

Логвинов А.В.

**Жилая застройка по адресу: г. Новороссийск, ул.
Куникова, 47.**

II-й этап строительства

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 11.2. Сведения о нормативной периодичности
выполнения работ по капитальному ремонту
многоквартирного дома, необходимых для
обеспечения безопасной эксплуатации такого дома,
об объеме и о составе указанных работ.**

Ж/15-18-НПКР

Том 11.2

Изм. 1

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
1	15-19		04.19

Логвинов А.В.

**Жилая застройка по адресу: г. Новороссийск, ул.
Куникова, 47.**

II-й этап строительства

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 11.2. Сведения о нормативной периодичности
выполнения работ по капитальному ремонту
многоквартирного дома, необходимых для
обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об
объеме и о составе указанных работ.**

Ж/15-18-НПКР

Том 11.2

Изм. 1

Индивидуальный предприниматель

А.В. Логвинов

Главный инженер проекта

А.Г. Морозов

Наименование	Примечание
Содержание тома 11.2.....2	Изм.1(зам.)
Состав проектной документации.....3-4	
1. Общие сведения.....5	
2. Общая характеристика многоквартирного дома.....9	Изм.1(зам.)
3. Организация работ по поддержанию надлежащего технического состояния здания.....12	
4. Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме.....64	
5. Капитальный ремонт здания.....66	
6. Состав затрат по капитальному ремонту многоквартирных домов.....67	
7. Перечень используемой нормативно-технической документации.....68	Изм.1(зам.)

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Ж/15-18-НПКР-С11.2		
1			15-19		03.19			
Содержание тома 11.2						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
ИП Логвинов А.В.								
Разраб.		Михалева			03.19			
ГИП		Морозов			03.19			

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

1. Общие сведения

Документация выполнена по объекту: **«Жилая застройка по адресу: г. Новороссийск, ул. Куникова, 47. II-й этап строительства».**

Настоящий раздел «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ» разработан на основании:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (пункт 11.2, часть 12, статья 48, дополнительно включен с 30 июня 2015 года Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ);

- ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально культурного назначения» (утв. приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР №312 от 23.11.1988 г.);

- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";

- Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

- национальными стандартами и сводами правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Технической части проектных решений.

Эксплуатация зданий, сооружений и инженерных сетей должна осуществляться в соответствии с их назначением, требованиями технических регламен-

Взам. инв. №										
	Подпись и дата									
Инв. № подл.	1			15-19		03.19	Ж/15-18-НПКР			
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
	Разработала		Михалева			12.18	Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома	Стадия	Лист	Листов
	ГИП		Морозов			12.18		П	1	61
Н.контр.		Морозов			12.18	ИП Логвинов А. В.				

Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда:

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д., и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

Лист

3

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.

8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Ж/15-18-НПКР	Лист
								4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

2. Общая характеристика многоквартирного дома

Литер 1 – 23-24 этажный восьмисекционный жилой дом – с подвалом, без технического этажа (чердака). Фасады объекта выполнены из декоративной штукатурки трех цветов.

В жилом доме Литер 1, под жилую часть здания отведены 1-23 этажи. Входные группы жилого дома располагаются как с дворовой территории, так и с внешней стороны (БС-1-БС-6) и включают в себя: вестибюль, комнату уборочного инвентаря, колясочную и лифтовой холл. В БС-7 и БС-8 на -1 этаже (на отм.-5.000) запроектированы встроенные помещения общественного назначения. Входные группы в помещения общественного назначения запроектированы самостоятельные и обособлены от жилой части здания. В остальных блок-секциях в подвальных этажах запроектированы технические помещения, имеющие самостоятельные входные группы и эвакуационные пути, обособленные от входных групп в жилую часть дома.

Данным проектом представлены: студии одно-, двух-, и трехкомнатные квартиры. Принятые планировочные решения обеспечивают гибкость базовых планировок квартир. Высота жилого этажа составляет 3,00 м. В каждой квартире запроектированы балконы, в квартирах на 2-м этаже и выше – с аварийным выходом на случай пожара (простенок шириной не менее 1200мм).

Все жилые комнаты, кухни, лестничная клетка жилой части дома, рабочие помещения, имеют наружные оконные проемы нормативной площади остекления (отношение площади световых проемов к площади пола не менее 1:8). Все квартиры обеспечены нормативной инсоляцией.

Вертикальная связь между этажами осуществляется при помощи грузопассажирских лифтов и незадымляемой лестничной клетки типа Н1. Лифты марки Otis 2000R грузоподъемностью 1000кг(13 чел.) и лифты 400кг(5 чел.) с размерами кабины 2100x1100 и 1100x950 соответственно и скоростью 1,6 м/с. Двери лифтов выполнены противопожарными с пределом огнестойкости 1000кг - EI60 и 400 кг - EI30. Лифт грузоподъемностью 1000 кг предназначен для транспортировки пожарных подразделений и имеет остановку на всех этажах здания.

Высота этажей здания:

- минус второй этаж – 4.60 (в чистоте от пола до потолка)
- минус первый –4,25; 4.70 м (в чистоте от пола до низа балок);

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

Лист

5

Над входами на первый этаж здания и встроенные помещения общественного назначения предусмотрены козырьки из монолитного железобетона с организованным водоотводом.

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	2-й этап
1	Площадь застройки здания	4305,10
2	Этажность	24
3	Количество этажей	25
4	Площадь жилого здания (по СП 54.13330.2016)	91657,90
5	Жилая площадь квартир (по СП 54.13330.2016)	26022,10
6	Общая площадь квартир (включая балконы и лоджии) (по СП 54.13330.2016)	58068,20
7	Количество квартир – всего	1207
8	Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества	20309,5

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

Лист

7

3. Организация работ по поддержанию надлежащего технического состояния здания

3.1. Общее имущество многоквартирных домов, подлежащее капитальному ремонту.

Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются части многоквартирного дома, имеющие вспомогательное, обеспечивающее значение и являющиеся объектами общей собственности.

Примерный перечень частей многоквартирного дома, которые потенциально могут входить в состав общего имущества, определён частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Перечень объектов в составе общего имущества, уточнённый постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 в «Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее — Правила содержания общего имущества), распределяется по следующим блокам.

Первый блок — помещения общего пользования в многоквартирном доме: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом многоквартирном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки; лестницы; лифтовые и иные шахты (как помещения, а не как оборудование); коридоры; колясочные, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая помещения котельных, бойлерных, элеваторных узлов и другого инженерного оборудования).

Для отнесения того или иного помещения к общему имуществу (к помещениям общего пользования) важно учитывать критерии, установленные для таких помещений:

- они не должны являться частями квартир;
- они предназначены для обслуживания более одного помещения в доме.

Второй блок — крыши как самостоятельный элемент общего имущества. Если в состав многоквартирного дома входит пристроенное нежилое помещение, этажность которого отличается от этажности остальной части дома, то крыша над таким пристроенным нежилым помещением также является элементом общего имущества собственников помещений в данном доме.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

Лист

8

Третий блок — ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

Признак отнесения конструкций дома к ограждающим конструкциям следует понимать, как выполнение этими конструкциями функций отделения помещения в доме от других помещений или улицы.

Признак отнесения конструкций дома к несущим конструкциям следует понимать, как несение этими конструкциями постоянных нагрузок от собственного веса несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома.

Четвертый блок — ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома.

К ограждающим ненесущим конструкциям многоквартирного дома относятся: окна и двери в помещениях общего пользования; ограждения кровли, балконов, лоджий и веранд; перегородки (стены), отделяющие жилое помещение от других помещений и улицы (за исключением тех, которые относятся к ограждающим несущим конструкциям); наружные входные двери в помещениях общего пользования.

Обязательным признаком отнесения ограждающих несущих и ограждающих ненесущих конструкций к общему имуществу многоквартирного дома является предназначение данных конструкций для обслуживания более одного помещения (квартиры).

Пятый блок — механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры) и (или) нежилого помещения. К объектам этого блока общего имущества могут быть отнесены: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, отопления, электроснабжения, оборудование мусоропроводов, лифтовое оборудование, системы вентиляции и кондиционирования, оборудование и средства пожаротушения и т. п.

К внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и отопления в составе общего имущества отнесены: стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды и тепловой энергии, до первых запорнорегулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

К внутридомовым системам электроснабжения относятся: вводные шкафы,

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

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

вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные щитки и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования в многоквартирных домах; электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей в подъезды многоквартирных домов; сети (кабели) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и другое электрическое оборудование на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирных домов, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективных (общедомовых) приборов учета с соответствующими инженерными сетями, входящими в многоквартирные дома.

Состав общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества в каждом многоквартирном доме определяется:

- собственниками помещений — в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- органами государственной власти — в целях контроля за содержанием общего имущества;
- органами местного самоуправления — в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- застройщиком (или иным лицом по заданию застройщика) в составе Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (далее — Инструкция по эксплуатации), разрабатываемой в соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 года № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома» на основании рекомендаций проектной организации, в составе проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт многоквартирного дома.

