

Инструкция
по эксплуатации многоквартирного дома
г. Челябинск, ул. Энгельса, дом 4
(адрес многоквартирного дома)

10 марта 2023 г.
(дата заполнения)

Часть I. Общие положения.

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

Подраздел 1.1. Сведения о застройщике.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Финансово-строительная компания "Западный луч"
ОГРН	1187456040111
ИНН	7453324060
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №17 по Челябинской области
дата выдачи	08.10.2018
Контактная информация:	
телефон	8 (351) 211 01 05
электронная почта	info@westray.ru
Фактический и юридический адрес:	454048, г. Челябинск, ул. Татьянической, д. 12-Б, оф. 69

Подраздел 1.2. Сведения о проектировщиках многоквартирного дома.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "ЕСК-Проект"
Номер свидетельства о государственной регистрации: кем выдано	Серия 74 №005620104, выдано инспекцией ФНС по Центральному району г. Челябинск
дата выдачи	18.05.2012
ИНН	7453243220
Контактная информация:	
телефон	8 (351) 211 01 05
электронная почта	info@esk-proekt.ru
Юридический адрес	454080, г. Челябинск, Татьянической, 12Б - 31
Фактический адрес	454080, г. Челябинск, ул. Татьянической, 12-Б

Подраздел 1.3. Сведения о подрядчиках строительства многоквартирного дома.

1.3.1. Сведения о техническом заказчике строительства многоквартирного дома.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Строймеханизация»
Номер свидетельства о государственной регистрации: кем выдано	Серия 74 №002878644, выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по Курчатовскому району г. Челябинск
дата выдачи	17.11.2005
ИНН	7448072709
Контактная информация:	
телефон	8 (351) 211 01 14
электронная почта	stm@stm-ural.ru
Юридический адрес	454008, г. Челябинск, ул. Автодорожная, 6
Фактический адрес	454080, г. Челябинск, ул. Татьянической, 12-Б

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

1.3.2.1.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «АВ Групп»
ИНН	7452137885
Фактический и юридический адрес:	454129, г. Челябинск, ул. Масленникова, д. 17Б, неж пом 2, оф. 320

1.3.2.2.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество	Общество с ограниченной ответственностью "Эффект Систем"
--	--

индивидуального предпринимателя	
ИНН	7448166996
Фактический и юридический адрес:	454015, г. Челябинск, ул. Героя России Молодова, д. 19, кв. 49
1.3.2.3.	
Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Строительные Технологии"
ИНН	7447204744
Фактический и юридический адрес:	454080, г. Челябинск, ул. Верхнеуральская, д. 1, пом. 11
1.3.2.4.	
Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "СМУ-4"
ИНН	7448165826
Фактический и юридический адрес:	454008 г. Челябинск, Комсомольский пр., д. 2
1.3.2.5.	
Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Стройсервис"
ИНН	7460020009
Фактический и юридический адрес:	454003, г. Челябинск, ул. Салавата Юлаева, д. 17Б, кв. 53
1.3.2.6.	
Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "СК Борей"
ИНН	7448154334
Фактический и юридический адрес:	454106, г. Челябинск, ул. Расковой, д. 6, оф. 6
1.3.2.7.	
Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Энергоуралмонтажавтоматика"
ИНН	7452141987
Фактический и юридический адрес:	Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Опсм-42, д. 6 кв. 13
1.3.2.8.	
Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Вертекс"
ИНН	7460014171
Фактический и юридический адрес:	454038, г. Челябинск, ул. Молодежная, д.15, стр.1, оф. 1
1.3.2.9.	
Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Уралводоприбор"
ИНН	7449020291
Фактический и юридический адрес:	454108, г. Челябинск, ул. Пограничная, 30-а
1.3.2.10.	
Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Каскад»
ИНН	7449129860
Фактический и юридический адрес:	454048 г. Челябинск, ул. Воровского, д. 65, помещение 10, офис 1
1.3.2.11.	
Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью СК "Система"
ИНН	7453302475
Фактический и юридический адрес:	454080 г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 26, оф. 403

1.3.2.12.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Дилком-Групп"
ИНН	7451438008
Фактический и юридический адрес:	454138, г. Челябинск, ул. Куйбышева, д. 84, оф. 2

1.3.2.13.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Стройтехагро"
ИНН	7447289554
Фактический и юридический адрес:	454084, г. Челябинск, пр. Победы, 158, офис. 332

1.3.2.14.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью УК "ИНИС"
ИНН	7453214187
Фактический и юридический адрес:	454010, г. Челябинск, ул. Енисейская, д. 31, пом. 23

1.3.2.15.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "ПромСтрой"
ИНН	7453268376
Фактический и юридический адрес:	454128, г. Челябинск, 250-летия Челябинска, д. 20А, кв. 184

1.3.2.16.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "СК КИБ"
ИНН	7447284845
Фактический и юридический адрес:	Россия, 454136, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Художника Русакова, д. 5б, кв. 111

1.3.2.17.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Ньюдон"
ИНН	7453331540
Фактический и юридический адрес:	454902 г. Челябинск, ул. Северная (Шершни), д. 30, помещение 2

1.3.2.18.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "АртТехСтрой"
ИНН	7448214978
Фактический и юридический адрес:	454008, г. Челябинск, пр-т Свердловский, д. 7А, пом. 1, оф. А3

1.3.2.19.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт-Электро"
ИНН	7404072719
Фактический и юридический адрес:	456208, РФ, Челябинская область, город Златоуст, улица имени Богдана Хмельницкого, дом 55

1.3.2.20.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Ритм Строй"
ИНН	7453292354
Фактический и юридический адрес:	454048, Челябинская область, г. Челябинск, улица Шаумяна, дом 91, неж. пом. 1, эт.- подвал, тамбур 1, пом. 2

1.3.2.21.

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью
--	--

юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	“Модекс Монолит”
ИНН	7451434740
Фактический и юридический адрес:	454048, г Челябинск, ул. Ильменская, д. 2, оф. 203

1.3.2.22.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью ТСК «Новый век»
ИНН	7452122624
Фактический и юридический адрес:	454000, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Академика Королева, д. 33, помещение 25

1.3.2.23.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью строительная компания «БУРАВАР» (ООО СК «БУРАВАР»)
ИНН	7452154175
Фактический и юридический адрес:	454084, г. Челябинск, пр-т Победы, д. 160, пом. 220, ком. 239Б

1.3.2.24.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью “СантехАкваСтрой”
ИНН	7453287160
Фактический и юридический адрес:	454106, г. Челябинск, пр.Ленина, д.81, оф.412А

1.3.2.25.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью “Строительная Компания Тяжстрой”
ИНН	7460027741
Фактический и юридический адрес:	454038, г. Челябинск, ул. Мраморная 6,с.1 Почтовый адрес: 454007, г. Челябинск, ул. 40-летия Октября, 30-Б.

1.3.2.26.

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью “Масштаб”
ИНН	7460035301
Фактический и юридический адрес:	454052, г. Челябинск, ул. Черкасская, д. 2А, кв. 203

Примечания:

<*> Сведения о подрядчиках (субподрядчиках) заполняются на каждого подрядчика (субподрядчика) в отдельности. Нумерация подпунктов пункта 1.3.2 производится арабскими цифрами в порядке возрастания.

Подраздел 1.4.1. Сведения о строительстве многоквартирного дома. (1-2 подъезд)

Сведения о разрешении на строительство:	
кем выдано	Администрация г. Челябинска
дата выдачи	26.01.2018г.
номер	RU74315000-4-ж-2018
Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию:	
кем выдано	Администрация г. Челябинска
дата выдачи	02.09.2020 г.
номер	RU74315000-135-2020
Сведения о праве на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (наименование документа, его реквизиты, кем и когда выдан (подписан))	Договор аренды земельного участка города Челябинска УЗ №015627-К-2017 от 11.08.2017г и Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка города Челябинска УЗ №015627-К-2017 от 11.08.2017г, от 10.06.2020г.

Подраздел 1.4.2. Сведения о строительстве многоквартирного дома. (3-4 подъезд)

Сведения о разрешении на строительство:	
кем выдано	Администрация г. Челябинска
дата выдачи	27.09.2017г.
номер	RU74315000-78-ж-2017
Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию:	
кем выдано	Администрация г. Челябинска
дата выдачи	10.03.2023 г.
номер	RU74315000-31-2023
Сведения о праве на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (наименование документа, его реквизиты, кем и когда выдан (подписан))	Договор аренды земельного участка города Челябинска УЗ №015627-К-2017 от 11.08.2017г и Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка города Челябинска УЗ №015627-К-2017 от 11.08.2017г, от 04.04.2022г. Договор аренды земельного участка города Челябинска УЗ №015628-К-2017 от 11.08.2017г и Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка города Челябинска УЗ №015628-К-2017 от 11.08.2017г, от 04.04.2022г. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 74:36:0506002:1452

Подраздел 1.5. Общая характеристика многоквартирного дома.

№№ п/п	Наименование	Сведения
1.	Почтовый адрес	г. Челябинск. ул. Энгельса. д. 4.
2.	Строительный адрес	г. Челябинск. ул. Труда. ЖД-4.2., ЖД-4.1.
3.	Кадастровый номер земельного участка	74:36:0506002:1637, 74:36:0506002:1636, 74:36:0506002:1452
4.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	31 300 м ² , 5 500 м ² , 3 662м ² .
5.	Кадастровый номер многоквартирного дома	74:36:0506002:1630 (1-2 подъезды), 74:36:0506002:4396 (3-4 подъезды)

6.	Серия	163-ЕП-2015
7.	Тип постройки	Сборно-монолитное железобетонное каркасное здание
8.	Реквизиты проекта	163-ЕП-2015
9.	Год постройки	2020 (1-2 подъезд), 2023 (3-4 подъезд)
10.	Количество секций	4
11.	Количество этажей (при необходимости по секциям), шт	25 (1-2 подъезд), 24 (3-4 подъезд).
12.	Количество подъездов, шт	4
13.	Строительный объем, м ³	117 216 (1-2 подъезд), 114 966 (3-4 подъезд)
14.	Строительный объем надземной части, м ³	106 014,0 (1-2 подъезд), 103 786,0 (3-4 подъезд)
15.	Строительный объем подземной части, м ³	11 202 (1-2 подъезд), 11 180 (3-4 подъезд).
16.	Площадь мансарды, м ²	нет
17.	Площадь мезонина, м ²	нет
18.	Количество квартир, шт	336 (1-2 подъезд), 420 (3-4 подъезд).
19.	Общая площадь квартир, м ²	22 685,6 (1-2 подъезд), 21 416,3 (3-4 подъезд).
20.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, шт	18 (1-2 подъезд), 17 (3-4 подъезд).
21.	Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, м ²	1 938,7 (1-2 подъезд), 1 554,7 (3-4 подъезд).

