конструкций техподполий; работоспособное состояние внутридомовых дренажей. При появлении признаков неравномерных осадок фундамента необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундамента и стен подвалов, производится специализированными организациями. Отмостки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию. Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию трубопроводов внутри технического подполья, своевременно устранять утечки, засоры, и негерметичность стыковых соединений в системах канализации, обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток, крышек у ревизий и т. д. Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены. Не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; устанавливать в техподпольях дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет

понижения отметки пола без утвержденного проекта; рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения; подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки

3.3.2. Рекомендации по содержанию и ремонту наружных и внутренних капитальных (несущих) стен

По статической работе наружные стеновые панели – несущие и самонесущие. Нагрузка от вышележащих этажей воспринимается только внутренним бетонным слоем. Наружные стеновые панели надземной части здания трехслойные, высотой на этаж:

- самонесущие толщиной 350 мм состоят из наружного (толщ. 70 мм) и внутреннего (толщ. 80 мм) бетонных армированных слоев и среднего слоя (толщ. 200 мм) из пенопласта типа ПСБ-С марки 25...35 по ГОСТ 15588-86 ;
- несущие толщиной 400 (350) мм состоят из наружного (толщ. 70 мм) и внутреннего (толщ. 160/110 мм) бетонных армированных слоев и среднего слоя (толщ. 170 мм) из пенопласта типа ПСБ-С марки 25...35 по ГОСТ 15588-86.

Класс тяжелого бетона по прочности на сжатие В15, плотность D2400, марка по морозостойкости F50. Соединение внутреннего и наружного бетонных слоев осуществляется дискретными связями в виде железобетонных шпонок, образуемыми в процессе изготовления. Наружные стеновые панели имеют наружный защитно-декоративный слой толщиной 20 мм, а так же внутренний отделочный слой толщиной 15 мм. Панели поверху имеют противодождевой барьер в виде гребня высотой 60 мм. Наружная поверхность гребня и вертикальные боковые грани панелей должны быть огрунтованы в заводских условиях водонепроницаемой мастикой (КН-2, КН-3) за два раза или грунтовочным составом 51Г-18 или ЛСГ-905. Предел огнестойкости панелей равен 2,0 часа, что соответствует показателям для зданий II-й степени огнестойкости. Приведенное сопротивление теплопередаче панелей с учетом влияния дискретных связей, стыковых соединений панелей и элементов ограждающих конструкций (внутренних стеновых панелей, балконных плит, примыканий оконных и дверных блоков) находятся в пределах от 3.38 до 3.57 м² х °С /Вт, что соответствует требованиям СНиП II-3-79* (II этап) в климатических

условиях северо-западного региона Российской Федерации ($R_0^{np} > R_0^{тр2} = 3.26 \text{ м}^2 \times \text{°C} / \text{Вт}$)

Панели запроектированы с учетом заполнения проемов двухкамерными стеклопакетами из пластиковых конструкций по ГОСТ 23166-99. Для обеспечения нормативных прочностных характеристик несущих стен необходимо обеспечивать: температурно-влажностный режим внутри здания; исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен, достигаемую целостностью отделочного слоя фасада здания. Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, разрушение и выветривание стенового материала. Причины деформаций и методы ремонта устанавливает специализированная организация. Не допускается разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток. Оконные отливы и парапеты козырьков первых этажей должны иметь исправные металлические окрытия из оцинкованной кровельной стали с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон не менее 3% и вынос от стены не менее 50 мм. Для предупреждения высолов, шелушений, пятен и т. д. выполняется своевременная окраска фасадов. При обнаружении трещин, вызвавших повреждение стен, отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать. Парапеты и карнизы на кровле должны иметь надежное крепление к элементам здания и окрытие с уклоном в сторону внутреннего водостока не менее 3%. Вынос карниза или окрытия при этом должен быть не менее 8 см, металлические окрытия должны соединяться двойным лежачим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадания влаги под покрытие. Отделка фасадов. Проверку состояния отделки стен осуществляют осмотром с земли, балконов, подвесных люлек, телескопических вышек или других средств. Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев,

трещины в штукатурке, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т. д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя следует устранять при капитальном ремонте по проекту. С появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо: облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять; отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения; поврежденные места на фасаде восстановить. Повреждения отделки поверхности стен первых этажей следует или облицевать с использованием материалов, аналогичных использованным в отделке (вентилируемые фасады либо керамогранитная плитка). При наличии на облицовке фасада не заполненных раствором швов между плитками их следует затереть цементным раствором, приготовленным на мелком песке. Перед затиркой швы очищают и увлажняют. Выпавшие плитки облицовки устанавливают на цементном растворе состава 1:3-1:4 заподлицо с поверхностью фасада с обязательным соблюдением правильности разрезки. Места отслоившихся плиток тщательно насекают, очищают и увлажняют. Штукатурку с усадочными мелкими трещинами необходимо защищать от разрушения затиркой жидким полимерцементным раствором с окраской. Стабилизировавшиеся широкие трещины следует заделать материалом, аналогичным материалу стен или полимерцементным раствором. Окраску фасадов зданий следует производить согласно схем отделки фасадов, предусмотренных проектами. Окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест. Окраску фасадов необходимо производить после окончания ремонта стен, парапетов, выступающих деталей, входных устройств (крылец, козырьков), кровли, Слабо держащаяся старая краска должна быть удалена. Окрытия окон, поясков должны быть выполнены из оцинкованной стали с заделкой кромок в облицовочный слой.

3.3.3. Рекомендации по содержанию и ремонту плит перекрытий и иных плит

Плиты перекрытий изготавливаются размером на конструктивную ячейку из плоских железобетонных плит толщиной 160 мм; класс бетона на прочность сжатия В15. По углам панелей предусмотрены анкерные выпуски для устройства

соединений с панелями наружных стен и между собой. В панелях перекрытия предусмотрены каналы для скрытой электропроводки. Полы на перекрытиях в основном решении предусмотрены из линолеума на звукоизоляционной основе. Предел огнестойкости REI 90. Класс пожарной опасности строительных конструкций КО. Индекс изоляции воздушного шума $J_v = 55$ дБ. Индекс приведенного уровня ударного шума $J_w = 67$ дБ. При эксплуатации перекрытий должны быть обеспечены: устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин; исправное состояние перекрытий; звукоизоляция; устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития; восстановление теплотехнических (перекрытия над верхними этажами, над подвалами), водоизоляционных (перекрытия в санузлах, тамбурах, мусорокамерах) свойств перекрытий. Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития. При появлении сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов, зыбкости, повышенной звукопроводимости, трещин в средней части поперек рабочего пролета плиты шириной более 0,3 мм, промерзаний, переохлаждений и увлажнений чердачных перекрытий, следует устранять указанные дефекты при капитальном ремонте по проекту специализированной организации. Усиление перекрытий, устранение сверхнормативных прогибов перекрытий, устранение смещения несущих конструкций от стен, трещин и других деформаций, снижающих несущую способность и устойчивость перекрытия, должны производиться по проекту. При обнаружении указанных деформаций перекрытий должны быть приняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Неплотности вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия, должны быть заделаны асбестовым шнуром или волокном с предварительной установкой гильзы.

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

Номер п/п	Рекомендации
1	2
3.4.1	Рекомендации по содержанию и ремонту перегородок

3.4.2	Рекомендации по содержанию и ремонту перил
3.4.3	Рекомендации по содержанию и ремонту оконных блоков в помещениях общего пользования
3.4.3.1	Информация для собственников жилых помещений (оконные блоки)
3.4.4	Рекомендации по содержанию и ремонту дверей в помещениях общего пользования

3.4.1. Рекомендации по содержанию и ремонту перегородок

Внутренние стены предусмотрены из железобетонных плоских сплошных панелей. В панелях предусмотрены все необходимые детали (каналы, распаячные лунки, отверстия) для выполнения скрытой электропроводки и установки выключателей и розеток. Стены техподполья железобетонные толщиной 160 мм, класс бетона по прочности В25; надземные – 160 мм, бетон класса В20 – для 1...6 этажей и В12,5 – для 7 ... 16 этажей. Армирование панелей осуществляется объемными арматурными блоками. Перегородки (не несущие) – пазогребневые «KNAUF» толщиной 80 мм. Требуемый нормативный индекс звукоизоляции внутренних стен жилых помещений $I_v = 50$ дБ (СНиП II-12-77 табл. 7). Внутренние стеновые панели толщиной 160 мм из тяжелого бетона обеспечивают $I_v = 23lg(0.16 \times 2500) - 10 = 50$ дБ. Эксплуатирующая организация должна обеспечить: исправное состояние перегородок; устранение повреждений перегородок по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; восстановление звукоизоляционных, огнезащитных свойств. Зыбкость перегородок необходимо уменьшать восстановлением и установкой дополнительных креплений к смежным конструкциям. Если перегородки кирпича имеют значительный наклон или выпучивание, а в горизонтальных швах появились трещины, то их следует переложить или заменить новыми. Сквозные трещины в перегородках, а также неплотности по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить

специальными герметизирующими материалами или проконопатить паклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон известково-гипсовым раствором. При повторном появлении трещин в местах сопряжений перегородок со стенами или друг с другом необходимо оштукатурить углы по металлической сетке. Трещины по периметру отопительной панели и пространство между гильзой и трубопроводом центрального отопления необходимо проконопатить асбестовым шнуром, затереть цементно-известковым раствором с добавлением% асбестовой пыли. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава. Облицовку, потерявшую сцепление с перегородкой, следует снять и сделать заново. При восстановлении облицовки следует применять плитку, однотипную по форме и цвету.

3.4.2. Рекомендации по содержанию и ремонту перил

Отсутствующие или поврежденные металлические вертикальные прутки, поручни, крепления ограждений лестничных маршей следует восстановить, расшатавшиеся ограждения – укрепить. Отклонение ограждений лестничных маршей вертикали должно составлять не более 6 мм.

3.4.3. Рекомендации по содержанию и ремонту оконных блоков в помещениях общего пользования

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать исправное состояние окон; воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон; периодическую очистку светопрозрачных заполнений. Неисправности заполнений оконных проемов, могущие возникнуть в процессе эксплуатации: неплотности по периметру оконных коробок; износ уплотняющих прокладок; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; засорение желобов в коробке для стока конденсата, проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; неисправность оконной фурнитуры следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, пороизолом, монтажной пеной) с последующей заделкой цементным раствором.

Уход за рамой из ПВХ-профиля. Профиль ПВХ неустойчив к кислотным растворам. Поэтому раму необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ или ацетона. Средство наносится мягкой льняной тканью на поверхность рамы и оставляют до полного высыхания. Затем раму растирают сухой или влажной салфеткой. Не следует допускать ударов по наружным поверхностям рамы и нанесения на неё царапин.

Уход за резиновыми уплотнителями. Резиновые уплотнители обеспечивают герметичность окон. Для продления срока его эксплуатации, т. е. сохранения его водо- и воздухо-изоляционных свойств, необходимо на протяжении первых двух лет эксплуатации несколько раз в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами. Для этого необходимо использовать для обработки хорошо впитывающую ткань.