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

							Ж/15-18-НПКР	Лист
								10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

3.2 Рекомендации по содержанию и ремонту помещений общего пользования, крыши

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1.	<p>Крыши</p> <p>Для увеличения сроков службы и правильного функционирования крыши необходимо организовать ее периодические осмотры.</p> <p>Эксплуатирующая организация назначает даты обследований и состав комиссии (ответственное лицо). По результатам осмотра составляется акт, где фиксируются обнаруженные повреждения крыши и даты их устранения.</p> <p>Плановые осмотры проводятся не реже двух раз в год, внеплановые – по мере необходимости.</p> <p>Основные задачи осмотра: нахождение мест повреждения кровельного покрытия (царапин, отверстий) и разуплотнения фальцев скатной кровли и швов гидроизоляции на плоской кровле, обследование мест примыкания кровельного покрытия к стенам, вентиляционным шахтам на предмет выявления расслаивания герметика, осмотр стропильной системы с целью выявления грибка на древесине и целостности отдельных элементов, обследование водосточной системы, осмотр системы безопасности на кровле (мостики, лестницы) на предмет их повреждений и жесткости их закрепления на кровле, вентиляция кровельной конструкции, состояние и крепёж водосточной системы, функционирование сливных воронок и отверстий для перетекания, их подогрев.</p> <p>Эксплуатирующая организация организует также обслуживание кровли, которое различают в зависимости от сезона:</p> <p>Зимнее обслуживание кровли подразумевает под собой периодическую уборку снега со скатной кровли при образовании в карнизных зонах и у нитей снегозадержания снежных сугробов высотой более 0.5 м. Уборка снега должна производиться пластиковой метлой или другим подобным незаостренным предметом. При уборке снега в зоне водосточных желобов и труб надо быть предельно внимательным.</p> <p>При очистке плоской крыши от снега следует оставлять нетронутым определенный слой снега, от 3 до 10 см. это позволит не повредить гидроизоляционный слой кровли. Очистка кровли должна осуществляться исключительно с помощью деревянных лопат или скребков.</p> <p>При уборке снега у примыканий и парапетов, следует помнить о том, что можно легко повредить вертикальную гидроизоляцию, поэтому не нужно очищать снег вплоть до самой стены, а следует ограничиться 50см. кромки снега. При уборке снега, как правило, используются инструмент, который не повредит основанию, запрещается применение металлических лопат, лома и топоров. Запрещено использовать лом и железные лопаты при очистке</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	

кровли от снега, наледи или загрязнений и мусора. Очистка кровли и карнизов от наледи производится с помощью пара или огневых форсунок.

Весеннее, летнее и осеннее обслуживание крыш включает в себя проведение очередных осмотров и работ по их результатам.

Важно: проведение работ по обслуживанию кровли нужно доверить опытным рабочим, предварительно проинструктировав их по технике безопасности и ознакомив с настоящей инструкцией.

Важно: эксплуатирующие кровли и террасы, входящие в состав жилых помещений, обслуживаются и ремонтируются собственниками данных помещений.

ТЕХНИКА БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ И ОБСЛЕДОВАНИИ (ОСМОТРЕ) КРОВЕЛЬ

При эксплуатации и обследовании (осмотре) кровли необходимо соблюдать следующие правила техники безопасности:

- Вход в чердачное помещение и выход на кровлю здания должен быть постоянно закрыт на ключ, который должен находиться у ответственного лица (диспетчера) эксплуатирующей организации.

- Все проходы на чердак и выходы на кровлю должны быть освещены и освобождены от различных посторонних предметов. Также должны быть всегда свободными проходы и подступы к эвакуационным выходам и стационарным пожарным лестницам.

- При выполнении работ на плоских крышах должно быть предусмотрено защитное ограждение. В случае отсутствия ограждений при работе на мокрых крышах или крышах, покрытых снегом, льдом, инеем, рабочим должны быть выданы каски, предохранительные пояса и капроновые веревки для закрепления их к надежной, неподвижной части крыши (трубе, шахте и т.п.).

- Одежда рабочих должна плотно охватывать тело и не иметь свисающих концов и завязок. Руки должны быть защищены х/б перчатками или рукавицами из плотной ткани. Обувь рабочего должна быть нескользящей, с плоской подошвой.

- При сбрасывании снега с крыши должны быть приняты меры, исключающие повреждение электрических проводов, козырьков, зеленых насаждений. Территория вокруг здания, предназначенная для сбрасывания снега, должна быть огорожена.

- Во время осмотров запрещается касаться электропроводов, телевизионных антенн, световых реклам и других устройств, вызывающих поражение током.

- Всем работникам, находящимся на кровле, запрещается курить.

- В случае необходимости проведения ремонтных работ на кровле (непредвиденные и чрезвычайные ситуации) следует выполнять требования безопасности, указанные в ГОСТ 12.3.040-86 «Работы кровельные и гидроизоляционные. Требования безопасности» и СНиП Ш-4-80 «Техника безопасности в строительстве».

- Во время густого тумана, гололеда, грозы, ливневого дождя, а также ветра со скоростью свыше 7,5 м/с (5 баллов) на кровле находиться запрещается.

- Для хранения инструмента и других мелких предметов рабочие должны быть снабжены индивидуальными сумками. Складывать на покры-

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

Ж/15-18-НПКР

Лист

12

тии или крыше различные инструменты разрешается при условии принятия мер против их падения или сдувания ветром.

2. Помещения общего пользования (лестницы, межквартирные лестничные площадки и марши, вестибюли, коридоры, холлы, лифтовые холлы, тамбуры, тамбур-шлюзы, технические помещения, помещения диспетчерской службы и управляющей компании).

Температурный режим в помещениях общего пользования обеспечивается внутридомовыми системами центрального отопления, вентиляция осуществляется через оконные блоки.

Для поддержания требуемого температурно-влажностного режима эксплуатирующей организацией обеспечивается исправное состояние трубопроводов и приборов системы центрального отопления на лестничных клетках, оконных и дверных блоков, автоматических устройств закрывания дверей (додводчиков).

Не допускается снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, лифтовых холлов, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации, менять противопожарные двери на двери других типов.

Запрещается производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей.

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.

Располагаемые в коридорах этажные электрощитки, а также электро-монтажные ниши должны быть всегда закрыты.

Отслоения штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающая ее падением, должна устраняться работниками эксплуатирующей организации в течение 5 суток с немедленным принятием мер безопасности ограждением опасного участка, а при невозможности ограждения – незамедлительно.

Отделка полов, ступеней и проступей лестничных маршей в помещениях общего пользования выполнена из керамогранитной плитки. Содержание полов в помещениях общего пользования обеспечивается поддержанием их в

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

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

чистоте путем выполнения уборки, своевременным восстановлением их покрытий.

Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамогранитных плиток на лестничных площадках новыми должна производиться полностью после обнаружения дефектов выявленных в ходе периодических осмотров.

Допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок должно составлять не более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм;

Профилактические осмотры внутренней отделки, а также оконных и дверных заполнений должны производиться два раза в год.

3.3 Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования

Номер п/п	Наименование и инвентарный номер помещения	Допустимая температура и влажность помещения*	Рекомендации по обеспечению температуры и влажности помещения, поддержанию и сохранению температуры и влажности в помещении
1	2	3	4
1.	Лестничные клетки, вестибюли, коридоры	t в.в.: 13-19°C, отн. влажность воздуха не нормируется (Прил.2 СанПиН 2.1.2.2645-10)	Допустимые параметры микроклимата помещений должны обеспечивать исправные системы отопления и вентиляции. Нагревательные приборы должны быть легкодоступны для уборки. Температура поверхности нагревательных приборов не должна превышать 75 °С. Помещение должно регулярно проветриваться; должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов, мытье.
2.	Технические помещения, насосная	t в.в.- 5°C, отн. влажность воздуха не более 60%. (п 6.10. СНиП 21-02-99*, п. 4.1.3. МДК 2-03-2003)	Температурный режим подземной части не должен допускать образования конденсата на поверхностях ограждающих конструкций.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

Лист

14

			Допустимые параметры микроклимата помещений должны обеспечивать исправные системы вентиляции.
3.	Консьержные помещения	t в.в.- 18°C, отн. влажность воздуха не более 60%.	Температура воздуха обеспечивается за счет отопительных приборов системы отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность – за счет проветривания.

3.4 Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1.	<p><u>Содержание и ремонт фундаментов:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей. 2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен. 3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений (при необходимости). 4. Замена отдельных участков отмостки по периметру зданий. 5. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья. 6. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.
2.	<p><u>Содержание и ремонт наружных и внутренних несущих стен:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заделка трещин, восстановление облицовки фасада. 2. Герметизация стыков элементов и заделка выбоин и трещин. 3. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов. 4. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях. 5. Устранение сырости, продуваемости. 6. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.
3.	<p><u>Содержание и ремонт плит перекрытий и иных плит:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Временное крепление перекрытий. 2. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях. 3. Дополнительное утепление покрытий.
4.	<p>Содержание и ремонт несущих колонн:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заделка трещин, восстановление облицовки 2. Утепление промерзающих участков 3. Устранение сырости 4. Восстановление, укрепление отдельных участков (при необходимости)

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

Лист

15

5.	<p><u>Содержание и ремонт покрытий:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Все виды работ по устранению неисправностей, включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т.д. 2. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду. 3. Частичная замена рулонного ковра. 4. Замена (восстановление) отдельных участков кровель. 5. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкером, и др. 6. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя кровель. 7. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков. 8. Очистка кровли от снега и наледи.
----	--

Примечание: полный перечень рекомендаций приведен в прил. 7 ВСН 58-88(р); МДК 2-03.2003 раздел II.