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

Подраздел 2.1. Перечень помещений общего пользования.

№№ п/п	Наименование помещения и его назначение	Перечень инженерных сетей и коммуникаций в помещении
1	2	3
1	МОП подвала	ОВ, ВК, ТС, СКУД, СС, ЭОМ
2	МОП цоколь, 1 этаж	ОВ, ВК, ТС, СКУД, СС, ЭОМ
3	Переходные лоджии	ЭОМ
4	ИТП, насосная	ОВ, ВК, ТС, АОВ
5	Колясочная	ЭОМ
6	Коридоры общего пользования 1-25 этажей	ОВ, ВК, ТС, СС, ЭОМ, АД, ПС
7	Лестничная клетка	ТС, ЭОМ
8	Лифтовые	Лифтовое оборудование
9	Машинное отделение	Лифтовое оборудование
10	Тамбуры	ЭОМ
11	Технические помещения	ОВ, ВК, ТС, СКУД, СС, ЭОМ, ПС

12	Электрощитовые	ЭОМ
----	----------------	-----

Подраздел 2.2. Перечень ограждающих несущих конструкций дома.

№№ п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкций
1	2	3	4
1	Железобетонное сборно-монолитное покрытие	Покрытие здания	Кровля здания

Подраздел 2.3. Перечень ограждающих ненесущих конструкций дома.

№№ п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкций
1	2	3	4
1	Наружные стены – сборные ж/б панели, блоки из ячеистого бетона	Наружный контур этажа	Многослойная фасадная система типа «мокрый фасад» с наружной теплоизоляцией
2	Окна из ПВХ	Наружный контур этажа	Нет отделки, облицовки
3	Двери алюминиевые	Наружный контур этажа	Нет отделки, облицовки
4	Витражи алюминиевые	Наружный контур этажа	Нет отделки, облицовки

Подраздел 2.4. Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений дома.

№№ п/п	Наименование оборудования	Место расположения	Функциональное назначение оборудования
1	2	3	4
1	Щиток квартирный	В каждой квартире	Размещение электрооборудования
2	Вводно-распределительное устройство ВРУ	На вводе в здание	Размещение электрооборудования
3	Щиток этажный встраиваемый	Позэтажный	Размещение электрооборудования
4.	ЦС хоз. питьевых насосов	Насосная	Подключение насосов
5	ЦС ИТП	ИТП	Подключение э/оборудования ИТП
6	- лифт GeN2 Premier, OTIS г/п 1000кг -2шт; - лифт GeN2 Premier, OTIS г/п 1000кг – 2шт; - лифт GeN2 Premier, OTIS г/п 400кг – 2шт.	Лифтовые шахты 1-2 подъезда	Транспортировка
7	- лифт WITCHEL (ВИТЧЕЛ), г/п 400 кг – 2шт; - лифт WITCHEL (ВИТЧЕЛ), г/п 1000 кг – 2шт; - лифт WITCHEL (ВИТЧЕЛ), г/п 1000 кг – 2шт;	Лифтовые шахты 3-4 подъезда	Транспортировка
8	Вентиляционная установка	Офисы	Приточно-вытяжная вентиляция
9	Вентилятор дымоудаления	Системы дымоудаления	Дымоудаление
10	Насосы циркуляционные	ИТП	Работа системы отопления
11	Насосы повысительные	ИТП, насосная	Работа системы водоснабжения

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

№№ п/п	Наименование объекта (элемента)	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение объекта (элемента)
1	2	3	4
1	Проезды	Придомовая дворовая территория	3415,08 м2
2	Тротуары	Придомовая дворовая территория	3516,45 м2
3	Отмостка	Придомовая дворовая территория	87,05 м2
4	Хоккейная коробка	Придомовая дворовая территория	337,6 м2
5	Покрытия из резиновой крошки	Придомовая дворовая территория	530,27 м2
6	Пошаговая дорожка из бетонных плит	Придомовая дворовая территория	37,17 м2

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

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

Подраздел 3.1. Рекомендации по содержанию, проведению осмотра, ремонту объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме.

Поддерживать надлежащее состояние подъездов, вестибюлей, тамбуров, коридоров, лестничных клеток возлагается на управляющую жилищным фондом организацию.

Жители обязаны соблюдать чистоту и порядок указанных помещений. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы.

Лоджии, используемые в нашем жилом доме в качестве переходных через воздушную зону при незадымляемых лестничных клетках, должны быть открытыми, без остекления. Не допускается установка в лестничных клетках дополнительного оборудования, уменьшающего нормативную ширину прохода по лестничным площадкам и маршам.

Лестничные клетки в светлое время суток должны быть освещены через остекленные двери каждого этажа. С наступлением темноты включают освещение лестничных клеток. Освещенность искусственным светом должна приниматься в помещениях по нормам для уровня пола, лестничных ступеней (первая цифра – люминисцентные лампы, вторая – лампы накаливания): лестничные клетки жилых зданий – 10(3) лк; лифтовые и поэтажные холлы жилых зданий – 20(7) лк; вестибюли жилых зданий – 30(10) лк.

Помещения подвала и технического подполья должны быть чистыми и сухими, иметь освещение, плотные, запираемые на замок двери (ключи хранятся в жилищно-эксплуатационной организации, диспетчерской). Если через подвал проходят транзитные инженерные коммуникации, необходимо обеспечить доступ к ним в любое время суток представителям соответствующих служб коммунального хозяйства для постоянного наблюдения, периодического ремонта и регулирования.

Плановые осмотры подразделяют на общие и частичные. При общих осмотрах контролируют техническое состояние здания или объекта в целом, его систем и внешнего благоустройства, при частичных осмотрах – техническое состояние отдельных конструкций помещений, элементов внешнего благоустройства.

Неплановые осмотры должны проводиться после землетрясений, селевых потоков, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов зданий и объектов, после аварий в системах тепло-, водо-, энергоснабжения и при выявлении деформаций оснований.

Общие осмотры проводят два раза в год: весной и осенью. При весеннем осмотре проверяют готовность здания или объекта к эксплуатации в весенне-летний период, устанавливают объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и уточняют объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта в год проведения осмотра.

При осеннем осмотре проверяют готовность здания или объекта к эксплуатации в осенне-зимний период и уточняют объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта следующего года.

При общих осмотрах осуществляют контроль за выполнением нанимателями и арендаторами условий договоров найма и аренды.

Периодичность проведения осмотров регламентируется нормами согласно таблицы.

Периодичность проведения осмотров

Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров, мес.	Примечания
Крыши	3–6	
Каменные конструкции	12	
Железобетонные конструкции	12	
Стальные закладные детали без антикоррозийной защиты в полносборных зданиях	Через 10 лет после начала эксплуатации, затем через каждые 3 года	Осмотры проводятся путем вскрытия 5-6 узлов
Стальные закладные детали с антикоррозийной защитой	Через 15 лет, затем через каждые 3 года	
Вентиляционные каналы	12	
Внутренняя и наружная отделка	6–12	
Полы	12	
Перила лестничных клеток	6	
Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения	3–6	
Системы центрального отопления: – в квартирах и основных функциональных помещениях – в подвале, лестницах	3–6 2	Осмотр проводится в отопительный период
Тепловые вводы	2	

Мусоропроводы	Ежемесячно	
Электрооборудование: – открытая электропроводка; – скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах; – кухонные электроплиты; – светильники во вспомогательных помещениях (на лестницах, в вестибюлях и пр.).	3 6 6 3	
Системы дымоудаления и пожаротушения	Ежемесячно	
Домофоны	То же	
Внутридомовые сети, оборудование и пульта управления ОДС	3	

При проведении частичных осмотров должны устраняться неисправности, для которых достаточно времени, отводимого на осмотр.

Общие осмотры жилых зданий осуществляют комиссии в составе представителей жилищно-эксплуатационных организаций и домовых комитетов (представителей правлений товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов). В необходимых случаях могут быть привлечены специалисты-эксперты и представители ремонтно-строительных организаций. Частичные осмотры жилых зданий проводят работники жилищно-эксплуатационных организаций.

Результаты осмотров отражают в документах по учету технического состояния здания или объекта (журналах учета технического состояния, специальных карточках и др.). В них должны содержаться: оценка технического состояния здания или объекта и его элементов, выявленные неисправности, места их нахождения, причины, вызвавшие эти неисправности, а также сведения о выполнении при осмотрах ремонтов.

Обобщенные сведения о состоянии здания или объекта должны ежегодно отражаться в его техническом паспорте.

Ремонт здания – комплекс организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа. Подразделяется на: текущий ремонт (ТР) – для восстановления исправности (работоспособности) конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей; капитальный ремонт (КР) – для восстановления ресурса здания с изменением при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания или объекта с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта.

Текущий ремонт должен выполняться по пятилетним (с распределением заданий по годам) и годовым планам.

Годовые планы (с распределением заданий по кварталам) должны составляться в уточнение пятилетних с учетом результатов осмотров, разработанной сметно-технической документации на текущий ремонт, мероприятий по подготовке зданий и объектов к эксплуатации в сезонных условиях.

Капитальный ремонт включает устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий.

Рекомендуемая периодичность ремонтов указана в нижеприведенной таблице.

Вид жилого здания по материалам основных конструкций	Продолжительность, годы, до постановки на ремонт	
	текущий	капитальный
Полноблочные крупнопанельные, крупноблочные, каркасные, со стенами из кирпича, естественного камня и т. п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома, а также здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	3–5	15–20

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту:

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши.

Устранение неисправностей элементов кровель, замена водосточных труб, воронок; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, балконы, крыльца (козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

11. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

14. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. Благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников.

Профилактические осмотры кровель выполняются два раза в год.

Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных конструкциях: отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоев.

Производство конструктивных изменений крыш допускается только при наличии проектного решения.

Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками. К ремонту крыш с раскрытием кровли разрешается приступать только при наличии на месте всех необходимых строительных материалов, заготовок и благоприятного прогноза погоды.

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

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

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

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

Кровли от снега не очищают, за исключением снежных навесов и наледи на кровлях и козырьках и в случае протечек на отдельных участках. В весенний период необходимо организовать наблюдение в целях недопущения заморзания воронок внутренних водостоков и, в случае необходимости, выполнить их обогрев.

