**Инструкция
по эксплуатации многоквартирного дома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **по адресу: г .Обнинск, ул. Поленова, д.14** |  |
| (адрес многоквартирного дома) |
|  |

**« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018г.**

**Часть I. Общие положения**

Настоящая инструкция по эксплуатации разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Собственник и наниматель жилого помещения обязаны ознакомить членов своей семьи и иных лиц, проживающих в жилом помещении, с данным Руководством. Собственник нежилого помещения обязан ознакомить лиц, постоянно находящихся в нежилом помещении с данным Руководством.

Собственник помещения обязан ознакомиться со сведениями об истечении сроков эксплуатационной надежности конструктивных элементов и оборудования, входящего в состав общего имущества в многокварти рном доме и внутриквартирного оборудования в месте, указанном в настоящем Руководстве.

Собственники и наниматели жилых и нежилых помещений несут бремя содержания данного помещения путем внесения платы за содержание, текущий и капитальные ремонты общего имущества в многоквартирном доме, включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

Настоящая инструкция содержит обязательные для Потребителей требования, за не соблюдение которых, предусмотрены административная и иные виды ответственности.

**Раздел 1. Сведения о застройщике, проектировщиках и подрядчиках, строительстве и общая характеристика 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«Белорусский квартал» |
| Номер свидетельствао государственной регистрации:кем выдано | ОГРН 1154025000469, Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №6 по Калужской области. |
| дата выдачи | 19.02.2015 г. |
| ИНН | 4025442488 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | (484) 584 00 40 |
| факс |  |
| электронная почта |  info@belkvartal.ru |
| Фактический и юридический адрес: | Факт.адрес:249030, Россия. Калужская область,г. Обнинск, ул. Славского, д.2 |
| Юр.адрес:249030, Россия, Калужская область,г. Обнинск, ул. Славского, д.2 |
| Почтовый адрес: | 249035, Калужская область, г.Обнинск, ул.Ленина, д.123, а/я 132 |

**Подраздел 1.2. Сведения о проектировщиках многоквартирного дома**

**1.2.1. Сведения о проектировщике многоквартирного дома**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | Общество с ограниченной ответственностью «КМК-2» |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | №101172510, Минский городской исполнительный комитет |
| дата выдачи | 16 октября 2007 года |
| ИНН | 101172510 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | (+375 17) 213 00 01 |
| факс | (+375 17) 213 00 11 |
| электронная почта | kmk2@tut.by, kmk2@mail.ru |
| Фактический и юридический адрес: | 220015, Республика Беларусьг. Минск, ул. Пономаренко, д.43-а, комната 302 |

**Подраздел 1.2.2. Сведения о проектировщике отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме[[1]](#footnote-1)\***

**Подраздел 1.2.2.1. Системы и сети связи (за исключением домофоной связи и диспетчеризации лифтов)**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | Индивидуальный предприниматель  |
| Ичанская Елена Игоревна |
|  |
|  |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | ОГРН 312402820800017, Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы №6 по Калужской области. |
| дата выдачи | 26.07.2012 г. |
| ИНН | 402811602280 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 8(953)3200939 |
| факс |  |
| электронная почта | ichanskyi-stroysvyaz@yandex.ru |
| Фактический и юридический адрес: | 248029, Россияг. Калуга, ул. Гурьянова, дом 10, квартира 49 |

 **Подраздел 1.3. Сведения о подрядчиках строительства многоквартирного дома**

**1.3.1. Устройство фундаментов.**

 **Возведение несущих и ограждающих конструкций. Устройство кровли**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ОАО «МАПИД» |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | №1206.03-2011-10008115-С-2 СРО «Межрегиональное объединение строителей» |
| дата выдачи | 13.05.2014 |
| ИНН | УНП 807000028 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 8-017-207-17-08 |
| факс |  |
| электронная почта | mapid.rf@gmail.com |
| Фактический и юридический адрес: | Республика Беларусь, 220036, г. Минск ул. Р. Люксембург, 205 |

**1.3.2. Монтаж оконных и дверных балконных блоков из ПВХ профиля**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ООО «ОкнаАльфаСтрой» |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | 691815200Минский районный исполнительный комитет |
| дата выдачи | 14.07.2016 г. |
| ИНН | УНП 691815200 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 8-017-336-20-30 |
| факс |  |
| электронная почта | oknaalfastroy@gmail.com |
| Фактический и юридический адрес: | 223016, Республика Беларусь, Минская обл., Минский р-он, Новодворский с/с. Район,а.г. Гатово, 80-5 |

 **1.3.3. Монтаж витражных конструкций из алюминиевых сплавов**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ООО «УниверсалСервис» |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | 6000079397Минский областной исполнительный комитет |
| дата выдачи | 30.04.2002 |
| ИНН | УНП 600079397 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 8-017-95-55-882 |
| факс |  |
| электронная почта |  |
| Фактический и юридический адрес: | 223016, Республика Беларусь, Минская обл., г. Слуцк, ул. М. Богдановича , 95 |

**1.3.4. Установка металлических дверных блоков и противопожарных дверей**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ООО «ЭкспертЭнерго» |
|  |
|  |
|  |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | 1154025000304Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №6 по Калужской области. |
| дата выдачи | 09.02.15г. |
| ИНН | 4003035954 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 7 (484) 240-16-37 |
| факс |  |
| электронная почта | main@energy-servise.ru |
| Фактический и юридический адрес: | 121552, Москва, улица Ярцевская, 25А |

 **1.3.5. Наружная отделка фасадов**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ООО «Далменстрой» |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | 191441197Минский городской исполнительный комитет |
| дата выдачи | 28.01.2011 г. |
| ИНН | УНП 191441197 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 2314450 |
| факс |  |
| электронная почта | dalmenstroy@mail.ru |
| Фактический и юридический адрес: | Республика Беларусь, г. Минск, ул. Я. Мавра д.41 кв. 410. |

 **1.3.6. Устройство систем отопления и вентиляции (ОВ), водоснабжения и канализации (ВК), монтаж оборудования теплового пункта (ИТП)**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ООО «РемСтройСервис» |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | 1074025002842Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №6 по Калужской области. |
| дата выдачи | 16.03.07г. |
| ИНН | 4025412395 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 7(484) 396-69-55 |
| факс |  |
| электронная почта |  66955@inbox.ru |
| Фактический и юридический адрес: | Калужская обл. г. Обнинск, ул. Шацкого д. 21 офис 6 |

 **1.3.7. Монтаж систем противопожарной сигнализации и пожаротушения**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ООО «ЭкспертЭнерго» |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | 1154025000304Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №6 по Калужской области. |
| дата выдачи | 09.02.15г. |
| ИНН | 4003035954 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 7 (484) 240-16-37 |
| факс |  |
| электронная почта | main@energy-servise.ru |
| Фактический и юридический адрес: | 121552, Москва, улица Ярцевская, 25А |

 **1.3.8. Монтаж системы электроснабжения**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ООО «РемСпецСтрой» |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | 1146733012250Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Смоленску |
| дата выдачи | 18.07.2014 г. |
| ИНН | 6732076129 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 8(920)3028907 |
| факс |  |
| электронная почта | remspecstroy@yandex.ru |
| Фактический и юридический адрес: | 214039, Смоленская область, г. Смоленск, микрорайон Королевка, дом 15, квартира 21 |

**1.3.9. Монтаж системы контроля доступа и многоквартирной видеодомофонной системы**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ИП Пасынков |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | 304402535800026Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому округу г. Калуги |
| дата выдачи | 18.10.1994г |
| ИНН | 402500145168 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 8-48439-4-99-88 |
| факс |  |
| электронная почта | info@domofon.net |
| Фактический и юридический адрес: | 294034,Калужская область, город Обнинск,улица Энгельса, д.9/20, кв85 |

 **1.3.10. Поставка и монтаж лифтового оборудования**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ООО «ОТИС Лифт» |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | 1027802714741Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве |
| дата выдачи | 27.08.2002г |
| ИНН | 7805223443 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 8(495)974-24-40 |
| факс |  |
| электронная почта | aafonin@otis.com |
| Фактический и юридический адрес: | 105118, г.Москва, ул.Кирпичная, д.21 |

**1.3.11. Поставка подъемных платформ вертикального перемещения для инвалидов**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ООО «НоваСтар» |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано |  |
| дата выдачи |  |
| ИНН | 491319658 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | +375 232 23-84-57 |
| факс |  |
| электронная почта | info@novastar.by |
| Фактический и юридический адрес: | 246144, РБ, г.Гомель, ул.Объездная, 19 |

**1.3.12. Установка подъемных платформ вертикального перемещения для инвалидов**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ООО «НоваСтар» |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано |  |
| дата выдачи |  |
| ИНН | 491319658 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | +375 232 23-84-57 |
| факс |  |
| электронная почта | info@novastar.by |
| Фактический и юридический адрес: | 246144, РБ, г.Гомель, ул.Объездная, 19 |

**1.3.13. Отделка мест общего пользования**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ООО «ЭЛРЕДИ-СТРОЙ» |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | 1174027015854 Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по Калужской области |
| дата выдачи | 15.11.2017 |
| ИНН | 4025450810 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 8-930-841-00-85 |
| факс |  |
| электронная почта |  |
| Фактический и юридический адрес: | 249038, Калужская область, город Обнинск, улица Комарова, дом 1, офис 8 |

**1.3.14. Отделка мест общего пользования**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ИП Важнов И.В. |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | 315401100006441Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Калужской области |
| дата выдачи | 22.12.2015 г.  |
| ИНН | 400701673446 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 8-910-546-65-75 |
| факс |  |
| электронная почта |  |
| Фактический и юридический адрес: | 249161, Калужская область, Жуковский район, д. Верховье -1, ул. Садовая, д. 6/1 |

**1.3.15. Отделка мест общего пользования**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ИП Сергеева С.Н. |
|  |
|  |
|  |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | 316290100079894МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 9 ПО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ И НЕНЕЦКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ |
| дата выдачи | 18.07.2016 г.  |
| ИНН | 290214015310 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 8 (980) 715-92-44 |
| факс |  |
| электронная почта |  |
| Фактический и юридический адрес: | 164514, Архангельская область, г. Северодвинск, ул. Карла Маркса, дом 53, кв.57 |

**1.3.15. Благоустройство территории**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | ООО «РемСтройСервис» |
| Номер свидетельства о государственной регистрации:кем выдано | 1074025002842Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №6 по Калужской области. |
| дата выдачи | 16.03.07г. |
| ИНН | 4025412395 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | 7(484) 396-69-55 |
| факс |  |
| электронная почта | 66955@inbox.ru |
| Фактический и юридический адрес: | Калужская обл. г. Обнинск, ул. Шацкого д. 21 офис 6 |

 **Подраздел 1.4. Сведения о строительстве многоквартирного дома**

|  |  |
| --- | --- |
| Сведения о разрешении на строительство:кем выдано | Администрация г. Обнинска |
| дата выдачи | 20.10.2017 г. |
| номер | RU 40-302000-113-2017 |
| Сведения о разрешении на ввод объектав эксплуатацию:кем выдано | Администрация г. Обнинска |
| дата выдачи | 11.09.2018г. |
| номер | № 40-302000-78-2018 |
| Сведения о праве на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, на момент получения разрешенияна ввод объекта в эксплуатацию (наименование документа, его реквизиты, кем и когда выдан (подписан)) | Выписка из Единого государственного реестра |
| недвижимости  |
| (кадастровый номер 40:27:030401:1091) |
| Управление Федеральной службы  |
| государственной регистрации, кадастра |
| и картографии по Калужской области  |
| 26.04.2017г. |

**Подраздел 1.5. Общая характеристика многоквартирного дома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование** | **Сведение** |
| 1. | Почтовый адрес | г. Обнинск, ул. Поленова, д.14 |
| 2. | Строительный адрес |  |
| 3. | Кадастровый номер земельного участка | 40:27:030401:1091 |
| 4. | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома | 7 494 м2 |
| 5. | Кадастровый номер многоквартирного дома | ----- |
| 6. | Серия | М464-У1 (ОАО «МАПИД», г. Минск) |
| 7. | Тип постройки | панельный |
| 8. | Реквизиты проекта | 15.20-3 |
| 9. | Год постройки | 2018 |
| 10. | Количество секций | 4 |
| 11. | Количество этажей (при необходимости по секциям) | 10-11 - подземных 1 |
| 12. | Количество подъездов | 4 |
| 13. | Строительный объем | 50 071 м3 |
| 14. | Общий строительный объем (куб. м) | 50 071 м3 |
| 15. | Строительный объем подземной части (куб. м) | 4 041 м3 |
| 16. | Площадь цокольного этажа (кв. м) | ----- |
| 17. | Площадь мансарды (кв. м) | ----- |
| 18. | Площадь мезонина (кв. м) | ----- |
| 19. | Количество квартир | 220 |
| 20. | Общая площадь квартир с учетом лоджий (кв. м)Общая площадь квартир за исключением лоджий (кв.м) | 11 565,60 м2 10 660,4 м2 |
| 21. | Количество нежилых помещений,не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | ----- |
| 22. | Общая площадь нежилых помещений,не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (кв. м) | ----- |