Уход за водоотводящими устройствами. В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и время от времени очищать их от грязи.

Уход за фурнитурой Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть её из вертикального положения в горизонтальное и затянуть винты.

Уход за фурнитурой Все окна оснащены высококачественной фурнитурой. Для увеличения срока её использования и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее 2-х раз в год (при профосмотре) смазывать все движущиеся составные части машинным маслом, не содержащим кислот или смол и не разрушающих защиту от коррозии.

Рамы ПВХ с разбитыми стеклами должны заменяться в сборе, в зимний период допускается заделка рамы с разбитым стеклопакетом фанерой на время изготовления новой створки. Осколки стекла для предотвращения их падения должны удаляться немедленно.

3.4.3.1. Информация для собственников жилых помещений (оконные блоки)

Требования безопасности.

Для безопасной эксплуатации оконных конструкций необходимо выполнять

следующие правила:

- Запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам окна (например, навешивать тяжести на створку и т.п.)
- Запрещается класть под створку окна или в проём между створкой и коробкой посторонние предметы.
- Не допускайте нажима створки на оконные откосы при её открывании.
- При ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты или зафиксированы ограничителями открывания.
- Также обращаем Ваше внимание на опасность защемления рук между створкой и коробкой (в момент их нахождения в проёме).
- При мойке оконных блоков, имеющих неоткрывающиеся (глухие) створки соблюдайте требования техники безопасности.
- Не допускайте механического воздействия на стеклопакеты, ПВХ – профиль и нанесения царапин на их поверхности.

Обратите внимание!

Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутых ножницах, не пугайтесь!

Для восстановления нормального функционирования окна проделайте следующие операции (возможно Вам потребуется помощь второго человека):

1. Надавите (или попросите помощника) на откинутый край створки перпендикулярно к ее поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле;
2. Поверните ручку в горизонтальное положение, Ножницы на створке и раме должны соединиться.

Уход за изделиями

При проведении в дальнейшем строительно-ремонтных работ профиль и фурнитура должны быть вновь защищены во избежание повреждений. При проведении в помещении сварочных работ или работ с использованием отрезной машинки изделия должны быть надежно защищены от попадания раскаленных частиц металла на поверхность стеклопакета и профиля.

Для поддержания правильного функционирования изделий необходимо регулярно два раза в год проводить периодическое обслуживание оконных

конструкций. К периодическому обслуживанию изделий относится:

- Смазка подвижных элементов фурнитуры
- Очистка водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи
- Осмотр и очистка резинового уплотнения
- Осмотр крепежных элементов.
- Регулировка изделий.

Своевременная и правильная заделка внутренних и внешних откосов является обязательным условием эксплуатации изделий, т.к. пеноутеплитель под воздействием влаги и ультрафиолетового излучения теряет свои теплозащитные и звукоизоляционные свойства. Внутренние откосы для лучшей теплоизоляции должны быть выполнены с утеплением по всему периметру и всей ширине откоса. Претензии не принимаются, если при монтаже конструкций вскрываются скрытые полости стен, потолков, полов и пр. заполненные водой.

Инструкции

Работы по уходу должны проводиться регулярно один - два раза в год (желательно в теплую погоду - весной и осенью).

Обычные загрязнения от пыли и дождя устраняются с помощью теплого мыльного раствора. При этом необходимо знать, что порошковые и абразивные чистящие средства, а также трущие предметы недопустимы.

Всегда следите за состоянием направляющих рельс. Рельсы и профиль должны быть чистыми. Это облегчит скольжение створок.

Проверяйте отверстия для коробочного водоотвода и при необходимости прочищайте их тонким, желательно пластиковым/деревянным не острым предметом.

Для обеспечения нормального функционирования фурнитуры необходимо регулярно, не реже двух раз в год, производить их техническое обслуживание, которое включает в себя:

- осмотр всех узлов и надежность их крепления;
- проверку работоспособности;
- смазку трущихся поверхностей маслом, не содержащим кислот или смол.

При проведении строительных работ смонтированные алюминиевые конструкции рекомендуется защищать пленкой, а створки изделий должны

быть закрыты во избежание повреждения створочных приборов и уплотнителей. После проведения строительных работ необходимо очистить и смазать узлы оконных приборов.

Эксплуатация

Перемещать створку по направляющим необходимо взявшись за обе вертикальные стойки. Во избежание травмы, запрещается при перемещении створок по направляющим оставлять руки между створками, при закрывании - ставить руки между направляющим профилем и створкой.

При раздвижении, убедитесь в отсутствии каких либо предметов в направляющих полозьях (лёд, щепки, камни и т.д.) При попадании под ролики и нижний край створки, они могут вызвать подъём рамы, что может привести к её выпадению.

В зимний период во избежание образования конденсата (запотевание), создайте искусственную вентиляцию, т.е. приоткройте створки.

Не допускается самостоятельный ремонт находящихся на гарантийном обслуживании алюминиевых конструкций.

При обнаружении каких-либо неисправностей в течение гарантийного срока их можно сразу устранить, воспользовавшись услугами сервисной службы. По истечении гарантийного срока обращение будет платным.

Избегайте резких открытий/закрытий створок, вызывающих сильные удары их друг об друга или стены, это может привести к нарушению монтажных регулировок, а также механическим повреждениям стекла и профиля.

Запрещается!

Прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках.

Самостоятельная регулировка конструкций в течение гарантийного срока, ослабление или откручивание крепежных винтов, гаек, снятие отдельных деталей и узлов. При любых нарушениях работы системы остекления необходимо обращаться в специализированные организации.

Применение к конструкции таких нагрузок как: облокачивание, сильные фронтальные удары и т.п.

Использование каких-либо приспособлений для открытия створок (молотки, отвёртки, пассатижи, гвоздодёры и т.д.).

Отогрев створок горячей водой, феном и т.п. в зимний период.

Размещение, в том числе временное, поблизости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание алюминиевого профиля и стекла.

Оставлять распашные и раздвижные створки в открытом положении при сильном ветре.

Вынимать раздвижные створки из рамы.

Работа защелок:

Автоматическая функция: при вертикальном нажатии на защелку крюк выходит из ответной части и вы передвигаете створку, после этого действия крюк автоматически возвращается назад в положение закрыто.

3.4.4. Рекомендации по содержанию и ремонту дверей в помещения общего пользования

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать: исправное состояние дверей; нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные, противопожарные свойства дверей; периодическую очистку светопрозрачных заполнений. Неисправности заполнений дверных проемов, могущие возникнуть в процессе эксплуатации: неплотности по периметру дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; износ уплотняющих прокладок; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; отслоение и разрушение окраски дверных полотен; щели в соединениях отдельных элементов между собой следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития. Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, пороизолом, монтажной пеной) с последующей заделкой цементным раствором. Окраску деревянных дверных полотен следует возобновлять не реже чем через шесть

лет (преимущественно совмещать с текущим ремонтом отделки помещений общего пользования). Окраску металлических дверей следует выполнять после истечения срока службы масляной окраски, выражающегося в ее отслоении, истирании. Поврежденную и отслоившуюся по периметру дверных проемов штукатурку следует восстанавливать, а на полу устанавливать дверной порог с необходимым зазором между дверью и стеной. Доводчики на дверях должны содержаться в исправном состоянии, их регулировку следует производить при профилактических осмотрах и по заявкам. Заполнения дверных проемов, подвергшихся значительному износу, следует заменять на аналогичные по своим теплоизоляционным и противопожарным свойствам.

Подраздел 3.5. Рекомендации по содержанию и ремонту информационно-телекоммуникационных сетей и оборудования

Номер п/п	Рекомендации
1	2
	Рекомендации по содержанию и ремонту телефонных сетей и оборудования
	Рекомендации по содержанию и ремонту сетей и оборудования проводного радиовещания
	Рекомендации по содержанию и ремонту сетей и оборудования кабельного телевидения, спутникового и иного антенного телевидения
	Рекомендации по содержанию и ремонту оптоволоконных сетей
	Рекомендации по содержанию и ремонту сетей сигнализации

Информационно-телекоммуникационные сети и оборудование обслуживаются только специализированными организациями после заключения договоров.

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

Номер	Рекомендации
-------	--------------

п/п	
1	2
3.6.1	Общее описание проекта электрооборудования
3.6.2	Рекомендации по содержанию и ремонту вводных шкафов системы электроснабжения
3.6.3	Рекомендации по содержанию и ремонту вводно-распределительных устройств системы электроснабжения
3.6.4	Рекомендации по содержанию и ремонту аппаратуры защиты, контроля и управления системы электроснабжения
3.6.5	Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии
3.6.6	Рекомендации по содержанию и ремонту этажных электрических щитков и шкафов
3.6.7	Рекомендации по содержанию и ремонту электрической установки системы дымоудаления
3.6.7.1	Информация для собственников жилых помещений (электричество)

3.6.1 Общее описание проекта электрооборудования

Проект электрооборудования 16-этажного жилого дома с электроплитами разработан в соответствии с ПУЭ (шестое и седьмое издание), СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» и комплекса государственных стандартов России «Электроустановки зданий». По степени надежности электроснабжения электроприемники жилого дома относятся к II категории, противопожарные устройства, лифты, ИТП, аварийное освещение - к I категории. Электроснабжение осуществляется по кабельным взаиморезервируемым линиям напряжением 380/220В. Вводно-распределительные устройства (ГРЩ) устанавливаются в электрощитовых. Учет расхода электроэнергии общедомовыми потребителями осуществляется счетчиками на ГРЩ, учет расхода эл. энергии квартир счетчиками

установленными в ЩРЭ. В нишах электроблоков устанавливаются этажные щитки типа ЩРЭ. В них размещаются автоматические выключатели для защиты линий, питающих квартирные щитки. Квартирные щитки устанавливаются в прихожих квартир открыто на стену. На щитке размещаются устройства защитного отключения (УЗО), однофазный счетчик и автоматы защиты групповых линий.

Проектом предусмотрены следующие виды освещения:

- рабочее - во всех помещениях;
- эвакуационное - лестница, лифтовой холл, коридор, тамбур перехода, входа;
- аварийное - машинное отделение лифта, водомерный узел, тепловой пункт, электрощитовая;

Питание эвакуационного и аварийного освещения осуществляется самостоятельными линиями, начиная от ГРЩ. В качестве осветительной арматуры приняты светильники с энергосберегающими лампами. Светильники эвакуационного и аварийного освещения должны иметь отличительный знак. Управление освещением лестниц, лифтовых холлов, наружным освещением выполняется автоматически с ГРЩ, сигнал на включение подается с пульта диспетчеризации установленного в помещении УК. Управление освещением техподполья, чердака осуществляется местными выключателями. Питающая сеть квартир прокладывается кабелем АВВГнг-LS по техподполью в коробе, стояки в канале электроблоков. Остальная сеть выполняется кабелем ВВГнг-LS. Сеть противопожарных устройств, лифтов кабелем ВВГ нг-FRLS. Групповая сеть освещения техподполья, чердака, входа, венткамер, машинного отделения и шахты лифта выполняется кабелем ВВГнг-LS открыто по стене. Питающие линии от этажного щитка до квартирного выполняются в пластмассовых кабель-каналах.