3.5 Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1.	<p><u>Содержание и ремонт перегородок:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Перекладка отдельных участков. 2. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).
2.	<p><u>Содержание, ремонт перил и ограждений:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Частичная подкраска, замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий. 2. Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.
3.	<p><u>Содержание и ремонт парапетов:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Восстановление, замена отдельных участков, ремонт и окраска. 2. Герметизация стыков в узлах примыкания к конструкциям, покрытию кровли.
4.	<p><u>Содержание и ремонт оконных блоков:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Уход за конструкциями. Мойте в конструкции не только стекло, но и оконные профили - этим Вы продлите срок ее службы. Благодаря гладкой поверхности профили конструкции легко моются теплой водой и моющими средствами, предназначенными для чистки окон. Не рекомендуется использовать чистящие вещества, содержащие абразивные материалы или растворители. 2. Режимы эксплуатации. Изготовитель гарантирует надежную работу конструкций из оконных профилей только при соблюдении Покупателем в помещении нормального

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

эксплуатационного температурно-влажностного режима, а именно: относительная влажность воздуха должна быть в пределах 55-60%, при температуре воздуха 18-25 °С. Избыточная влажность удаляется исправной системой вентиляции, осушителями воздуха или «залповым» проветриванием помещений один раз за 4 часа. Показатели по влажности и температуры практически не влияют на работоспособность и долговечность изделий из алюминиевых профилей, однако, при отклонении от них возможно появление конденсата на изделиях. При отделке откосов защищайте конструкции, чтобы на профили и стекло не попадал песок, мел, цемент, краска и строительный мусор, которые могут испортить лакокрасочное покрытие и поцарапать стекло стеклопакета. Не допускается устанавливать снаружи и изнутри на изделия какие-либо приборы и устройства, в том числе отопительные и нагревательные.

3. Водоотводящие каналы.

В фасадных конструкциях и зимних садах, в вертикальных и горизонтальных профилях находятся специальные водоотводящие (дренажные) каналы. В нижней части вертикальных профилей, с внешней стороны могут быть установлены (в зависимости от типа конструкции) - лотки. С внешней стороны горизонтальных профилей (снизу) имеются дренажные пазы. Эта дренажная система применяется для отвода влаги (конденсата), попавшего внутрь профиля, на улицу. Поэтому регулярно следите за чистотой водоотводящих каналов, чтобы влага своевременно выводилась наружу, и, при необходимости, прочищайте их. В зимнее время не допускайте замерзания в них воды.

4. Уборка снега и льда с наклонных плоскостей витражей.

При скоплении выпавших осадков на наклонных частях Ваших конструкций более 100 мм, необходимо их счищать неметаллическими предметами (пластиковая лопата, резиновый скребок, щетка и т.д.). При этом опираться можно только на алюминиевые части – стойки и ригели, предварительно проложив место контакта изолирующим материалом, чтобы избежать механических повреждений лакокрасочного покрытия. Для обслуживания крышных частей светопрозрачных конструкций можно использовать трап (подмости) из дерева либо пластика с нескользящей нижней поверхностью. Запрещается переносить нагрузки и опираться на заполнения (стеклопакет, сэндвич-панель, поликарбонат и т.п.).

5. Уход за фурнитурой встраиваемых алюминиевых конструкций (окон, дверей, фрамуг, крышных люков и т.п.).

Алюминиевые встраиваемые системы оснащаются только качественной фурнитурой. Поскольку именно от безупречной работы фурнитуры в большей степени зависит надежное функционирование оконных конструкций, вполне очевидно, что за деталями и механизмами фурнитуры требуется регулярный уход. Два раза в год необходимо очищать детали от загрязнения средствами, не содержащими смолы, кислоты и абразивные вещества, могущие повредить защитное антикоррозионное покрытие, а затем смазывать все движущиеся части фурнитуры машинным минеральным маслом.

6. Уход за резиновыми уплотнителями встраиваемых алюминиевых конструкций.

Уплотнители для алюминиевых светопрозрачных конструкций производятся из материала на основе синтетического каучука (EPDM-уплотнители)

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

и рассчитаны на длительный срок эксплуатации. Для ухода за уплотнителями рекомендуется использовать специальные средства, содержащие силиконовое масло. Такие средства не только очищают уплотнительную резину от загрязнений, но и восстанавливают ее эластичность. После обработки такими средствами уплотнители приобретают также и водоотталкивающие свойства. При отсутствии специальных средств по уходу за уплотнителями, можно использовать водный раствор обычного хозяйственного мыла. Необходимо следить за тем, чтобы на уплотнитель не попадали растворители и абразивные чистящие средства. После очистки уплотнителя от загрязнений без использования специальных средств его необходимо протереть насухо и обработать тальком.

Внимание! Работы по регулировке и замене деталей, снятию и установке створок должны выполняться специалистами. Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя изделий.

5. Содержание и ремонт дверей в помещениях общего пользования:
1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена дверных заполнений.
 2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.
 3. Замена разбитого остекления дверей.
 4. Устранение неплотностей по периметру дверных коробок, создающих высокую воздухопроницаемость

Примечание: полный перечень рекомендаций приведен в прил. 7 ВСН 58-88(р); МДК 2-03.2003 раздел II.

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

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1.	<p><u>Вводное распределительное устройство</u> Назначение устройства Устройство предназначено для внутренней установки в жилых и общественных зданиях для приёма, распределения и учёта электроэнергии трёхфазного переменного тока частотой 50 Гц напряжением 380/220 В с системой заземления TN-C-S (ГОСТ 30331.2 – 95, ГОСТ Р 50571.2 – 96), а так же для защиты групповых линий при перегрузках и коротких замыканиях. Технические характеристики: Устройство соответствует требованиям ГОСТ Р 51732-2001 «Устройства вводно-распределительные для жилых и общественных зданий. Общие</p>

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

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

Ж/15-18-НПКР

Лист

18

технические условия» и ТУ 3434-001-14735550-2005.

Условия эксплуатации:

- температура окружающего воздуха от минус 5 до плюс 400С;
- относительная влажность воздуха составляет не более 80% при температуре плюс 250С и не более 50% при температуре плюс 400С;
- отсутствие резких толчков и тряски;
- окружающая среда-невзрывоопасная, не содержащая агрессивных газов и паров в концентрациях, разрушающих металл и изоляцию;
- рабочее положение в пространстве – вертикальное, допускается отклонение не более 5 0С.

Конструктивное исполнение:

Устройство состоит из панели, на которой расположены функциональные блоки.

Панель представляет собой низковольтное стационарное устройство, состоящее из металлической конструкции в виде вставной монтажной рамы с аппаратами учёта (трансформаторы тока, испытательные переходные коробки), аппаратами ввода, отходящими линиями и линиями управления.

Устройство имеет внутреннее освещение для обслуживания устройства. Блок учёта устанавливается отдельно от трансформаторов, что исключает случайное прикосновение к открытым токоведущим частям. Устройство обеспечивает возможность подключения вводных и отходящих линий, как снизу, так и сверху.

Использование по назначению:

Устройство устанавливается в щитовых помещениях или вне щитовых помещений (на лестничных клетках, в подвалах и пр.) и монтируется в вертикальном положении.

В состоянии поставки устройства нулевая защитная шина РЕ и нулевая рабочая шина N соединены между собой съёмной перемычкой.

Конструкция устройства допускает ввод и вывод бронированных и небронированных кабелей, а также проводов с алюминиевыми и медными жилами в резиновой или пластмассовой изоляции.

Нулевые защитные шины РЕ и нулевые рабочие шины N смежных устройств, скрепить между собой на месте монтажа.

Требования безопасности:

При эксплуатации устройства должны быть соблюдены требования ГОСТ 12.2.007.0-75 и документов «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей», «Межотраслевые правила» по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок» и «Правила устройств электроустановок».

При эксплуатации должен использоваться ручной инструмент по ГОСТ 11516-94.

Техническое обслуживание:

Монтаж, эксплуатация и техническое обслуживание устройства должны производиться квалифицированным персоналом, прошедшим инструктаж по технике безопасности и имеющим квалификационную группу по электробезопасности не ниже III для электроустановок до 1000В.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ ОБСЛУЖИВАНИЕ УСТРОЙСТВА ПОД НАПРЯЖЕНИЕМ.

В процессе эксплуатации периодически, не реже одного раза в два го-

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

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

Ж/15-18-НПКР

Лист

19

да, а также после аварийных состояний необходимо подвергать устройство осмотру.

При этом необходимо произвести:

- осмотр и подтяжку контактных соединений;
- очистку от загрязнений;
- проверить состояние заземления;
- проверить целостность изоляции проводников;
- проверить целостность корпуса.

Замена предохранителей, как правило, производится при снятом напряжении. В исключительных случаях допускается замена предохранителей под напряжением с помощью рукояток (клещей) для съема предохранителей в диэлектрических перчатках и предохранительных очках.

Профилактическую проверку устройства необходимо проводить только при снятом напряжении.

Вводно-распределительное устройство предназначено для принятия электрической энергии от внешнего источника питания (в нашем случае от ТП). ВРУ имеет два независимых рабочих ввода и 2 группу надёжности. При выходе из строя, по какой-либо причине, одного из вводов, ВРУ переключается на один ввод при помощи перекидных рубильников, вручную, дежурным электроперсоналом.

АВР (автоматический ввод резерва)

АВР предназначен для питания абонентов 1 категории. Имеет два независимых ввода: рабочий и резервный от перекидных рубильников ВРУ. При выходе из строя одного из вводов, автоматика АВР автоматически переключает рабочий ввод на резервный, с помощью реле контроля фаз.

РУ (Распределительное устройство)

Распределительное устройство (РУ) находится в электро-щитовой. Запитан от ВУ Щит РУ предназначен для распределения подачи напряжения на потребителей.

2.

ЩЭ (щит этажный)

Настоящее руководство по эксплуатации предназначено для изучения и правильной эксплуатации щитков этажных (далее щитки) и содержит основные технические характеристики щитков.