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

**Подраздел 2.1. Перечень помещений общего пользования**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Инвентарный номер** | **Наименование помещения и****его назначение****в соответствии****с проектом** | **Характеристика и площадь помещения** | **Перечень инженерных коммуникаций****в помещении** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 |  | Техподполье, подвал | Sобщ.= 1278,5м2 | Системы ОВ,ВК,ЭС,СС |
| 2 |  | Лестничная клетка | Sобщ.= 826,2м2 | Системы ЭС |
| 3 |  | Межквартирные лестничные площадки (лестнично-лифтовые холлы) | Sобщ.= 858,4 м2 | Системы ЭС, мусоропровод |
| 5 |  | Общие коридоры (приквартирные тамбуры) | Sобщ.= 564,3 м2 | Системы ВК,ЭС,СС |
| 6 |  | Технические этажи | Sобщ.= 1258,9 м2 | Системы ОВ,ЭС,ВК |
| 7 |  | Чердаки |  ----- |  |
| 8 |  | Встроенные гаражи |  ----- |  |
| 9 |  | Площадки для автомобильного транспорта ( на участке застройки) | Sобщ.= 1480 м2 |  |
| 10 |  | Мастерские |  ----- |  |
| 11 |  | Колясочные |  ----- |  |
| 12 |  | Консьержные |  ----- |  |
| 13 |  | Дежурного лифтера |  ----- |  |
| 14 |  | Машинное помещение лифтов |  ----- | Системы ЭС |
| 15 |  |  Мусороприемные камеры | Sобщ.= 12,9 м2 | Системы ОВ,ЭС,ВК |
| 16 |  | Тамбуры входа в подъезд | Sобщ.= 18,7 м2 | Системы ЭС |
| 17 |  | Помещение уборочного инвентаря ( техподполье) | Sобщ.= 17,1 м2 | Системы ОВ,ЭС,ВК |
| 18 |  | Водомерный узел ( техподполье) | Sобщ.= 10,1 м2 | Системы ЭС,ВК |
| 19 |  | Индивидуальный тепловой пункт ( техподполье) | Sобщ.= 32,4м2 | Системы ОВ,ЭС,ВК |
| 20 |  | Повысительная насосная станция ( техподполье) | Sобщ.= 17,0м2 | Системы ОВ,ЭС,ВК |
| 21 |  | Техническое помещение связи ( техподполье) | Sобщ.= 17,7 м2 | Системы ЭС,СС |
| 22 |  | Электрощитовая ( 1 этаж) | Sобщ.= 8,9 м2 | Системы ОВ,ЭС |

 **Подраздел 2.2. Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование конструкции** | **Место расположения** | **Материалы отделки, облицовки конструкции** |
| 1 | 2 | 3[[2]](#footnote-2)\* | 4 |
| 1. | Наружные стены цоколя – сборные железобетонные трехслойные панели толщиной 270 мм по серии М464-У1 (ОАО «МАПИД», г. Минск) |  Техподполье и подвал по  периметру здания | Поверхности, соприкасающиеся с грунтом – обмазка горячим битумом за два слоя; Поверхности выше отмостки – окраска атмосферостойкими красками  |
| 2. | Наружные стены надземной части – сборные железобетонные панели толщиной 300 мм по серии М464-У1 (ОАО «МАПИД», г. Минск) |  1-10 этажи по периметру  здания | Окраска атмосферостойкими красками  |
| 3 | Кровля- комплексные ж/бетонные плиты покрытия производства ОАО «МАПИД», РБ с 2 слоями наплавляемого рулонного материала.На отдельных участках – ж/бетонные плиты с устройством утепления из плит пенополистирольных по ГОСТ 15588-2014 со стяжкой и 2 слоями наплавляемого рулонного материала |  Кровля здания над  техническим этажом |  ---------------------- |
| 4 | Фундаменты – свайные с отдельными ж/бетонными оголовками заводского изготовления и монолитными ростверками |  Под всем зданием |  ---------------------- |

 **Подраздел 2.3. Перечень ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование конструкции** | **Место расположения** | **Материалы отделки, облицовки конструкции** |
| 1 | 2 | 3[[3]](#footnote-3)\* | 4 |
| 1. | Оконные блоки из ПВХ-профиля с заполнением двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99 | 1-10 этажи по периметру здания | Из ПВХ-профиля белого цвета заводского изготовления |
| 2.  | Двери входные и тамбурные, витражное остекление входных групп по ГОСТ 31173-2003, ГОСТ 23747-2014 и ГОСТ 21519-2003 | 1-10 этажи, техподполье, подвал См. планы этажей | Стальные утепленные, из AL-сплавов и ПВХ-профиля |
| 3 | Витражное остекление лоджий по ГОСТ 33079-2014 навесное (3-10 этажи) и встроенное ( 1—10 этажи) в ж/бетонные конструкции здания | 1-10 этажи ритмически по периметру здания | AL-сплавы, одинарное , распашное остекление |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование оборудования** | **Место расположения** | **Характеристика и функциональное назначение оборудования** |
| 1 | 2 | 3[[4]](#footnote-4)\* | 4 |
| 1 | Мусоропровод и мусороприемные камеры | 1-10 этажи жилого дома | Поэтажное удаление мусора с этажей по стволу мусоропровода и далее в мусороприемные камеры (4 шт.), размещенные на 1-м этаже в каждом из подъездов |
| 2 | Система холодного водоснабжения (ХВС) | Стояки на этажах жилого дома (1-10 этажи) и помещения водомерного узла и ПНС в техподполье | Водоснабжение объекта обеспечивается отвнутриквартальной сети, проходящей по участку. Диаметр вводаводопровода- ф110 Напор обеспечиваетсяповысительной насосной станцией ( ПНС), находящейся в техподполье (секция 2). Предусмотрен учет водоснабжения в помещении водомерного узла (секция 2) |
| 3 | Система горячего водоснабжения (ГВС) | Стояки на этажах жилого дома (1-10 этажи) и ИТП в техподполье | Система ГВС предусмотрена для жилых квартир и для блока вспомогательных и хозяйственных помещений, расположенном в подвале (4 секция). Приготовление ГВС предусмотрено в помещении ИТП. |
| 4 | Система водоотведения | Хозяйственно-бытовая канализация (К1) и ливневая канализация (К2) | Отвод стоков осуществляется во внутриквартальные сети дождевой и ливневой канализации. Сети водоотведения предусмотрены самотечными. |
| 5 | Система электроснабжения и заземления | Электрощитовая, поэтажные щиты, групповые и розеточные сети, заземление нейтрали | Оборудование обеспечивает безопасным электроснабжением и учетом потребления электроэнергии жилые помещения, МОП объекта и блок вспомогательного и хозяйственного назначения |
| 6 | Система освещения | МОП и технические помещения | Обеспечивает освещением помещения МОП и технические помещения здания |
| 7 | Система молниезащиты  | Молниеприемники на кровлях  | Обеспечивает защиту от прямых ударов молнии |
| 8 | Система видеонаблюдения | Дворовая территория, стоянки, подъезды жилого дома, въездные ворота со шлагбаумом, калитки | Обеспечивает видеонаблюдение за дворовой территорией, автостоянкой, подъездами жилого дама, въездными воротами и калитками с записью информации  |
| 9 | Система контроля доступа | Обеспечивает контроль доступа на дворовую территорию всего комплекса  |
| 10 | Система диспетчеризации | Водомерный узел, ПНС, ИТП, электрощитовая | Обеспечивает автоматический учет потребления воды, электричества, тепла |
| 11  | Телекоммуникационная система | Квартиры, блок помещений вспомогательного и хозяйственного назначения в техподполья | Обеспечивает высокоскоростной доступ к интернету и телевидению  |
| 12 | Система пожаротушения и противопожарной сигнализации | Квартиры, блок помещений вспомогательного и хозяйственного назначения в техподполья | Квартиры – в каждой комнате и прихожей предусмотрена установка автономных дымовых пожарных извещателей. Блок помещений вспомогательного и хозяйственного назначения – оборудован автоматическими дымовыми пожарными извещателями аналогового типа (АПС) и системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) 2-го типа. Ручной пожарный извещатель установлен возле выхода из здания на улицу. |
| 13 | Система отопления | Квартиры, места общего пользования, помещения мусорокамер, водомерного узла, ПНС, ИТП, блок помещений вспомогательного и хозяйственного назначения в техподполья | Система отопления – двухтрубная горизонтальная. Теплоноситель – вода с параметрами 90-70°С. Источник теплоснабжения – наружные тепловые сети г. Обнинска с параметрами теплоносителя 130-70°С. Для регулирования параметров теплоносителя в подвальной части 2-й секции жилого дома размещено ИТП. Система отопления здания подключается к наружным тепловым сетям по независимой схеме.  |
| 14 | Система вентиляции | Квартиры, помещения электрощитовой, водомерного узла, ПНС, ИТП, блок помещений вспомогательного и хозяйственного назначения в техподполья | Квартиры – естественная вентиляция по схеме: неорганизованный приток через устройства инфильтрации наружного воздуха, вытяжка – через вентблоки кухонь и санузлов. Помещения электрощитовой, водомерного узла, ПНС, ИТП, блок помещений вспомогательного и хозяйственного назначения в техподполье – естественная вентиляция по схеме: неорганизованный приток через устройства инфильтрации наружного воздуха и через переточные решетки, вытяжка – через вентблоки. В указанных помещениях установлены противопожарные клапаны на сборных воздуховодах.  |
| 15 | Лифтовое хозяйство | В каждом из подъездов на 1-10 и техэтажах | Обеспечивает быстрое и комфортное вертикальное перемещение жильцов по этажам. Предусмотрена установка 1 лифта грузоподъемностью 1000 кг на подъезд. Скорость – 1 м/сек. Машинное помещение – отсутствует. Машинное оборудование установлено в шахте лифта в пределах верхнего технического этажа. Блок управления установлен в лестнично-лифтовом холле 10 этажа. |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование объекта (элемента)** | **Место расположения** | **Характеристика и функциональное назначение объекта (элемента)** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Скамейки | Внутренний двор | Артикул:С1.Количество 4 шт;С9. Количество 2шт; |
| 2 | Велопарковка | Внутренний двор | Артикул:В6.Количество 4 шт |
| 3 | Урна | Внутренний двор | Артикул:У9.Количество 6 шт |
| 4 | Санитарно-гигиенический комплекс | Внутренний двор | СГК-ДГ-2НБШ - 2шт. |