От квартирного щитка прокладывается четыре однофазных группы:

- гр.1(16А,30мА) - питание электроприемников санузла (ВВГнг-LS - 3х2,5);
- гр.2 и 3(16А) - питание общего освещения и розеток (ВВГнг-LS - 3х2,5; ВВГ-3х1,5);
- гр.4(32А) - питание электроплиты мощностью до 7кВт (ВВГнг-LS - 3х6).

В квартирах устанавливаются штепсельные розетки с третьим заземляющим контактом и с защитными шторками. Для их зануления используется нулевой защитный проводник (РЕ) кабеля ВВГ, который подключается к защитной шинке квартирного щитка. Принята система заземления TN-C-S. Все нетоковедущие металлические части электрооборудования подлежат занулению путем металлического соединения с нулевым защитным проводником РЕ. В здании выполнить систему уравнивания потенциалов. В ванной комнате выполнить дополнительную систему уравнивания потенциалов.

Учет электроэнергии

Учет электроэнергии на коммунальные нужды жилого дома осуществляется счетчиками на ГРЩ, для квартирных потребителей – счетчиками на квартирных щитках.

Защитные мероприятия

Для защиты людей от поражения электротоком при повреждении изоляции и атмосферных перенапряжений предусматривается:

- зануление электрооборудования внутри здания в соответствии с ПУЭ и СНиП 3.05.06-85;
- установка устройств защитного отключения (УЗО); применение штепсельных розеток с третьим заземляющим контактом и трехпроводной групповой линии к ним;
- уравнивание потенциалов;
- молниезащита здания.
-

3.6.2 Рекомендации по содержанию и ремонту вводных шкафов системы электроснабжения:

- ВРУ установлено в эл. щитовой (первый этаж, отдельные помещения)
- Температурный режим в эл. щитовой должен быть в пределах 15 град. С
- Осмотр ВРУ должен производиться ежемесячно (профосмотр) .

При осмотре должно быть обращено внимание на следующее: Состояние помещения эл. щитовой, исправность дверей, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие и исправность замков; Исправность отопления,

вентиляции, освещения и сети заземления; Наличие средств пожаротушения (огнетушитель порошковый на 5л); Наличие испытанных защитных средств; Состояние контактов рубильников; Целостность пломб у эл. счетчиков и тр./тока; Состояние изоляции (запыленность, наличие трещин, разрядов и т. п.); Соответствие номиналов плавких вставок расчетной схеме; Соответствие положения рукояток рубильников расчетной схеме. Результаты осмотров заносятся в специальный журнал. - Техническое обслуживание ВРУ. Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров, произошедшими сбоями в работе эл. оборудования, графиками ППР. Проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений, Затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности кожухов, рукояток, замков, ручек, и др. арматуры; Проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах; Проверка наличия тепловых реле и их соответствие номинальному току токоприемника; Регулирование одновременности включения и отключения, фиксации отключенного состояния ножей рубильников и переключателей, замена предохранителей и плавких вставок; Проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР); Проверка наличия резервных элементов (плавкие вставки) и исправности съемников плавких вставок - ППР ВРУ должен производиться 1 раз в три года. В состав работ ППР входит:

Операции технического обслуживания:

1. Частичная разборка аппаратов, чистка и промывка механических и контактных деталей, выявление дефектных деталей и узлов, их ремонт или замена;
2. Зачистка и шлифовка всех контактных поверхностей, проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР) и ножей рубильников;
3. Проверка и при необходимости регулировка зазора между подвижными и неподвижными рабочими контактами для АВР);
4. Проверка и при необходимости регулировка зазоров в магнитопроводе (для АВР);

5. Проверка состояния наконечников и выводов, при необходимости перетяжка болтов и соединений;
6. Восстановление надписей и маркировки (при необходимости) ;
7. Проверка соответствия схем электроснабжения фактическим эксплуатационным с отметкой на них о проверке (не реже 1раза в 2года);
8. Обновление чертежа схемы (при необходимости);
9. Окраска панелей (при необходимости);
10. Проверка фазировки ВРУ и их присоединений;
11. Проверка главной заземляющей шины (проверка затяжки болтовых и целостность сварных контактных соединений);
12. Проверка и замена изоляторов (при обнаружении факта неисправности);
13. Смазка приводов и механизмов рубильников, ножей;
14. Замеры сопротивления изоляции (Проводятся мегаомметром на 2500В. Сопротивление изоляции должно быть не менее 1Мом);
15. Проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1Ом).

3.6.3 Рекомендации по содержанию и ремонту вводно-распределительных устройств системы электроснабжения.

Состав работ и сроки проведения смотри п. 3.6.2 настоящего подраздела

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

Рекомендации по содержанию и ремонту аппаратуры защиты, электроснабжения в п. п. 3.6.2; 3.6.6 настоящего подраздела

3.6.5 Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии.

Расчетные счетчики эл. энергии установлены в эл. щитовой жилого дома ;
Расчетные счетчики эл. энергии учитывают расход эл. энергии следующих потребителей: жилая часть - общий учет квартир, учет освещения МОП, учет нагрузок АВР (лифты, электроснабжение вентиляторов подпора воздуха,

системы дымоудаления, аварийное освещение, ИТП); система пожаротушения, вентиляция, противопожарные устройства; Расчетные счетчики эл. энергии должны иметь класс точности не ниже 1, трансформаторы тока класс точности не ниже 0,5; Поверка расчетных эл. счетчиков производится согласно сроков, установленных заводом изготовителем; Пломбы энергоснабжающей организации должны быть установлены на крышке колодки зажимов эл. счетчика, клеммниках трансформаторов тока, крышках переходных коробок, где имеются цепи к эл. счетчикам; На эл. счетчике должна быть выполнена надпись, указывающая наименование присоединения (допускается выполнять надпись на панели рядом со счетчиком); Замену расчетных счетчиков осуществляет собственник (или управляющая компания) по согласованию с энергоснабжающей организацией.

3.6.6 Рекомендации по содержанию и ремонту этажных электрических щитков и шкафов.

Этажные щиты установлены в общих коридорах, в строительных нишах; Этажные щиты должны иметь степень защиты оболочек электротехнических устройств по международному стандарту IEC 60529 - IP 31; Дверки этажных щитов должны быть всегда закрыты на штатное запирающее устройство (замок); Осмотр этажных щитов должен производиться ежемесячно (профосмотр). При осмотре должно быть обращено внимание на следующее: Исправность дверок, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие исправность замков; Состояние контактных соединений защитных проводников; Состояние контактов автоматических выключателей, плашечных сжимов нулевых рабочих проводников; Соответствие номиналов аппаратов защиты расчетной схеме; Целостность пломб у эл. счетчиков; Проверка наличия и целостности герметизации этажных щитов; Состояние изоляции (запыленность, наличие повреждения изоляции); Проверка наличия посторонних предметов, мусора внутри этажных щитов. - Техническое обслуживание. Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования: Проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений, Затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и

напылов, проверка исправности кожухов, замков; Проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах; - ППР этажных щитов должен производиться 1 раза в три года. В состав работ ППР входит: Операции технического обслуживания; Замена коммутационных аппаратов, плашечных сжимов, ошиновки, коммутационных проводов при неудовлетворительном их состоянии; Восстановление надписей и маркировки (при необходимости) ; Окраска панелей (при необходимости); Проверка шины РЕ (проверка затяжки болтовых соединений); Проверка шины N (проверка затяжки болтовых соединений); Проверка и замена изоляторов шины N (при обнаружении факта неисправности); Замеры сопротивления изоляции (Проводятся мегаомметром на 2500В. Сопротивление изоляции должно быть не менее 0,5Мом); Проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1Ом). Проверка действия расцепителей автоматических выключателей; Проверка полного сопротивления петли фаза-ноль (для стояков питания квартир);

3.6.7 Рекомендации по содержанию и ремонту электрической установки системы дымоудаления.

Состав работ и сроки проведения работ для АВР системы дымоудаления и вентиляторов подпора воздуха смотри п. 3.6.2 настоящего подраздела ППР линий питания системы дымоудаления и вентиляторов подпора воздуха должен производиться 1 раза в три года. В состав работ входит: замеры сопротивления изоляции (проводятся мегаомметром на 2500В, сопротивление изоляции должно быть не менее 0,5Мом); проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1Ом); проверка действия расцепителей автоматических выключателей; проверка полного сопротивления петли фаза-ноль.

3.6.7.1 Информация для собственников жилых помещений (электричество)

Устройство защиты от коротких замыканий в квартирной электропроводке должно быть в исправном состоянии. Замена предохранителей самодельными проводниками, категорически запрещена. Изоляция электропроводки,

электроприборов, предохранительных щитков, электроустановочных устройств, шнуров к радио- и видеоаппаратуре также должна быть исправной. Ее состояние необходимо периодически проверять и своевременно ремонтировать.

-Не допускается подвешивание электропроводки на гвоздях, металлических и деревянных предметах; перекручивание проводов; закладывание проводов и шнуров за батареи отопления, водопроводные и газовые трубы; подвешивание на электропроводку каких-либо предметов; вытягивание вилки из розетки за шнур, побелка и окрашивание проводов.

-Вбивать гвозди, дюбеля, костыли, пробивать отверстия и борозды в квартирах со скрытой проводкой под штукатуркой можно только после определения места прокладки электропроводки специальными приборами.

-Очистку ламп и осветительной арматуры от загрязнения и пыли нужно проводить при отключенном выключателе сухой тряпкой, стоя на токонепроводящей подставке.

-Ремонт электроприборов и аппаратуры, электроустановочных устройств можно проводить, лишь отключив их от электросети, а ремонт электропроводки — вывернув пробки (предохранители) или отключив автоматические выключатели.

-При включении светильников, работе с переносным электро-инструментом нельзя одновременно касаться батарей отопления, водопроводных труб и других заземленных конструкций. В ваннных комнатах, туалетах и других сырых помещениях не допускается установка выключателей, розеток, **пользование** включенными в сеть электронагревательными приборами, переносными светильниками, стиральными машинами, не имеющими специальной защиты.

-Опасность поражения электротоком может возникнуть при пользовании электроприборами с нарушенной изоляцией, электроплитками с открытой спиралью, самодельными печами, электронагревателями, а также при заполнении водой электрочайников и самоваров, включенных в электросеть, при использовании оголенных концов проводки без штепсельной вилки

-Прокладка любых кабелей в помещениях общего пользования возможна только в существующих кабель-каналах и после согласования с управляющей компанией

Подраздел 3.7. Рекомендации по содержанию и ремонту систем холодного водоснабжения

Номер п/п	Рекомендации
1	2
3.7.1	Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы холодного водоснабжения, входящих в общее имущество многоквартирного дома
3.7.2	Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы холодного водоснабжения
3.7.3	Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды

3.7.1 Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы холодного водоснабжения, входящих в общее имущество многоквартирного дома

Внутридомовые сети холодного водопровода и сети по коммуникационному коридору от насосной до водомерного узла предусматриваются из полипропиленовых трубопроводов. Стояки проложены по квартирам, выполнены без кольцующих перемычек. Система водопровода должна выдерживать давление до 10 кгс/см² (1 МПа) Эксплуатирующая организация должны обеспечивать: проведение профилактических осмотров, планово-предупредительных ремонтов трубопроводов; устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного; устранение утечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов. Крепления

трубопроводов должны находиться в исправном состоянии. В случае замерзания трубопроводов в зимний период их отогревание должно производиться при помощи устройств на основе греющих кабелей.