Назначение:

Щитки применяются в жилых зданиях для распределения и учёта электроэнергии, а так же для защиты линий при перегрузках, коротких замыканиях и недопустимых токах утечки на землю и присоединяются к цепям напряжением 380/220 В трехфазного переменного тока частотой 50-60 Гц в электроустановках с системами заземления TN-C-S.

Технические характеристики:

Каждый защитный аппарат групповой сети следует нагружать током, не превышающим 80% номинального тока данного аппарата.

Число подключаемых к щитку квартир – 2 (3, 4, 5).

Конструкция щитка обеспечивает:

- подключение к проводам стояка питающей сети сечением до 70 мм²;

- вывод отходящих проводников скрытой проводки сечением от 2,5 до 16 мм².

Степень защиты IP30, оперативной панели с открытой дверцей – IP20С.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

В щитке предусмотрено отделение для размещения устройств телефонной, радиотрансляционной и телевизионной сетей.

Установленный срок службы щитка – 25 лет, с возможной заменой отдельных комплектующих частей щитка. Схема электрическая щитка приведена на дверце.

Требования безопасности:

Установка щитка и подключение его в электрическую сеть, проверка технического состояния производится в установленном порядке электрообслуживающим персоналом.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ ОБСЛУЖИВАНИЕ УСТРОЙСТВА ПОД НАПРЯЖЕНИЕМ.

Техническое обслуживание:

Перед установкой щитка проверить комплектность и произвести внешний осмотр.

Подключение щитка производить в соответствии со схемой.

Питающие и отходящие проводники не должны касаться острых кромок щитка; при необходимости провести защиту изоляции проводников от механических повреждений.

При автоматическом отключении электропитания линии автоматическими выключателями следует отключить неисправный прибор, вызывающий срабатывание, а при повторяющихся срабатываниях устройства, сообщить об этом в организацию электрических сетей, обслуживающую данную местность.

Щит этажный предназначен для подачи электроэнергии в квартиры и для учета потребляемого электричества. Поквартирный учёт электроэнергии осуществляется электронным однофазным счётчиком. Так же через щиты этажные проходят стояковые кабеля инженерных сетей дома, лифтов, вентиляции и т.д. В щите этажном находятся выключатель нагрузки ВН и УЗО (устройство защиты отключения), а также счетчик учёта электроэнергии для каждой отдельной квартиры. Запрещено самовольно менять автоматы, узлы учёта, увеличивать или уменьшать сечение питающих кабелей на кв., а также изменять уровень напряжения.

3.

ЩК (щит квартирный)

Настоящее руководство по эксплуатации предназначено для ознакомления обслуживающего персонала с устройством и работой щитков квартирных, их основными техническими данными и характеристиками, а также служит руководством по эксплуатации.

Назначение:

Щиток предназначен для внутренней установки в жилых зданиях для приёма, распределения электроэнергии, а также для защиты групповых линий при перегрузках и коротких замыканиях.

Технические характеристики:

Номинальное рабочее напряжение (Uc): ~380/220 В.

Частота питающей сети: 50 и 60Гц.

Конструктивное исполнение:

Щиток состоит из сборного корпуса и дверцы.

Корпус представляет собой стационарное устройство, состоящее из пластиковой оболочки с вспомогательными монтажными элементами с размещёнными в ней аппаратами учёта, ввода, защитными аппаратами отходящих линий.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

Щиток навешивается на вертикальную поверхность при помощи крепёжных элементов, не входящих в комплект поставки.

Щиток поставляется комплектно, со всеми выполненными внутренними электрическими соединениями.

Требования безопасности:

При эксплуатации щитка должны быть соблюдены «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей» и «Правила устройств электроустановок».

При эксплуатации должен использоваться ручной инструмент по ГОСТ 11516-94.

Щиток устанавливается непосредственно в квартирах на вертикальной поверхности.

Конструкция щитка допускает ввод и вывод проводов с алюминиевыми и медными жилами в резиновой или поливинилхлоридной изоляции.

Техническое обслуживание:

Монтаж, эксплуатация и техническое обслуживание щитка должны производиться квалифицированным персоналом, прошедшим инструктаж по технике безопасности и имеющим квалификационную группу по электробезопасности не ниже III для электроустановок до 1000В.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ ОБСЛУЖИВАНИЕ УСТРОЙСТВА ПОД НАПРЯЖЕНИЕМ.

В процессе эксплуатации периодически, не реже одного раза в два года, а также после аварийных состояний необходимо подвергать устройство осмотру.

При этом необходимо произвести:

- осмотр и подтяжку контактных соединений;
- очистку от загрязнений;
- проверить состояние заземления;
- проверить целостность корпуса.

Замена аппаратов, вышедших из строя, производить при снятом напряжении. В исключительных случаях допускается замена предохранителей под напряжением с помощью специальных инструментов в диэлектрических перчатках и предохранительных очках.

Профилактическую проверку щитка необходимо проводить только при снятом напряжении.

Щиты квартирные (ЩК) накладного исполнения индивидуального изготовления. Все электрические сети квартиры защищаются от токов короткого замыкания и от перегрузки. В качестве аппаратов защиты применены автоматические выключатели, устанавливаемые в квартирных щитах. Все розеточные группы дополнительно оборудованы устройством защитного отключения (УЗО) с током утечки 30 мА. На вводной линии ЩК установлено устройство защитного отключения с током утечки 300 мА.

Для системы уравнивания потенциалов в квартирном щитке установлена шина РЕ, являющаяся продолжением шины ГЗШ, установленной в электрощитовой и связанной с внешним контуром заземления здания, для обеспечения системы заземления «Т-N-C-S».

4.

БУО (блок управления освещением)

Блок управления освещением находится в электро-щитовой. Щит БУО запитан от ВРУ и ведёт учёт электроэнергии. Щит Буо отвечает за включение

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

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

рабочего освещения всего здания

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

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.

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. Управление освещением помещений подземного паркинга предусмотрено автоматическое от потолочных датчиков движения и светильников со встроенным фото-акустическим выключателем, что позволяет изменять периодичность освещения помещений.

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 и наличия заземления, очищают светильники и арматуру от пыли и копоти (1 раз в четыре месяца).

3.7 Рекомендации по содержанию и ремонту систем холодного водоснабжения

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1.	<u>Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы холодного водоснабжения, входящих в общее имущество многоквартирного дома</u> Внутридомовые сети холодного водопровода и сети по коммуникационному коридору от насосной до водомерного узла предусматриваются из

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Ж/15-18-НПКР	Лист 23

стальных оцинкованных трубопроводов по ГОСТ 3262-75*. Стояки и магистрали теплоизолированы. Стояки проложены по квартирам, выполнены без кольцевых перемычек.

Система водопровода должна выдерживать давление до 7 кгс/см², т.к. максимальное давление системы очистки воды ограничено в пределах 2,1 - 7 атм. Температура от 3 до 38 С. В случае если давление воды более 7 атм., то в водопроводную линию до установки необходимо врезать редуктор давления.

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.

При появлении коррозии на наружных стенках трубопроводов следует производить очистку и окраску 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.

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 задвижки Ду80-200 мм.

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособность запорной арматуры:

- обеспечивать прочность деталей и сварных швов, работающих под давлением;

- не допускать пропуск среды и потение сквозь металл и сварные швы;

- обеспечивать герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде;

- обеспечивать герметичность затвора арматуры;

- обеспечивать 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. 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Калибр и пределы измерения водосчетчика должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор.

В случае превышения 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:

- визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды;
- снятие и запись показаний счетчика воды;
- составления акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика;
- проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды вентилями) для очистки фильтра воды;
- разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) с последующей сборкой фильтра;
- запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетного механизма на счетчике воды;
- при отказе работы счетчика съём неисправного счетчика. Установка счетчика воды с новой пломбировкой;
- ремонт счетчика проводится специализированной сервисной службой.

4. Рекомендации по содержанию и ремонту механического оборудования и иного оборудования, расположенного на сетях системы холодного водоснабжения

1. Насосная станция

В помещении насосной станции устанавливается: комплектная установка повышающего давления ХВС+ГВС на весь блок, смонтированная на общей раме, с выполненной разводкой труб, электромонтажом и заводской регулировкой. Комплектуется шкафом управления.

Эксплуатационный персонал насосных станций обязан:

- поддерживать заданный режим работы насосной станции, обеспечивая при этом минимальный расход электроэнергии;
- контролировать состояние и рабочие параметры основных насосных агрегатов, гидромеханических устройств (затворов, обратных клапанов), гидравлических коммуникаций, электрооборудования, контрольно-измерительных приборов, средств автоматизации и диспетчерского управления, а также конструкций здания. Особое внимание следует обращать на несанкционированное появление воды в подземной части здания и принимать меры к прекращению ее поступления в здание;
- предотвращать возникновение неисправностей и аварийных ситуаций, а в случае их возникновения принимать меры к устранению и ликвидации аварий в соответствии с планами ликвидации аварийных ситуаций;
- соблюдать требования техники безопасности и охраны труда. Следить за соблюдением этих правил лицами, находящимися на станции, в том числе прикомандированным персоналом субподрядных организаций;
- поддерживать надлежащее санитарное и противопожарное состояние в помещениях насосной станции;
- вести систематический учет работы насосной станции, делая соот-

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

ветствующие записи в эксплуатационных журналах и суточных ведомостях;
 - своевременно проводить плановые ревизии, текущие и капитальные ремонты оборудования и систем, а также ремонты оборудования и систем поврежденных во время аварий;

Должно быть обеспечено наличие необходимой технической документации:

- инструкции по эксплуатации насосной станции и установленного на ней оборудования систем и отдельных механизмов;

- генеральный план площадки насосной станции с нанесенными подземными коммуникациями и устройствами;

- технологическая схема станции, технические описания (ТО) и инструкции по эксплуатации (ИЭ) отдельных агрегатов, механизмов, устройств и систем, установленных на станции;

- схема электроснабжения станции, схема первичной коммутации силового электрооборудования агрегатов, механизмов, устройств, электроосвещения (рабочего, аварийного и охранного);

- оперативный журнал, журнал учета электроэнергии и водоподачи, суточные ведомости (технологические и расхода электроэнергии), папки нарядов на производство работ в электроустановках и на технологическом оборудовании;

- телефонный справочник с указанием номеров телефонов диспетчерской службы, водопроводно-канализационного хозяйства, субподрядных организаций, выполняющих сервисное обслуживание систем и оборудования насосной станции;

- инструкции по технике безопасности и охране труда.