 **Подраздел 2.6. Перечень иных объектов (элементов) общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование объекта (элемента)** | **Место расположения** | **Характеристика и функциональное назначение объекта (элемента). Материалы отделки, облицовки объекта (элемента)** |
| 1 | 2 | 3[[5]](#footnote-5)\* | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| 1 | **Рекомендации по содержанию и ремонту подвальных помещений**В процессе эксплуатации подвальные помещения должны быть чистыми, сухими и регулярно проветриваться. Следует регулярно проверять состояние элементов гидроизоляционных стен и полов, периодически очищать приямки, их решетки.Все трубопроводы, проходящие по подвальным помещениям, должны быть в исправном состоянии. Течи трубопроводов следует немедленно устранять.Вводы инженерных коммуникаций через фундаменты и стены подвалов должны быть загерметизированы и утеплены.В отапливаемых подвалах температуру, относительную влажность и кратность воздухообмена обеспечивают в зависимости от использования помещений.Трапы и приямки от канализационных прочисток для стока воды должны быть с уклоном не менее 0,04 и не должны иметь повреждений.Полы цокольных и подвальных помещений, независимо от материала покрытия, должны иметь уклон 0,04 в сторону продольного желоба, трапа, приямка для организованного стока и сбора воды.Входные двери в подвалы и технические подполья должны быть закрыты на замок, а ключ должен храниться в диспетчерской (ЖЭК и т. п.). На входных дверях подвала с внутренней стороны должна быть закреплена схема подвала. Доступ в помещения подвалов и технических подполий для представителей соответствующих служб городского коммунального хозяйства должен быть обеспечен в любое время суток.Подвальные помещения необходимо содержать в чистоте, регулярно проветривать, а инженерные коммуникации и оборудование, расположенные в этих помещениях, и входы в них должны быть в исправном состоянии. Редко посещаемые подвальные помещения, не используемые для размещения производственных процессов, в летний период следует регулярно проветривать. |
| 2 | **Рекомендации по содержанию и ремонту лестниц (в том числе пожарных), межквартирных лестничных площадок и маршей**Лестничные клетки, входы, тамбуры, вестибюли и коридоры следует использовать в соответствии с их назначением. Не допускается размещать (в том числе временно) в указанных помещениях мастерские, кладовые, хранить бытовые вещи или оборудование, загромождать входы на чердак и подходы к инженерному оборудованию, электрощитам, пожарным кранам и т. п.Наружные входные двери в подъезды и на лестничные клетки в зимнее время должны плотно закрываться. Для этого они должны иметь самозакрывающиеся устройства (доводчики) или пружины, а также ограничители хода дверей (остановы). Температура воздуха в подъездах, на лестничных клетках должна соответствовать требованиям настоящей инструкции. Температура воздуха на лестничных клетках жилых домов в холодный период года должна быть не ниже 16 °С. Оконные створки и форточки на лестничных клетках должны легко открываться и закрываться для регулярного проветривания. На лестничной клетке не должно быть запахов из мусоропровода. Клапаны мусоропроводов должны иметь плотные притворы и быть всегда в исправном состоянии.Лестничные клетки на всем протяжении лестничных маршей и площадок должны иметь прочно закрепленные ограждения с гладкими поручнями. Ограждение не должно иметь повреждений (отсутствия отдельных элементов или их искривлений, заусенцев). Стыки поручней не должны иметь выступов. При наличии открытых проемов лестничные клетки должны иметь предохранительные сетки, прочно закрепленные, окрашенные масляной краской, на поверхности которых не должно быть мусора и пыли.При эксплуатации лестничных клеток необходимо держать закрытыми двери из помещений, выходящих на лестничную клетку, и поддерживать в них нормативный температурно-влажностный режим. Шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, расположенные на лестничных клетках, должны быть всегда закрыты, а доступ к ним — свободным в любое время.Двери, дверные коробки и полотна не должны иметь короблений, коррозии металлических деталей (ручек, петель), разрушений остекления и окрасочного покрытия. Двери лестничных клеток должны иметь уплотнения в притворах и приводы для самозакрывания.Не допускается перемещать тяжелые предметы по лестничным клеткам без предварительной защиты и принятия других необходимых мер по предохранению ступеней, площадок, поручней и стен от повреждения.Поверхности лестничных ступеней, площадок и переходов должны быть не скользкими.При эксплуатации лестниц и их конструктивных элементов необходимо осуществлять контроль за:- состоянием и прочностью заделки лестничных площадок в стены лестничных клеток (по внешнему виду);- сопряжениями лестничных маршей с лестничными площадками;- состоянием ступеней и опор лестничных маршей и металлических деталей в местах их сварки и степенью повреждения их коррозией;- наличием трещин и повреждений в лестничных площадках, маршах и накладных проступях;- состоянием и надежностью креплений ограждений лестниц;- состоянием несущих конструкций ступеней, сопряжений косоура с металлической балкойлестничной площадки;- надежностью крепления лестничных перил и поручней;- появлением разрушений в конструктивных элементах лестниц. |
| 3 | Рекомендации по содержанию помещений общего пользования (лестницы, межквартирные лестничные площадки и маршы, вестибюли, коридоры, холлы, лифтовые холлы, тамбуры, тамбур-шлюзы). Температурный режим в помещениях общего пользования обеспечивается внутридомовыми системами центрального отопления, вентиляция осуществляется через оконные блоки. Для поддержания требуемого температурно-влажностного режима эксплуатирующей организацией обеспечивается исправное состояние трубопроводов и приборов системы центрального отопления на лестничных клетках, оконных и дверных блоков, автоматических устройств закрывания дверей (доводчиков). Не допускается снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, лифтовых холлов, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации, менять противопожарные двери на двери других типов. Запрещается производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей. Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается. Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Располагаемые в коридорах этажные электрощитки, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты. Отслоения штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающая ее падением, должна устраняться работниками эксплуатирующей организации в течение 5 суток с немедленным принятием мер безопасности ограждением опасного участка, а при невозможности ограждения – незамедлительно. Отделка полов, ступеней и проступей лестничных маршей в помещениях общего пользования выполнена из керамогранитной плитки. Содержание полов в помещениях общего пользования обеспечивается поддержанием их в чистоте путем выполнения уборки, своевременным восстановлением их покрытий. Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамогранитных плиток на лестничных площадках новыми должна производиться полностью после обнаружения дефектов выявленных в ходе периодичных осмотров. Допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок должно составлять не более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм; Профилактические осмотры внутренней отделки, а также оконных и дверных заполнений должны производиться два раза в год.  |
| 4 | Рекомендации по содержанию и ремонту крыши:Для увеличения сроков службы и правильного функционирования крыши необходимо организовать ее периодические осмотры.Эксплуатирующая организация назначает даты обследований и состав комиссии (ответственное лицо). По результатам осмотра составляется акт, где фиксируются обнаруженные повреждения крыши и даты их устранения.Плановые осмотры проводятся не реже двух раз в год, внеплановые – по мере необходимости.Основные задачи осмотра: нахождение мест повреждения кровельного покрытия (царапин, отверстий) и разуплотнения швов гидроизоляции на плоской кровле, обследование мест примыкания кровельного покрытия к стенам, вентшахтам на предмет выявления расслаивания герметика, обследование водосточной системы, осмотр системы безопасности на кровле (мостики, лестницы) на предмет их повреждений и жесткости их закрепления на кровле, вентиляция кровельной конструкции, состояние и крепёж водосточной системы, функционирование сливных воронок и отверстий для перетекания.Эксплуатирующая организация организует также обслуживание кровли, которое различают в зависимости от сезона: Зимнее обслуживание кровли подразумевает под собой периодическую уборку снега.При очистке плоской крыши от снега следует оставлять нетронутым определенный слой снега, от 3 до 10 см. это позволит не повредить гидроизоляционный слой кровли. Очистка кровли должна осуществляться исключительно с помощью деревянных лопат или скребков.При уборке снега у примыканий и парапетов, следует помнить о том, что можно легко повредить вертикальную гидроизоляцию, по этому не нужно очищать снег вплоть до самой стены, а следует ограничиться 50см. кромки снега. При уборке снега, как правило, используются инструмент, который не повредит основанию, запрещается применение металлических лопат, лома и топоров. Запрещено использовать лом и железные лопаты при очистке кровли от снега, наледи или загрязнений и мусора. Очистка кровли и карнизов от наледи производится с помощью пара или огневых форсунок.Весеннее, летнее и осеннее обслуживание кровли включает в себя проведение очередных осмотров и работ по их результатам.Важно: проведение работ по обслуживанию кровли нужно доверить опытным рабочим, предварительно проинструктировав их по технике безопасности и ознакомив с настоящей инструкцией. ТЕХНИКА БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ И ОБСЛЕДОВАНИИ (ОСМОТРЕ) КРОВЕЛЬ: При эксплуатации и обследовании (осмотре) кровли необходимо соблюдать следующие правила техники безопасности: 1. Вход в чердачное помещение и выход на кровлю здания должен быть постоянно закрыт на ключ, который должен находиться у ответственного лица (диспетчера) эксплуатирующей организации.2. Все проходы на чердак и выходы на кровлю должны быть освещены и освобождены от различных посторонних предметов. Также должны быть всегда свободными проходы и подступы к эвакуационным выходам и стационарным пожарным лестницам.3. При выполнении работ на плоских крышах должно быть предусмотрено защитное ограждение. В случае отсутствия ограждений при работе на мокрых крышах или крышах, покрытых снегом, льдом, инеем, рабочим должны быть выданы каски, предохранительные пояса и капроновые веревки для закрепления их к надежной, неподвижной части крыши (трубе, шахте и т.п.).4. Одежда рабочих должна плотно охватывать тело и не иметь свисающих концов и завязок. Руки должны быть защищены х/б перчатками или рукавицами из плотной ткани. Обувь рабочего должна быть нескользящей, с плоской подошвой.5. При сбрасывании снега с крыши должны быть приняты меры, исключающие повреждение электрических проводов, козырьков, зеленых насаждений. Территория вокруг здания, предназначенная для сбрасывания снега, должна быть огорожена. 6. Во время осмотров запрещается касаться электропроводов, телевизионных антенн, световых реклам и других устройств, вызывающих поражение током.7. Всем работникам, находящимся на кровле, запрещается курить.8. В случае необходимости проведения ремонтных работ на кровле (непредвиденные и чрезвычайные ситуации) следует выполнять требования безопасности, указанные в СНиП 12-03-99 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования» и СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство»9. Во время густого тумана, гололеда, грозы, ливневого дождя, а также ветра со скоростью свыше 7,5 м/с (5 баллов) на кровле находиться запрещается.10. Для хранения инструмента и других мелких предметов рабочие должны быть снабжены индивидуальными сумками. Складывать на покрытии или крыше различные инструменты разрешается при условии принятия мер против их падения или сдувания ветром.  |
| 5 | **Рекомендации по содержанию и ремонту технического этажа:** Входные двери и люки, ведущие в технический этаж, должны быть утеплены и закрыты на замок. Комплект ключей должен храниться у диспетчера и выдаваться под расписку в специальном журнале лицам из числа обслуживающего персонала, имеющим право доступа в чердачное помещение для работы. Помедения технического этажа не должны быть захламлены строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием. Использование помедений технического этажа для сушки белья и под складские помещения не допускается. Для обеспечения нормативного температурно-влажностного режима в помещениях технического этажа необходимо: - исключить поступление тепла с лестничной клетки, для чего двери и люки ведущий на технический этаж должны быть утепленными и плотно закрываться; - содержать в исправном состоянии теплоизоляцию трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, утеплить канализационные стояки, вентиляционные каналы и шахты; - не допускать увлажнения перекрытия водой при спуске воздуха из системы отопления через воздухосборники. |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование и инвентарный номер****помещения** | **Допустимая температура и влажность помещения[[6]](#footnote-6)\*** | **Рекомендации по обеспечению температуры и влажности помещения, поддержанию и сохранению температуры и влажности в помещение** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Лестничные клетки, вестибюли, коридоры  | tв.в.: 13-19°С, отн. влажность воздуха не нормируется (Прил.2 СанПиН 2.1.2.2645-10)  | Допустимые параметры микроклимата помещений должны обеспечивать исправные системы отопления и вентиляции. Нагревательные приборы должны быть легкодоступны для уборки. Температура поверхности нагревательных приборов не должна превышать 75 °С. Помещение должно регулярно проветриваться; должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов, мытье.  |
| 2 | Технические помещения, мусорокамеры, ИТП  | tв.в.: не ниже 5°С, отн. влажность воздуха не более 60%. (п 6.10. СНиП 21-02-99\*, п. 4.1.3. МДК 2-03-2003)  | Допустимые параметры микроклимата помещений должны обеспечивать исправные системы вентиляции. |
| 3 | Водомерный узел, ПНС в техническом подпольи | tв.в.: не ниже 10°С, отн. влажность воздуха не более 60%  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| 1 | **Рекомендации по содержанию и ремонту фундамента** Содержание и эксплуатация фундамента: Фундаменты должны быть прочными и устойчивыми, иметь заглубление с учетом структуры, влажности и несущей способности грунтов, уровня степени агрессивности грунтовых вод, а также глубины промерзания грунтов. Фундаменты и стены подвалов должны иметь ненарушенную горизонтальную и вертикальную гидроизоляцию, исключающую проникновение грунтовых, дождевых и других вод и жидкостей в материал фундаментов и стен подвалов. В процессе эксплуатации необходимо осуществлять контроль за деформациями оснований зданий, фундаментов и стен подвалов (осадками, сдвигами, кренами).Основания зданий должны быть защищены от переувлажнения подземными, сточными, производственными и атмосферными (дождевыми, талыми) водами. В аварийных ситуациях необходимо обеспечить быстрый водоотвод или водопонижение. Фундаменты и стены подвальных помещений следует эксплуатировать с соблюдением следующих требований: - водоотводные лотки необходимо очищать от мусора, их продольный уклон по дну должен быть не менее 0,005; - стенки приямков у подвальных окон должны быть на 15 см выше уровня тротуара (отмостки); - вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть загерметизированы и утеплены; - течи трубопроводов, расположенных в подвальных помещениях, следует немедленно устранять. Прилегающая к зданию территория должна быть спланирована с уклонами от зданий и (или) обеспечивать отвод поверхностных вод с использованием (при необходимости) сооружений для водоотвода (лотков, дренажей и т. д.). Отмостки должны быть исправны по всему периметру здания и обеспечивать сток атмосферных вод от стен.Не допускается складировать материалы, металлолом, детали, оборудование, мусор, а также устраивать цветники и газоны, посадку деревьев и кустарников непосредственно у стен зданий и фундаментов, засыпки цоколя грунтом.Не допускается скопление воды у фундаментов в результате ее стекания с кровли, из водопровода, канализации и т. п. Не допускается пролив агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечка этих жидкостей под полы первого этажа к фундаментам и в грунт оснований.Не допускается проникновение грунтовых вод в подвалы и приямки. К смотровым колодцам подземных коммуникаций должен быть обеспечен свободный доступ. Заваливать их посторонними предметами запрещается. При осмотре фундаментов со стороны подвального помещения необходимо выявлять:- наличие трещин в теле фундаментов;- разрушение стыков и сопряжений фундаментов со смежными конструкциями.В процессе эксплуатации подвальные помещения должны быть чистыми, сухими и регулярно проветриваться. Следует регулярно проверять состояние и работоспособность дренажа, элементов гидроизоляционных стен и полов, периодически очищать стенные лотки, канальные лотки, приямки, их решетки.Все трубопроводы, проходящие по подвальным помещениям, должны быть в исправном состоянии. Течи трубопроводов следует немедленно устранять.Вводы инженерных коммуникаций через фундаменты и стены подвалов должны быть загерметизированы и утеплены.В процессе эксплуатации без наличия проектной документации, разработанной и согласованной в установленном порядке, или специального разрешения, выданного в установленном порядке, не допускается:- производство земляных работ в непосредственной близости от фундаментов (кроме поверхностной планировки);- срезка земли вокруг зданий;- пристройка временных зданий;- устройство новых фундаментов;- выемка земли с целью увеличения высоты подвального помещения;- систематическая откачка воды из подвала, если с водой вымываются частицы грунта;- нарушение вертикальной и горизонтальной гидроизоляции фундаментов и стен подземных сооружений.Не допускается непосредственное воздействие на незащищенный бетон фундаментов масел, а также агрессивных вод.В отапливаемых подвалах температуру, относительную влажность и кратность воздухообмена обеспечивают в зависимости от использования помещений.Трапы и приямки от канализационных прочисток для стока воды должны быть с уклоном не менее 0,04 и не должны иметь повреждений.В отапливаемых подвалах и технических подпольях температура воздуха должна быть не ниже 5 °С, а относительная влажность — не выше 65 %. На поверхности ограждающих конструкций (стенах, перекрытиях) не должно быть следов сырости, конденсата. Полы цокольных и подвальных помещений, независимо от материала покрытия, должны иметь уклон 0,04 в сторону продольного желоба, трапа, приямка для организованного стока и сбора воды.Входные двери в подвалы и технические подполья должны быть закрыты на замок, а ключ должен храниться в диспетчерской (ЖЭС и т. п.). На входных дверях подвала с внутренней стороны должна быть закреплена схема подвала. Доступ в помещения подвалов и технических подполий для представителей соответствующих служб городского коммунального хозяйства должен быть обеспечен в любое время суток.Подвальные помещения необходимо содержать в чистоте, регулярно проветривать, а инженерные коммуникации и оборудование, расположенные в этих помещениях, и входы в них должны быть в исправном состоянии. Редко посещаемые подвальные помещения, не используемые для размещения производственных процессов, в летний период следует регулярно проветривать.Рекомендации по ремонту фундамента: 1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей. 2. Устранение местных деформаций путем усиления стен. 3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений (при необходимости). 4. Замена отдельных участков отмостки по периметру зданий. 5. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья. 6. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.  |
| 2 | **Рекомендации по содержанию наружных и внутренних капитальных (несущих) стен:** При эксплуатации зданий не допускаются деформации, превышающие значения, установленные в ТНПА, снижение теплоизоляционных и звукоизоляционных свойств наружных ограждающих конструкций, а также их промерзание.В процессе эксплуатации зданий, при наличии примыкающих к наружным стенам здания помещений с влажным и мокрым режимами эксплуатации, следует осуществлять контроль за состоянием наружной поверхности наружных стен.При проведении осмотров фасадов следует контролировать состояние консольных элементов (балконов, креплений козырьков над входами в здание), архитектурных деталей и облицовки, парапетных и балконных ограждений, водосточных труб, рекламных щитов и участков стен, подверженных воздействию ливневых вод.Не допускается отделка наружных стен материалами, не соответствующими требованиям санитарных и противопожарных норм.Наружные стены зданий следует защищать от конденсационной влаги.Увеличение влажности стеновых материалов здания, вызванное атмосферными осадками, следует предотвращать путем поддержания в исправном состоянии мест примыкания к стенам козырьков над входами и над балконами верхних этажей, кровли, водосточных труб, воронок, желобов, покрытий карнизов, мест крепления стоек парапетного ограждения к конструкциям кровли, наружных отливов оконных проемов.Фасады зданий следует эксплуатировать с соблюдением следующих требований:- периодически осуществлять контроль за состоянием элементов балконов, лоджий и их ограждений. В случае аварийного состояния элементов балконов, лоджий и их ограждений следует закрывать и опломбировать выходы на них на период до приведения их в технически исправное состояние, с устройством ограждений тротуаров или прилегающей к зданию территории, расположенных под аварийными балконами и лоджиями;- устанавливать ограждения в случаях обнаружения выпучивания поверхности наружной отделки стен, образования трещин в швах облицовочной плитки и угрозы их обрушения в местах возможного падения, выявлять места расположения слабодержащихся плиток с их заменой; рекомендуется применять меры по замене всей плитной облицовки в случае выявления значительных по площади или многочисленных участков с нарушением адгезии к подоснове;- промывать водой фасады зданий, окрашенные перхлорвиниловыми и аналогичными красителями, по мере их загрязнения;- устанавливать технические средства наружной рекламы только по согласованию с эксплуатирующей организацией (собственником) здания и в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией, с последующей приемкой по акту;- размещать домовые знаки на фасадах зданий в соответствии с правилами, утвержденными местными исполнительными и распорядительными органами.При эксплуатации зданий необходимо соблюдать следующие требования: - цоколь здания должен быть защищен от увлажнения грунтовыми водами;- парапеты и карнизы здания должны быть в исправном состоянии и иметь надежное крепление и покрытие с уклоном не менее 3 % в сторону внутреннего водостока (при организованном водостоке) и от стены (при наружном неорганизованном водостоке); - все выступающие части фасадов (пояски, выступы, парапеты, оконные отливы) должны иметь металлическое покрытие из оцинкованной кровельной стали или пластины с выносом от стены не менее 50 мм или железнение поверхности; металлическое покрытие должно быть прочно закреплено, не должно иметь повреждений и коррозии, а железненная поверхность — окрашена; - отметы водосточных труб должны быть на 20–30 см выше уровня тротуара;- желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая система водоотведения атмосферных осадков с соблюдением соответствующих требований;- не допускаются пробивка в стенах отверстий, устройство новых проемов, надстройка стен, перестановка и разборка простенков и перегородок без разработки проектной документации, утвержденной в установленном порядке;- не допускаются зыбкость и выпучивание перегородок, трещины в теле перегородок, в местах сопряжений их между собой, с несущими стенами и перекрытиями;- посадку деревьев необходимо осуществлять на расстоянии не менее 3 м от наружных стен здания до оси деревьев, кустарников — не менее 1,5 м. При эксплуатации крупнопанельных и крупноблочных зданий необходимо своевременно принимать меры по устранению:- трещин в швах и стыках элементов стен, разрушений материалов заполнения швов и стыков;- коррозии стальных закладных деталей, обеспечивающих несущую способность и устойчивость конструкций здания;- обнажения и недостаточной защиты арматуры в стеновых панелях;В кирпичных, крупнопанельных и крупноблочных зданиях не допускаются:- деформация конструкций стен: отклонение конструкций от вертикальной оси здания, осадка конструкций, разрушение и выветривание материала стен и т. д.;- разрушение и повреждение наружной отделки стен, в том числе облицовочной плитки; в случае обнаружения выпучивания поверхности наружной отделки и угрозы ее обрушения в местах возможного падения следует устанавливать ограждения и производить ремонт; - отделка фасадов зданий паронепроницаемым материалом.Углы, а также выступающие участки стен в местах проездов необходимо защищать от механических повреждений.Поврежденный отделочный слой фасада здания должен быть восстановлен. Одновременно с восстановлением отделочного слоя на рассматриваемом участке необходимо производить весь комплекс работ, включающий ремонт линейных покрытий, водоотводящих устройств, окраску наружной стороны заполнений оконных проемов, дверей.Пробивка оконных проемов в несущих внутренних стенах и перегородках для устройства проемов, проходов или проездов не допускается. При необходимости устройство таких проемов может быть разрешено только в соответствии с проектным решением, разработанным и согласованным в уста новленном порядке.Установка новых перегородок, передвижка или изменение конструкции существующих, а также крепление на них оборудования (приспособления, потолок и т. п.) допускается только в соответствии с проектным решением, разработанным и согласованным в установленном порядке.Запрещается крепить настенное оборудование на асбестоцементные и гипсокартонные перегородки.Рекомендации по ремонту наружных и внутренних капитальных (несущих) стен: 1 Заделка трещин, восстановление облицовки фасада. 2. Герметизация стыков элементов и заделка выбоин и трещин. 3. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов. 4. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях. 5. Устранение сырости, продуваемости. 6. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.  |
| 3 | **Рекомендации по содержанию и эксплуатации плит перекрытий и иных плит:** При эксплуатации междуэтажных перекрытий необходимо обеспечивать их несущую способность. Трещины и прогибы, превышающие нормативные требования, не допускаются. Не допускается нарушение гидроизоляции, тепловой и звуковой изоляции и герметичности перекрытий над встроенными котельными и прачечными. Железобетонные и деревянные перекрытия над данными помещениями необходимо проверять на влаго- и воздухопроницаемость не реже чем 1 раз в 3 года. При обнаружении повышенной влажности, загазованности и специфических запахов в помещениях, расположенных над ними, следует производить работы по герметизации междуэтажных перекрытий. Работы по прокладке или ремонту инженерных коммуникаций, связанные с нарушением целостности несущих конструкций перекрытий, необходимо производить в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.Рекомендации по ремонту плит перекрытий и иных плит: 1. Временное крепление перекрытий. 2. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях. 3. Дополнительное утепление чердачных перекрытий.  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| 1 | **Рекомендации по содержанию и ремонту перегородок**: 1. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).  |
| 2 | Рекомендации по содержанию и ремонту перил1. Частичная подкраска, замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий. 2. Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.  |
| 3 | Рекомендации по содержанию и ремонту парапетов: 1. Восстановление, замена отдельных участков, ремонт и окраска. 2. Герметизация стыков в узлах примыкания к конструкциям, покрытию кровли.  |
| 4 | **Рекомендации по содержанию и ремонту оконных блоков и светопрозрачных конструкций в помещениях общего пользования:****Конструкции из алюминиевого профиля**1. Уход за конструкциями. Мойте в конструкции не только стекло, но и алюминиевую конструкцию - этим Вы продлите срок ее службы. Благодаря гладкой поверхности профили конструкции легко моются теплой водой и моющиими средствами, предназначенными для чистки окон. Не рекомендуется использовать чистящие вещества, содержащие абразивные материалы или растворители. 2. Режимы эксплуатации. Изготовитель гарантирует надежную работу конструкций из алюминиевых профилей только при соблюдении Покупателем в помещении нормального эксплуатационного температурно-влажностного режима, а именно: относительная влажность воздуха должна быть в пределах 55-60%, при температуре воздуха 18-25 °С. Избыточная влажность удаляется исправной системой вентиляции, осушителями воздуха или «залповым» проветриванием помещений один раз за 4 часа. Показатели по влажности и температуры практически не влияют на работоспособность и долговечность изделий из алюминиевых профилей, однако, при отклонении от них возможно появление конденсата на изделиях. При отделке откосов защищайте конструкции, чтобы на профили и стекло не попадал песок, мел, цемент, краска и строительный мусор, которые могут испортить лакокрасочное покрытие и поцарапать стекло стеклопакета. Не допускается устанавливать снаружи и изнутри на изделия какие-либо приборы и устройства, в том числе отопительные и нагревательные. 3. Уход за фурнитурой встраиваемых алюминиевых конструкций (окон, дверей, фрамуг, крышных люков и т.п.). Алюминиевые встраиваемые системы оснащаются только качественной фурнитурой. Поскольку именно от безупречной работы фурнитуры в большей степени зависит надежное функционирование оконных конструкций, вполне очевидно, что за деталями и механизмами фурнитуры требуется регулярный уход. Два раза в год необходимо очищать детали от загрязнения средствами, не содержащими смолы, кислоты и абразивные вещества, могущие повредить защитное антикоррозионное покрытие, а затем смазывать все движущиеся части фурнитуры машинным минеральным маслом. 6. Уход за резиновыми уплотнителями встраиваемых алюминиевых конструкций. Уплотнители для алюминиевых светопрозрачных конструкций производятся из материала на основе синтетического каучука (EPDM-уплотнители) и рассчитаны на длительный срок эксплуатации. Для ухода за уплотнителями рекомендуется использовать специальные средства, содержащие силиконовое масло. Такие средства не только очищают уплотнительную резину от загрязнений, но и восстанавливают ее эластичность. После обработки такими средствами уплотнители приобретают также и водоотталкивающие свойства. При отсутствии специальных средств по уходу за уплотнителями, можно использовать водный раствор обычного хозяйственного мыла. Необходимо следить за тем, чтобы на уплотнитель не попадали растворители и абразивные чистящие средства. После очистки уплотнителя от загрязнений без использования специальных средств его необходимо протереть насухо и обработать тальком. **Внимание!** Работы по регулировке и замене деталей, снятию и установке створок должны выполняться специалистами. Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя изделий. Меры предосторожности при эксплуатации и уходе за светопрозрачными конструкциями из алюминиевых профилей: - Обязательно проверяйте, чтобы после монтажа с профиля была удалена защитная пленка, так как при воздействии ультрафиолетового излучения (солнечного света), ее клеящий слой испортит поверхность лакокрасочного покрытия. - Берегите профиль и стеклопакеты от воздействия ударных нагрузок тяжелыми предметами, дополнительного статического и динамического воздействия. - Во время отделочных работ защищайте пазы профилей конструкции и резиновые уплотнения от попадания на них строительного мусора, цемента, извести, песка, отделочных смесей, грязи и других материалов. Для защиты конструкций рекомендуется плотно закрыть окна и двери и нанести на конструкции жидкое прозрачное покрытие типа Protectapeel Glasstrip Original (плотная пластичная пленка прекрасно сопротивляется стиранию и нанесению растворимых красок, и в тоже время сохраняет прозрачность на период до 6 месяцев), которое распыляется строительным распылителем. - Не применяйте для мытья конструкций бензины, нитро растворители и чистящие средства, содержащие кислоту и разъедающие вещества. - Не применяйте для очистки профиля порошковые (шлифующие) чистящие средства, так как после их применения поверхность теряет блеск и становится шероховатой. - Не чистите конструкции ножом, лезвием, наждачной бумагой, металлической щеткой и другими острыми и абразивными предметами. - Регулярно проветривайте помещения, чтобы не допустить возникновения конденсата на внутренней стороне алюминиевых профилей и стеклопакета. - Не нагружайте створки в вертикальном направлении дополнительной нагрузкой. - Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.- Не оставляйте окно либо дверь в открытом положении при сильном ветре (используйте, например, гребенку-фиксатор) **Конструкции из ПВХ-профиля**Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-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. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).3) Для перевода створки из закрытого положения в откидное, 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).4) Для запирания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз.5) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинуто» в положение «Проветривание» на 45 градусов. При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. 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).6) Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».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 поворотно-откидной 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 пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), 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). В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи. 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.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Неисправность | Возможные причины | Рекомендации по устранению |
| 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 Фурнитура не смазана | Отрегулировать прижимСмазывать фурнитуру |
| Продувание | Неплотный прижим | Перевести фурнитуру в режим максимального прижимаСмазать резиновый уплотнитель |
| Образование конденсата | Повышенная влажность Низкая температура помещенияНеисправная вентиляцияПерекрыт поток теплого воздуха | Проветривать помещенияСоблюдение температуры в помещениях не ниже +21С Проверить работу вентиляционных каналовНе заставлять подоконники, не завешивать окна |