3.7.2 Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы холодного водоснабжения

На сетях холодного водоснабжения установлены шаровые вентили Ду от 15 до 50 мм и шаровые задвижки Ду 100 мм. Запорная арматура считается работоспособной, если: - обеспечивается прочность материалов деталей и сварных швов, работающих под давлением; - не наблюдается пропуск среды и потение сквозь сварные швы; - обеспечивается герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде; - обеспечивается герметичность затвора арматуры; - обеспечивается плавное перемещение всех подвижных частей арматуры без рывков и заеданий; При появлении следов коррозии на корпусах стальных задвижек следует производить их очистку и окраску.

3.7.3 Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды

Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 °С. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается. Калибр и пределы измерения водосчетчика должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор. В случае завышения объемов воды, проходящей через водомер, необходимо заменить его на водомер требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем. В состав работ по обслуживанию приборов учета входит следующее: а) визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды; б) снятие и запись показаний счетчика воды; в) составления акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика; г) проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды вентилями) для очистки фильтра воды. е) разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) с последующей сборкой фильтра; ф) запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетного механизма на счетчике воды; г) при отказе работы счетчика съем неисправного счетчика.

Установка счетчика воды с новой пломбировкой. h) ремонт счетчика проводится специализированной сервисной службой.

Подраздел 3.8. Рекомендации по содержанию и ремонту системы горячего водоснабжения

Номер п/п	Рекомендации
1	2
3.8.1	Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы горячего водоснабжения входящих в состав общего имущества многоквартирного дома
3.8.2	Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы горячего водоснабжения входящих в общее имущество многоквартирного дома
3.8.3	Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды

3.8.1 Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы горячего водоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома

Рекомендации по содержанию и ремонту трубопроводов системы ГВС соответствуют рекомендациям, изложенным в п. 3.7.1 подраз. 3.7. со следующими дополнениями: - подающие стояки горячего водоснабжения проложены по квартирам, к стоякам присоединены полотенцесушители с перемычками и отсекающими вентилями. Подающие стояки через кольцевые перемычки, проложенные в стяжке пола верхних этажей, соединены с обратными, проложенными через помещения мест общего пользования. На обратных трубопроводах ГВС установлены сильфонные компенсаторы; - качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, должно отвечать требованиям СанПиН 2.1.4.2496-09 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого

водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения»; - для контроля качества горячей воды следует обеспечить разработку, утверждение и внедрение программы лабораторно-производственного контроля качества горячей воды. Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам, должна быть не менее 60 °С. Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматических регуляторов, установленных в ИТП. Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 °С. Системы горячего водоснабжения здания по окончании ремонта следует испытывать на давление, равное 1,25 рабочего, но не выше 1,0 МПа (10 кгс/см²) и не ниже 0,75 МПа (7,5 кгс/см²). Конструкция подвесок креплений и подвижных опор для трубопроводов должна допускать свободное перемещение труб под влиянием изменения температуры. После ремонта система должна быть испытана с участием лица, ответственного за безопасную эксплуатацию, с составлением соответствующего акта. В процессе эксплуатации необходимо следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, устранять причины, вызывающие их неисправность и утечку воды. Осмотр систем горячего водоснабжения следует производить согласно утвержденному графику профилактических осмотров.

3.8.2 Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы горячего водоснабжения, входящих в общее имущество многоквартирного дома

Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы ГВС соответствуют рекомендациям, изложенным в п. 3.7.2 подразд. 3.7.

3.8.3 Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды

Помещение узла учета должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 °С. Вход в помещение узла учета посторонних лиц не допускается. Калибр и пределы измерения узла учета должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор. В случае завывшения объемов воды, проходящей через

расходомер, необходимо заменить его на расходомер требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем. В состав работ по обслуживанию приборов учета входит следующее: а) визуальный осмотр: проверка наличия и нарушения пломб на счетчике воды; б) снятие и запись показаний узла учета; в) составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика; г) проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды вентилями) для очистки фильтра воды; д) разбор фильтра, очистка фильтра от накипи (отложений) с последующей сборкой фильтра; е) запуск воды с общего вентиля к счетчику воды, проверка работы счетного механизма на счетчике воды; ж) при отказе работы счетчика съем неисправного счетчика, установка счетчика воды с новой пломбировкой; з) ремонт счетчика проводится специализированной сервисной службой.

Подраздел 3.9. Рекомендации по содержанию и ремонту системы водоотведения

Номер п/п	Рекомендации
1	2
3.9.1	Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома

3.9.1 Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Стояки, магистрали и выпуски систем канализации дома выполнены из чугунных труб ГОСТ 6942-98, выходы на кровлю – из полиэтиленовых труб ПНД ГОСТ 22689.0-89, подводки – из труб ПВХ ТУ .

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать: а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов; б) устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания при некачественном монтаже санитарно-технических систем, срывов гидравлических затворов, дефектов в гидравлических затворах санитарных

приборов и не герметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т. д. в установленные сроки; в) предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации;

Следует обеспечить наличие крышек на ревизиях и пробок на прочистках, герметичность трубопроводов канализации и их раструбных соединений, обеспечить прочистку трапов в мусорокамерах, не допуская их засора. В случае появления запаха канализации в помещениях квартир следует проверить наличие засора в трубопроводах вытяжной части стояка, а в зимний период – наличие обмерзания верхней части вытяжки стояка. Профилактическую прочистку подводов (в помещениях общего пользования) и стояков канализации следует производить 2 раза в год.

Подраздел 3.10. Рекомендации по содержанию и ремонту систем отопления

Номер п/п	Рекомендации
1	2
3.10.1	Рекомендации по содержанию и ремонту труб систем отопления входящих в состав общего имущества многоквартирного дома
3.10.2	Рекомендации по содержанию и ремонту обогревающих элементов
3.10.3	Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии
3.10.4	Рекомендации по содержанию и ремонту теплообменников

3.10.1 Рекомендации по содержанию и ремонту труб систем отопления, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома

Трубопроводы систем отопления выполнены из стальных водогазопроводных или электросварных труб. Разводка трубопроводов отопления офисов выполнена из металлопластиковой трубы.

Эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать: - поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях (+ 200 С, а в угловых комнатах - + 220 С). - поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления; - равномерный прогрев всех нагревательных приборов; - поддержание требуемого рабочего давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы; - герметичность трубопроводов отопления и нагревательных приборов; - немедленное устранение всех видимых утечек воды.

С целью энергосбережения температуру воздуха в помещениях зданий в ночные часы от нуля до пяти часов допускается снижать на 2-3 °С. Работники эксплуатирующей организации должны следить за исправным состоянием системы отопления, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии. Эксплуатационный персонал в течение первых дней отопительного сезона должен проверить и произвести правильное распределение теплоносителя по системам отопления, в том числе по отдельным стоякам согласно приложения №1. Распределение теплоносителя должно производиться по температурам возвращаемой (обратной) воды по данным проектной или наладочной организации. Выявленные дефекты в системе отопления должны учитываться при подготовке системы к следующему отопительному сезону. Промывка систем теплоснабжения производится ежегодно после окончания отопительного периода, а также монтажа капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб. Системы промываются водой в количествах, превышающих расчетный расход теплоносителя в 3-5 раз, при этом должно достигаться полное осветление воды. При проведении гидropневматической промывки расход воздушной смеси не должен превышать 3-5-кратного расчетного расхода теплоносителя. Для промывки используется водопроводная или техническая вода. Подключение систем, не прошедших промывку не допускается. После промывки система сразу должна быть наполнена теплоносителем. Держать системы отопления

опорожненными не допускается. Персонал эксплуатирующей организации должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой систем отопления. Повышение давления теплоносителя (в том числе кратковременное) свыше допустимого при отключении и включении систем центрального отопления не допускается. Для защиты местных систем от аварийного повышения параметров теплоносителя от опорожнения в тепловых пунктах должны устанавливаться автоматические устройства. Заполнение систем отопления следует производить через обратную линию с выпуском воздуха из воздухоотборников или отопительных приборов. Давление, под которым подается вода в трубопроводы системы отопления, не должно превышать статическое давление данной системы более чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/см²) и предельно допустимое для отопительных приборов. Время отключения всей системы или отдельных ее участков при обнаружении утечек воды и других неисправностей следует устанавливать в зависимости от температуры наружного воздуха длительностью до двух часов при расчетной температуре наружного воздуха. В местах присоединения стояков к разводящим трубопроводам в подвальных помещениях следует устанавливать маркировочные бирки. Трубопроводы в ИТП, подвальных помещениях должны быть окрашены и иметь соответствующие маркировочные бирки с указанием направления движения теплоносителя. Задвижки и вентили должны быть пронумерованы согласно общей схеме ИТП. Трубопроводы должны быть закреплены, а их уклоны установлены по уровню. Трубопроводы на лестничных площадках должны быть окрашены масляной краской за два раза. При отрицательной температуре наружного воздуха, если прекратилась циркуляция воды в системе отопления и температура воды снизилась до +5 °С, необходимо производить опорожнение системы отопления. При отключении системы отопления от тепловой сети вначале следует закрывать задвижку на подающем трубопроводе. При закрытии задвижки необходимо убедиться, что давление в подающей сети сравнялось с давлением в обратном трубопроводе, только после этого закрывать на обратном трубопроводе.

3.10.2 Рекомендации по содержанию и ремонту обогревающих элементов.

В помещениях общего пользования установлены следующие нагревательные приборы – конвекторы и регистры из гладких труб. Стальные настенные конвекторы с кожухом состоят из трубчато-пластинчатого нагревательного

элемента, собранного из электросварных труб 26x2,5 мм с межосевым расстоянием 80 мм и пластин размерами 90x130x0,5 мм (глубина x высота x толщина); кожуха, состоящего из гладкой фронтальной панели, выполненной из одного листа с верхней крышкой с прочной просечно-вытяжной воздуховыпускной решёткой, двух боковых коробообразных стенок с закруглёнными во избежание травм углами и технологическими и монтажными вырезами, а также кронштейнов. Во всех модификациях конвекторов, изготавливаемых, горизонтальные кромки кожуха внизу и с тыльной стороны выполнены с загибом на 180°, что увеличивает прочность кожуха и обеспечивает травмобезопасность при его монтаже и снятии для очистки нагревательного элемента. В процессе эксплуатации следует производить очистку конвектора в начале отопительного сезона и 1-2 раза в течение отопительного периода. Для очистки нагревательного элемента конвекторов «Универсал ТБ» следует снять кожух. При очистке конвекторов нельзя использовать абразивные материалы и агрессивные моющие средства.