Ремонтное обслуживание насосных станций.

Периодичность профилактических испытаний и осмотров, текущих и капитальных ремонтов определяется планами и графиками ремонта оборудования.

Графики ремонта, профилактических испытаний и осмотров оборудования устанавливаются ежегодными планами.

При проведении ремонтов должны выполняться также мероприятия, направленные на повышение надежности работы оборудования, улучшение технико-экономических показателей и совершенствование оборудования путем модернизации отдельных элементов и узлов, с учётом передового опыта и новых разработок.

Установленное на станции оборудование должно быть обеспечено запасными частями и материалами. Должен вестись учет имеющегося на станции запасного оборудования и запасных частей. При хранении запасных частей и оборудования должны быть приняты меры по сохранению их работоспособности (предохранение от коррозии, увлажнения и загрязнения).

Ремонт оборудования должен производиться в соответствии с действующими инструкциями.

Результаты центровки и балансировки насосных агрегатов, величины зазоров и другие замеры, связанные с изменением состояния деталей, особенно диаметры рабочих колес насосов, после их обточки, должны заноситься в ремонтный журнал или паспорт ремонтируемого насоса.

Эксплуатация насосных агрегатов и вспомогательных механизмов.

Эксплуатация насосных агрегатов и вспомогательного оборудования осу-

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

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

Ж/15-18-НПКР

Лист

26

- вибрации сверх допустимых норм, угрожающей целостности агрегата;
 - поломке агрегата;
 - нагреве подшипника сверх допустимой температуры, указанной в инструкции завода-изготовителя;
 - падении давления в маслосистеме.

После аварийного отключения неисправного агрегата вместо него в работу включается резервный агрегат.

На насосных агрегатах должны быть нанесены стрелки, указывающие направления вращения двигателя и механизма (насоса).

На всех механизмах, запорно-регулирующих и пускорегулирующих устройствах должны быть нанесены надписи, номера и знаки, указывающие, к какому агрегату или механизму они относятся, а также надписи "пуск" и "стоп".

Вращающиеся части агрегатов и механизмов (шкивы, муфты и проч.) должны быть закрыты ограждениями, снятие которых во время работы запрещается.

Агрегаты, находящиеся в резерве, должны быть постоянно готовы к немедленному пуску, периодически осматриваться и опробоваться по утвержденному графику.

Вибрация агрегатов, измеренная на каждом подшипнике, не должна превышать значений, указанных в заводской документации.

2. Наружные поливочные краны.
 Наружные поливочные краны перед началом отопительного периода следует отключить и опорожнить для предотвращения их замерзания в зимний период.

3. Редукционные клапаны.
 При видимом повышении напора на водоразборных точках в помещениях инвентарных и санузлов следует проверить работоспособность редукционных клапанов, установленных на сетях водоснабжения в этих помещениях, при необходимости клапан следует заменить.

3.8 Рекомендации по содержанию и ремонту системы горячего водоснабжения

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1.	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы горячего водоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.</u></p> <p>Внутридомовые сети горячего водопровода выполнены из стальных оцинкованных трубопроводов по ГОСТ 3262-75* и предусмотрены для абонентов нежилых помещений корп. А и Б, а также для 2х двухуровневых квартир центральной зоны корп. Б. Стояки и магистрали теплоизолированы. Трубопроводы горячего водоснабжения (ГВС) проложены с линией циркуляции ГВС.</p> <p>Горячее водоснабжение остальных жилых квартир обеспечивается от</p>

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Ж/15-18-НПКР	Лист
							29

индивидуальных газовых котлов, расположенных в квартирах.

Эксплуатирующей организацией должно контролироваться качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, которое 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 теплогенераторной (контроллеров).

Системы горячего водоснабжения здания по окончании ремонта следует испытывать на давление, равное 1,25 рабочего, но не выше 1,0 МПа (10 кгс/см²). 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.

Эксплуатирующая организация должна 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.

При появлении коррозии на наружных стенках трубопроводов следует производить очистку и окраску 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.

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

На сетях горячего водоснабжения установлены шаровые вентили Ду от 15 до 50 мм.

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособ-

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР					Лист
					30

Лист
30

ность запорной арматуры:
 обеспечивать прочность деталей и сварных швов, работающих под давлением;
 не допускать пропуск среды и потение сквозь металл и сварные швы;
 обеспечивать герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде;
 обеспечивать герметичность затвора арматуры;
 обеспечивать 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. Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды.
 Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:
 - контроль работоспособности теплосчетчика
 - очистку составных частей теплосчетчика
 - техническое обслуживание теплосчетчика
 - снятие показателей потребления тепла горячим водоснабжением
 - пломбировку и настройку теплосчетчиков
 бесперебойное электроснабжение теплосчетчиков
 составления акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика;
 проверка работоспособности водозапорной арматуры;
 запуск воды с общего вентиля к счетчику воды.
 при отказе работы счетчика съем неисправного счетчика. Установка счетчика воды с новой пломбировкой; ремонт счетчика проводится специализированной сервисной службой.

4. Рекомендации по содержанию и ремонту запорно- регулировочных кранов системы горячего водоснабжения.
 Эксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособность запорной арматуры:
 - обеспечивать прочность деталей и сварных швов, работающих под давлением;
 - не допускать пропуск среды и потение сквозь металл и сварные швы;
 - обеспечивать герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде;
 - обеспечивать герметичность затвора арматуры;
 - обеспечивать плавное перемещение всех подвижных частей арматуры без рывков и заеданий;
 - балансировка и настройка регулировочных вентилях для циркуляции ГВС по потребителям.

5. Рекомендации по содержанию и ремонту механического оборудования и иного оборудования, расположенного на сетях системы горячего водоснабжения и входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.
 Эксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособность всего оборудования, расположенного на системе горячего водоснабжения (источники тепла, арматура, трубы, системы автоматики и управления, бойлеры и т.д.) путем проведения работ по контролю технического состояния, поддержанию рабо-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

тоспособности и исправности оборудования, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения испытаний и осмотров с использованием современных средств технической диагностики

Периодичность профилактических испытаний и осмотров, текущих и капитальных ремонтов определяется планами и графиками ремонта оборудования.

Графики ремонта, профилактических испытаний и осмотров оборудования устанавливаются ежегодными планами.

При проведении ремонтов должны выполняться также мероприятия, направленные на повышение надежности работы оборудования, а также соблюдения всех требований безопасности.

Обслуживание и ремонт оборудования горячего водоснабжения выполняется согласно требованиям, указанным в паспортах на данное оборудование.

Эксплуатирующей организацией должна осуществляться очистка трубопроводов, бойлеров и других деталей от отложений, замена анодов (в бойлере) и фильтров.

3.9 Рекомендации по содержанию и ремонту системы водоотведения

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1.	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.</u></p> <p>Магистралы систем хоз.-бытовой канализации жилого комплекса выполнены из чугунных труб ГОСТ 6942-98, выпуска из здания – из НПВХ труб по ТУ 2248-005-35313675-2009, стояки и подводки – из канализационных полипропиленовых труб ТУ 4926-002-88742502-00.</p> <p>Магистралы систем ливневой канализации жилого комплекса выполнены из оцинкованных стальных труб ГОСТ 10704, выпуска из здания – из НПВХ труб по ТУ 2248-005-35313675-2009, стояки и подводки – из напорных НПВХ труб на клеевом соединении по ГОСТ Р 51613-2000.</p> <p>Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово- предупредительных ремонтов; - 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; - 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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Ж/15-18-НПКР	Лист 32
------	--------	------	-------	---------	------	--------------	------------

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.

- предотвращения обмерзания трубопроводов ливневой канализации, воронок и желобов
- контроль системы обогрева системы ливневой канализации.

2. Рекомендации по содержанию и ремонту оборудования канализационно-насосной станции, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома

В подземной части установлены насосные канализационные установки для сброса стоков тех.помещений насосной, вент.камеры в сеть бытовой канализации

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:

- проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово- предупредительных ремонтов;
- 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,
- предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации; Следует обеспечить наличие крышек на ревизиях и пробок на прочистках, герметичность трубопроводов канализации и их разтрубных соединений, обеспечить прочистку трапов.

3. Рекомендации по содержанию и ремонту иного оборудования, расположенного на сетях системы водоотведения и входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособность всего оборудования, расположенного на системе сетях системы водоотведения путем проведения работ по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности и исправности оборудования, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения испытаний и осмотров с использованием современных средств технической диагностики

Периодичность профилактических испытаний и осмотров, текущих и капитальных ремонтов определяется планами и графиками ремонта оборудования.

Графики ремонта, профилактических испытаний и осмотров оборудования устанавливаются ежегодными планами.

При проведении ремонтов должны выполняться также мероприятия, направленные на повышение надежности работы оборудования, а также соблюдения всех требований безопасности.

Обслуживание и ремонт оборудования выполняется согласно требованиям, указанным в паспортах на данное оборудование.