Очистку внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок производить проволочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка.

Неисправности, являющиеся причиной протечек кровли, должны быть устранены выполнением внепланового текущего ремонта кровли в течение суток, водостоков – в течение 5 суток.

При этом на кровле необходимо обеспечить:

а) целостность рулонного ковра. Поврежденный участок кровли очищают от старой мастики, пыли и грязи, материал и основание просушивают. Наклеивают заплату на горячих мастиках, перекрывая поврежденные места на 10-15 см;

б) ликвидацию вздутий, «воздушных мешков», срывов кровли, мелких отверстий и т.д. Для исправления таких дефектов делают крестообразный надрез; материал кровли отворачивают на 4 стороны; поверхность основания под материалом очищают, просушивают, смазывают мастикой, после чего материал слоями наклеивают на место, наложив на швы (надрезы) заплату с перехлестом 10-12 см;

в) установку на крыше дополнительных стоек, мачт и т.д. только по проекту;

г) исправное состояние железобетонных плит и настилов. Ровность покрытия проверяется деревянной рейкой. Небольшие неровности необходимо ликвидировать, заливая впадины асфальтной массой. Одно из наиболее неприятных явлений, вызывающих протечки и разрушения кровель, - наличие обратных уклонов на скатах и

разжелобках кровель. Для исправления этого дефекта необходимо выровнять основание. При местных обратных уклонах допускается выравнивать поверхность асфальтовой массой по рулонному ковру, раскрыв только верхний слой. Обнаруженные трещины разделяют в виде желобков шириной 1-1,5 см и глубиной 3 см, очищают от пыли, смачивают и заделывают качественным цементным раствором. Незначительные отслоения на железобетонных плитах очищают и оштукатуривают цементным раствором.

Особое внимание следует обратить на состояние примыканий кровли к выступающим конструкциям: стенам, парапетам, вентиляционным шахтам и т.д. Верхний рулонный ковер в местах примыкания к стенам, парапетам и другим вертикальным поверхностям можно отремонтировать, сохраняя старый ковер. Для этого старый ковер отгибают, внутреннюю поверхность очищают от грязи и пыли. Поверхность покрывают грунтовкой и приклеивают дополнительный рулонный ковер так, чтобы полотнище находилось на стене и переходило на кровлю.

Затем наклеивают отогнутое полотнище рулонного ковra на мастику, перекрывая места примыканий. Можно старый ковер заменить новым, выполнив все работы в описанной выше последовательности. С целью продления срока службы рулонной кровли необходимо производить окраску ее битумным лаком с добавлением 15 % алюминиевой пудры и предварительной грунтовкой лаком или покрытием гидроизоляционного ковra мелким гравием на тугоплавком битуме.

По внутренним водостокам необходимо обеспечить:

а) плотное примыкание водосточных воронок внутреннего водостока на крыше;
б) правильную заделку стыков конструкций внутреннего водостока и кровли. Для этого участок, примыкающий к воронке, в радиусе 1 м надрезают в 6 местах. Концы ковra осторожно отгибают. Щели между покрытием и краем воронки тщательно приклеивают на горячую мастику на прежнее место. При этом дополнительно наклеивают еще один слой рулонного материала. Необходимо обеспечить плотный зажим ковra и тщательную промазку примыканий;

Окраска металлических стремянок, ограждений и решеток должна производиться масляными красками через каждые 5 лет.

При проведении технического обслуживания подвалов выполняют работы по заделке трещин в конструкциях подвала, восстановлению защитного слоя бетонных конструкций; очищают и покрывают антикоррозионными составами сварные соединения и закладные детали, металлические кронштейны и подвески, другие металлические детали.

При осмотрах лестничных клеток необходимо контролировать состояние лестниц (коррозия металлических элементов, стальных закладных деталей, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное примыкание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины в площадках и ступенях, ослабление креплений ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждения перил); стен лестничных клеток (основное внимание уделяется стенам с дымовентиляционными каналами, участкам с заделанными инженерными коммуникациями, стенам мокрых помещений); оконных и дверных коробок и заполнении, а также оборудования, расположенного внутри лестничных клеток.

При обнаружении трещин и прогибов конструктивных элементов устанавливают наблюдения за динамикой их изменения и принимают соответствующие меры по предотвращению их развития. Контроль за техническим состоянием зданий и объектов следует осуществлять путем проведения систематических плановых и внеплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

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

Температура и влажность воздуха, а также воздухообмен в различных помещениях жилых зданий должны соответствовать расчетным по СНиП 2.08.01 – 89. Для улучшения температурно-влажностного режима помещений на 2 °С выше расчетной. Колебания температуры внутреннего воздуха помещений зимой в течение суток не должно быть более $\pm 1,5$ °С.

Температура в лестничных клетках в зимнее время должна поддерживаться не ниже 16 °С. Для этого необходимо обеспечить плотное закрытие входных дверей: в притворах размещают упругие уплотняющие прокладки, на дверях устанавливают самозакрывающиеся устройства (доводчики).

Относительная влажность воздуха в жилых помещениях в зимний период должна быть в пределах 40–60%. Для поддержания надлежащего качества воздуха, предотвращения появления сырости необходимо систематически проветривать помещения квартир (в т. ч. и до заселения дома, когда конструкции содержат повышенную влажность). Меры по устранению сырости в помещениях жилых зданий принимают после определения причины ее возникновения и оценки состояния увлажненных конструкций.

В неотапливаемых подвалах и технических подпольях должны поддерживаться температура воздуха не ниже 5 °С, относительная влажность не более 65% с обеспечением не менее, чем однократного воздухообмена. В отапливаемых подвалах температура и относительная влажность воздуха, а также кратность воздухообмена обеспечиваются в зависимости от характера использования помещений. Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств.

В числе мероприятий, намечаемых для просушки сырых помещений, могут быть: восстановление герметичности стыков между отсыревшими стеновыми панелями, заделка трещин в стенах и их гидрофобизация, ремонт кровли над помещениями, где имеются протечки; устройство дополнительной теплоизоляции промерзающих стен; ремонт

водоотводящих устройств или ремонт карнизных свесов, просушка отсыревших конструктивных элементов, запрет стирки и сушки белья в жилых помещениях и др.

При постоянной сырости низа стен первого этажа необходимо проверить правильность отвода атмосферных вод от здания и состояние гидроизоляции стен. Вопрос о защите здания от проникновения грунтовой влаги решается проектной организацией на основании обследования.

При наличии конденсата на трубах водопровода и канализации надо полностью открыть жалюзи вентиляционных отверстий, чаще проветривать помещения.

После выявления причин понижения температуры воздуха в помещении, температуры поверхности стен, пола, цокольного, чердачного перекрытия (покрытия) следует усилить теплоизолирующую способность соответствующих конструктивных элементов, отрегулировать или отремонтировать систему отопления, просушить отсыревшие стены или перекрытия (покрытия).

Перегрев отдельных помещений в летнее время уменьшают установкой на окна жалюзийных решеток, легких козырьков и т. п., на нижних этажах – посадкой перед окнами зеленых насаждений.

Сводная информация допустимым и рекомендуемым температурам и влажности указана в нижеприведенной таблице.

№№ п/п	Наименование помещения	Допустимая температура и влажность помещения			Рекомендации по обеспечению температуры и влажности помещения, поддержанию и сохранению температуры и влажности в помещении
		СНиП	СанПиН	ГОСТ	
1.	ИТП, насосная, станция водоочистки	5 С° / 60%	не нормируется	14 С°/не нормируется	температура воздуха обеспечивается за счет тепловых потерь от трубопроводов тепловых сетей, находящихся в помещениях, от подвальных перекрытий, а также за счет закрытых входных дверей; влажность, не способствующая выпадению конденсата на поверхности трубопроводов и ограждающих конструкциях – системой приточно-вытяжной вентиляции
2.	помещения технических подполий	5 С° / 60%	не нормируется	14 С°/не нормируется	
3.	коридоры	16 С°	16 С°/60 %	16 С°/60 %	температура воздуха обеспечивает-ся за счет системы центрального отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность – за счет проветривания через оконные блоки
4.	вестибюли, холлы, лифтовые холлы, лестничные клетки		14 С°/не нормируется	14 С°/не нормируется	
5.	подсобные помещения		12 С°/не нормируется	12 С°/не нормируется	
6.	комнаты охраны (консьержные)	18 С°	не нормируется	18 С°/60 %	температура воздуха обеспечивается за счет отопительных приборов системы центрального отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность – за счет проветривания через оконные блоки
7.	санузлы	16 С°	18 С°/не нормируется	18 С°/не нормируется	температура воздуха обеспечивается за счет отопительных приборов системы центрального отопления, установленных в смежных помещениях, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность, не способствующая выпадению конденсата на поверхности трубопроводов и ограждающих конструкциях – системой приточно-вытяжной вентиляции

8.	машинные помещения	5 С°	не нормируется	не нормируется	температура обеспечивается за счет тепловой изоляции наружных стен и кровли, тепловых потерь через внутренние стены и перекрытия верхнего этажа. Согласно паспорту лифта температура в машинных помещениях лифтов и шахтах должна составлять +5-+40С°, относительная влажность – не более 80% при 20С°
9.	мусорокамеры	5 С°	не нормируется	не нормируется	температура воздуха обеспечивается за счет отопительных приборов системы центрального отопления, влажность, не способствующая выпадению конденсата на поверхности трубопроводов и ограждающих конструкциях – системой приточно-вытяжной вентиляции
10.	подземный паркинг	не нормируется	не нормируется	не нормируется	-----

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

3.3.1. Рекомендации по содержанию и ремонту фундамента.

В целях недопущения разрушения конструкций фундаментов эксплуатирующая организация должна обеспечить:

- температурно-влажностный режим помещений подвала здания;
- устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

- предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвала.

При появлении признаков неравномерных осадков фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундаментов и стен подвалов, производится специализированными организациями.

Отмостки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию.

Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию трубопроводов внутри технического подполья, своевременно устранять утечки, засоры, и негерметичность стыковых соединений в системах канализации, обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток, крышек у ревизий и т.д. Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

Не допускается:

- подтопление помещений подвала из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;
- устанавливать в помещениях подвала дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта;
- рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения;

- подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10 - 15 см.

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

Для обеспечения нормативных прочностных характеристик несущих стен необходимо обеспечивать:

- температурно-влажностный режим внутри здания;
- исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);
- устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- теплозащиту, влагозащиту наружных стен, достигаемую целостностью отделочного слоя фасада здания.

Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, разрушение и выветривание стенового материала.