 |
| 6 | **Рекомендации по содержанию и ремонту дверей в помещениях общего пользования:** 1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена дверных заполнений. 2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр. 3. Замена разбитого остекления дверей. 4. Устранение неплотностей по периметру дверных коробок, создающих высокую воздухопроницаемость  |
| 7 | **Рекомендации по содержанию и ремонту полов:** Полы вспомогательных помещений и устройств общего пользования, а также помещений общественного назначения в жилых зданиях должны:а) соответствовать процессам, протекающим в помещении, и быть рассчитаны на восприятие всех эксплуатационных воздействий, характеристик для соответствующего процесса;б) быть прочными, жесткими (упругими), выдерживать механические воздействия (истирание, удары, продавливание и т. д.);в) иметь звуко-, тепло-, вибро-, гидроизолирующие слои (элементы) в конструкции в соответствии с назначением помещения;г) отвечать эксплуатационным требованиям (быть гладкими, но не скользкими, иметь ровную поверхность без вмятин и бугров, быть удобными для очистки от пыли, грязи, влаги и т. д.);д) соответствовать санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям (быть теплыми, не пыльными, не создавать шума (стука) при ходьбе, не иметь в составе конструктивных и защитных слоев вредных для здоровья людей элементов);е) отвечать художественно-эстетическим требованиям;ж) быть ремонтопригодными, т. е. приспособленными для проведения текущих ремонтов и модернизации;к) иметь конструктивные технологические элементы и устройства, препятствующие преждевре-менному выходу из строя (щелевые плинтусы, вентиляционные зазоры между деревянным настилом и основанием пола и т. п.).При эксплуатации полов необходимо обеспечивать чистоту и исправное состояние приемников сточных вод и соблюдать проектный уклон полов в местах их устройства.В помещениях, где возможно скопление на полу жидкости, необходимо обеспечить исправное состояние гидроизоляции пола и участков его примыкания к стенам на высоту, превышающую уровень жидкости, и принять меры к ее немедленному удалению.При эксплуатации полов следует производить осмотры наиболее подверженных износу и повреждениям участков и мест:- сопряжений различных видов полов;- пересечения полов инженерными коммуникациями.При эксплуатации полов следует соблюдать следующие требования:- принимать меры по предотвращению разрушения и просадки подстилающего слоя и разрушения покрытия пола при его перегрузках и случайных ударных нагрузках, а также при воздействии агрессивных вод;- принимать меры по предотвращению длительного воздействия влаги на конструкцию пола;- периодически восстанавливать защитно-отделочное покрытие пола.При эксплуатации полов **не допускается**:- образование в полах сквозных трещин, выбоин, расслоений, размеры которых превышают значения, указанные в действующих ТНПА;- отставание отдельных плиток от подстилающего слоя в полах из керамической плитки;- выпучивание покрытия пола на отдельных участках;- отслоение, разрыв, вспучивание покрытий из линолеума и полихлорвиниловой плитки. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| 1 | **Рекомендации по содержанию и ремонту сетей и оборудования телефонизации, интернет и цифрового телевидения:** Телекоммукационные услуги обеспечивает ООО «Макснет Системы», используя собственные технические средства и кабели. Услуги предоставляются на условиях прямых договорных отношений с жильцами и арендаторами 24 часа в сутки, 7 дней в неделю. Время реакции на выходы из строя: 4 часа в рабочее время. Услуги: - Местная телефонная связь с установкой городского номера с выходом на межгород. - Доступ к сети Интернет по выделенной линии. - Цифровое кабельное телевидение. - Другие услуги связи в соответствии с лицензиями. Для подключения услуг обратитесь в ООО «Макснет Системы» |
| 2 | **Рекомендации по содержанию и ремонту системы контроля и управления доступом:** Система контроля и управления доступом (СКУД) – это совокупность программных и технических средств, а также организационно-методических мероприятий, с помощью которых решается задача контроля и управления посещением охраняемого объекта. На объекте система способна не только вести автоматическую блокировку точек прохода, но и организация домофонной связи между вызывной панелью и жильцами, между жильцом и диспетчером, удаленное управление замком на входной двери, аудио и видео запись посетителей. Автомобилисты смогут осуществлять въезд/выезд на парковку по специальным идентификаторам и по видеоанализу. К техническому обслуживанию и ремонту системы должны допускаться только специалисты специализированных компаний. Мероприятия, проводимые в рамках сервисного обслуживания и ремонта: Блоки питания: - Внешний осмотр, очистка, контроль по нагреву;- Проверка клеммных соединений;- Контроль Uвх/Uвых при нагрузке;- Снятие вольт - амперной характеристики (на холостом ходу и под нагрузкой);- Замена блока питания. При необходимости;Вызывные панели: - Произвести визуальный осмотр;Произвести очистку внешних поверхностей блока специальными чистящими средствами;- Проверить степень нагрева поверхностей блока;- Проверить надежность крепления;- Проверка кабелей и разъемов.Монитиры (домофона): - Произвести Визуальный осмотр монитора;- Визуальный осмотр крепления;- Произвести очистку внешних поверхностей (корпуса и экрана) специальными чистящими средствами;- Проверить плотность соединений разъемов;– Оценить степень нагрева поверхностей монитора на ощупь;- Оценить визуально качество изображения;- Проверить и при необходимости роизвести корректировку параметров (настроек) работы монитора; Электромагнитные замки: - Произвести визуальный осмотр;- Произвести очистку внешних поверхностей;- Проверить степень нагрева корпуса замка;- Проверить надежность крепления, регулировка;- Проверка кабелей и разъемов.Доводчики дверные: - Произвести визуальный осмотр;- Произвести очистку внешних поверхностей;- Проверить надежность крепления, регулировка;- Смазка поворотных механизмов.Приборы организации доступа: - Внешний осмотр приборов, индикации;- Внешний осмотр, очистка, контроль по нагреву;- Проверка клеммных соединений;- Проверка работоспособности согласно паспорта изделия;- Проверка надежности крепления и подключения проводов.Кабельные линии: - Визуальный осмотр кабельных линий на нарушение оболочки, провисание, обрывы;- Периодическая чистка мест соединения и подключения;- Ремонт линии в случае необходимости.  |
| 3 | **Рекомендации по содержанию и ремонту системы видеонаблюдения:** Система видеонаблюдения предназначена для визуального наблюдения за охраняемым объектом с помощью видеокамер и записи изображений в электронном виде в видеоархив с возможностью поиска и просмотра требуемой информации. На объекте установлена система цифрового видеонаблюдения высокого разрешения на базе IP-технологий. В ходе эксплуатации системы не допускается самовольное изменение состава системы, вмешательство в структуру системы, вскрытие корпусов, отключение питающих и сигнальных соединений. При работе с приборами и программным обеспечением допускаются лица, прошедшие обучение. Соблюдение инструкций по эксплуатации приборов управления и программного обеспечения.Система ip видеонаблюдения относится к системам безопасности повышенной сложности, требующая периодического технического обслуживания и регламентного ремонта. К техническому обслуживанию и ремонту системы должны допускаться только специалисты специализированных компаний.Мероприятия, проводимые в рамках сервисного обслуживания и ремонта:Блок системный (видеосервер и УРМ): - Внешний осмотр, очистка внешних поверхностей;- Проверка соединений жгутов с внешними устройствами;- Проверка температурного режима блока (по косвенным признакам);- Оценка шумов работы блока (уровень, посторонние шумы);- Осмотр, очистка внутренних поверхностей и плат (устройств) блока, проверка внутренних соединений жгутов (разъемов) устройств блока;- Проверка температурного режима блока программными средствами (CMOS SETUP);- Диагностика потенциальных неисправностей жестких дисков;- Дефрагментация магнитного носителя (HDD);- Создание резервной копии видеоархива. При необходимости;- Проверка параметров операционной системы и прикладных программ, сканирование и очистка системного реестра. При необходимости;- Замена вентилятора охлаждения. При необходимости.- Замена магнитного носителя (HDD). При необходимости.Блоки питания: - Внешний осмотр, очистка, контроль по нагреву;- Проверка клеммных соединений;- Контроль Uвх/Uвых при нагрузке;- Снятие вольт - амперной характеристики (на холостом ходу и под нагрузкой);- Замена блока питания. При необходимости;Видео камера: - Внешний осмотр, очистка внешних поверхностей камеры;- Очистка объектива;- Проверка герметичности (по косвенным признакам);- Проверка термостабилизации (по косвенным признакам);- Замена видеокамеры. При необходимости.Сетевые коммутаторы: - Внешний осмотр, очистка, контроль по нагреву;- Проверка клеммных соединений;- Замена коммутатора. При необходимости.Источник бесперебойного питания (ИБП): - Произвести визуальный осмотр ИБП.- Произвести очистку внешних поверхностей блока специальными чистящими средствами.- Проверить степень нагрева поверхностей блока;- Периодически проводить тренировку аккумуляторных батарей;- Периодически проверять переход блока в резервное питание;- Проверка кабелей и разъемов.Мониторы (телевизоры): - Произвести Визуальный осмотр монитора (телевизора);- Визуальный осмотр крепления;- Произвести очистку внешних поверхностей (корпуса и экрана) специальными чистящими средствами;- Проверить плотность соединений разъемов;- Оценить степень нагрева поверхностей монитора на ощупь;- Оценить визуально качество изображения;- Произвести техническое обслуживание внутренней части монитора;- Проверить и при необходимости произвести корректировку параметров (настроек) работы монитора (разрешающая способность, глубина цвета, частота кадровой развертки и др. согласно меню);Кабельные линии: - Визуальный осмотр кабельных линий на нарушение оболочки, провисание, обрывы;- Периодическая чистка мест соединения и подключения;- Ремонт линии в случае необходимости. |
| 4 | Системы диспетчеризации представляеют собой совокупность аппаратных и программных средств для учета расхода различных типов ресурсов: холодной и горячей воды, электроэнергии и тепловой энергии. Системы обеспечивают получение, накопление, обработку, хранение, отображение и передачу информации о расходе ресурсов в системы верхнего уровня. Системы сертифицированы как средства измерения.**Диспетчеризация учета системы водоснабжения** предусматривает выполнение учета расхода холодной воды на основе автоматизированной системы учета с использованием устройства сбора и передачи данных через коммуникатор. Система базируется на программном обеспечении и технических средствах, работающих по цифровым технологиям, включенным в Госреестр РФ. Напряжение сети 220В, 50 Гц. Оборудование учета устанавливается в помещении водомерного узла. Счетчик импульсов ДУВС, обеспечивает сбор информации с импульсного выхода счетчика воды, а так же передачу информации по интерфейсному каналу RS-485. Программное обеспечение счетчика устанавливается заводом-изготовителем с функцией синхронизации времени. Счетчик ДУВС устанавлен в щите учета. Предусматривает сбор и передача данных через коммуникатор УСПД-МОСТ и К на диспетчерский пункт МП «Водоканал» по GSM-каналу. Защита от несанкционированного доступа к открытым клеммам измерительных цепей, обеспечивается пломбированием крышек приборов учета, испытательного клеммника и проводится после проведения метрологической аттестации системы на объекте.Заземлению подлежат металлические корпуса приборов, аппаратов, шкафы учета и т.д. Заземление выполнить согласно ПУЭ. Для заземления использовны отдельные жилы кабеля. **Диспетчеризация учета тепловой энергии системы отопления здания, автоматизация системы ГВС и учет тепловой энергии** предусматривается в следующем объеме: - сбор информации о температуре наружного воздуха и температуре прямого и обратного теплоносителя; - поддержание нормируемой температуры внутреннего воздуха в характерных помещениях; - регулирование температуры теплоносителя в системе отопления; - регулирование температуры подогретой воды в системе ГВС;- система учета расхода теплоносителя; - ручное и автоматическое управление сетевыми насосами системы отопления (рабочий/резервный) - ручное и автоматическое управление сетевыми насосами системы ГВС (рабочий/резервный)Учет тепловой энергии здания на входе от теплосети осуществляется теплосчетчиком НПО «Промприбор», с установкой расходомеров на подающем и обратном трубопроводе и датчиков температуры на подающем и обратном трубопроводах. Вычислитель теплосчетчика устанавливаются по месту около первичных датчиков. Указанные выше мероприятия по автоматизации выполняются на основе комплектных щитов автоматики (щиты с датчиками температуры и пультами дистанционного управления поставляются комплектно с технологическим оборудованием в составе блочного ИТП. **Диспетчеразация учета электрической энергии** предусматривается на вводно-распределительном устройстве счетчиком активной энергии «Меркурий 230 АRT». В базовые функции счетчика входи: 1. Измерение, учёт, хранение, вывод на ЖКИ и передачу по интерфейсам активной и реактивной электроэнергии раздельно по каждому тарифу и сумму по всем тарифам за следующие периоды времени: - всего от сброса показаний- за текущие сутки и на начало суток- за предыдущие сутки и на начало суток- за текущий месяц и на начало месяца- за каждый из 11 предыдущих месяцев и на начало месяцев- за текущий год и на начало года- за предыдущий год и на начало года.2. Тарификатор счётчика обеспечивает возможность учёта по 4 тарифам в 16 временных зонах суток для 4-х типов дней. Каждый месяц года программируется по индивидуальному тарифному расписанию. Минимальный интервал действия тарифа в пределах суток – 1 минута.3. Измерение следующих параметров электросети:- мгновенных значений активной, реактивной и полной мощности по каждой фазе и по сумме фаз с указанием направления вектора полной мощности;- действующих значений фазных токов, напряжений, углов между фазными напряжениями- частоты сети- коэффициентов мощности по каждой фазе и по сумме фаз.4. Контроль максимальной мощности.При необходимости в счётчике можно задать лимит максимальной мощности нагрузки и перевести счётчик в режим управления по лимитам. В случае превышения установленного лимита счётчик сделает соответствующую запись в журнале событий с отметкой даты и времени когда произошло это превышение. Журнал доступен к прочтения по любому из из цифровых интерфейсов счётчика кроме PLC.Возможно управление нагрузкой через телеметрический выход внешними цепями коммутации. Счетчики активной энергии общего учета на вводе в здание и счетчтики активной энергии квартир объединены в общую систему автоматизированного контроля и учета электроэнергии «АСКУЭ». Информация по учету электроэнергии передается на диспетчерский пункт электроснабжеющей организации. **ВНИМАНИЕ:** при производстве ремонтных работ не повредите кабельные линии, проложенные в полу помещения.Мероприятия, проводимые в рамках сервисного обслуживания и ремонта:Приборы учета и обработк и информации: - Внешний осмотр приборов, индикации;- Внешний осмотр, очистка, контроль по нагреву;- Проверка клеммных соединений;- Проверка надежности крепления и подключения проводов.Системный блок (сервер и удаленное рабочее место оператора): - Внешний осмотр, очистка внешних поверхностей;- Проверка соединений жгутов с внешними устройствами;- Проверка температурного режима блока (по косвенным признакам);- Оценка шумов работы блока (уровень, посторонние шумы);- Осмотр, очистка внутренних поверхностей и плат (устройств) блока, проверка внутренних соединений жгутов (разъемов) устройств блока;- Проверка температурного режима блока программными средствами (CMOS SETUP);- Диагностика потенциальных неисправностей жестких дисков;- Дефрагментация магнитного носителя (HDD);- Создание резервной копии видеоархива. При необходимости;- Проверка параметров операционной системы и прикладных программ, сканирование и очистка системного реестра. При необходимости;- Замена вентилятора охлаждения. При необходимости.- Замена магнитного носителя (HDD). При необходимости.Блоки питания: - Внешний осмотр, очистка, контроль по нагреву;- Проверка клеммных соединений;- Контроль Uвх/Uвых при нагрузке;- Снятие вольт - амперной характеристики (на холостом ходу и под нагрузкой);- Замена блока питания. При необходимости;Сетевые коммутаторы: - Внешний осмотр, очистка, контроль по нагреву;- Проверка клеммных соединений;- Замена коммутатора. При необходимости.Источник бесперебойного питания (ИБП): - Произвести визуальный осмотр ИБП.- Произвести очистку внешних поверхностей блока специальными чистящими средствами.- Проверить степень нагрева поверхностей блока;- Периодически проводить тренировку аккумуляторных батарей;- Периодически проверять переход блока в резервное питание;- Проверка кабелей и разъемов.Мониторы (телевизоры): - Произвести Визуальный осмотр монитора (телевизора);- Визуальный осмотр крепления;- Произвести очистку внешних поверхностей (корпуса и экрана) специальными чистящими средствами;- Проверить плотность соединений разъемов;- Оценить степень нагрева поверхностей монитора на ощупь;- Оценить визуально качество изображения;- Произвести техническое обслуживание внутренней части монитора;- Проверить и при необходимости произвести корректировку параметров (настроек) работы монитора (разрешающая способность, глубина цвета, частота кадровой развертки и др. согласно меню);Кабельные линии: - Визуальный осмотр кабельных линий на нарушение оболочки, провисание, обрывы;- Периодическая чистка мест соединения и подключения |