Параметры горячей воды, используемой в качестве теплоносителя, должны удовлетворять требованиям, приведённым в «Правилах технической эксплуатации электрических станций и сетей Российской Федерации» РД34.20.501-95. Содержание кислорода в воде систем отопления не должно превышать 0,02 мг/кг воды, а значения рН должны быть в пределах 8...9,5. Содержание в воде железа (до 0,5 мг/л), общая жёсткость - до 7 мг-экв/л. При опрессовке СНиП 3.05.01-85 допускает полуторное превышение рабочего давления, однако практика эксплуатации систем отопления показывает, что при опрессовке превышать максимальное рабочее давление следует не более чем на 25%, При опрессовке следует избегать резкого повышения давления. Во избежание образования воздушных пробок заполнение водой системы отопления с конвекторами, оборудованными термостатами, следует производить снизу через обратную магистраль при открытых термостатах. Не рекомендуется опорожнять систему отопления со стальными конвекторами более, чем на 15 дней в году. Особенно опасен режим частого кратковременного опорожнения системы отопления при ремонте и замене приборов.

3.10.3 Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.

Помещение узла учета должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 °С. Вход в помещение узла учета посторонних лиц не допускается. Калибр и пределы измерения расходомеров должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на приготовление воды для нужд отопления и ГВС. В случае превышения объемов воды, проходящей через расходомер, необходимо заменить его на расходомер требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем. В состав работ по обслуживанию приборов учета входит следующее: а) визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на приборах учета; б) снятие и запись показаний узла учета с) составления акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика; d) проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды вентилями) для очистки фильтра воды; e) разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) с последующей сборкой фильтра; f) при отказе работы приборов учета, установка приборов с новой пломбировкой; g) ремонт приборов учета проводится специализированной сервисной службой.

3.10.4 Рекомендации по содержанию и ремонту теплообменников.

К обслуживанию ИТП должен допускаться подготовленный персонал, имеющий требуемую квалификацию и знание в соответствии с «Правилами эксплуатации теплоснабжающих установок и тепловых сетей потребителей» и «Правилами техники безопасности при эксплуатации теплотребляющих установок и тепловых сетей потребителей», ознакомленный с инструкцией эксплуатации ИТП.

Подраздел 3.11. Рекомендации по обеспечению освещения помещений общего пользования, содержанию и ремонту оборудования и иных объектов используемых для обеспечения освещения

Номер п/п	Рекомендации
1	2
3.11.1	Рекомендации по обеспечению освещения помещения, периодичность освещения

3.11.2	Рекомендации по обеспечению наружного освещения, объектов, территорий, входящих в состав общего имущества, периодичность освещения
3.11.3	Рекомендации по содержанию и ремонту осветительных приборов помещений общего пользования
3.11.4	Рекомендации по содержанию и ремонту светильников наружного освещения
3.11.5	Рекомендации по содержанию и ремонту опор наружного освещения, входящих в состав общего имущества

3.11.1 Рекомендации по обеспечению освещения помещения, периодичность освещения.

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 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 эл. хозяйство 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. Для управления освещением помещений подземного паркинга предусмотрено автоматическое от потолочных датчиков движения и светильников со встроенным фото-акустическим выключателем ФАВ-1, и выключатели местного управления, что позволяет изменять периодичность освещения помещений.

3.11.2 Рекомендации по обеспечению наружного освещения, объектов, территорий входящих в состав общего имущества, периодичность освещения.

Необходимый уровень обеспеченности освещения объектов и территорий предусмотрен проектом жилого комплекса. 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 эл. хозяйство потребителя с учетом местных условий (рекомендуемая периодичность 2 раз в год).

3.11.3 Рекомендации по содержанию и ремонту осветительных приборов помещений общего пользования.

Для нормальной и продолжительной работы осветительных приборов 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, консьержных) 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 0.1Ом), проверка действия расцепителей автоматических выключателей – 1раз в три года; - проверка исправности аварийного освещения при отключении рабочего освещения – 2 раза в год; - проверка уровня напряжения (1раза в год) в сети со стороны питания в наиболее удаленных точках (понижение напряжения в сети рабочего освещения должно быть не более 5%, а в сети аварийного освещения не более 10%).

3.11.4 Рекомендации по содержанию и ремонту светильников наружного освещения.

Обслуживающий персонал для обеспечения безаварийной работы 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 - ноль» 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 0.1Ом) – 1раз в 3 года.

3.11.5 Рекомендации по содержанию и ремонту опор наружного освещения, входящих в состав общего имущества.

Для поддержания дворовой электрической сети в рабочем состоянии необходимо осуществлять следующий ряд работ: - обновление маркировки опор освещения (по мере необходимости); - осмотр состояния внутриквартального освещения – 1 раза в месяц; - контроль коррозионного износа металлических элементов опор (допустимое отношение фактического сечения металлического элемента к предусмотренному проектом при сплошной или язвенной коррозии должно быть не менее: 0,9 – для несущих элементов; 0,8- для ненесущих элементов; 0,7- для косынок; не допускается сквозное коррозионное поражение, щелевая коррозия с появлением трещин и разрушением сварных швов, трещины в сварных швах и околошовной зоне, трещины в металле) – периодичность 1 раз в 6 лет; - правка или замена поврежденных опор внутриквартального освещения (по мере необходимости); - проверка состояния фундаментов опор (измеряются размеры сколов и трещин фундаментов, уменьшение диаметра анкерных болтов, зазоры между пятой опоры и фундаментом не допускаются) – периодичность измерений 1раз в 6 лет; - проверка состояния, подтяжка всех креплений и клемм (в цоколе опоры) – 1 раз в год.

Подраздел 3.12. Рекомендации по организации сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, уборки и санитарно-гигиенической очистки общего имущества

Номер п/п	Рекомендации
1	2
3.12.1	Рекомендации по содержанию и ремонту оборудования площадок для сбора бытовых отходов Рекомендации по оборудованию мест для сбора и временного хранения отходов, по размещению

	дополнительных объектов для сбора и временного хранения отходов, периодичность вывоза
3.12.2	Рекомендации по уборке и санитарно-гигиенической очистке общего имущества, порядок, периодичность осуществления соответствующих работ

3.12.1 Рекомендации по содержанию и ремонту оборудования площадок для сбора бытовых отходов. Рекомендации по оборудованию мест для сбора и временного хранения отходов, по размещению дополнительных объектов для сбора и временного хранения отходов, периодичность вывоза.

Вывоз контейнеров производится ежедневно в промежуток времени, определенный в соответствии с договором со специализированной организацией. В зависимости от типа мусоровоза, контейнеры опорожняются механически, либо вручную (мусор в пакетах выгружается в емкость мусоровоза). Вывоз КГМ осуществляется подрядной организацией самосвальной техникой. При погрузке и перегрузке собранных ТБО должны обеспечиваться условия, при которых селективно собранные ТБО и КГМ не смешиваются с иными видами ТБО. При проведении работ, связанных с погрузкой и разгрузкой контейнеров соблюдаются меры, обеспечивающие надлежащее санитарное состояние прилегающей территории. При необходимости организация, осуществляющая в установленном порядке вывоз ТБО, обеспечивает подбор мусора и прометание территории после его погрузки. Строительный мусор, образовавшийся в результате ремонта квартир вывозится собственниками жилых помещений самостоятельно, в мусороконтейнеры не складывается. Мойка и дезинфекция контейнеров производится техническим персоналом в технологический перерыв, определенный инструкцией управляющей компанией.

3.12.2 Рекомендации по уборке и санитарно-гигиенической очистке общего имущества, порядок, периодичность осуществления соответствующих работ

Уборка придомовой территории. Организация уборки территории. Тротуары, пешеходные дорожки, детские, хозяйственные, волейбольные, детские

площадки убираются вручную дворником до начала работы уборочных машин. При проведении уборки обеспечить свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты, водоемы), расположенным на обслуживаемой территории.

Зимний период: Уборка придомовых территорий проводить в следующей последовательности: - уборка тротуаров, подходов к подъездам; - в случае гололеда и скользкости - посыпка песком и реагентами, а затем уборка дворовых проездов; - тротуары и внутриквартальные проезды должны быть очищены от снега и наледи до асфальта; - уборку дворовых территорий производить в утренние часы до 10 часов утра.

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

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

Уборка мест общего пользования в МКД (коридоры холлы, лестничные клетки): Работы по уборке мест общего пользования включают: влажное подметание и мытье коридоров, холлов, лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд, уборку технических помещений.

В пластиковых окнах предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу, скапливающейся влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы необходимо очищать их от грязи.

Резиновые уплотнители, обеспечивающие герметичность окон очищать от грязи и протирать специальными средствами, для обработки использовать хорошо впитывающую ткань.

Подраздел 3.13. Рекомендации по содержанию и ремонту иных объектов общего имущества в многоквартирном доме

Номер п/п	Рекомендации
1	2
3.13.1	Рекомендации по содержанию и ремонту оборудования системы вентиляции
3.12.2	Рекомендации по содержанию и ремонту водосточных желобов и водосточных труб

3.13.1 Рекомендации по содержанию и ремонту оборудования системы вентиляции.

Система вентиляции корпусов – естественная приточно-вытяжная, с возмещением притока холодного воздуха отоплением. Удаление воздуха предусматривается через вентблоки на кровле дома с выбросом в атмосферу на 2 м выше уровня кровли. Вентканалы прямоугольного сечения выполнены из каменных бетонных блоков для вентканалов в виде несущих столбов с поэтажным опиранием на конструкции перекрытий. Система вентиляции

встроенных помещений – приточно-вытяжная механическая. Подача воздуха осуществляется приточными установками. Удаление воздуха осуществляется вытяжными системами из верхней и нижней зон. Выброс воздуха производится через транзитные вентиляционные шахты, проходящие через жилые дома, высота вытяжных шахт – 2 м. выше уровня кровли. Воздуховоды выполнены из тонколистовой стали, транзитные воздуховоды – из стали толщиной 1 мм и изолированы огнезащитной базальтовой плитой. В местах пересечения воздуховодами противопожарных преград установлены противопожарные клапаны. Системы общеобменной вентиляции при пожаре отключаются.

Персонал, обслуживающий системы вентиляции, обязан производить:

- плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах, воздуховодах;
- устранение засоров в каналах.

3.13.2 Рекомендации по содержанию и ремонту водосточных труб.

Отвод дождевых и талых вод с кровель корпусов предусматривается системой внутренних водостоков с выпуском в уличные сети дренажа. Сети внутреннего водостока выполнены из сборных участков под потолком верхних этажей и стояков, магистралей по техподполью из стальных электросварных труб, выпуск – из чугунных канализационных труб.

Неисправности системы водоотвода: протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение и обледенение воронок, протекание стыковых соединений водосточного стояка – следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

Водоотводные воронки внутреннего водостока оборудованы защитными решетками. Их надлежит периодически очищать от мусора и наледи.