Причины деформаций и методы ремонта устанавливает специализированная организация.

Не допускается разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток.

Оконные отливы и парапеты козырьков первых этажей должны иметь исправные металлические покрытия из оцинкованной кровельной стали с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон не менее 3% и вынос от стены не менее 50 мм.

Для предупреждения высолов, шелушений, пятен и т.д. выполняется своевременная окраска фасадов.

При обнаружении трещин, вызвавших повреждение стен, отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовываться систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать.

Парапеты и карнизы на кровле должны иметь надежное крепление к элементам здания и покрытие с уклоном в сторону внутреннего водостока не менее 3%. Вынос карниза или открытия при этом должен быть не менее 8 см, металлические открытия должны соединяться двойным лежачим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадания влаги под покрытие.

Проверку состояния отделки стен осуществляют осмотром с земли, балконов, подвесных люлек, телескопических вышек или других средств.

Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

С появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо:
облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять;
отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения;
поврежденные места на фасаде восстановить.

Штукатурку с усадочными мелкими трещинами необходимо защищать от разрушения затиркой жидким полимерцементным раствором с окраской. Стабилизировавшиеся широкие трещины следует заделать материалом, аналогичным материалу стен или полимерцементным раствором.

Окраску фасадов зданий следует производить согласно схемам отделки фасадов, предусмотренных проектами. Окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест.

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

При эксплуатации перекрытий должны быть обеспечены:

устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;
исправное состояние перекрытий;
звукоизоляция;

устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;
восстановление теплотехнических (перекрытия над верхними этажами, над подвалами), водоизоляционных (перекрытия в санузлах, тамбурах, мусорокамерах) свойств перекрытий.

При появлении сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов, зыбкости, повышенной звукопроводимости, трещин в средней части поперек рабочего пролета плиты шириной более 0,3 мм, промерзаний, переохлаждений и увлажнений чердачных перекрытий, следует устранять указанные дефекты при капитальном ремонте по проекту специализированной организации.

Усиление перекрытий, устранение сверхнормативных прогибов перекрытий, устранение смещения несущих конструкций от стен, трещин и других деформаций, снижающих несущую способность и устойчивость перекрытия, должны производиться по проекту. При обнаружении указанных деформаций перекрытий должны быть приняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

Неплотности вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия, должны быть заделаны асбестовым шнуром или волокном с предварительной установкой гильзы.

Подраздел 3.4. Рекомендации по содержанию и ремонту систем холодного и горячего водоснабжения и водоотведения.

Эксплуатация системы водоснабжения здания должна обеспечивать бесперебойную подачу питьевой воды всем потребителям при условии соответствия напора на вводе нормативному.

Эксплуатация системы горячего водоснабжения должна обеспечивать бесперебойную подачу горячей воды расчетной температуры во все санитарные приборы дома.

Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 °С в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50 °С – в закрытых. Температура воды в системе горячего водоснабжения поддерживается за счет автоматического регулятора, установка которого обязательна. Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 °С.

Эксплуатация системы внутридомовой хозяйственно-фекальной (бытовой) канализации должна обеспечить бесперебойный отвод хозяйственных вод от кухонных моек и раковин, умывальников, ванн и душевых, а также фекальных вод от унитазов. Отвод канализационных стоков должен происходить без образования подпоров и засоров.

К основным задачам эксплуатации систем водоснабжения и водоотведения жилых зданий относится бесперебойная подача воды в квартиры и бесперебойная работа канализационной сети, снижение утечек воды и нерационального ее использования, обеспечение исправности элементов системы.

Достигаются эти задачи проведением работ технического обслуживания, текущего и капитального ремонтов. Техническое обслуживание включает периодические осмотры для устранения мелких неисправностей:

- действия автоматических регуляторов температуры и давления – не реже одного раза в месяц;
- состояния насосного и связанного с ним оборудования – перед пуском насосов, а при работе насосов не реже одного раза в сутки;
- состояния внутриквартирных устройств холодного и горячего снабжения, канализации и водоотвода, а также устройств в неотопливаемых помещениях – два раза в год;
- работоспособности основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем водоснабжения – два раза в месяц.

При техническом обслуживании выполняют заявки жильцов по устранению неисправностей (засоры систем, устранение течей, укрепление приборов, замена запорной арматуры и т. п.). В процессе осмотров уточняются объемы работ по текущему ремонту, а также определяются неисправности и повреждения, устранение которых требует проведения капитального ремонта.

После завершения работ по подготовке систем к сезонной эксплуатации, а также после капитального ремонта систем проводят их гидравлические испытания, пуск и, при необходимости, наладку и регулировку.

Гидравлические испытания и пуск в эксплуатацию системы холодного водоснабжения производят при температуре в помещениях не ниже 5 °С. Испытания проводят после наполнения системы при закрытых вентилях на подводках к смывным бачкам и водоразборным кранам после проверки их исправности и выпуска воздуха через арматуру, расположенную в верхних точках стояков. Давление в водопроводе создают гидравлическим прессом. Смонтированный трубопровод испытывают в течение десяти минут на давление, равное рабочему, плюс 0,5 МПа, но не более 1 МПа. Падение давления за время испытания не должно превышать 0,05 МПа.

Водоподогреватели системы горячего водоснабжения проверяют на плотность не реже одного раза в год под давлением водопровода или теплосети, а также подвергают гидравлическим испытаниям, которые проводят отдельно от испытания на прочность и герметичность трубопроводов. Системы горячего водоснабжения после ремонта испытывают на давление, равное 1,25 рабочего, но не выше 1 МПа и не ниже 0,75 МПа. Результаты испытаний водопроводной системы считаются удовлетворительными, если отсутствуют запотевания, течи, разрывы во фланцевых соединениях, сварных швах, арматуре и падение давления за 10 минут не превысило 0,05 МПа.

Испытание внутренних водосточных сетей производить наполнением их водой при закрытых выпусках до уровня наивысшей водосточной воронки. Продолжительность испытания составляет 10 минут, при этом утечка воды не допускается.

При испытании системы канализации проверять действие санитарных приборов и сливных устройств.

После испытаний на прочность и герметичность системы холодного и горячего водоснабжения промыть от отложений и грязи. Применить гидравлическую гидропневматическую промывку.

Для систем водоотведения и внутреннего водостока основной неисправностью являются засоры гидрозатворов и трубопроводов. Засоры ликвидируются прокачкой воды с помощью вантуза, прочисткой ершами, проволокой или электрифицированными прочистными инструментами, а также использованием химических составов, растворяющих отложения.

Регулирование системы холодного снабжения заключается в установлении нормативных давлений перед водоразборной арматурой и расхода через нее. Для определения свободного напора при водоразборе в сетях горячего или холодного водоснабжения необходимо в самой удаленной от ввода по ходу воды квартире верхнего этажа в штупер для присоединения смесителя ванны установить контрольный манометр (или использовать накидной манометр), открыть кран у мойки и установить расход воды 0,12 л/с. Последовательно открывать краны на нижележащих этажах и по водомеру на вводе установить на всех участках сети расчетные расходы воды согласно проекту. В часы максимального водопотребления замерить давление воды на верхнем этаже, которая является свободным напором. Если давление на вводе в момент замера будет выше гарантированного давления, то полученный свободный напор необходимо уменьшить на разницу давления на вводе и гарантированного давления. Свободный напор при гарантированном давлении должен быть не менее 0,03 МПа. Если свободный напор при гарантированном давлении получится меньше 0,02 МПа, то это означает, что имеются сужения сечения труб или при ремонте диаметры некоторых участков сети занижены против проектных.

Смесительная арматура должна исключать переток воды из горячего в холодный водопровод (и наоборот) и обеспечивать плавное регулирование температуры воды. Для нормальной работы смесителей разность давления на подводках холодной и горячей воды не должна превышать 0,01 МПа.

Для водопровода горячей воды проводят также регулирование температурного режима. Измерение температуры горячей воды производят в наиболее удаленных от теплового пункта квартирах (при нижней разводке в квартирах верхних этажей дальних стояков) и для сравнения – в квартирах первого и среднего этажей. Температуру измеряют в режиме циркуляции с помощью термометра на изливе водоразборных приборов с использованием сосуда вместимостью 2 л. Перед измерением спускают воду из квартирной подводки в течение 10 секунд. Отсчеты берутся после погружения термометра через 30 секунд. При значительных отклонениях температуры воды проводится регулировка циркуляции с помощью регуляторов температуры на водонагревателе, циркуляционных стояках и магистральных, а также регуляторов давления.

Проверка прогреваемости полотенецсушителей осуществляется в циркуляционном режиме, при этом с помощью термометра определяется температура поверхности в средней части полотенецсушителя. Следует иметь в виду, что из-за остывания воды при ее циркуляции в системе, а также учитывая допускаемые нормы различия циркуляционных расходов по стоякам или секционным узлам, температуры поверхности полотенецсушителей на различных этажах и стояках будут отличаться друг от друга. Максимальное различие не должно составлять 10 °С.

Жилищно-эксплуатационные организации должны иметь техническую (проектную) документацию на системы водоснабжения и водоотведения, включая аксонометрическую схему сетей с указанием диаметров труб, и ведомости-спецификации на установленное оборудование, водозаборную и водоразборную арматуру, поэтажные планы с указанием типов и марок оборудования, приборов и арматуры.

При эксплуатации необходимо обеспечить освещение водомерного узла и поддержание в зимнее время температуры в нем не ниже 4 °С. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

Подраздел 3.5. Рекомендации по содержанию и ремонту систем отопления.

Эксплуатация систем отопления жилых зданий должна обеспечивать:

– поддержание расчетной (требуемой по нормам) температуры воздуха в отапливаемых помещениях по СП 54.13330.2016;

- герметичность системы;
- уровень шума в пределах, допустимых нормами (30–35 дБ).

Поддержание расчетной температуры воздуха в отапливаемых помещениях обеспечивается регулированием параметров теплоносителя: температурой и давлением теплоносителя на входе и выходе из системы отопления в зависимости от наружной температуры воздуха, гидравлической характеристики системы отопления и тепловой сети.