 **Подраздел 3.6. Рекомендации по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования систем электроснабжения и освещения мест общего пользования.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| 1 | **Рекомендации по содержанию и ремонту вводно-распределительных устройств системы электроснабжения****Вводное распределительное устройство (ВРУ) и щит этажный (ЩЭ)***Назначение устройств* Устройство предназначено для внутренней установки в жилых и общественных зданиях для приёма, распределения и учёта электроэнергии трёхфазного переменного тока частотой 50 Гц напряжением 380/220 В с системой заземления ТN-C-S (ГОСТ 30331.2 – 95, ГОСТ Р 50571.2 – 96), а так же для защиты групповых линий при перегрузках и коротких замыканиях. *Технические характеристики:* Устройство соответствует требованиям ГОСТ Р 51732-2001 «Устройства вводно-распределительные для жилых и общественных зданий. Общие технические условия». *Условия эксплуатации:* - температура окружающего воздуха от минус 5 до плюс 400С; – относительная влажность воздуха составляет не более 80% при температуре плюс 250С и не более 50% при температуре плюс 400С; - отсутствие резких толчков и тряски; - окружающая среда-невзрывоопасная, не содержащая агрессивных газов и паров в концентрациях, разрушающих металл и изоляцию; - рабочее положение в пространстве – вертикальное, допускается отклонение не более 5 °. *Использование по назначению:* Устройство устанавливается в щитовых помещениях или вне щитовых помещений (на лестничных клетках, в подвалах и пр.) и монтируется в вертикальном положении. В состоянии поставки устройства нулевая защитная шина РЕ и нулевая рабочая шина N соединены между собой съёмной перемычкой. Конструкция устройства допускает ввод и вывод бронированных и небронированных кабелей, а так же проводов с алюминиевыми и медными жилами в резиновой или пластмассовой изоляции. Нулевые защитные шины РЕ и нулевые рабочие шины N смежных устройств, скрепить между собой на месте монтажа. *Требования безопасности:* При эксплуатации устройства должны быть соблюдены требования ГОСТ 12.2.007.0-75 и документов «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей», «Межотраслевые правила» по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок» и «Правила устройств электроустановок». При эксплуатации должен использоваться ручной инструмент по ГОСТ 11516-94. *Техническое обслуживание:* Монтаж, эксплуатация и техническое обслуживание устройства должны производиться квалифицированным персоналом, прошедшим инструктаж по технике безопасности и имеющим квалификационную группу по электробезопасности не ниже III для электроустановок до 1000В. ЗАПРЕЩАЕТСЯ ОБСЛУЖИВАНИЕ УСТРОЙСТВА ПОД НАПРЯЖЕНИЕМ. В процессе эксплуатации периодически, не реже одного раза в два года, а так же после аварийных состояний необходимо подвергать устройство осмотру. При этом необходимо произвести: - осмотр и подтяжку контактных соеденений; - очистку от загрязнений; - проверять состояние заземления; - проверять целостность изоляции проводников; - проверять целостность корпуса. Замена предохранителей, как правило, производится при снятом напряжении. В исключительных случаях допускается замена предохранителей под напряжением с помощью рукояток (клещей) для съема предохранителей в диэлектрических перчатках и предохранительных очках. Профилактическую проверку устройства необходимо проводить только при снятом напряжении. Вводно-распределительное устройство предназначено для принятия электрической энергии от внешнего источника питания (в нашем случае от ТП). ВРУ имеет два независимых рабочих ввода и 2 группу надёжности. При выходе из строя, по какой-либо причине, одного из вводов, ВРУ переключается на один ввод при помощи перекидных рубильников, вручную, дежурным электроперсоналом. АВР (автоматический ввод резерва) АВР предназначен для питания абонентов 1 категории. Имеет два независимых ввода: рабочий и резервный от перекидных рубильников ВРУ. При выходе из строя одного из вводов, автоматика АВР автоматически переключает рабочий ввод на резервный, с помощью реле контроля фаз.  |
| 2 | **Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии**Ощедомовые приборы учета электрической энергии располжены в ВРУ в подвале жилого дома. Учет, хранение и передача данных осуществляется счетчиком «Меркурий 230 ART-02, CLN, PLCI» *Требования безопасности*Работы по техническому обслуживанию и ремонту счётчиков должны проводить специалисты, прошедшие специальную подготовку и имеющие удостоверение на право технического обслуживания и ремонта счётчиков.Перед эксплуатацией необходимо ознакомиться с эксплуатационной документацией на счётчик.К работам по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту счётчика допускаются лица, прошедшие инструктаж по технике безопасности и имеющие квалификационную группу по электробезопасности не ниже III для электроустановок до 1000 В. Все работы, связанные с монтажом счётчика, должны производиться при отключенной сети.При проведении работ по монтажу и обслуживанию счётчика должны быть соблюдены требования ГОСТ 12.2.007.0-75 и «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей и правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей», утвержденные Главгосэнергонадзором.Счётчик соответствует требованиям безопасности по ГОСТ Р 51350-99, а также:- ТР ТС 004/2011 – «О безопасности низковольтного оборудования»;- ТР ТС 020/2011 – «Электромагнитная совместимость технических средств». *Условия окружающей среды*Счётчик предназначен для эксплуатации внутри закрытых помещений: может быть использован только в местах, имеющих дополнительную защиту от влияния окружающей среды (установлен в помещении, в шкафу, в щитке). По условиям эксплуатации относится к ГОСТ 22261-94 с диапазоном рабочих температур от минус 40 до плюс 55 °С.*Устройство и работа счётчика*Конструктивно счётчик состоит из следующих узлов:- корпуса;- контактной колодки;- защитной крышки контактной колодки;- устройства управления, измерения и индикации.**Рисунок 3.6.1. – Структурная схема счетчика**Устройство управления, измерения и индикации (далее УУИИ) вместе с контактной колодкой устанавливается в основании корпуса.Кнопки управления индикацией устанавливаются в крышке корпуса и связываются с УУИИ механически.В качестве датчиков тока в счётчике используются токовые трансформаторы. В качестве датчиков напряжения в счётчике используются резистивные делители.Сигналы с датчиков тока и напряжения поступают на соответствующие входы аналого- цифрового преобразователя (АЦП) микропроцессора.АЦП микропроцессора производит преобразование сигналов, поступающих от датчиков тока и напряжения в цифровые коды, пропорциональные току и напряжению.Микропроцессор, перемножая цифровые коды, получает величину, пропорциональную мощности. Интегрирование мощности во времени даёт информацию о величине энергии.Микропроцессор (МК) управляет всеми узлами счётчика и реализует измерительные алгоритмы в соответствии со специализированной программой, помещенной во внутрен- нюю память программ. Управление узлами счётчика производится через программные интерфейсы, реализованные на портах ввода/вывода МК:- двухпроводный UART интерфейс для связи с внешним устройством;- пятипроводный SPI интерфейс для связи с энергонезависимой памятью;- трёхпроводный интерфейс для связи с драйвером ЖКИ.МК устанавливает текущую тарифную зону в зависимости от команды поступающей по интерфейсу или от таймера, формирует импульсы телеметрии, ведет учёт энергии по включен- ному тарифу, обрабатывает команды, поступившие по интерфейсу и при необходимости формирует ответ. Кроме данных об учтённой электроэнергии в энергонезависимой памяти хранятся калибровочные коэффициенты, серийный номер, версия программного обеспечения счётчика т.д. Калибровочные коэффициенты заносятся в память на предприятии-изготовителе и защищаются удалением перемычки разрешения записи. Изменение калибровочных коэффициентов на стадии эксплуатации счётчика возможно только посла вскрытия счётчика и установки технологической перемычки.МК синхронизирован внешним кварцевым резонатором, работающим на частоте 5000 кГц.МК управляет работой драйвера ЖКИ по трёхпроводному последовательному интерфейсу с целью отображения измеренных данных. Режим индикации может изменяться посредством кнопок управления индикацией.Драйвер ЖКИ имеет встроенный последовательный интерфейс для связи с устройством управления и память хранения информации сегментов. Устройство управления по последовательному интерфейсу записывает нужную для индикации информацию в память драйвера, а драйвер осуществляет динамическую выдачу информации, помещенную в его память, на соответствующие сегменты ЖКИ.Блок оптронных развязок выполнен на оптопарах светодиод-фототранзистор и предназна- чен для обеспечения гальванической развязки внутренних и внешних цепей счётчика.Через блок оптронных развязок проходят сигналы интерфейса и телеметрические импульсы (импульсные выходы счётчика).Энергонезависимое запоминающее устройство.В состав УУИИ входит микросхема энергонезависимой памяти (FRAM).Микросхема предназначена для периодического сохранения данных МК. В случае возникновения аварийно- го режима (“зависание” МК) МК восстанавливает данные из FRAM.Блок питания вырабатывает напряжения, необходимые для работы УУИИ. *Техническое обслуживание*К работам по техническому обслуживанию счётчика допускаются лица организации, эксплуатирующей счётчики, изучившие настоящее руководство и прошедшие инструктаж по технике безопасности и имеющие квалификационную группу по электробезопасности не ниже III для электроустановок до 1000 В.Перечен работ по техническому обслуживанию:- удаление пыли с корпуса и лицевой панели счетчика; - проверка надежности подключения силовых и интерфейсных цепей счетчика.Удаление пыли с поверхности счётчика производится чистой, мягкой обтирочной ветошью.Для проверки надежности подключения силовых и интерфейсных цепей счётчика необходимо:– снять пломбу защитной крышки контактной колодки, отвернуть два винта крепления и снять защитную крышку (Рисунок 2);- удалить пыль с контактной колодки с помощью кисточки;- подтянуть винты контактной колодки крепления проводов силовых и интерфейсных цепей;- установить защитную крышку контактной колодки, зафиксировать двумя винтами и опломбировать. |
| 3 | **Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов освещения**БУО (блок управления освещением) Блок управления освещением находится в электро-щитовой. Щит Буо отвечает за включение рабочего освещения всего жилого дома. Принимаемый при проектировании и расчетах запас освещенности является достаточным при обычной эксплуатации электроосветительных установок постоянной очистке светильников, своевременной смене ламп и т.п. Периодичность осмотров осветительных электроустановок зависит от характера помещений и устанавливается энергетиком управляющей компании. Ориентировочно для запыленных помещений с брутальной средой можно принять нужную периодичность осмотров рабочего освещения один раз в три месяца, а в помещениях с обычной средой — один раз в шесть месяцев. Для установок аварийного освещения сроки осмотров уменьшают в 2 раза. Для управления освещением общедомовых помещений предусмотрено автоматическое от реле времени, фотореле и выключатели местного управления, что позволяет изменять периодичность освещения помещений. Периодически проводить (по мере их загрязнения) очистку и мытье окон для восстановления заложенного в проекте уровня естественного освещения. Управления освещением помещений подземного паркинга предусмотрено автоматическое от потолочных датчиков движения и светильников со встроенным фото-акустическим выключателем, что позволяет изменять периодичность освещения помещений. Рекомендации по содержанию и ремонту осветительных приборов помещений общего пользования: Для нормальной и продолжительной работы осветительных приборов обслуживающий персонал должен проводить: - замену и текущий ремонт осветительной арматуры, (по мере необходимости); - замену перегоревших ламп (по мере необходимости). При замене не следует применять лампы большей мощности, чем это допускается для осветительного устройства. Завышенная мощность ламп приводит к недопустимому перегреву светильников и патронов и ухудшает состояние изоляции проводов. При осмотрах осветительных электроустановок проверяют состояние проводки, осветительных устройств, выключателей, штепсельных розеток и наличия заземления, очищают светильники и арматуру от пыли и копоти (1 раз в четыре месяца). |
| 4 | **Наружное освещение, объектов, территорий входящих в состав общего имущества, периодичность освещения.** Необходимый уровень обеспеченности освещения объектов и территорий предусмотрен проектом жилого дома. Периодичность наружного освещения достигается с помощью реле времени и фотореле, которые позволяют более рационально использовать энергоресурсы в зависимости от продолжительности светового дня. Периодичность работ по очистке светильников устанавливается ответственным за эл. хозяйство потребителя с учетом местных условий (рекомендуемая периодичность 2 раз в год). Рекомендации по содержанию и ремонту светильников наружного освещения. Обслуживающий персонал для обеспечения безаварийной работы должен выполнять профилактические работы на электросетях и оборудовании: - текущий ремонт поврежденных учасков кабельной линии (по мере необходимости); - переразделка дефектных муфт, сухих разделок (по мерее необходимости); - измерение сопротивления изоляции, периодичность 1 раз в год; - измерение сопротивления петли «фаза - нуль» для самых дальних светильников каждой линии, периодичность 1 раз в 3 года; - проверка технического состояния светильников наружного освещения (наличие и целостность стекол, исправность уплотнений, контактов и т.п.) – 2 раз в год (или при обнаружении факта неисправности); - проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1 Ом) – 1 раз в 3 года.  |