Подраздел 3.14. Рекомендации по содержанию объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящего в состав общего имущества

Номер п/п	Рекомендации
1	2
3.14.1	Рекомендации по содержанию и ремонту малых архитектурных форм

3.14.2	Рекомендации по содержанию информационных стендов, досок объявлений
3.14.3	Рекомендации по содержанию площадок для автомобильного транспорта
3.14.4	Рекомендации по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, расположенными на земельном участке
3.14.5	Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих конструкций

3.14.1 Рекомендации по содержанию и ремонту малых архитектурных форм, спортивных площадок

Весной малые архитектурные формы тщательно осматривают, заменяют сломанные детали и крепления новыми. В летнее время проводятся постоянный осмотр всех малых форм архитектуры, своевременный ремонт или удаление их; неоднократный обмыв с применением моющих средств. Особое внимание должно быть уделено малым архитектурным формам, применяемым для оформления спортивных и детских площадок. Они должны постоянно находиться в исправном состоянии, все составляющие должны быть крепко и надежно скреплены между собой. На площадках должна своевременно производиться подсыпка по мере просадки верхностного слоя, (на детских площадках песком) на спортивных площадках спецсмесью (60%-высевка щебня, 30% растительный грунт, песок). Применение дробленого песка для дорожек недопустимо. Металлические ограждения необходимо ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску. В зимний период все элементы МАФ, а также пространство перед ними и с боков, подходы к ним должны быть очищены от снега и наледи.

3.14.2 Рекомендации по содержанию досок объявлений

В соответствии с требованиями «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам» (утверждены постановлением Правительства РФ от 01.01.01 года № 000), на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, необходимо размещение следующей информации об исполнителе (управляющей организации):

- наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя;
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
- размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы.

На досках объявлений также рекомендуется размещать информацию о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг и о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.

Доски должны содержаться эксплуатирующей организацией в надлежащем состоянии: следует не допускать ослабления из крепления, разрушения материала, из которого изготовлены доски.

3.14.3 Рекомендации по содержанию площадок для автомобильного транспорта

В соответствии с проектом покрытие автостоянок выполнено асфальтобетоном, как и дворовые проезды, соответственно все рекомендации, предусмотренные п. 3 подразд. 3.14 в части содержания дворовых проездов аналогичны. Гостевые парковки обеспечены местом для личного автотранспорта инвалидов 3,5х5 м. Машино-место выделяется разметкой желтого цвета и обозначать пиктограммой «Инвалид» с установкой металлических столбов с табличкой и дорожным знаком «Место парковки» и «Инвалид» Для передвижения инвалидов с проезжей части на тротуар заложен пониженный бордюр. Пониженный бортовой камень маркируется ярко-желтым или белым цветом.

3.14.4 Рекомендации по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, расположенными на земельном участке.

Благоустройство территории, в т. ч. высадка деревьев была произведена в соответствии с планом озеленения.

Не допускается:

- самовольная посадка деревьев и кустарников, разбивка огородов;
- стоянка транспортных средств на газонах и других участках с озеленением;
- складирование скола асфальта и других стройматериалов на газонах, сколов льда и других материалов;
- касание деревьев токоведущих проводов;
- закрывание деревьями номерных указателей домов;
- касание ветвей стен дома;
- пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего согласования;
- прикреплять к деревьям рекламные щиты;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- не допускать вытаптывания газонов;
- разжигать костры;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников;
- применять чистый торф в качестве растительного грунта;
- наносить деревьям механические повреждения.

Обеспечение сохранности зеленых насаждений:

- обеспечить сохранность насаждений;
- в летнее время и в сухую погоду осуществлять полив газонов, цветников, деревьев и кустарников в утренние часы до 8-9 часов или в вечерние часы после 18 часов;
- осуществлять полив и дождевание крон декоративных кустарников при выполнении работ по поливу газонов;
- в осенний и весенний период выполнять санитарную и формирующую обрезку декоративных кустарников, живых изгородей и деревьев;
- осуществлять уход за газоном (аэрация, мульчирование почвы, внесение минеральных удобрений, восстановление изреженных участков);

- при достижении высоты травяного покрова 10-12 см. производить стрижку газонов на высоту травы от 3 до 5 см.;
- вывоз скошенной травы осуществлять в течении трех дней с момента скашивания газона;
- новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, со строгим соблюдением агротехнических условий;
- организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям;
- соблюдать правила пожарной безопасности.

При перемещении снега, содержащего химические вещества, на полосу, занятую зелеными насаждениями, необходимо использовать площади вне проекции кроны деревьев, избегая попадания снега непосредственно под деревья (в лунки).

Не допускается:

- прокладка инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.

О массовом появлении на зеленых насаждениях вредителей растений и болезней организации по содержанию жилищного фонда должны довести до сведения городских станций по защите зеленых насаждений и принимать меры борьбы с ними согласно указаниям специалистов.

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается).

3.14.5 Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих конструкций.

Ограждающие конструкции (металлические ограждения) необходимо периодически, ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску. В случае сильного повреждения – заменить на новые.

Рекомендации по содержанию и уходу за иными объектами, расположенными на земельном участке, особенности сезонного содержания и ухода, перечень, порядок и периодичность проведения работ по уходу. Просадки, щели трещины, образовавшиеся на тротуарах и отстоянках необходимо заделывать материалами аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, цементным раствором с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком. Работы производятся в теплое время года.

Подраздел 3.15. Рекомендации по проведению осмотра объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование и место нахождения объекта (элемента) подлежащего осмотру	Требования законодательства в Российской Федерации к состоянию и (или) эксплуатационным качествам объекта (элемента)	Рекомендации по проведению осмотра, предусматривающие порядок проверки и выявления эксплуатационных качеств объекта (элемента) установленным требованиям, периодичность проведения осмотра
1	2	3	4
	Общие сезонные осмотры (весенний и осенний осмотр)	«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.03 г. № 000); ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»	Периодичность проведения осмотров - 2 раза в год Эксплуатирующая организация на основании актов осмотров и обследования должна: а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период; б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по

		(утв. приказом Госстроя СССР от 01.01.01 г. N 446)	результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта; в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях; г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.
	Фундаменты		Полежит выявлению: наличие трещин, искривлений горизонтальных линий цокольной части стен здания, осадок фундамента, стен.
	Наружные и внутренние стены		Полежит выявлению: наличие повреждений отделки, усадочных трещин и деформаций, выбоин, разрушений утеплителя, потеков, следов затопления и промерзания в помещениях, горизонтальных трещин в перегородках, вертикальных – в перемычках
	Перегородки		Полежит выявлению: наличие трещин в местах сопряжения с плитами перекрытий, заполнений дверных проемов, сколы,

			трещины, выбоины отделки, выпучивание и отклонение от вертикали перегородок, выпадение кирпичей
	Перекрытия		Полежит выявлению: наличие трещин в местах примыканий к стенам, усадочных трещин и трещин поперек рабочего пролета, прогибов, следов затоплений и промерзаний в примыканиях к наружным стенам
	Лестничные марши		Полежит выявлению: наличие трещин, выбоин на ступенях, пролетах и площадках, повреждения ограждений лестничных маршей, прогибов и обнажений арматуры маршей
	Кровли		Полежит выявлению: наличие повреждений в местах примыканий к вертикальным конструкциям, повреждений, вздутий разрывов рулонного ковра, повреждений окрытий парапетов, проникновение влаги через кровлю, повреждений парапетов и стремянок, водоприемных воронок
	Полы		Полежит выявлению: наличие выбоин, трещин, повреждений плитусов, стираний поверхностей в ходовых местах, отставание покрытий от оснований, разрушений покрытий, сколов, трещин

			отслоений плиток, вздутий, затоплений через перекрытия в санузлах, истертостей и разрывов линолеума
	Окна		Полежит выявлению: наличие изношенности уплотнительных прокладок, трещин в стеклах, отсутствия стекол, неисправностей или отсутствия ручек, повреждений отливов и герметизации оконных коробок, деформаций элементов коробок и переплетов
	Двери		Полежит выявлению: наличие трещин в местах сопряжения коробок со стенами, истертостей деревянных полотен и наличие трещин и неплотностей в притворах, поражение деревянных полотен и коробок гнилью, жучком, наличие приборов, наличие сколов, трещин в остеклении, наличие остекления, коррозия металлических дверных коробок и полотен, состояние отделки, наличие и состояние уплотнителя противопожарных дверей, наличие и состояние доводчиков
	Отделка		
	а. водными составами		Полежит выявлению: наличие повреждений, потемнений, загрязнений, отслоений, вздутий окрасочного слоя, следов

			затоплений, промерзаний, наличие царапин, выбоин
	б. безводными составами		Полежит выявлению: наличие повреждений, потемнений, загрязнений, отставаний, вздутий, пятен окрасочного слоя
	в. плиткой		Полежит выявлению: наличие трещин, сколов, выпадений или отставаний плиток, разрежений основания
	г. штукатуркой		Полежит выявлению: наличие трещин, отставаний, сколов, выпадений, выпучиваний штукатурки
	Система ГВС		Полежит выявлению: наличие и состояние теплоизоляции, наличие утечек, коррозии трубопроводов, неисправностей запорной и регулирующей арматуры, смесителей, полотенцесушителей, наличие следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, сварки, состояние насосов
	Система ЦО		Полежит выявлению: наличие и состояние теплоизоляции, окраски трубопроводов, наличие утечек, коррозии трубопроводов, неисправностей запорной и регулирующей арматуры, приборов отопления, теплообменников, наличие следов ремонта: хомутов, заплат,

			замененных участков трубопроводов, сварки, состояние насосов, герметизации вводов
	Система ХВС		Полежит выявлению: наличие и состояние теплоизоляции, наличие утечек, коррозии трубопроводов, неисправностей запорной и регулирующей арматуры, смывных бачков, наличие следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, сварки, состояние насосов, станции водоочистки, герметизации вводов
	Системы внутренней канализации, водостока, отвода воды из прямиков		Полежит выявлению: наличие трещин и повреждений трубопроводов, следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, наличие утечек, наличие неисправностей унитазов, умывальников, трапов, состояние насосов, герметизации выпусков
	Система электрооборудования		Полежит выявлению: наличие неисправностей, ослаблений креплений отдельных приборов (розеток, выключателей, реле и т. п.), повреждения и потеря эластичности изоляции кабелей, проводов, оголений и провисаний проводов, наличие следов ремонта, неисправностей проводки, щитков, приборов, ВРУ.
	Частичные		Помимо выявления

	осмотры (профосмотры)		неисправностей, указанных в п. 1.1-1.16., при проведении профилактических осмотров подлежат выполнению работы, указанные ниже (в пределах времени, выделенного на профосмотр). Иные неисправности устраняются в сроки, определенные приложением № 2 к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» и договорами управления
	электрооборудования в подвальных помещениях и помещениях подземного паркинга		<ul style="list-style-type: none"> - смена перегоревших электроламп; - ремонт светильников; - проверка выключателей на срабатывание; - замена выключателей, розеток; - осмотр проходных коробок; - проверка на световой эффект и наличие ламп в соответствии с проектом; Периодичность проведения: ежемесячно
	электрооборудования на лестничных клетках		При осмотре должно быть обращено внимание на следующее: исправность дверей, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие и исправность замков; состояние контактных соединений защитных проводников; состояние контактов автоматических выключателей,