Техническое обслуживание системы отопления включает контроль за ее работой и устранение неисправностей. В начале отопительного сезона составляется график обхода систем, который включает следующие работы:

- детальный осмотр разводящих трубопроводов – не реже одного раза в месяц;
- детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства) – не реже одного раза в неделю;
- удаление воздуха из систем отопления через воздухоотборник или воздухо-выпускные краны на отопительных приборах при падении давления на подающем трубопроводе ниже уровня статического давления данной системы, а также после ее наладки;
- контроль за температурой и давлением теплоносителя;
- пополнение смазки подшипников насосов;
- промывка грязевиков, необходимость которой определяется по перепаду давлений на манометрах до и после грязевиков;
- осмотр внутриквартирных устройств и устройств в технических подпольях, чердаках, лестничных клетках – два раза в отопительный период; при этом осмотре нанимателям жилых помещений разъясняются правила по энергосбережению и устанавливаются факты самовольного переоборудования элементов систем отопления;
- восстановление поврежденной тепловой изоляции трубопроводов и арматуры, находящихся в неотапливаемых помещениях;
- проверка работоспособности задвижек и вентилях (проводится закрытие их регулирующих устройств до отказа с последующим открытием в прежнее положение) – два раза в месяц;
- осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования, и проверка поддержания заданных параметров теплоносителя – не реже одного раза в сутки и т. п.

При осмотрах немедленно устраняют все видимые утечки воды, проводят ремонт или замену неисправной запорной или регулирующей арматуры. Время отключения всей системы или отдельных ее участков при устранении утечек воды или других неисправностей устанавливают в зависимости от температуры наружного воздуха длительностью до 2-х часов при расчетной температуре наружного воздуха. При отрицательной температуре наружного воздуха, если прекратилась циркуляция воды в системе отопления и температура воды снизилась до + 5 °С, необходимо производить опорожнения системы отопления.

План текущего и капитального ремонтов системы отопления включает собственно ремонт и замену отдельных элементов системы с ревизией запорно-регулирующей арматуры, а также промывку, гидравлические испытания, пробный пуск и наладочные работы. Графики проведения этих работ согласовывается с теплоснабжающей организацией, проводящей аналогичные работы на тепловых сетях и источниках теплоснабжения.

В процессе ремонта системы проверяют и восстанавливают крепления всего оборудования, обеспечивают требуемые уклоны оборудования, производят чистку и ремонт насосов, снимают и сдают на проверку контрольно-измерительные приборы.

Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта (шабрения дисков, проверки плотности колец, опрессовки) проводят не реже одного раза в три года; проверку плотности закрытия и смену сальниковых уплотнителей регулировочных кранов на нагревательных приборах – не реже одного раза в год; замену уплотняющих прокладок фланцевых соединений – не реже одного раза в пять лет. Настройку, чистку и ремонт автоматических регуляторов проводят согласно инструкции завода-изготовителя.

После окончания ремонта, а также отопительного сезона для удаления с внутренней поверхности трубопроводов различных отложений, грязи и окислов из системы провести ее промывку гидравлическим или гидропневматическим способами. Гидравлическая промывка предусматривает создание скорости водопроводной воды, в 3–5 раз превышающей эксплуатационную.

Гидравлические испытания производят на давление, равное 1,25 рабочего давления теплоносителя. Система отопления считается выдержавшей испытания, если не обнаружено видимой утечки воды и падение давления по контрольному манометру через пять минут не превышает 0,02 МПа. До включения в эксплуатацию система отопления опорожняется от водопроводной воды, которой производилась опрессовка, и заполняется очищенной водой из тепловой сети.

Пробный пуск системы отопления производят после ее опрессовки и промывки с доведением температуры теплоносителя до 80–85 °С, при этом удаляется воздух из системы и проверяется прогрев всех отопительных приборов.

Мероприятия по устранению шумов, проникающих в жилые помещения от работающего оборудования, заключаются в регулярной замене (один раз в три года) мягких вставок и виброизолирующих прокладок насосов.

При выполнении работ технического обслуживания и ремонта систем отопления жилых домов рекомендуется вести следующую документацию:

- журнал регистрации работы системы отопления, в который ежедневно заносятся показания контрольно-измерительных приборов, установленных в тепловом пункте;

- паспорт системы отопления, в котором приводятся технические характеристики системы, схемы размещения основных узлов и стояков;
- инструкции по пуску, регулировке и опорожнению системы отопления;
- указываются порядок технического обслуживания системы, температурный режим в отапливаемых помещениях, методы и способы регулирования теплоотдачи, средства и порядок связи с диспетчером теплоснабжающей организации и аварийными службами;
- журнал заявок на устранение неисправностей.

Подраздел 3.6. Рекомендации по содержанию и ремонту систем вентиляции.

Естественная вентиляция должна обеспечивать удаление из помещений при t наружного воздуха 5°C и ниже и t внутреннего воздуха, нормируемого для холодного периода года – как за счет поступления воздуха через открываемые проемы в окна, так и за счет перераспределения воздуха из других помещений квартиры. Самовольное переустройство вентиляционных коробов (блоков) в квартирах запрещается.

Осмотр системы вентиляции производится ежегодно: проверяется проходимость каналов, состояние вытяжных решеток, герметичность чердачных коробов и шахт, состояние шиберов, дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, кратность воздухообмена отдельных помещений.

Проверка и очистка каналов ведется с помощью трубоочистного шара, шаблона или стального ерша с грузом. Проходимость каналов-спутников проверяется по наличию в них тяги.

Повышенное сопротивление каналов и шахт может быть вызвано засорами и загрязнением оголовков, обледенением выходных отверстий вытяжных шахт, разрушением оголовков.

Подраздел 3.7. Рекомендации по обеспечению освещения помещений общего пользования, содержанию и ремонту оборудования систем электрооборудования.

Эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с действующими «Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей», «Правилами техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей».

Сеть внутридомового электроснабжения начинается непосредственно с вводного устройства, куда от трансформаторных подстанций подходят кабели, и включает:

- шкафы вводных и вводно-распределительных устройств - от входных зажимов питающих кабелей или вводных изоляторов в здания при питании воздушными линиями электропередачи с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;
- внутридомовое электрооборудование и внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;
- внутридомовые электрические сети питания электроприемников жилых квартир до входных зажимов квартирных счетчиков электрической энергии;
- этажные щитки и шкафы, в т. ч. слаботочные, с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями и квартирными счетчиками энергии;
- осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, лифтовых холлах, у мусоропроводов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях;
- силовые и осветительные установки насосных, встроенных котельных, бойлерных;
- электрические установки систем дымоудаления, пожарной сигнализации и противопожарного оборудования, грузовых и пассажирских лифтов, автоматические запирающиеся устройства дверей;
- кухонные стационарные электрические плиты;
- электрическую проводку и бытовое электрооборудование в квартирах.

Ответственность за техническое состояние, эксплуатацию электрической проводки и бытового электрооборудования в квартирах, за технику безопасности при пользовании электрической энергией возлагается на жителей, проживающих в этих квартирах.

Квартирные счетчики электроэнергии обслуживаются энергоснабжающей организацией.

За техническое состояние остального внутридомового электрооборудования, а также за сети и осветительные установки придомовой территории (пешеходные дорожки, игровые площадки и т. д.) ответственность несет собственник жилого дома, который организует эксплуатацию через жилищно-эксплуатационную или специализированную организацию. При этом ответственность за состояние и обслуживание электроустановок между потребителями и энергоснабжающей организацией определяется их балансовой принадлежностью и фиксируются в прилагаемом к договору акте, а между подрядными организациями, осуществляемыми обслуживанием отдельных элементов внутридомового электрооборудования, – в договорах с заказчиком.

Эксплуатирующая организация должна вести техническую документацию:

- исполнительные чертежи и схемы электроснабжения жилого здания со спецификацией электрооборудования, электроконструкций, установленных светильников, электроустановочных изделий, защитной аппаратуры и электромонтажных изделий, а также марки и сечения проводов кабелей, примененных на отдельных участках внутридомовой электрической сети;
- трассы прохождения скрытых электропроводок по всем помещениям, включая помещения квартир;
- паспорта на установленное в общедомовых помещениях силовое электрооборудование с протоколами его испытаний;

– инструкции по обслуживанию электроустановок и установок инженерного оборудования.

Для обеспечения нормальной безаварийной работы силовых и осветительных установок, рационального расходования электроэнергии выполняется их техническое обслуживание и планово-предупредительные ремонты. Сроки осмотров и обслуживания электрооборудования жилых домов устанавливаются ежегодными графиками в соответствии с приведенной в таблице периодичностью.

Вид оборудования и работ	Расчетное количество осмотров в год
Элементы внутридомового электрооборудования (внутриквартирные электросети, общедомовые электрические сети и этажные щетки, электросети в технических подвалах и на чердаках, ВРУ и вводные шкафы), радио– и телеустройства на чердаках и лестничных клетках	2
Электродвигатели с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов 4 Светильники с заменой сгоревших ламп (и/или стартеров) и чисткой светильников	4
Радио и телеустройства на кровлях	4
Обслуживание стационарных электроплит (осмотр, измерение электропотенциала корпуса электроплиты и величины сопротивления изоляции плиты и питающего кабеля)	2
Измерение тока по фазам питающих линий, а также проверка величины напряжения в разных точках сети в часы максимальной нагрузки	1
Измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети	1 раз в три года
Измерение полного сопротивления цепи “фаза-нуль”внутридомовых сетей	1 раз в три года
Испытание заземляющих устройств	1

При проведении осмотров в жилых квартирах проверяется выполнение жильцами правил пользования электроэнергией и электробезопасности, обращая особое внимание на разрешение жилищно-эксплуатационной и энергоснабжающей организаций на установку непредусмотренного проектом дома электрооборудования (стационарные электроплиты, электроводонагреватели и т. п.) и самовольного подключения потребителей к электрощитам жилых домов.

Кроме плановых осмотров электрооборудования производят внеочередные осмотры после стихийных бедствий или техногенных воздействий.

Все установленные неисправности немедленно исправляются или фиксируются в журнале осмотров для включения в план текущего или капитального ремонтов. При выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования зданий или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, неисправное оборудование или участок сети немедленно отключаются до устранения неисправности. Об авариях в системе внутридомового электроснабжения, связанных с отключением питающих линий, поражением людей электрическим током, необходимо сообщать в энергоснабжающую организацию.

Текущий ремонт электрооборудования производят с его разборкой и заменой части его изношенных элементов, деталей и узлов.

Капитальный ремонт электрооборудования зданий проводят с целью восстановления его первоначальных характеристик, для обеспечения возможности населению пользоваться современными бытовыми электроприборами. Капитальный ремонт проводится, как правило, с заменой всех или части элементов сети внутридомового электрооборудования с соблюдением существующих норм и правил.

Техническое обслуживание и ремонт специального электрооборудования жилых домов (стационарные электрические плиты, приборы централизованного электроотопления, электроводонагреватели, электрооборудование пассажирских и грузовых лифтов) производят в соответствии с ПТЭ и ПТБ и инструкциями заводов-изготовителей.