Эксплуатирующей организацией должен осуществляться контроль за работой доп. оборудования сети канализации, в том числе обратный клапан

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

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

с электроприводом, установленный на выпуске канализации.

3.10 Рекомендации по содержанию и ремонту систем отопления

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1.	<p><u>Рекомендации по содержанию и ремонту труб систем отопления, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.</u></p> <p>Служба эксплуатации должна обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none">- поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;- поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления;- равномерный прогрев всех нагревательных приборов;- поддержание требуемого 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. <p>С целью энергосбережения температуру воздуха в помещениях зданий, в ночные часы от нуля до пяти часов допускается снижать на 2-3 °С.</p> <p>Работники эксплуатирующей организации должны следить за исправным состоянием системы отопления, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии.</p> <p>Эксплуатационный персонал в течение первых дней отопительного сезона должен проверить и произвести правильное распределение теплоносителя по системам отопления, в том числе по отдельным веткам (стоякам), Распределение, теплоносителя должно производиться по температурам возвращаемой (обратной) воды по данным проектной или наладочной организации.</p> <p>Выявленные дефекты в системе отопления должны учитываться при подготовке системы к следующему отопительному сезону.</p> <p>Промывка систем теплоснабжения должна производиться 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.</p> <p>При проведении гидронефматической промывки расход воздушной смеси не должен превышать 3-5-кратного расчетного расхода теплоносителя.</p> <p>Для промывки используется водопроводная или техническая вода.</p> <p>Подключение систем, не прошедших промывку не допускается. После промывки система сразу должна быть наполнена теплоносителем.</p>

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

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

Ж/15-18-НПКР

Лист

34

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) выше допустимого при отключении и включении систем отопления не допускается.
 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.
 На всех запорных и регулирующих устройствах 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

2. Рекомендации по содержанию и ремонту обогревающих элементов.
 В процессе эксплуатации следует производить очистку радиаторов в начале отопительного сезона и 1-2 раза в течение отопительного периода. Также в процессе эксплуатации необходимо выпускать воздух из системы отопления посредством воздушников, производить балансировку и регулирование теплоносителя через отопительные приборы.
 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 pH должны быть в пределах 8...9,5. Содержание в воде железа (до 0,5мг/л), общая жесткость - 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. Рекомендации по содержанию и ремонту запорной и регулирующей арматуры системы отопления.
 Для гидравлической увязки системы отопления предусмотрены регулировочные вентили. Для отключения участков системы отопления предусмотрены запорные шаровые краны.

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

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:

- необходимую настройку регулировочных вентилях для обеспечения циркуляции теплоносителя по всем контурам системы отопления
- стравливать воздух из системы отопления для циркуляции теплоносителя
- устранять дефекты и протечки в регулирующей и запорной арматуре
- обеспечивать прочность деталей и сварных швов, работающих под давлением;
- не допускать пропуск среды и потение сквозь металл и сварные швы;
- обеспечивать герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде;
- обеспечивать герметичность затвора арматуры;
- обеспечивать плавное перемещение всех подвижных частей арматуры без рывков и заеданий;

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

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:

- контроль работоспособности теплосчетчика
- очистку составных частей теплосчетчика
- техническое обслуживание теплосчетчика
- снятие показателей потребления тепла отоплением
- пломбировку и настройку теплосчетчиков
- бесперебойное электроснабжение теплосчетчиков
- составления акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика;
- проверку работоспособности водозапорной арматуры;
- запуск воды с общего вентиля к счетчику воды.
- при отказе работы счетчика съем неисправного счетчика. Установка счетчика с новой пломбировкой. Ремонт счетчика проводится специализированной сервисной службой.

5. Рекомендации по содержанию и ремонту механического оборудования и иного оборудования, расположенного на сетях системы отопления.

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособность всего оборудования, расположенного на системе отопления (источники тепла, арматура, трубы, системы автоматики и управления, бойлеры и т.д.) путем проведения работ по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности и исправности оборудования, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения испытаний и осмотров с использованием современных средств технической диагностики

Периодичность профилактических испытаний и осмотров, текущих и капитальных ремонтов определяется планами и графиками ремонта оборудования.

Графики ремонта, профилактических испытаний и осмотров оборудования устанавливаются ежегодными планами.

При проведении ремонтов должны выполняться также мероприятия, направленные на повышение надежности работы оборудования, а также

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

соблюдения всех требований безопасности.

Обслуживание и ремонт оборудования выполняется согласно требованиям, указанным в паспортах на данное оборудование.

3.11 Рекомендации по содержанию и ремонту лифтового оборудования

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1.	<p>Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами осуществляют специализированные организации в соответствии с установленными требованиями и проводится линейными электромеханиками совместно с диспетчерами.</p> <p>Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.</p> <p>Эксплуатирующая организация обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путём организации надлежащего обслуживания и ремонта.</p> <p>Для этих целей эксплуатирующая организация обеспечивает:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 Ростехнадзора и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями;- приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Ростехнадзора и должностных лиц в случае угрозы жизни людей;- мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварии и несчастных случаев на лифте, содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

лифте, а также принимает меры по устранению указанных причин и их профилактике;

- анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;
- меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов;
- своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте;
- учёт аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;
- представление в орган Ростехнадзора 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.

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
1.	<p><u>Рекомендации по утилизации бытовых отходов (отходов потребления).</u></p> <p>В достаточном удалении от жилого дома оборудована контейнерами-мусоросборниками площадка для сбора бытовых отходов.</p> <p>По отдельному договору обеспечивается вывоз отходов с мусоросборной площадки.</p> <p>За сохранением целостности мусоросборных контейнеров и ограждением площадки следит управляющая компания.</p>
2.	<p><u>Уборка лестничных клеток</u></p> <p>Работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, подоконников, перил, оконных и лифтовых ограждений, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье кабин и лифтов.</p> <p>Уборка лестничных клеток, начиная с верхнего этажа, должна производиться после окончания работ по уборке кабин лифтов, клапанов мусоропроводов. При подметании лестничных маршей и площадок мусор собирают в специальную тару и транспортируют в установленное место. Лестницы перед мытьем нужно тщательно подмести, так как на площадках и ступеньках могут быть мелкие стекла, гвозди, иголки и т.д., которыми можно нанести травму рукам. Ведро с водой при мытье ставят на верхнюю ступеньку.</p> <p>Периодичность работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей – ежедневно;

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

- Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей – 1 раз в месяц;
- Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа – 2 раза в неделю;
- Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа – 1 раз в месяц
- Мытье пола кабины лифта – ежедневно;
- Влажная протирка подоконников, отопительных приборов – 1 раз в неделю;
- Влажная протирка стен, дверей и потолков кабины лифта – 2 раза в месяц;
- Обметание пыли с потолков, мытье окон – 1 раз в год.

3. Уборка территории
 Уборка тротуаров и дворовых территорий производится вручную или тротуароуборочными, подметально-уборочными и поливочными машинами. Места, недоступные для машин, убираются вручную до начала работы этих машин.
 Уборка тротуаров и дворовых территорий подразделяется на летнюю и зимнюю.
 Летняя уборка включает в себя: подметание, мойку или поливку придомовых территорий вручную или с помощью спецмашин, уход за газонами, очистку урн от мусора.
 Уборка производится в основном в поздние вечерние или ранние утренние часы, когда количество пешеходов незначительно. Мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилотовой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы.
 Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, посыпку наледи песком или смесью песка с хлоридами, удаление снега и снежно-ледяных образований, очистку урн от мусора.
 Неуплотненный, свежесвыпавший снег толщиной слоя до 2 см подметается метлой, а свыше 2 см сдвигается с помощью движка.
 При ручной уборке снег с усовершенствованных покрытий убирается полностью - "под скребок", с несовершенствованных покрытий и с территорий без покрытий снег убирается неполностью - "под движок", при этом оставляется слой снега для его последующего уплотнения.
 При механизированной уборке машинами снег высотой до 2 см убирается щеткой, при большей высоте снега - плугом и щеткой. Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотовую полосу, а во дворах - к местам складирования. Сдвинутый с внутриквартальных проездов снег следует укладывать в валы или кучи, расположенные параллельно бортовому камню, или складировать вдоль проезда при помощи, как правило, роторных снегоочистителей, или вывозить автотранспортом. Погрузка снега на автотранспорт производится с помощью снегопогрузчиков или вручную.
 Участки территории, покрытые уплотненным снегом или льдом, убираются при помощи машин со скалывающим устройством или вручную. Удаление скола производится одновременно со скалыванием или немедленно после него с помощью спецмашин или вручную.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Для удаления отдельных образований льда толщиной до 2 см производится предварительная обработка этих образований хлоридами.

При гололеде производится посыпка территорий песком. Для посыпки применяется крупнозернистый и среднезернистый речной песок, не содержащий камней и глинистых включений. Песок предварительно просеивается через сито с отверстиями диаметром 5 мм.