 **Подраздел 3.7. Рекомендации по содержанию и ремонту систем холодного водоснабжения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| 1 | **Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы холодного водоснабжения, входящих в общее имущество многоквартирного дома**Внутридомовые cети холодного водопровода предусматриваются из стальных оцинкованных трубопроводов по ГОСТ 3262-75\*. Стояки и магистрали теплоизолированы. Стояки проложены по квартирам, выполнены без кольцующих перемычек.Система водопровода должна выдерживать давление до 5 кгс/см2, т.к. максимальное давление системы очистки воды ограничено в пределах 2,1 - 5 атм. Температура от 3 до 38 °С. 5Эксплуатирующая организация должны обеспечивать:- проведение профилактических осмотров, планово-предупердительных ремонтов трубопроводов;- устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного;- устранение утечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно- регулирующей арматуры, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб,- предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов.При появлении коррозии на наружных стенках трубопроводов следует производить очистку и окраску трубопроводов.Крепления трубопроводов должны находиться в исправном состоянии.В случае замерзания трубопроводов в зимний период их отогревание должно производиться при помощи устройств на основе греющих кабелей. |
| 2 | **Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы холодного водоснабжения**На сетях холодного водоснабжения установлены шаровые вентили Ду от 15 до 50 мм и задвижки Ду80-100 мм.Эксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособность запорной арматуры: - обеспечивать прочность деталей и сварных швов, работающих под давлением;- не допускать пропуск среды и потение сквозь металл и сварные швы;- обеспечивать герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде;- обеспечивать герметичность затвора арматуры;- обеспечивать плавное перемещение всех подвижных частей арматуры без рывков и заеданий.При появлении следов коррозии на корпусах стальных задвижек следует производить их очистку и окраску. |
| 3 | **Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды**Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 °С. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается. Калибр и пределы измерения водосчетчика должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор. В случае завышения объемов воды, проходящей через водомер, необходимо заменить его на водомер требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем. В состав работ по обслуживанию приборов учета входит следующее: - визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды; - снятие и запись показаний счетчика воды; - составления акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика; - проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды вентилями) для очистки фильтра воды; - разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) с последующей сборкой фильтра; - запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетного механизма на счетчике воды; - при отказе работы счетчика съем неисправного счетчика. Установка счетчика воды с новой пломбировкой; - ремонт счетчика проводится специализированной сервисной службой.  |
| 4 | **Рекомендации по содержанию и ремонту механического оборудования и иного оборудования, расположенного на сетях системы холодного водоснабжения***Насосная станция*В помещении насосной станции устанавливается: комплектная установка повышающего давления ХВС+ГВС на весь блок, смонтированная на общей раме, с выполненной разводкой труб, электромонтажом и заводской регулировкой. Комплектуется шкафом управления.Эксплуатационный персонал насосных станций обязан:- поддерживать заданный режим работы насосной станции, обеспечивая при этом минимальный расход электроэнергии;- контролировать состояние и рабочие параметры основных насосных агрегатов, гидромеханических устройств (задвижек, затворов, обратных клапанов), гидравлических коммуникаций, электрооборудования, контрольно-измерительных приборов, средств автоматизации и диспетчерского управления, а также конструкций здания. Особое внимание следует обращать на несанкционированное появление воды в подземной части здания и принимать меры к прекращению ее поступления в здание;- предотвращать возникновение неисправностей и аварийных ситуаций, а в случае их возникновения принимать меры к устранению и ликвидации аварий в соответствии с планами ликвидации аварийных ситуаций;- соблюдать требования техники безопасности и охраны труда. Следить за соблюдением этих правил лицами, находящимися на станции, в том числе прикомандированным персоналом субподрядных организаций;- поддерживать надлежащее санитарное и противопожарное состояние в помещениях насосной станции;- вести систематический учет работы насосной станции, делая соответствующие записи в эксплуатационных журналах и суточных ведомостях;- своевременно проводить плановые ревизии, текущие и капитальные ремонты оборудования и систем, а также ремонты оборудования и систем поврежденных во время аварий. Должно быть обеспечено наличие необходимой технической документации:- инструкции по эксплуатации насосной станции и установленного на ней оборудования систем и отдельных механизмов;- генеральный план площадки насосной станции с нанесенными подземными коммуникациями и устройствами;- технологическая схема станции, технические описания (ТО) и инструкции по эксплуатации (ИЭ) отдельных агрегатов, механизмов, устройств и систем, установленных на станции;- схема электроснабжения станции, схема первичной коммутации силового электрооборудования агрегатов, механизмов, устройств, электроосвещения (рабочего, аварийного и охранного);- оперативный журнал, журнал учета электроэнергии и водоподачи, суточные ведомости (технологические и расхода электроэнергии), папки нарядов на производство работ в электроустановках и на технологическом оборудовании;- телефонный справочник с указанием номеров телефонов диспетчерской службы, водопроводно-канализационного хозяйства, субподрядных организаций, выполняющих сервисное обслуживание систем и оборудования насосной станции;- инструкции по технике безопасности и охране труда. Ремонтное обслуживание насосных станций.Периодичность профилактических испытаний и осмотров, текущих и капитальных ремонтов определяется планами и графиками ремонта оборудования.Графики ремонта, профилактических испытаний и осмотров оборудования устанавливаются ежегодными планами.При проведении ремонтов должны выполняться также мероприятия, направленные на повышение надежности работы оборудования, улучшение технико-экономических показателей и совершенствование оборудования путем модернизации отдельных элементов и узлов, с учётом передового опыта и новых разработок.Установленное на станции оборудование должно быть обеспечено запасными частями и материалами. Должен вестись учет имеющегося на станции запасного оборудования и запасных частей. При хранении запасных частей и оборудования должны быть приняты меры по сохранению их работоспособности (предохранение от коррозии, увлажнения и загрязнения).Ремонт оборудования должен производиться в соответствии с действующими инструкциями. Результаты центровки и балансировки насосных агрегатов, величины зазоров и другие замеры, связанные с изменением состояния деталей, особенно диаметры рабочих колес насосов, после их обточки, должны заноситься в ремонтный журнал или паспорт ремонтируемого насоса.Эксплуатация насосных агрегатов и вспомогательных механизмов. Эксплуатация насосных агрегатов и вспомогательного оборудования осуществляют на основе инструкций по эксплуатации.На каждый агрегат должен быть заведен технический паспорт, который должен содержать сведения о технических параметрах агрегата, о ремонтах и результатах эксплуатационных испытаний, об изменениях, внесенных в его конструктивные параметры (обточка диаметра рабочего колеса, размер зазоров и т.п.).На каждом агрегате, механизме, аппарате должна сохраняться заводская паспортная табличка суказанием завода-изготовителя и техническими характеристиками.При покраске оборудования должны быть приняты меры к сохранению заводских паспортныхтабличек в таком состоянии, чтобы имелась возможность их прочтения.На всех насосных агрегатах, задвижках, затворах и других механизмах должны быть нанесены краской хорошо видимые порядковые номера, соответствующие оперативной документации. На трубопроводах и других коммуникациях должна быть нанесена условная маркировка, указывающая их назначение.В инструкции по эксплуатации насосных агрегатов должна быть отражена последовательность операций пуска и остановки насосных агрегатов, способы регулирования их рабочих параметров, допустимые температуры подшипников и других узлов агрегатов, диапазон изменения уровня масла в подшипниковых ваннах, давления масла в маслосистемах, перечень основных неисправностей и способ их устранения.Допускаемое количество включений и отключений насосных агрегатов регламентируется местными инструкциями по эксплуатации, в соответствии с рекомендациями заводов- изготовителей насосов, электродвигателей и коммутационных аппаратов (выключателей, контакторов).Перед пуском насосного агрегата в работу должны быть проверены:- состояние напорных и всасывающих задвижек;- заполнение корпуса насоса водой;- состояние сальников, муфтовых соединений, защитных ограждений;- состояние контрольно-измерительных приборов и средств управления и пусковых устройств;- наличие масла в подшипниках и подпятниках.Пуск насосов может производиться двумя способами: на открытую или на закрытую задвижку. Как правило, при длинных напорных водоводах, а также при большой статической составляющей напора, пуск центробежных насосов может осуществляться на открытую задвижку. При этом насос должен быть оснащён обратным клапаном.При большом перепаде давлений до задвижки и после задвижки, например при вводе станции в эксплуатации или заполнении напорного водовода, пуск насоса целесообразно осуществлять на частично открытую задвижку, так как одностороннее давление на диск задвижки может создать значительный момент сопротивления, который не позволит открыть задвижку. Степень открытия задвижки в этом случае определяется расчётным или опытным путём.При выборе способа пуска насосов учитывается, также конструкция запорно-регулирующей арматуры (задвижка, поворотный затвор, конусный затвор и т. п.).Всасывающая задвижка при любых способах пуска должна быть всегда полностью открыта. Остановку насосных агрегатов, в нормальных условиях, рекомендуется осуществлять на предварительно закрытую задвижку.При аварийном отключении электропитания происходит неконтролируемая остановка агрегатов на открытую напорную задвижку. Поэтому, в ходе эксплуатации рекомендуется предусматривать меры по уменьшению величины гидравлического удара, если они не предусмотрены проектом. К таким мерам относятся: установка клапанов для впуска воздуха на водоводах, установка обратных клапанов с замедленной посадкой, пропуск потока воды через насос в обратном направлении и т.п.Конкретные меры по снижению величины гидравлического удара разрабатываются специализированными организациями по результатам расчётов и экспериментов.Длительная работа насосов при закрытой напорной задвижке или закрытом обратном клапане не допускается.В связи с этим эксплуатационный персонал должен внимательно контролировать параллельную работу низконапорных и высоконапорных насосов, не допуская длительной работы низконапорных насосов при закрытом обратном клапане.Не допускается работа насосных агрегатов в ненормальных режимах: перегрузки, кавитации, помпажа, вне зоны оптимальных КПД, при повышенной вибрации, перегреве подшипников и других узлов агрегатов.Насосные агрегаты должны работать в экономичном режиме. Экономичный режим работы насосных станций обеспечивается:- работой насосов в зоне оптимальных значений КПД, т.е. в допускаемом рабочем диапазоне; - изменений водоподачи и давления;- контролем износа оборудования (насосов, затворов, задвижек, клапанов) и устранением обнаруженного износа;- поддержанием соответствия режима работы насосных станций режиму работы водопроводных и канализационных сетей. Контроль износа оборудования, осуществляется при выполнении ежегодных планов профилактических осмотров и ремонтов оборудования, а также сравнением фактических рабочих характеристик насосов с исходными или каталожными характеристиками.Для снятия фактических характеристик должна быть обеспечена возможность постоянного или периодического поагрегатного измерения водоподачи и мощности насосных агрегатов.Для эффективного регулирования режимов работы должны быть заблаговременно разработаны режимные карты и типовые графики, регламентирующие условия применения различных способов регулирования в зависимости от реальных режимов водопотребления.Агрегат немедленно (аварийно) отключается при:- несчастном случае (или угрозе его) с человеком, требующем немедленной остановки электродвигателя;- появлении явного и неустранимого стука и шума в агрегате;- появлении дыма или огня из двигателя агрегата или его пускорегулирующей аппаратуры;- вибрации сверх допустимых норм, угрожающей целостности агрегата;- поломке агрегата;- нагреве подшипника сверх допустимой температуры, указанной в инструкции завода-изготовителя;- падении давления в маслосистеме.После аварийного отключения неисправного агрегата вместо него в работу включается резервный агрегат.На насосных агрегатах должны быть нанесены стрелки, указывающие направления вращения двигателя и механизма (насоса).На всех механизмах, запорно-регулирующих и пускорегулирующих устройствах должны быть нанесены надписи, номера и знаки, указывающие, к какому агрегату или механизму они относятся, а также надписи "пуск" и "стоп".Вращающиеся части агрегатов и механизмов (шкивы, муфты и проч.) должны быть закрыты ограждениями, снятие которых во время работы запрещается.Агрегаты, находящиеся в резерве, должны быть постоянно готовы к немедленному пуску, периодически осматриваться и опробоваться по утвержденному графику.Вибрация агрегатов, измеренная на каждом подшипнике, не должна превышать значений, указанных в заводской документации. |