Подраздел 3.8. Рекомендации по содержанию и ремонту иных объектов общего имущества в многоквартирном доме.

Техническое обслуживание и ремонт специального оборудования зданий - лифтов, систем противопожарной автоматики и дымоудаления, кодовых замков, домофонов и т. д. – выполняют, как правило, специализированные организации.

При отказе в работе пожарных насосов (нарушение электроснабжения, выход из строя насосов и пр.) подача воды в систему противопожарного водопровода может осуществляться через напорную линию насосов пожарной машины.

Периодическое техническое обслуживание лифтов подразделяют на внутримесячные ТО-1 - не реже одного раза в 15 дней; месячные ТО-2 - не реже одного раза в месяц, и полугодовые ТО-3 - не реже одного раза в 6 месяцев.

Плановые ремонты лифтов по системе ППР подразделяют на текущий – малый (М), средний (С) и капитальный (К), которые проводятся в соответствии с планом-графиком в объеме, предусмотренном для каждого вида ремонта. Проведение работ по ремонту лифта практически приурочивается к очередному полному техническому освидетельствованию лифта, которое проводится не реже одного раза в 12 месяцев.

Системы общеобменной вентиляции при пожаре отключаются.

Персонал, обслуживающий системы вентиляции, обязан производить:

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

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

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

Подраздел 3.9. Рекомендации по содержанию объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящего в состав общего имущества.

Содержание внешнего благоустройства придомовой территории включает в себя мероприятия: содержание и ремонт системы озеленения территории, транспортных, и пешеходных коммуникаций, малых архитектурных форм, планировочных и объемных элементов благоустройства, игрового и спортивного оборудования.

Виды зеленых насаждений, используемые в пределах территории жилого дома - деревья и кустарники, газоны. В составе работ по содержанию озеленения территории выполняется поддержание объёма зелёных насаждений более минимальной нормы на 1 жителя - 5–7 м².

Содержание и эксплуатация объектов озеленения должно осуществляться с учетом “Правил по созданию, охране и содержанию зеленых насаждений в городах РФ”.

Регламент содержания предусматривает следующие основные мероприятия:

- регулярный полив зеленых насаждений с обеспечением соответствующих норм и кратности;
- дождевание и обмыв кроны деревьев и кустарников с применением моющих средств для удаления пыли и грязи;
- внесение органических и минеральных удобрений;
- рыхление почвы, удаление сорной растительности, мульчирование и утепление;
- санитарную, омолаживающую, формовочную и топиарную обрезку кроны, стрижку “живой” изгороди;
- посадку и пересадку деревьев и кустарников;
- валку сухих, аварийных и потерявших вид больных деревьев и кустарников;
- регулярный покос газонов; посадку цветов;
- обработку ядохимикатами, пестицидами и гербицидами.

Высотные здания оказывают значительное влияние на аэродинамический режим прилегающей территории. В связи с этим при уходе за зелеными насаждениями рекомендуем выполнять мероприятия по защите их от ветра.

Освещение площадок для отдыха и спортивных площадок должно функционировать в одном режиме в течение вечера.

Хозяйственные площадки рекомендуется примыкать к глухим стенам ТП, ЦТП и другим инженерным сооружениям.

В процессе эксплуатации запрещается вытаптывание газонов, кустарников, цветников.

Запрещается размещение припаркованных автомобилей на пешеходных дорожках, газонах, спортивных и досуговых площадках.

Подраздел 3.10. Рекомендации по организации сбора и вывоза бытовых отходов, уборки и санитарно-гигиенической очистки общего имущества.

Хозяйственную площадку для сбора и вывоза бытовых отходов с асфальтовым покрытием необходимо поддерживать в очищенном состоянии (уборку площадки желательнее планировать в соответствии с режимом вывоза, установленным по договору с организацией его выполняющей – в течение 1 (одного) часа после вывоза), периодически – раз в неделю смывать остатки пятен жидкого мусора.

Не допускается размещение припаркованных автомобилей вблизи площадки для сбора и вывоза бытовых отходов. Расстояние до ближайшей зоны парковки автотранспорта должно быть достаточным для подъезда мусороуборочной техники. Рекомендуется нанесение соответствующей ограничительной разметки на покрытие площадки и примыкающих к ней дворовых проездов.

Оборудование площадок для мусоросборников составляют бачки и контейнеры. Площадь на 1 бачок – 0,75–1,5 м², на 1 контейнер – 2–3 м². Между рядами контейнеров и бачков по краям площадки оставляется проход не менее 0,75 м.

В пределах жилых территорий при возможности необходимо устраивать специальные площадки для выгула собак. Данная площадка должна быть рационально организована управляющей компанией совместно с жителями дома. Площадки должны быть оборудованы ограждениями, табличками, надписями об их назначении и правилами пользования, по возможности контейнерами для мусора.

Малые архитектурные формы, выполненные на площадках отдыха жилого дома:

- утилитарного назначения массового использования – урны, скамьи, ограждения, указатели, номерные знаки домов;
- игрового и физкультурного назначения – качели, карусели, песочницы, комплексные городки для лазания, катальные горки;
- физкультурно-спортивного назначения – турники, тренажеры.

Содержание малых архитектурных форм должно предусматривать их нормальную эксплуатацию. Малые архитектурные формы и оборудование должны иметь хороший внешний вид: быть окрашены, содержаться в чистоте и находиться в исправном состоянии.

В эксплуатации детских площадок необходимо уделять особое внимание чистоте песка – периодически (раз в две недели) производить ручную уборку элементов мусора и крупных камней.

Подраздел 3.11. Рекомендации по санитарному содержанию мест пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

Соблюдение нормативных требований по содержанию лестничных клеток и мусоропроводов в жилых домах обеспечивается организацией, обслуживающей жилищный фонд.

Работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд.

Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток

Виды работ	Виды оборудования на лестничных клетках			
	оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	мусоропровод и лифт
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно			
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю		1 раз в неделю	
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц		1 раз в месяц	
Мытье пола' кабины лифта	–	–	Ежедневно	
Влажная протирка стен, плафонов и потолков кабины лифта	–	–	2 раза в месяц	
Мытье окон	1 раз в год			
Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю			
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год			
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год			

Работы, выполняемые при уборке территорий, различают в зависимости от сезона:

- зимняя уборка включает подметание и сдвигание снега; устранение скользкости; удаление снега и снежно-ледяных образований.

- в осеннее время помимо обычных работ производят подметание и сгребание листьев, очистку от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег.

- весной, помимо обычных работ, расчищают канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам сети.

- работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производят независимо от сезона.

Сбор и удаление твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями осуществляют по плано-регулярной системе согласно утвержденным графикам управляющей жилищной компании.

Периодичность удаления бытовых отходов устанавливает санэпидстанция, исходя из местных условий, в соответствии с правилами содержания территорий населенных мест.

Подраздел 3.12. Рекомендации по подготовке объектов (элементов) общего имущества к сезонной эксплуатации.

Техническое обслуживание зданий должно включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания или объекта в целом и его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории, т.е.

1. Работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов и помещений:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена

поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей – дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др., укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов;

– устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др.; замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.; укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов);

– проветривание колодцев;

– проверка исправности канализационных вытяжек, наличия тяги в дымо-вентиляционных каналах, заземления ванн;

– мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверок, предтопочных листов и др.);

– прочистка канализационного лежачка;

– промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.;

– проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;

– проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы);

– протирка и смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, техническом подвале;

– устранение мелких неисправностей электропроводки;

– смена штепсельных розеток и выключателей.

2. Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

– укрепление водосточных труб, колен и воронок;

– расконсервирование и ремонт поливочной системы;

– снятие пружин на входных дверях;

– консервация системы центрального отопления;

– ремонт оборудования детских и спортивных площадок;

– ремонт просевших отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек;

– работы по раскрытию продухов в цоколях и подвалах;

– осмотр кровель фасадов и полов в подвалах.

3. Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:

– утепление оконных и балконных проемов;

– замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей;

– утепление входных дверей (замена уплотнителя при износе);

– укрепление и ремонт парапетных ограждений;

– ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления;

– ремонт и утепление бойлеров;

– ремонт, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов;

– замена разбитых стекол окон, входных дверей и дверей вспомогательных помещений;

– проверка, при необходимости укрепление номерных знаков;

– заделка продухов в цоколях и подвалах зданий;

– ремонт и постановка пружин на входных дверях,

– ремонт и укрепление входных дверей.

4. Прочие работы:

– регулировка и наладка систем центрального отопления и вентиляции в период ее опробования;

– промывка системы центрального отопления;

– регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием;

– подготовка зданий к праздникам;

– прочистка колодцев;

– подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации;

– удаление с крыш снега и наледей;

– очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

Подраздел 3.13. Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности.

Жилой дом оснащён противопожарным водопроводом с гидрантами (шкафами) в каждом луче общего коридора с оборудованием для тушения пожаров. В комплекты гидрантов включают пожарные рукава с брандспойтами.

Обязанность поддерживать противопожарное оборудование в полноценном и исправном состоянии возлагается на управляющую жилищную компанию.

Пожарные краны внутреннего противопожарного водопровода должны быть укомплектованы рукавами и стволами. Пожарный рукав должен быть присоединен к крану и стволу. Необходимо не реже одного раза в год производить перекатку рукавов на новую скатку.

Задвижки с электроприводом, установленные на обводных линиях водомерных устройств, должны проверяться на работоспособность не реже двух раз в год.

Указанное оборудование должно находиться в исправном состоянии.

Сети противопожарного водопровода должны находиться в исправном состоянии и обеспечивать требуемый по нормам расход воды на нужды пожаротушения. Проверка их работоспособности должна осуществляться не реже двух раз в год (весной и осенью).

Еженедельное техническое обслуживание производится с целью проверки целостности установленных на объектах приборов и оборудования систем противопожарной защиты, а также проверки их работоспособности. При еженедельном обслуживании проверяется общее состояние всех приборов и оборудования, наличие дверных замков, пломб и пр.

Целостность приборов и оборудования определяется их внешним осмотром, при этом удаляется пыль и загрязнения, при необходимости производится текущий ремонт или замена отдельных деталей и приборов.