3.13 Рекомендации по проведению осмотра объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме

Номер п/п	Наименование и место нахождения* объекта (элемента) подлежащего осмотру	Требования законодательства Российской Федерации к состоянию и (или) эксплуатационным качествам объекта (элемента)**	Рекомендации по проведению осмотра, предусматривающие порядок проверки и выявления эксплуатационных качеств объекта (элемента) установленным требованиям, периодичность проведения осмотра
1	2	3	4
1.	Общие сезонные осмотры (весенний и осенний осмотр)	ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения". (утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312); МДК 2-03.2003. (Постановление от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм техниче-	Периодичность проведения осмотров - 2 раза в год Эксплуатирующая организация на основании актов осмотров и обследования должна: а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период; б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устра-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

		ской эксплуатации жилищного фонда»); №384 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (принят Государственной Думой 23 декабря 2009г., одобрен Советом Федерации 25 декабря 2009г.) «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.03 г. № 170); ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» (утв. приказом Госстроя СССР от 24 декабря 1986 г. N 446)	нение которых требует капитального ремонта; в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях; г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.
1.1.	Фундаменты		Полежит выявлению: наличие трещин, искривлений горизонтальных линий цокольной части стен здания, осадок фундамента, стен.
1.2.	Наружные и внутренние стены		Полежит выявлению: наличие повреждений отделки, усадочных трещин и деформаций, выбоин, разрушений утеплителя, потеков, следов затопления и промерзания в помещениях, горизонтальных трещин в перегородках, вертикальных – в перемычках
1.3.	Колонны		Полежит выявлению: наличие отколов, выбоин, трещин, оголения, коррозии арматуры, утраты ее связи с бетоном, искривления колонн
1.4.	Перегородки		Полежит выявлению: наличие трещин в местах сопряжения с плитами перекрытий, запыленности дверных проемов, сколы, трещины, выбоины отделки, выпучивание и отклонение от вертикали перегородок, выпадение кирпичей, блоков.
1.5.	Перекрытия		Полежит выявлению: наличие трещин в местах примыканий к стенам, усадочных

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

		трещин и трещин поперек рабочего пролета, прогибов, следов затоплений и промерзаний в примыканиях к наружным стенам.
1.6.	Лестничные марши	Полежит выявлению: наличие трещин, выбоин на ступенях, пролетах и площадках, повреждения ограждений лестничных маршей, прогибов и обнажений арматуры маршей
1.7.	Кровли	Полежит выявлению: наличие повреждений в местах примыканий к вертикальным конструкциям, повреждений, вздутий разрывов рулонного ковра, повреждений открытых парапетов, проникновение влаги через кровлю, повреждений парапетов и стремянок, водоприемных воронок.
1.8.	Полы	Полежит выявлению: наличие выбоин, трещин, повреждений плитусов, стираний поверхностей в ходовых местах, отставание покрытий от оснований, разрушений покрытий, сколов, трещин отслоений плиток, вздутий, затоплений через перекрытия в санузлах, истертостей и разрывов линолеума.
1.9.	Окна	Полежит выявлению: наличие изношенности уплотнительных прокладок, трещин в стеклах, отсутствия стекол, неисправностей или отсутствия ручек, повреждений отливов и герметизации оконных коробок, деформаций элементов коробок и переплетов.
1.10.	Двери	Полежит выявлению: наличие трещин в местах сопряжения коробок со стенами, истертостей деревянных полотен и наличие трещин и неплотностей в притворах, пора-

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

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

Ж/15-18-НПКР

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

			жение деревянных полотен и коробок гнилью, жучком, наличие приборов, наличие сколов, трещин в остеклении, наличие остекления, коррозия металлических дверных коробок и полотен, состояние отделки, наличие и состояние уплотнителя противопожарных дверей, наличие и состояние доводчиков.
1.11.	Отделка		<p>Полежит выявлению: наличие повреждений, потемнений, загрязнений, отслоений, вздутий окрасочного слоя, следов затоплений, промерзаний, наличие царапин, выбоин.</p> <p>Полежит выявлению: наличие повреждений, потемнений, загрязнений, отставаний, вздутий, пятен окрасочного слоя</p> <p>Полежит выявлению: наличие трещин, сколов, выпадений или отставаний плиток, разрешений основания</p> <p>Полежит выявлению: наличие трещин, отставаний, сколов, выпадений, выпучиваний штукатурки</p>
1.12.	Система ХВС и ГВС		Полежит выявлению: наличие и состояние теплоизоляции, наличие утечек, коррозии трубопроводов, неисправностей запорной и регуливающей арматуры, смесителей, наличие следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, сварки, состояние насосов, станции водоочистки, герметизации вводов.
1.13.	Система отопления		Полежит выявлению: наличие и состояние теплоизоляции, окраски трубопроводов, наличие утечек, корро-

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

Лист

43

			зии трубопроводов, неисправностей запорной и регулирующей арматуры, приборов отопления, теплообменников, наличие следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, сварки, состояние насосов, герметизации вводов.
1.14.	Системы внутренней канализации, водостока, отвода воды из приямков		Полежит выявлению: наличие трещин и поврежденных трубопроводов, следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, наличие утечек, наличие неисправностей унитазов, умывальников, трапов, состояние насосов, герметизации выпусков
1.15.	Система электрооборудования		Полежит выявлению: наличие неисправностей, ослаблений закреплений отдельных приборов (розеток, выключателей, реле и т.п.), повреждения и потеря эластичности изоляции кабелей, проводов, оголений и провисаний проводов, наличие следов ремонта, неисправностей проводки, щитков, приборов, ВРУ.
2.	Частичные осмотры (профосмотры)		Помимо выявления неисправностей, указанных в п. 1.1-1.16. при проведении профилактических осмотров подлежат выполнению работы, указанные ниже (в пределах времени, выделенного на профосмотр). Иные неисправности устраняются в сроки, определенные приложением № 2 к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» и договорами управления
2.2.	Электрощитовых		При осмотре должно быть обращено внимание на следующее: - состояние помещения

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

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

			<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Периодичность проведения – ежемесячно.</p>
2.3.	Кровли и ливне-стоков		<ul style="list-style-type: none"> - Визуальный осмотр с проверкой целостности кровельного покрытия, узлов примыкания кровельного покрытия к вертикальным конструкциям стен, парапетов, ограждений, стоек, вентблоков, воронок ливнестоков и др.; - очистка кровли от мусора, грязи, листьев; - частичная гидроизоляция мест примыканий кровельного покрытия к вертикальным конструкциям, мест незначительного растрескивания кровельного покрытия и расслоения в швах и стыках кровельного покрытия; - постановка заплат на

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

Лист

46

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

Лист

47

			<ul style="list-style-type: none"> - регулировка клапанов; - мелкий ремонт теплоизоляции; - укрепление отопительных приборов; - укрепление трубопроводов; - ремонт запорной арматуры; - смена уплотнительного материала в разборных резьбовых соединениях <p>Периодичность проведения – ежемесячно (в отопительный период).</p>
2.7.	Инженерного обслуживания в помещениях общего пользования		<ul style="list-style-type: none"> - Визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов, запорной арматуры, фасонных частей, проверкой работоспособности запорной арматуры; - проверка работоспособности насосов системы отвода воды из приемков, промывка и очистка насосов; - уплотнение или смена набивки сальников; - смена прокладок; - очистка от накипи запорной арматуры; - мелкий ремонт теплоизоляции; - укрепление трубопроводов; - ремонт запорной арматуры; - смена уплотнительного материала в разборных резьбовых соединениях; - проверка канализационных вытяжек; - установка временных заплат на отверстия на трубопроводах канализации; - установка хомутов на свищи на трубопроводах ХВС, ГВС; - регулировка арматуры к смывным бачкам;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

			- прочистка сифонов; - ремонт смесителей, поливочных кранов. Периодичность прове- дения – 6 раз в год.
--	--	--	--

3.14 Рекомендации по текущему ремонту некоторых объектов (элементов) общего имущества

Номер п/п	Наименование объекта (элемента)	Периодичность проведения ремонта	Рекомендации по проведению ремонта, объемам, перечню необходимых работ и их последовательности	Рекомендации к квалификации лиц, привлекаемых для выполнения работы
1	2	3	4	5
1.	Стены, потолки в помещениях общего пользования	1 раз в 3 года	Штукатурка и окраска стен, потолков (отдельными местами)	штукатур, маляр
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 22011-76 «Лифты пассажирские. больничные и грузовые. Технические условия».		Допущенный к самостоятельной работе электромеханик лифтового оборудования.
		ежесуточно	При проведении ЕТО необходимо: - ознакомиться с записями предыдущей смены в журнале; - проверить исправность замков и контактов безопасности	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

Лист

49

двери шахты лифтов с автоматическими раздвижными дверями:

а) проверить и отрегулировать зазоры:

 - между штоками контактов контроля запираения створок автоматическими замками и площадками защёлок (1-1.5 мм);

 - между защёлками замков и упорами кареток (1-1.5 мм);

 - между контроликами и линейками (не > 0,2 мм);

 - между роликами замков и боковыми сторонами отводок (не < 4 и не > 12 мм);

б) проверить и отрегулировать:

 - глубину входа ролика замка в паз отводки (10-15 мм);

 - зацепление пальцев рычагов с защёлками замков, палец рычага должен перекрывать тела защёлки не < 2 мм;

 - провал контакта контроля закрывания створок двери шахты (2-4 мм);

в) отрегулировать упорные болты, фиксирующие положение створок и закрепить их контргайками;

г) проверить и подтянуть крепления линеек, контроликов, кронштейнов замков, пальцев рычагов, упоров кареток, корпусов контактов и клеммных соединений проводов;

д) проверить исправность действия контактов контроля запираения створок дверей шахты автоматическими замками и контактов закрывания створок. Размыкание контактов должно опережать открывание автоматического замка;

е) проверить надёжность работы замков двери шахты;

3. Осмотр подвижного пола кабины:

а) проверить и отрегулировать

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

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

Ж/15-18-НПКР

Лист

51

такторов;

- убедиться в наличии и правильности заземления в соответствии с электросхемой лифта;
- проверить работу электросхемы и электроаппаратов во всех режимах работы лифта;

6. Осмотр канатоведущего шкива:

- а) убедиться в отсутствии сколов, трещин и других механических повреждений;
- б) проверить зазоры между канатами и дном соответствующих им ручьёв (не < 2 мм);
- в) убедиться в отсутствии неравномерности просадки канатов в ручьях (не > 0,5 мм);
- г) проверить и подтянуть крепления.