 **Подраздел 3.8. Рекомендации по содержанию и ремонту системы горячего водоснабжения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| 1 | **Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы горячего водоснабжения входящих в состав общего имущества многоквартирного дома**Внутридомовые сети горячего водопровода выполнены из стальных оцинкованных трубопроводов по ГОСТ 3262-75\*. Стояки и магистрали теплоизолированы. Трубопроводы горячего водоснабжения (ГВС) проложены с линией циркуляции ГВС. Эксплуатирующей организацией должно контролироваться качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, которое должно отвечать требованиям СанПиН 2.1.4.2496-09 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения». Для контроля качества горячей воды следует обеспечить разработку, утверждение и внедрение программы лабораторно-производственного контроля качества горячей воды. Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам, должна быть не менее 60 С°. Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживается при помощи автоматических регуляторов, установленных в теплогенераторной (контроллеров). Системы горячего водоснабжения здания по окончании ремонта следует испытывать на давление, равное 1,25 рабочего, но не выше 1,0 МПа (10 кгс/см2). После ремонта система должна быть испытана с участием лица, ответственного за безопасную эксплуатацию, с составлением соответствующего акта. В процессе эксплуатации необходимо следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, устранять причины, вызывающие их неисправность и утечку воды. Осмотр систем горячего водоснабжения следует производить согласно утвержденному графику профилактических осмотров. Эксплуатирующая организация должна обеспечивать: - проведение профилактических осмотров, планово-предупердительных ремонтов трубопроводов; - устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного; - устранение утечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, - предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов. При появлении коррозии на наружных стенках трубопроводов следует производить очистку и окраску трубопроводов. Крепления трубопроводов должны находиться в исправном состоянии. В случае замерзания трубопроводов в зимний период их отогревание должно производиться при помощи устройств на основе греющих кабелей.  |
| 2 | **Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы горячего водоснабжения, входящих в общее имущество многоквартирного дома**На сетях горячего водоснабжения установлены шаровые вентили Ду от 15 до 50 мм. Эксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособность запорной арматуры: - обеспечивать прочность деталей и сварных швов, работающих под давлением; - не допускать пропуск среды и потение сквозь металл и сварные швы; - обеспечивать герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде; - обеспечивать герметичность затвора арматуры; - обеспечивать плавное перемещение всех подвижных частей арматуры без рывков и заеданий; При появлении следов коррозии на корпусах стальных задвижек следует производить их очистку и окраску.  |
| 3 | **Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды**Установка общедомового прибора учета горячей воды предусмотрена в ИТП жилого дома. Эксплуатирующая организация должна обеспечивать: - контроль работоспособности теплосчетчика - очистку составных частей теплосчетчика - техническое обслуживание теплосчетчика - снятие показателей потребления тепла горячим водоснабжением - пломбировку и настройку теплосчетчиков - бесперебойное электроснабжение теплосчетчиков - составления акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика; - проверка работоспособности водозапорной арматуры; - запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. - при отказе работы счетчика съем неисправного счетчика. Установка счетчика воды с новой пломбировкой; - ремонт счетчика проводится специализированной сервисной службой.  |
| 4 | **Рекомендации по содержанию и ремонту запорно-регулировочных кранов системы горячего водоснабжения**Эксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособность запорной арматуры: - обеспечивать прочность деталей и сварных швов, работающих под давлением; - не допускать пропуск среды и потение сквозь металл и сварные швы; - обеспечивать герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде; - обеспечивать герметичность затвора арматуры; - обеспечивать плавное перемещение всех подвижных частей арматуры без рывков и заеданий; - балансировка и настройка регулировочных вентилей для циркуляции ГВС по потребителям.  |
| 5 | **Рекомендации по содержанию и ремонту механического оборудования и иного оборудования, расположенного на сетях системы горячего водоснабжения и входящих в состав общего имущества многоквартирного дома**Эксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособность всего оборудования, расположенного на системе горячего водоснабжения (источники тепла, арматура, трубы, системы автоматики и управления, бойлеры и т.д.) путем проведения работ по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности и исправности оборудования, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения испытаний и осмотров с использованием современных средств технической диагностики. Периодичность профилактических испытаний и осмотров, текущих и капитальных ремонтов определяется планами и графиками ремонта оборудования.Графики ремонта, профилактических испытаний и осмотров оборудования устанавливаются ежегодными планами.При проведении ремонтов должны выполняться также мероприятия, направленные на повышение надежности работы оборудования, а также соблюдения всех требований безопасности.Обслуживание и ремонт оборудования горячего водоснабжения выполняется согласно требованиям, указанным в паспортах на данное оборудование.Эксплуатирующей организацией должна осуществляться очистка трубопроводов, бойлеров и других деталей от отложений, замена анодов (в бойлере) и фильтров.  |