		<p>плашечных сжимов и нулевых рабочих проводников; соответствие номиналов аппаратов защиты расчетной схеме; целостность пломб у эл. счетчиков; проверка наличия и целостности герметизации этажных щитов; состояние изоляции (запыленность, наличие повреждения изоляции); проверка наличия посторонних предметов, мусора внутри этажных щитов. Техническое обслуживание. Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования:</p> <p>проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений; затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности</p>
--	--	---

		<p>кожухов, замков; проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах. Периодичность проведения – ежемесячно.</p>
	дворового освещения	<p>Периодичность проведения – ежемесячно.</p>
	электрощитовых	<p>При осмотре должно быть обращено внимание на следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - состояние помещения эл. щитовой, исправность дверей, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие и исправность замков; - исправность отопления, вентиляции, освещения и сети заземления; - наличие средств пожаротушения (ящик с песком и совком с деревянной ручкой или из не токопроводящего материала, огнетушитель углекислотный или порошковый на 5л); - наличие испытанных защитных средств; - состояние контактов рубильников; - целостность пломб у эл. счетчиков и тр./тока; - состояние изоляции (запыленность, наличие трещин, разрядов и т. п.);

			<ul style="list-style-type: none"> - соответствие номиналов плавких вставок расчетной схеме; - соответствие положения рукояток рубильников расчетной схеме. <p>Результаты осмотров заносятся в специальный журнал.</p> <p>Техническое обслуживание ВРУ.</p> <p>Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений; - затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности кожухов, рукояток, замков, ручек, и др. арматуры; - проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах; - проверка наличия тепловых реле и их соответствие номинальному току токоприемника;
--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> - регулирование одновременности включения и отключения, фиксации отключенного состояния ножей рубильников и переключателей, замена предохранителей и плавких вставок; - проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР); - проверка наличия резервных элементов (плавкие вставки) и исправности съемников плавких вставок. <p>Периодичность проведения – ежемесячно.</p>
	кровли и ливнепроводов		<ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр с проверкой целостности кровельного покрытия, узлов примыкания кровельного покрытия к вертикальным конструкциям стен, парапетов, ограждений, стоек, вентиляционных воронок ливнепроводов и др.; - очистка кровли от мусора, грязи, листьев; - частичная промазка битумной мастикой мест примыканий кровельного покрытия к вертикальным конструкциям, мест незначительного растрескивания кровельного покрытия и расслоения в швах и стыках кровельного покрытия;

			<ul style="list-style-type: none"> - постановка заплат на покрытия из мягкой кровли (до 1 м²); - смена прокладок во фланцевых соединениях трубопроводов внутреннего ливнестока; - прочистка трубопровода внутреннего ливневого водостока; Периодичность проведения – 2 раза в год.
	внутренней и наружной окраски, штукатурки и другой отделки		<ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр внутренней и наружной отделки; - ремонт порогов лифтов цементным раствором; - заделка отверстий в районе кнопок вызова лифта; - заделка выбоин в цементных полах цементным раствором; - укрепление слабодержащихся плиток полов, внутренних и наружных стен - ремонт штукатурки откосов входных дверей в подъезды, дверей тамбуров на первых этажах. Периодичность проведения – 2 раза в год.
	дверных, оконных заполнений		<ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр оконных и дверных заполнений - укрепление, регулировка доводчиков; - укрепление дверных, оконных ручек. Периодичность проведения – 2 раза в год.

	общего имущества в помещениях, не являющихся помещениями мест общего пользования		Выполняются работы на общем имуществе в соответствии с п. 2. настоящего подраздела, а также проверка наличия тяги в вентиляционных каналах. Периодичность проведения – 1 раз в год (при предоставлении доступа в помещения).
	системы центрального отопления		<ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов, запорной арматуры, фасонных частей, проверкой работоспособности запорной арматуры, приборов центрального отопления в МОП; - очистка от накипи запорной арматуры; - регулировка клапанов; - мелкий ремонт теплоизоляции; - укрепление отопительных приборов; - укрепление трубопроводов; - ремонт запорной арматуры; - смена уплотнительного материала в разборных резьбовых соединениях Периодичность проведения – ежемесячно (в отопительный период).
	инженерного оборудования в помещениях общего пользования		<ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов, запорной арматуры, фасонных частей, проверкой работоспособности запорной арматуры;

			<ul style="list-style-type: none"> - проверка работоспособности насосов системы отвода воды из приемков, промывка и очистка насосов; - уплотнение или смена набивки сальников; - смена прокладок; - очистка от накипи запорной арматуры; - мелкий ремонт теплоизоляции; - укрепление трубопроводов; - ремонт запорной арматуры; - смена уплотнительного материала в разборных резьбовых соединениях; - проверка канализационных вытяжек; - установка временных заплат на отверстия на трубопроводах канализации; - установка хомутов на свищи на трубопроводах ХВС, ГВС; - регулировка арматуры к смывным бачкам; - прочистка сифонов; - ремонт смесителей, поливочных кранов. <p>Периодичность проведения – 6 раз в год.</p>
--	--	--	---

**Подраздел 3.16. Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности
Противодымная вентиляция**

Системы противодымной приточно-вытяжной вентиляции предназначены для обеспечения безопасной эвакуации людей из здания при пожаре, возникшем в

одном из помещений. В жилых домах предусмотрена подача наружного воздуха приточной противодымной вентиляцией при пожаре в лифтовые шахты. Для удаления продуктов горения при пожаре из коридоров и холлов используется системы вытяжной противодымной вентиляции. Еженедельное техническое обслуживание производится с целью проверки целостности установленных на объектах приборов и оборудования систем противопожарной защиты, а также проверки их работоспособности. При еженедельном обслуживании проверяется общее состояние всех приборов и оборудования, наличие дверных замков, пломб и пр. Целостность приборов и оборудования определяется их внешним осмотром, при этом удаляется пыль и загрязнения, при необходимости производится текущий ремонт или замена отдельных деталей и приборов. Во время проведения еженедельных осмотров проверяется постоянная готовность системы к работе. Для этого при помощи кнопок ручного пуска система включается кратковременно (на 3-5 мин.) в работу, фиксируется включение в работу вытяжных и подпорных вентиляторов, пожарного насоса, открытие дымовых клапанов, срабатывание устройств пожарной сигнализации и др. При проведении последующих еженедельных осмотров и проверок готовности системы соблюдается очередность кратковременного включения в работу системы по всем этажам здания. Ежемесячные проверки и ремонты систем противопожарной защиты проводятся с целью определения работоспособности всех приборов, узлов и оборудования, а также проверки соответствия рабочих параметров систем проектным данным и требованиям СНиП. При ежемесячном текущем контроле проверяют щиты и цепи линий электропитания, исправность включающих аппаратов, замеряют величины напряжения в выходных цепях основного и резервного источников питания, величины напряжений перед приборами и электрооборудованием, проверяют надежность работы устройств АВР при выключении основного источника. Проверяют работу устройств пожарной сигнализации, контролируют поступление сигналов тревоги на станцию пожарной сигнализации путем искусственного обрыва цепей блокировки и нажатия кнопок ручного запуска системы. Проверяют также исправность аппаратуры и линии связи объединенных диспетчерских систем (ОДС), обслуживающих системы противопожарной защиты, работоспособность электроприводов этажных дымовых клапанов и заслонок вентиляторов, плотность их закрытия, отсутствие щелей и подсосов. Путем подачи напряжения

на электроприводы проверяют надежность открытия и закрытия каждого клапана заслонки, отсутствие заеданий при работе исполнительных механизмов, замеряют величины напряжений на электроприводах исполнительных механизмов. В случае необходимости производят разборку и ремонт механизмов электроприводов. Проверяют работоспособность вытяжных и приточных вентиляторов, в случае необходимости регулируют величину зазора между лопатками крыльчатки и обечайкой, производят балансировку крыльчатки. Проверяют целостность каналов приточно-вытяжной системы, а также плотность закрывания дверей, отделяющих этажные коридоры и лифтовые тамбуры от незадымляемой лестничной клетки; проверяют наличие и исправность автоматических устройств для закрывания дверей, состояние запорных устройств помещений щитовой и вентиляторов. При ежемесячном текущем ремонте производится проверка системы внутреннего противопожарного водопровода, проверяется состояние КИП, прочность крепления трубопроводов, исправность электрозадвижек, включающих аппаратов пожарных насосов, пожарного инвентаря в этажных шкафах-нишах (кранов, пожарных рукавов, стволов и пр.). Затем осуществляют пробное включение и выключение системы противопожарного водоснабжения. В план текущего ремонта противопожарного водопровода входят также замена участков труб, утепление труб, испытание трубопроводов на плотность и пр. При проверке электрооборудования системы внутреннего противопожарного водоснабжения особое внимание обращается на состояние электрических контактов включающих аппаратов (кнопок, переключателей, магнитных пускателей, автоматов, электромагнитных реле). Производится чистка контактов, а в случае необходимости и настройка. Все работы, выполняемые при еженедельных и ежемесячных проверках и ремонтах, регистрируют в рабочем журнале. Ежегодный планово-предупредительный ремонт систем противопожарной защиты включает в себя работы, при которых производится полная ревизия и наладка всех приборов, узлов и блоков системы независимо от их технического состояния. При ревизии производится замена деталей и узлов, отработавших гарантийный срок. При этом должны быть восстановлены рабочие характеристики приборов и оборудования в соответствии с заданными техническими требованиями. В состав работ по ежегодному планово-предупредительному ремонту систем противопожарной защиты включаются все работы, предусматриваемые ежемесячным текущим ремонтом. При

проведении ежегодных планово-предупредительных ремонтов особое внимание следует обращать на проверку состояния, ремонт и наладку оборудования систем противодымной защиты. Контрольные аэродинамические испытания систем противодымной защиты рекомендуется проводить при плюсовых температурах наружного воздуха. Кроме этого, при ежегодных ремонтах производят гидравлические испытания внутреннего противопожарного водопровода, проверку и освидетельствование пожарных рукавов не реже, чем один раз в полгода. Осуществляют работы по измерению сопротивления изоляции и сопротивления заземления питающих и распределительных электрических сетей, а также силового электрооборудования. Ежегодно производят проверку технического состояния устройств АВР питания. Капитальный ремонт систем противопожарной защиты проводится один раз в 8 лет, а также в случае необходимости, когда дома были ранее приняты в эксплуатацию без укомплектованных и налаженных систем противопожарной защиты. При капитальном ремонте систем противопожарной защиты производится полная разборка аппаратов и узлов системы, вскрытие электрической сети, восстановление или замена изношенных деталей, отдельных узлов или участков сети; ремонт базовых деталей; обмоток электродвигателей, трансформаторов, коммуникационных устройств и пр. При капитальном ремонте производится регулировка, наладка и полная программа испытаний приборов и оборудования согласно ПТЭ и ПТБ и в соответствии с инструкциями заводов-изготовителей с доведением всех характеристик приборов и оборудования до номинальных паспортных данных и обеспечением работоспособности на период гарантийной наработки до очередного срока капитального ремонта. Капитальный ремонт производится на месте или в цехе специализированного предприятия и требует остановки оборудования и отключения электрических сетей. Данные о производстве планово-предупредительного и капитального ремонтов систем противопожарной защиты заносятся в технический паспорт системы представителями специализированной организации. Пожарные краны внутреннего противопожарного водопровода должны быть укомплектованы рукавами и стволами. Пожарный рукав должен быть присоединен к крану и стволу. Необходимо не реже одного раза в год производить перекатку рукавов на новую скатку. В помещениях пожаротушения должны быть вывешены общая схема противопожарного водоснабжения и схема обвязки насосов. На каждой

задвигке должно быть указано ее назначение. Задвижки с электроприводом, установленные на обводных линиях водомерных устройств, должны проверяться на работоспособность не реже двух раз в год. Указанное оборудование должно находиться в исправном состоянии. Сети противопожарного водопровода должны находиться в исправном состоянии и обеспечивать требуемый по нормам расход воды на нужды пожаротушения. Проверка их работоспособности должна осуществляться не реже двух раз в год (весной и осенью).