7. Осмотр концевых выключателей:

- а) проверить и зачистить контактные поверхности, подтянуть крепления деталей и клеммных соединений проводов, проверить состояние кагата концевого выключателя;
- б) проверить исправность действия концевого выключателя, он должен срабатывать при переходе кабиной своих крайних рабочих положений не > чем на 200 мм.

8. Осмотр канатов:

- а) очистить канаты от излишней смазки;
- б) убедиться, что количество обрывов на шаге свивки и поверхностный износ находятся в пределах указанных «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов».

9. Осмотр направляющих кабины и противовеса:

- а) осмотреть и проверить по штихмассу прямолинейность направляющих в продольном и поперечном направлениях, а также их вертикальность. Отклонение от

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

прямолинейности допускается не > 2 мм, от вертикальности – 1 мм на 1 м длины, и не >10 мм при длине направляющих до 50 м. Расстояние по штихмассу между поверхностями направляющих кабины и противовеса должно быть выдержано с точностью до 2 мм по всей длине;

б) убедиться в отсутствии выступов в местах стыков, смещение головок направляющих в месте стыков допускается не > 0,2 мм с обязательной зачисткой выступов;

7. Осмотр электродвигателя:

а) проверить состояние токосъёмных колец, коллектора, щётки, произвести очистку и промывку;

б) проверить и подтянуть крепления буферных пальцев, клеммных соединений, проводов, траверс;

в) убедиться в надёжности крепления соединительных полумуфт.

8. Осмотр концевых выключателей:

а) проверить и зачистить контактные поверхности, подтянуть крепления деталей и клеммных соединений, проверить проводов, проверить состояние каната концевого выключателя;

б) проверить исправность действия концевого выключателя, он должен сработать при переходе кабиной своих крайних рабочих положений не > чем на 200 мм;

9. Осмотр канатов:

а) очистить канаты от излишней смазки;

б) убедиться, что количество обрывов на шаге свивки и поверхностный износ находятся в пределах указанных «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов».

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

10. Осмотр направляющих кабины и противовеса:

а) осмотреть и выверить по штихмассу прямолинейность направляющих в продольном и поперечном направлениях, а также их вертикальность. Отклонение от прямолинейности допускается не > 2 мм, от вертикальности – 1 мм на 1 м длины, и не > 10 мм при длине направляющих до 50 м. Расстояние по штихмассу между поверхностями направляющих кабины и противовеса должно быть выдержано с точностью до 2 мм по всей длине направляющих;

б) убедиться в отсутствии выступов в местах стыков, смещение головок направляющих в местах стыков допускается не $> 0,2$ мм с обязательной зачисткой выступов;

в) проверить и подтянуть крепления направляющих, кронштейнов и закладных деталей;

г) очистить и смазать, аппараты заполнить маслом.

11. Осмотр башмаков кабины:

а) проверить и отрегулировать зазоры между направляющими и рабочими поверхностями башмаков. Зазоры должны быть не > 2 мм на сторону в продольном и поперечном направлении. При подпружиненных башмаках замер зазора проводится между цапфой и корпусом башмака;

б) проверить действие пружины. После смещения кабины в продольном направлении она должна возвращаться в исходное положение, а башмаки под действием пружин должны плотно прижиматься к направляющим;

в) зафиксировать положение регулировочных гаек контргайками или шплинтами.

12. Осмотр этажных пере-

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

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

Ж/15-18-НПКР

Лист

55

			<p>ключателей:</p> <p>а) проверить и отрегулировать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - зазоры между торцами осей роликов и дном комбинированной отводки; (10-12 мм); - положение этажных переключателей относительно комбинированной отводки; при нахождении роликов в прямолинейной зоне отводки их рычаги должны находиться в вертикальном положении; - зазоры между корпусами переключателей и комбинированной отводки должны находиться в пределах 10-15 мм; - провалы контактов должны находиться в пределах 2-4 мм; <p>б) подтянуть крепление всех деталей и клеммных соединений проводов;</p> <p>в) смазать оси роликов.</p>
--	--	--	--

4.	Электрооборудование (ППР)	1 раз в 3 года	<p>Объем работ определяется по результатам последнего сезонного осмотра, прфосмотра. ППР ВРУ должен производиться 1 раза в три года. В состав работ ППР входит:</p> <ul style="list-style-type: none"> - операции технического обслуживания; - частичная разборка аппаратов, чистка и промывка механических и контактных деталей, выявление дефектных деталей и узлов, их ремонт или замена; - опиловка, зачистка и шлифовка всех контактных поверхностей, проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР) и ножей рубильников; - регулировка зазора между подвижными и неподвижными рабочими контактами для АВР); - регулировка зазоров в магнитопроводе (для АВР); - проверка наконечников и выводов;
----	---------------------------	----------------	--

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5.	окна и двери	<ul style="list-style-type: none"> - 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 наполнений; - укрепление дверных коробок; - утепление негерметичных мест сопряжения наружных оконных и дверных коробок со стенами, ремонт штукатурки откосов.
6.	кровли	<ul style="list-style-type: none"> - очистка кровли от мусора; - постановка заплат на покрытия кровли и примыканий отдельными местами, ликвидация вздутий, отверстий, разрывов.
7.	водостоки	Восстановление примыканий к кровельному покрытию.
8.	система отопления	<ul style="list-style-type: none"> - сварка свищей, устранение утечек, хомутов; - восстановление теплоизоляции; - прочистка фильтров; - проверка состояния приборов отопления в помещениях общего пользования; - проверка запорной, регулирующей арматуры, приведение ее в исправное состояние; - герметизация вводов
9.	система ГВС	<ul style="list-style-type: none"> - сварка свищей, устранение утечек, хомутов; - восстановление теплоизоляции; - проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние
10.	система ХВС	<ul style="list-style-type: none"> - 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
11.	системы канализации, удаления воды из приямков	<ul style="list-style-type: none"> - устранение утечек; - герметизация выпусков; - проверка состояния насосов, запорной арматуры, приведение их в исправное состояние

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

Лист

59

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

4.1 Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование конструкции*	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации конструкции	Примечание
1	2	3	4
	Фундаменты	60 лет	Полный перечень сроков службы конструкций и систем жилого здания приведен в прил. 3 ВСН 58-88(р); прил. 2 ВСН 58-88(р);
	Перекрытия	80 лет	
	Утепляющий минераловатный слой перекрытий, покрытий, стен	15 лет	
	Лестницы	60 лет	
	Балконы, лоджии	80 лет	
	Ограждения балконов металлические	40 лет	
	Крыльца	20 лет	
	Стропила и обрешетка	50лет	
	Покрытия кровли	10 лет	
	Открытая система водоотвода по фасаду и внутренние водостоки	10 лет	
	Перегородки	75 лет	
	Оконные и балконные заполнения	30-40 лет	
	Дверные заполнения	10 лет	
	Фасады (штукатурка, окраска)	6-8 (окраска)15-20лет(штукатурка)	
	Вентиляционные каналы и шахты	20-30лет	
	Центральное отопление	30-40лет	
	Электрические сети	15-20 лет	

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

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

Ж/15-18-НПКР

Лист

60

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

Номер п/п	Наименование оборудования*	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации оборудования	Примечание
1	2	3	4
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.	Отопление		
4.1.	конвекторы	30	
4.2.	трубопроводы (стояки)	30	
4.3.	трубопроводы (магистралы)	20	
4.4.	теплоизоляция	10	
5.	Внутренний водосток		
5.1.	трубы чугунные	40	
5.2.	трубы ПВХ	60	
6.	Электрооборудование		
6.1	ВРУ	15	
6.2.	ЩУ	20	
6.3.	ЯБПВУ, ЯРП	20	
6.4.	ЩС, ЩС ИТП, ЩС-Н, ЩС-	15	

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

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

Ж/15-18-НПКР

Лист

61

	ЗД		
6.5.	ЩЭ этажный	20	
6.6.	Кабель ВВГнг, ВББШв, ПВСЗ	20	
6.7.	Светильники	10	
6.8.	Выключатели, розетки	10	
6.9.	Прибор учета электро-энергии	Согласно паспортных данных завода - изготовителя	
6.10.	Молниеприёмник	25	
6.11	Токоотвод	25	
6.12	Светильник дворового освещения	10	
7.	Лифты	25	паспорт лифта

5. Капитальный ремонт здания

Капитальному ремонту подлежит только общее имущество многоквартирного дома. Решение о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости рекомендуется принимать в момент принятия решения о включении (не включении) многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, формируемую и актуализируемую в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации для формирования и актуализации региональных программ капитального ремонта.

Состав общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества в каждом Литере определяется застройщиком (или иным лицом по заданию застройщика) в составе Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, разрабатываемой в соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 года № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома» При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ зданий. Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

Обобщённая информация о связи величины физического износа несущих (не сменяемых) конструкций с остаточным сроком их службы, а, следовательно, и точным сроком службы многоквартирных домов, полученная на основании научных исследований.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ж/15-18-НПКР

Лист

62

7 Перечень используемой нормативно-технической документации

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ.

2. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» Федеральный закон от 30.12.2009 №348-ФЗ.

3. ВСН 58-88 «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования».

4. ГОСТ Р 56192 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования».

5. ГОСТ Р 56193 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования».

6. ГОСТ Р 56194 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определения на их основе планов работ, перечня работ. Общие требования».

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Ж/15-18-НПКР	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док		Подпись