Во время проведения еженедельных осмотров проверяется постоянная готовность системы к работе. Для этого при помощи кнопок ручного пуска система включается кратковременно (на 3-5 мин.) в работу, фиксируется включение в работу вытяжных и подпорных вентиляторов, пожарного насоса, открытие дымовых клапанов, срабатывание устройств пожарной сигнализации и др. При проведении последующих еженедельных осмотров и проверок готовности системы соблюдается очередность кратковременного включения в работу системы по всем этажам здания.

Ежемесячные проверки и ремонты систем противопожарной защиты проводятся с целью определения работоспособности всех приборов, узлов и оборудования, а также проверки соответствия рабочих параметров систем проектным данным и требованиям СНиП.

При ежемесячном текущем контроле проверяют щиты и цепи линий электропитания, исправность включающих аппаратов, замеряют величины напряжения в выходных цепях основного и резервного источников питания, величины напряжений перед приборами и электрооборудованием, проверяют надежность работы устройств АВР при выключении основного источника. Проверяют работу устройств пожарной сигнализации, контролируют поступление сигналов тревоги на станцию пожарной сигнализации путем искусственного обрыва цепей блокировки и нажатия кнопок ручного запуска системы. Проверяют также исправность аппаратуры и линии связи объединенных диспетчерских систем (ОДС), обслуживающих системы противопожарной защиты, работоспособность электроприводов этажных дымовых клапанов и заслонок вентиляторов, плотность их закрытия, отсутствие щелей и подсосов.

Путем подачи напряжения на электроприводы проверяют надежность открытия и закрытия каждого клапана заслонки, отсутствие заеданий при работе исполнительных механизмов, замеряют величины напряжений на электроприводах исполнительных механизмов. В случае необходимости производят разборку и ремонт механизмов электроприводов.

Проверяют работоспособность вытяжных и приточных вентиляторов, в случае необходимости регулируют величину зазора между лопатками крыльчатки и обечайкой, производят балансировку крыльчатки.

Проверяют целостность каналов приточно-вытяжной системы, а также плотность закрывания дверей, отделяющих этажные коридоры и лифтовые тамбуры от незадымляемой лестничной клетки; проверяют наличие и исправность автоматических устройств для закрывания дверей, состояние запорных устройств помещений щитовой и вентиляторов.

При ежемесячном текущем ремонте производится проверка системы внутреннего противопожарного водопровода, проверяется состояние КИП, прочность крепления трубопроводов, исправность электродвигателей, включающих аппаратов пожарных насосов, пожарного инвентаря в этажных шкафах-нишах (кранов, пожарных рукавов, стволов и пр.). Затем осуществляют пробное включение и выключение системы противопожарного водоснабжения. В план текущего ремонта противопожарного водопровода входят также замена участков труб, утепление труб, испытание трубопроводов на плотность и пр.

При проверке электрооборудования системы внутреннего противопожарного водоснабжения особое внимание обращается на состояние электрических контактов включающих аппаратов (кнопок, переключателей, магнитных пускателей, автоматов, электромагнитных реле). Производится чистка контактов, а в случае необходимости и настройка.

Все работы, выполняемые при еженедельных и ежемесячных проверках и ремонтах, регистрируют в рабочем журнале.

Ежегодный планово-предупредительный ремонт систем противопожарной защиты включает в себя работы, при которых производится полная ревизия и наладка всех приборов, узлов и блоков системы независимо от их технического состояния. При ревизии производится замена деталей и узлов, отработавших гарантийный срок. При этом должны быть восстановлены рабочие характеристики приборов и оборудования в соответствии с заданными техническими требованиями.

В состав работ по ежегодному планово-предупредительному ремонту систем противопожарной защиты включаются все работы, предусматриваемые ежемесячным текущим ремонтом.

При проведении ежегодных планово-предупредительных ремонтов особое внимание следует обращать на проверку состояния, ремонт и наладку оборудования систем противодымной защиты.

Контрольные аэродинамические испытания систем противодымной защиты рекомендуется проводить при плюсовых температурах наружного воздуха.

Кроме этого, при ежегодных ремонтах производят гидравлические испытания внутреннего противопожарного водопровода, проверку и освидетельствование пожарных рукавов не реже, чем один раз в полгода. Осуществляют работы по измерению сопротивления изоляции и сопротивления заземления питающих и распределительных электрических сетей, а также силового электрооборудования. Ежегодно производят проверку технического состояния устройств АВР питания.

Капитальный ремонт систем противопожарной защиты проводится один раз в 8 лет, а также в случае необходимости, когда дома были ранее приняты в эксплуатацию без укомплектованных и налаженных систем противопожарной защиты.

При капитальном ремонте систем противопожарной защиты производится полная разборка аппаратов и узлов системы, вскрытие электрической сети, восстановление или замена изношенных деталей, отдельных узлов или участков сети; ремонт базовых деталей; обмоток электродвигателей, трансформаторов, коммуникационных устройств и пр.

При капитальном ремонте производится регулировка, наладка и полная программа испытаний приборов и оборудования согласно ПТЭ и ПТБ и в соответствии с инструкциями заводов-изготовителей с доведением всех характеристик приборов и оборудования до номинальных паспортных данных и обеспечением работоспособности на период гарантийной наработки до очередного срока капитального ремонта.

Капитальный ремонт производится на месте или в цехе специализированного предприятия и требует остановки оборудования и отключения электрических сетей.

Данные о производстве планово-предупредительного и капитального ремонтов систем противопожарной защиты заносятся в технический паспорт системы представителями специализированной организации.

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

Подраздел 4.1. Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома, оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома.

Номер п/п	Наименование конструкции	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации, лет	Примечание
1.	Фундаменты бетонные и железобетонные	150	
2.	Стены каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2-2,5 кирпича), крупноблочные и крупнопанельные	125	
3.	Перекрытия железобетонные сборные и монолитные	150	
4.	Лестницы железобетонные, ступени ж/б по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плит	100	
5.	Крыши (несущие элементы) железобетонные сборные и монолитные	150	
6.	Кровли из рулонных материалов	10	
7.	Стены (перегородки) шлакобетонные, панельные,	60	
8.	Окна и двери	50	
9.	Штукатурка мокрая на бетонных и кладочных стенах	60	
10.	Окраска мест общего пользования	3	
11.	Полы мест общего пользования из керамической плитки	80	
12.	Фасад здания – штукатурный с утеплением	25	
13.	Радиаторы стальные, алюминиевые, биметаллические	15	
14.	Стальные оцинкованные трубопроводы	30	
15.	Трубопроводы из металлопласта, полиэтилена	25	
16.	Насосы и электродвигатели	10	
17.	Водоразборные краны, краны-смесители	15	
18.	Ванны чугунные эмалированные	40	
19.	Водосточные трубы оцинкованные	8	
20.	Электропроводка скрытая	30	
21.	Электротехническое щитовое оборудование	15	
22.	Электрические счётчики	30	

23.	Лифты	25	
24.	Элементы благоустройства	15	
25.	Асфальтовое покрытие дорог, дворовых проездов	20	

Раздел 5. Правила, рекомендации, ограничения эксплуатации строительных конструкций, изделий и инженерных систем жилого дома, в том числе по помещениям квартир.

Подраздел 5.1. Окна, балконные двери.

Оконные и балконные дверные блоки с двухкамерными стеклопакетами.

Оконные блоки оборудованы поворотнo-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

- 1) При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.
- 2) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (*сплошной режим - поворотное открывание*).

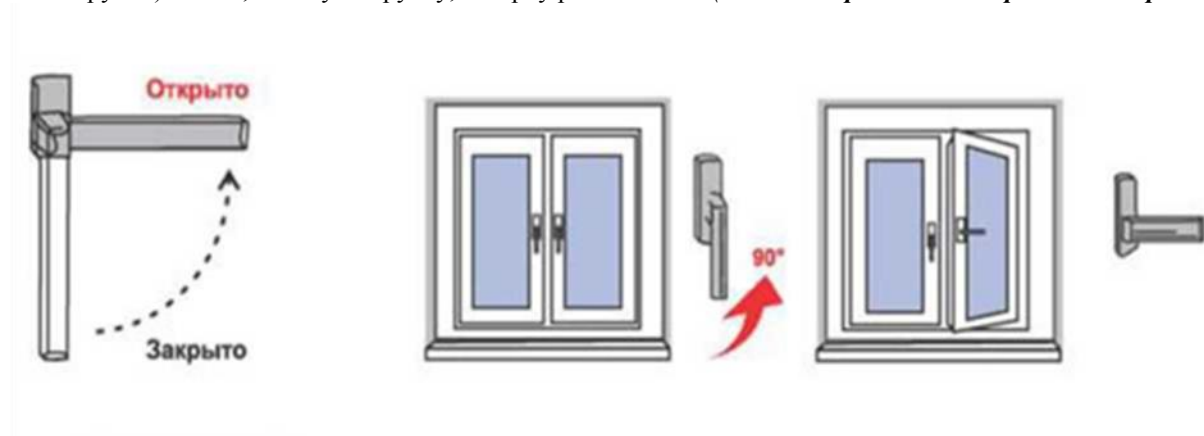


Рисунок 1.

- 3) Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута» на Рис.2) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (*откидной режим*).

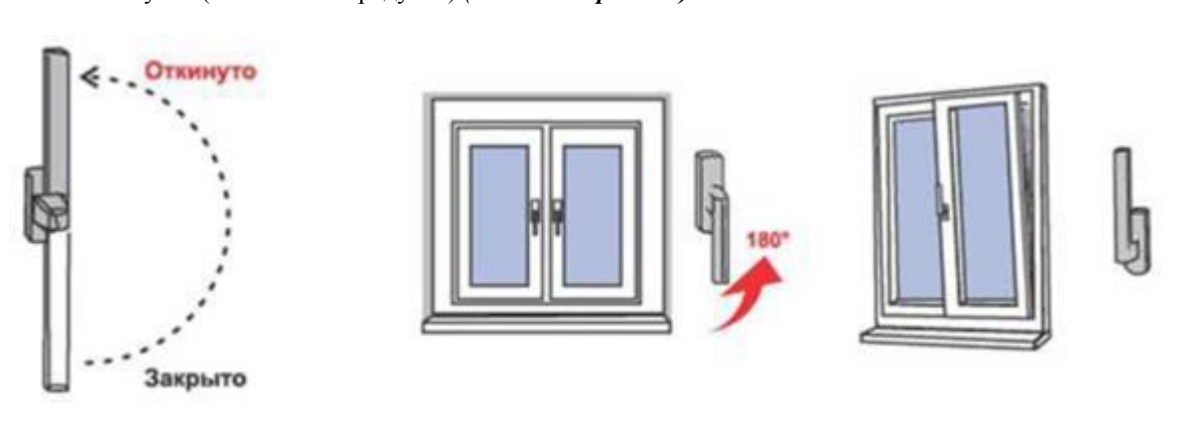


Рисунок 2.