Противопожарный водопровод

В подъездах жилых домов предусмотрен внутренний противопожарный водопровод – сухотруб, проложенный от подвала по техническим помещениям или этажным коридорам и присоединенный к шкафам ШПК-3, установленных на высоте 1,35 м над полом в этажных коридорах и оборудованных рукавами и стволами. Расход воды на пожаротушение составляет 5,2 л/с (2 струи). На 1 этажи от сухотрубов выведены патрубки для подключения к передвижной пожарной технике.

Подраздел 3.17. Рекомендации по текущему ремонту некоторых объектов (элементов) общего имущества

1. стены, потолки в помещениях общего пользования 1 раз в 3 год
водоэмульсионная окраска стен и потолков, масляная окраска деревянных дверных заполнений (отдельными местами)
штукатур, маляр строительный 2-4 разряда
2. покрытие кровли, козырьков 1 раз в 10 лет
смена рулонного покрытия кровли, козырьков, покрытий парапетов, карнизных свесов (отдельными местами)
промазка рулонного покрытия готовым составом (1 раз в 5 лет)
кровельщик по рулонным кровлям и по кровлям из штучных материалов 2-3 разряда
3. лифты Система технического обслуживания и ремонта лифтов состоит из следующего:
Ежесуточные технические осмотры (ЕТО);
Месячные текущие ремонты (ТР-1);
Капитальный ремонт (КР), продолжительность циклов определяется по ГОСТ «Лифты пассажирские. больничные и грузовые. Технические условия».

Подраздел 3.18. Рекомендации по подготовке объектов (элементов) общего имущества к сезонной эксплуатации

1. придомовая территория
- очистка придомовой территории от мусора, грязи, листьев;
- окраска малых архитектурных форм.
Дворник маляр строительный 2-3 разр.
2. отмостка Восстановление поврежденных участков подсыпкой щебня с трамбованием и восстановление бетонного покрытия отмостки, придание уклона не менее 3% от здания.
каменщик 2 разр.
3. помещения техподполья
- ликвидация причин появления конденсата, плесени на стенах;
- очистка приямков;
- заделка мест прохождения коммуникаций через стены, перегородки
подсобный рабочий 1 разр. каменщик 2 разр.
4. фасады
- восстановление оконных отливов;
- восстановление выпавшей плитки
кровельщик по стальным кровлям 3 разр. облицовщик-мозаичник 3 разр.
5. окна и двери
- восстановление остекления оконных и дверных переплетов;
- восстановление герметизирующих прокладок;
- замена или ремонт доводчиков;
- замена или ремонт оконных и дверных приборов;
- замена пришедших в негодность оконных, дверных заполнений;
- укрепление дверных коробок;
- утепление негерметичных мест сопряжения наружных оконных и дверных коробок со стенами, ремонт штукатурки откосов.
столяр строительный 3 разр.
6. кровли
- очистка кровли от мусора;
- промазка рулонного покрытия готовым составом (1 раз в 5 лет);
- постановка заплат на покрытия кровли и примыканий отдельными местами, ликвидация вздутий, отверстий, разрывов.

подсобный рабочий 1 разр. кровельщик по рулонным кровлям и по кровлям из штучных материалов 2-3 разр.

7. водостоки

Восстановление примыканий к кровельному покрытию.

8. ИТП

- сварка свищей, устранение утечек;
 - промывка теплообменника;
 - проверка насосов, КИП, регулирующей арматуры и приведение их в исправное состояние;
 - восстановление теплоизоляции;
 - прочистка фильтров;
 - окраска трубопроводов, запорной арматуры, нанесение маркировки.
- слесарь-сантехник 3-5 разряда

9. система ЦО

- ликвидация самовольно установленных отопительных приборов;
- сварка свищей, устранение утечек, хомутов;
- восстановление теплоизоляции;
- прочистка фильтров;
- проверка состояния приборов ЦО в помещениях общего пользования;
- проверка запорной, регулирующей арматуры, приведение ее в исправное состояние;
- герметизация вводов

слесарь-сантехник 3-5 разряда

10. система ГВС

- сварка свищей, устранение утечек, хомутов;
 - восстановление теплоизоляции;
 - проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние
- слесарь-сантехник 3-5 разряда

11. система ХВС

- сварка свищей, устранение утечек, хомутов;
- прочистка фильтров
- восстановление теплоизоляции;
- проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние

- отключение наружных поливочных кранов;

- герметизация вводов

слесарь-сантехник 3-5 разряда

12. системы канализации, удаления воды из приемков

- устранение утечек;
- герметизация выпусков;
- проверка состояния насосов, запорной арматуры, приведение их в исправное состояние

слесарь-сантехник 3-5 разр.

13. электрооборудование

электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования 2-3 разр.

14. вентиляция

Прочистка засоров вентканалов.

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

Подраздел 4.1. Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома

1. фундаменты 60

минимальная продолжительность эффективной эксплуатации в соответствии с ВСН 58-88 (р)

2. стены 50

3. перегородки кирпичные 75

4. перекрытия 80

5. полы

5.1. из керамогранитной плитки 30

5.2. цементные с железнением 30

5.3. из линолеума 10

6. внутренняя отделка

6.1. штукатурка 60

6.2. облицовка керамогранитными плитками 40

6.3. окраска вододисперсионными составами 4

6.4. окраска безводными составами 4

7. наружная отделка

7.1. штукатурка 30

7.2.	облицовка	30
7.3.	окраска	6
8.	оконные заполнения	40
9.	дверные заполнения	10
10.	лестничные марши	60
11.	вентшахты	60
12.	крыши	
12.1.	основание	80
12.2.	утеплитель	20
12.3.	кровля рулонная	10

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

1.	водопровод холодной воды	минимальная продолжительность эффективной эксплуатации в соответствии с ВСН 58-88 (р)
1.1.	трубы оцинкованные	30
1.2.	водомерные узлы	10
1.3.	вентили латунные	20
1.4.	смесители	15
1.5.	теплоизоляция	10
2.	канализация	
2.1.	трубы чугунные	40
2.2.	трубы ПВХ	60
2.3.	трубы чугунные (выпуск)	40
2.4.	унитазы, смывные бачки	20
2.5.	умывальники	20
3.	водопровод горячей воды	
3.1.	трубы оцинкованные	20
3.2.	вентили латунные	15
3.3.	теплообменники	10
3.4.	теплоизоляция	10
4.	центральное отопление	
4.1.	конвекторы	30
4.2.	трубопроводы (стояки)	30
4.3.	трубопроводы (магистраль)	20

4.4.	теплоизоляция	10
5.	внутренний водосток	
5.1.	трубы чугунные	40
5.2.	трубы ПВХ	60
6.	электрооборудование	паспорт
6.1.	ВРУ 1А-13-20	15
6.2.	ВРУ 1А-41-00	15
6.3.	ВРУ1А-18-80	15
6.4.	ВРУ1А-18-80	15
6.5.	ЩУ№1 ЯБПВУ-1М	20
6.6.	ЯБПВУ-1М	20
6.7.	ЯРП-20	20
6.8.	ЯТП-0,25-13	20
6.9.	ЩС-1	15
6.10.	ЩС-2	15
6.11.	ЩС, ЩС ИТП, ЩС-Н, ЩС - ЗД	15
6.12.	ЩЭ этажный	20
6.13.	ЩК -1 квартирный (не относится к общему имуществу МКД)	20
6.14.	Кабель ВВГнг5*50 +провод ПВ-4(1*50)+1*25 В63	20
6.15.	Кабель ВВГнг5*10+ ПВ - 5(1*10) В40	15
6.16.	Кабель ВВГнг5*10+ПВ -5(1*10) Т32	15
6.17.	Кабель ВВГнг5*6+ПВ-5(1*6) Т32	15
6.18.	Кабель ВВГнг5*4+ ПВ 5(1*4)В40	15
6.19.	Кабель ВВГнг 3*2,5+ ПВ-3(1*2,5) В25	10
6.20.	Светильники типа НПП 04,НПО 29; ПСХ	10
6.21.	Выключатели AQUA	10
6.22.	Выключатели ГПВМ3-25	10
6.23.	Выключатели Электро	10
6.24.	Прибор учета электроэнергии - Согласно паспортных данных завода - изготовителя	
6.25.	Розетки Электро	10
6.26.	Молниеприёмник на 6м стойке	25
6.27.	Счётчик ударов молнии и испытательный зажим	25
6.28.	Токоотвод	25
6.29.	Опора дворового освещения	25

- 6.30. Светильник дворового освещения 10
- 6.31. Кабель ВББШв 3*10 20
- 6.32. Кабель ПВС3*2,5 20
- 6.33. ВРУ-21Л (с АВР) 15
- 6.34. ПРУЗ 15
- 6.35. ВРУ8-3Н-306 УЗ 15
- 6.36. ВРУ8-3Н-302КЗ 15
- 6.37. ЯБПВУ-100 20
- 6.38. ЯРП-20 20
- 6.39. ЯТП-0,25-13 20
- 6.40. Кабель ВВГнг-LS;провод ПВ1; ПВ3; 20
- 6.41. Светильники типа НБП 02НПО 02; НСП 02; 10
- 7. лифты 25 паспорт лифта

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

Раздел 5. Сведения о передаче и хранении Инструкции

Подраздел 5.1. Сведения о лице, принявшем Инструкцию у Застройщика

Инструкция передана _____
 Застройщиком

Инструкция подлежит хранению

адрес _____
 контактная
 информация _____

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

5.2.1. Инструкция передана

_____ на хранение _____

Инструкция подлежит хранению

адрес _____
 контактная
 информация _____

5.2.2. Инструкция передана

_____ на хранение _____

Инструкция подлежит хранению

адрес _____
 контактная
 информация _____

Раздел 6. Сведения о внесенных в Инструкцию изменениях

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

Изменения разработаны и внесены

Изменения внесены в

в связи с

Изменения разработаны на основании

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

муниципальный архив муниципального образования,
адрес _____

Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию, передал

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

Изменения разработаны и внесены

Изменения внесены в

в связи с

Изменения разработаны на основании

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

муниципальный архив муниципального образования,
адрес _____

Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию, передал

Часть IV. Архив и приложения к Инструкции

Раздел 7. Архив

Подраздел 7.1. Сведения об утративших силу подразделах Инструкции

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

Раздел 8. Приложения

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