- 4) Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2).

- 5) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

б) Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

Откинуто

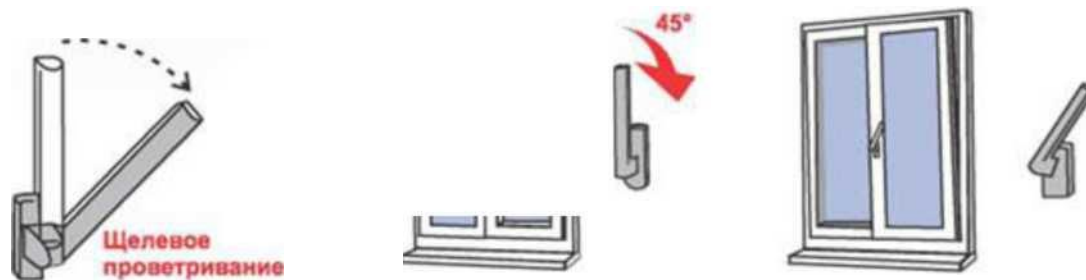


Рисунок 3.

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.

- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.

- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).

- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.

- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.

- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

- *С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).*

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Внимание:

- *Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.*

- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.

- Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.

- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения:

<i>Неисправность</i>	<i>Возможные причины</i>	<i>Рекомендации по устранению</i>
1	2	3
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно--откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута»
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру
Продувание	Неплотный режим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставляйте подоконники, не завешивать окна

Внимание!

Осмотр и приемка оконных конструкций осуществляется согласно нормативной документации:

- ГОСТ 24866-214. Межгосударственный стандарт. Стеклопакеты клееные. Технические условия.
- ГОСТ 31364-2014. Межгосударственный стандарт. Стекло с низкоэмиссионным мягким покрытием. Технические условия.
- ГОСТ 30674-99. Межгосударственный стандарт. Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.

Подраздел 5.2. Двери.

Межкомнатные (если предусмотрена проектом) и входная дверь относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
- Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
- При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

Внимание:

- Высотные здания испытывают повышенные ветровые нагрузки, которые возрастают при наличии по соседству других высоток, в связи с этим требуются дополнительные усилия при открывании-закрывании окон и входных дверей в здание. Кроме того, при проветривании (иногда – при установке приточных клапанов) возможен сильный шум ветра. Указанные обстоятельства объективны и не свидетельствуют о недостатках в качестве установленных конструкций (окон, фасада, дверей).

Подраздел 5.3. Сведения об инженерных системах квартир.

5.3.1. Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты. В щитах установлены счетчики электронного типа и вводной автоматический выключатель (для учета и защиты на каждую квартиру) (в соответствии с проектом).

В квартирах предусмотрены квартирные щитки (монтажный бокс). В квартирах предусмотрена установка

розеток с защитным контактом.

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели.

Для повторного включения дифференциального автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется дополнительное защитное заземление (уравнивание потенциалов).

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, тех подполья предусмотрены светильники.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо собственником периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;

- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

- Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять техническое обслуживание внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит;

- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Внимание:

- Не допускается устраивать штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другой электротехнической продукции при включенном электропитании в сети.

- ***При изменении схемы электропроводки в квартире и щитах гарантийные обязательства организации застройщика снимаются.***

5.3.2. Вентиляция.

В жилых помещениях дома устроена вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки.

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокну») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;
- непрерывно при приготовлении **пищи**, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

5.3.3. Центральное отопление.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом подполье здания.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы (или колпачок). Вращая головку терморегулятора (или колпачок) вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены шаровые краны с накидной гайкой (если предусмотрены) и терморегуляторы (или колпачок).

При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома

В соответствии со СП 23-101-2004 "Проектирование тепловой защиты зданий. п.5.2 Параметры внутренней среды." и со СНиП 23-02-2003 "Тепловая защита зданий":

Температура внутренней поверхности ограждающей конструкции (за исключением вертикальных светопрозрачных конструкций) в зоне теплопроводных включений (диафрагм, сквозных швов из раствора, стыков панелей, ребер, шпонок и гибких связей в многослойных панелях, жестких связей облегченной кладки и др.), в углах и оконных откосах, а также зенитных фонарей должна быть не ниже температуры точки росы внутреннего воздуха при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Рекомендации по эксплуатации:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, снимать экраны конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже ... 21 °С в жилых комнатах и ванной, 19 °С в кухнях, 18 °С в туалетах;
- Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным с собственником квартиры (помещения) договором.

Запрещается:

- Оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке.

5.3.4. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

- Обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя в тепловом узле, расположенном в техническом подполье здания (или от центрального теплового пункта). Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С (соответствовать нормативным документам).

- На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды, вентиль для подключения стиральной машины (определяется проектом) и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

- В квартирах жилых домов холодный водопровод совмещает функции хозяйственно- питьевого и пожарного назначения.

- Места общего пользования дома оборудованы противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в местах общего пользования на каждом этаже дома. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, где находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подполье здания.

- Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по подвалу, с открытыми стояками в санузлах и за съемными декоративными щитами в кухнях, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны. Стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой, с носиком для слива, которым снабжен умывальник в санузлах.

Рекомендации по эксплуатации:

Собственники квартир обязаны:

- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

Внимание:

- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

5.3.5. Лифты.

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

В жилом доме установлены следующие лифты для 1 и 2 подъездов:

- лифт GeN2 Premier, OTIS г/п 1000кг -2шт;
- лифт GeN2 Premier, OTIS г/п 1000кг – 2шт;
- лифт GeN2 Premier, OTIS г/п 400кг – 2шт.

А так же следующие лифты для 3 и 4 подъездов:

- лифт WITCHEL (ВИТЧЕЛ), г/п 400 кг – 2шт;
- лифт WITCHEL (ВИТЧЕЛ), г/п 1000 кг – 2шт;
- лифт WITCHEL (ВИТЧЕЛ), г/п 1000 кг – 2шт;

Запрещается:

1. Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых.
2. Пользоваться лифтом, если кабина задымлена или ощущается запах гари.
3. Нажимать кнопки управления лифтом, находясь в дверном проёме.
4. Открывать вручную двери лифта, задерживаться в дверном проёме, препятствовать закрыванию дверей лифта руками, ногами, другими частями тела или предметами.
5. Прислоняться к дверям лифта, прыгать и раскачивать кабину лифта.
6. Курить в кабине лифта, перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы.
7. Перегружать лифт.
8. Пользоваться пассажирским лифтом для перевозки строительных материалов и крупногабаритных грузов.

Внимание:

Перед тем, как войти в лифт, нужно убедиться, что перед вами находится действительно кабина, а не открытая шахта. Пол лифтовой кабины должен располагаться на одном уровне с полом посадочного этажа. Если есть хотя бы незначительный зазор (более 2 – 3 сантиметров) между ними – следует воспользоваться лестницей, предварительно сообщив о неисправности диспетчеру.

Нажимать кнопку нужного этажа можно, только убедившись, что все пассажиры успели совершить посадку.

Особо внимательными нужно быть при поездке с детьми. Во-первых, ребенок дошкольного возраста может пользоваться подъемным механизмом лишь в присутствии взрослых. Во-вторых, есть два основных правила входа и выхода с детьми:

- при посадке вы должны войти первыми в лифт, затем ребенок; маленьких детей следует взять на руки, войти с ребенком в кабину и только после этого завозить коляску;
- при выходе сначала должен выйти ребенок, затем взрослый.

Будьте внимательны при пользовании лифтом с домашними животными – убедитесь, что ваш питомец полностью вошел в кабину и его хвост не высовывается за двери лифта. Проследите, полностью ли поводок «зашел» в кабину за вашим мохнатым другом.

Нельзя злоупотреблять кнопкой «Стоп», использовать ее можно только в экстренных ситуациях.

Стоит насторожиться, если лифт стоит с открытыми дверьми. Лучше воздержаться от поездки, если в кабине отсутствует освещение. Нельзя пользоваться подъемным механизмом, если вы заметили провода, торчащие из панели вызова, или любое другое нарушение целостности одной из частей лифта. Нельзя пользоваться лифтом при какой-либо другой неисправности. Заметив неполадки, обязательно сообщите об этом диспетчеру.

Подраздел 5.4. Санитарно-эпидемиологические требования.

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире.

Подраздел 5.5. Общие рекомендации:

В связи с осадкой фундаментов построенного здания и температурно-усадочных деформаций жилого

дома в первые 2 года после постройки, в стенах новостроек возможно появление трещин, которые образуются вследствие осадки фундаментов, что допускается действующими нормативами Ширина таких трещин в новостройках непостоянная, но в пределах допустимой ширины раскрытия (СП 63.13330.2012, Пособие по проектированию каменных и армокаменных конструкций (к СНиП II-22-81) и др.).

- Металлические ограждения лоджий через 3-5 лет следует окрашивать эмалью ПФ-115 с предварительной очисткой от ржавчины.

- Если на лоджиях высажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;

- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;

- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;

- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

Внимание:

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;

- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;

- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;

- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;

- Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люка;

- Не допускается в первые два года эксплуатации располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170);

- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

Подраздел 5.6. Переоборудование и перепланировка квартир.

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются только после согласования управляющей компанией дома и получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);

- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;

- ведущие к ухудшению инженерных систем здания;

- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;

- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;

- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;

- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

Размещение наружных блоков кондиционеров на фасаде жилого дома разрешается производить только в соответствии с техническими условиями, полученными в управляющей компании жилого дома.

Подраздел 5.7. Обязательства согласно Федеральному закону "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые"

законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства)".

Подраздел 5.8. Гарантийные обязательства.

Если иное не установлено законом или договором, то гарантии застройщика составляют:

- в отношении ответственных конструкций здания (фундамент, стены, перекрытия) - 5 лет со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.
- в отношении отделочных покрытий - 2 (два) года со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.
- в отношении оконных блоков - 1 (один) год со дня приемки жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения жильцом плановых работ по техническому обслуживанию окон).
- в отношении санитарно-технического и электротехнического оборудования – срок, установленный заводом-изготовителем данного оборудования.
- в отношении остекления лоджии составляет 1 год со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое (если не предусмотрено проектом), электротехническое оборудование (если не предусмотрено проектом) в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкцией, а также действий третьих лиц.

По вопросам обеспечения гарантийных обязательств обращаться в Вашу управляющую компанию.