 **Подраздел 3.9. Рекомендации по содержанию и ремонту системы водоотведения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| 1 | **Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома**Магистрали систем хоз.-бытовой канализации жилого дома и выпуски из здания выполненны минерализованных труб, стояки и подводки – из канализационных полипропиленовых труб ТУ 4926-002-88742502-00. Магистрали систем ливневой канализации жилого комплекса выполнены из НПВХ труб по ГОСТ 18599-2001, стояки и подводки – из напорных НПВХ раструбных труб. Эксплуатирующая организация должна обеспечивать: - проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово- предупредительных ремонтов; - устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания при некачественном монтаже санитарно-технических систем, срывов гидравлических затворов, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и не герметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки; - предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации; Следует обеспечить наличие крышек на ревизиях и пробок на прочистках, герметичность трубопроводов канализации и их раструбных соединений, обеспечить прочистку трапов в мусорокамерах, не допуская их засора. В случае появления запаха канализации в помещениях квартир следует проверить наличие засора в трубопроводах вытяжной части стояка, а в зимний период – наличие обмерзания верхней части вытяжки стояка. Профилактическую прочистку подводок (в помещениях общего пользования) и стояков канализации следует производить 2 раза в год; - предотвращения обмерзания трубопроводов ливневой канализации, воронок и желобов; - контроль системы обогрева системы ливневой канализации.  |
| 2 | **Рекомендации по содержанию и ремонту установок сбора и (или) очистки сточных вод, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома**Установки сбора и (или) очистки сточных вод в составе общего имущества жилого дома – **отсутствуют**.  |
| 3 | **Рекомендации по содержанию и ремонту оборудования канализационно-насосной станции, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома**Канализационные насосные станции в составе общего имущества жилого дома – **отсутствуют**.  |
| 4 | Рекомендации по содержанию и ремонту иного оборудования, расположенногона сетях системы водоотведения и входящего в состав общего имущества многоквартирного домаЭксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособность всего оборудования, расположенного на системе сетях системы водоотведения путем проведения работ по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности и исправности оборудования, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения испытаний и осмотров с использованием современных средств технической диагностики. Периодичность профилактических испытаний и осмотров, текущих и капитальных ремонтов определяется планами и графиками ремонта оборудования.Графики ремонта, профилактических испытаний и осмотров оборудования устанавливаются ежегодными планами.При проведении ремонтов должны выполняться также мероприятия, направленные на повышение надежности работы оборудования, а также соблюдения всех требований безопасности.Обслуживание и ремонт оборудования выполняется согласно требованиям, указанным в паспортах на данное оборудование. |

 **Подраздел 3.10. Рекомендации по содержанию и ремонту системы газоснабжения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| 1 | Системы газоснабжения внутри жилого дома и на прилегающей территории – **отсутствуют** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**Подраздел 3.11. Рекомендации по содержанию и ремонту систем отопления**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| 1 | **Рекомендации по содержанию и ремонту труб систем отопления, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома**Система отопления жилого дома двухтрубная, горизонтальная. От ИТП жилого дома в пространстве подвала к каждой секции жилого дома проведены раздельные магистральные трубопроводы системы отопления. К каждой магистральной сети подключаются стояки системы отопления, которые обеспечивают подключение на каждом этаже здания группу квартир. Так же к магистральным сетям подключаются отдельными ветками стояки отопления лифтовых холлов, лестничных клеток и разного рода подсобных помещений.В местах подключения стояков и ответвлений к магистральным трубопроводам устанавливается запорная (на Т11) и балансировочная арматура (на Т21), а также арматура для дренирования участков сети стояков.Поквартирная разводка системы отопления подключается к стоякам через «узел подключения», который состоит из автоматического регулятора перепада давления на трубопроводе Т21, балансировочного вентиля, который «работает» в паре с регулятором давления, на трубопроводе Т11, фильтра осадочного на Т11, счетчика тепла микропроцессорного на Т21 и соответствующей запорной арматуры. Данный узел располагается в зашивке с доступом через монтажный лючок в приквартирном тамбуре. Вся сантехническая арматура, подлежащая гидравлической настройке в процессе пусконаладочных работ, подлежит опломбированию.Магистральные трубопроводы, проходящие по подвалу, а также стояки жилья подлежат тепловой изоляции цилиндрами из минеральной ваты марки 75. Толщина теплоизоляции для труб Ду15-20 - 30мм, для труб Ду25-50 - 40мм, для труб Ду65-100 - 50мм. Трубопроводы прокладываемые в квартирах в конструкции пола прокладываются в защитной гофрированной трубе типа "пешель". Трубопроводы системы отопления лестничных клеток и мест общего пользования, а также трубопроводы разводки системы отопления, проложенные в отапливаемых помещениях, не изолируются. Запорная и балансировочная арматура установленная в техническом подполье изолируется той же изоляцией, что и трубопроводы.Для компенсации линейных удлинений трубопроводов стояков в перекрытиях 2 и 10 этажей устанавливаются неподвижные опоры (фланцы приварные), на участке трубопровода стояка системы отопления между 5-м и 6-м этажом устанавливаются осевые компенсаторы с минимальной компенсирующей способностью 25,5 мм.Поэтажная разводка монтируется из труб из шитого полиэтилена PE-Xc, которые прокладываются в конструкции пола в защитном кожухе.В качестве нагревательных приборов проектом приняты: в помещениях квартир - стальные панельные радиаторы со встроенным термостатическим вентилем с нижним подключением типа VK; в помещениях общего пользования и в технических помещениях (КУИ, ПНС и т.п.) - стальные панельные радиаторы с боковым подключением, а в электрощитовой и мусорокамере - регистры из гладких стальных труб.Бытовая регулировка теплоотдачи нагревательных приборов осуществляется вентилями радиаторными термостатическими с установкой на них термостатических головок.Удаление воздуха из системы отопления осуществляется воздушными кранами у радиаторов и через автоматические воздуховыпускные клапана, установленные в верхних точках системы отопления.Для отключения стояков предусматривается в тех. подполье запорная арматура. Для дренирования стояка, в местах их присоединения к магистралям устанавливаются дренажные вентиля к которым подключается шланг (комплект хранится у обслуживающего персонала) и дренируемая вода отводится к ближайшему трапу или на улицу.Крепление трубопроводов к строительным конструкциям осуществлять при помощи кронштейнов и стоек согласно: серия Б 5.000-2.1 – «Крепления трубопроводов, воздуховодов и сантехустройст»; серия 5.900-7 – «Опорные конструкции и средства крепления стальных трубопроводов внутренних санитарно-технических систем»; серия 5.903-13 – «Изделия и детали трубопроводов для тепловых сетей опоры трубопроводов подвижные». Служба эксплуатации должна обеспечивать:- поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;- поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления;- равномерный прогрев всех нагревательных приборов;- поддержание требуемого рабочего давления (не выше допускаемого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;- герметичность трубопроводов отопления и нагревательных приборов;- немедленное устранение всех видимых утечек воды.С целью энергосбережения температуру воздуха в помещениях зданий, в ночные часы от ноля до пяти часов допускается снижать на 2-3 °С.Работники эксплуатирующей организации должны следить за исправным состоянием системы отопления, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии.Эксплуатационный персонал в течение первых дней отопительного сезона должен проверить и произвести правильное распределение теплоносителя по системам отопления, в том числе по отдельным веткам (стоякам), Распределение, теплоносителя должно производиться по температурам возвращаемой (обратной) воды по данным проектной или наладочной организации.Выявленные дефекты в системе отопления должны учитываться при подготовке системы к следующему отопительному сезону.Промывка систем теплопотребления должна производится ежегодно после окончания отопительного периода, а также монтажа капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб. Системы промываются водой в количествах, превышающих расчетный расход теплоносителя в 3-5 раз, при этом должно достигаться полное осветление воды. При проведении гидропневматической промывки расход воздушной смеси не должен превышать 3-5-кратного расчетного расхода теплоносителя.Для промывки используется водопроводная или техническая вода. Подключение систем, не прошедших промывку не допускается. После промывки система сразу должна быть наполнена теплоносителем.Держать системы отопления опорожненными не допускается.Персонал эксплуатирующей организации должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой систем отопления.Повышение давления теплоносителя (в том числе кратковременное) свыше допустимого при отключении и включении систем отопления не допускается.Время отключения всей системы или отдельных ее участков при обнаружении утечек воды и других неисправностей следует устанавливать в зависимости от температуры наружного воздуха длительностью до двух часов. На всех запорных и регулирующих устройствах следует устанавливать маркировочные бирки. Трубопроводы в ИТП, подвальных помещениях должны быть окрашены и иметь соответствующие маркировочные бирки с указанием направления движения теплоносителя. Задвижки и вентили должны быть пронумерованы согласно общей схеме Теплогенераторной.Трубопроводы должны быть закреплены.При отрицательной температуре наружного воздуха, если прекратилась циркуляция воды в системе отопления и температура воды снизилась до +5 °С, необходимо производить опорожнение системы отопления.При отключении системы отопления от тепловой сети вначале следует закрывать задвижку на подающем трубопроводе. При закрытии задвижки необходимо убедиться, что давление в подающей сети сравнялось с давлением в обратном трубопроводе, только после этого закрывать на обратном трубопроводе.  |
| 2 | **Рекомендации по содержанию и ремонту обогревающих элементов**В качестве отопительных приборов предусмотрено установка стальных панельных радиаторов PURMO. В процессе эксплуатации следует производить очистку приборов отопления в начале отопительного сезона и 1-2 раза в течение отопительного периода. Также в процессе эксплуатации необходимо выпускать воздух из системы отопления посредством воздушников, производить балансировку и регулирование теплоносителя через отопительные прибооры. Для очистки нагревательного элемента конвекторов «Универсал ТБ» следует снять кожух. При очистке конвекторов нельзя использовать абразивные материалы и агрессивные моющие средства. Параметры горячей воды, используемой в качестве теплоносителя, должны удовлетворять требованиям, приведѐнным в «Правилах технической эксплуатации электрических станций и сетей Российской Федерации» РД34.20.501-95. Содержание кислорода в воде систем отопления не должно превышать 0,02 мг/кг воды, а значения рН должны быть в пределах 8...9,5. Содержание в воде железа (до 0,5 мг/л), общая жѐсткость – до 7 мг-экв/л. При опрессовке СНиП 3.05.01-85 допускает полуторное превышение рабочего давления, однако практика эксплуатации систем отопления показывает, что при опрессовке превышать максимальное рабочее давление следует не более чем на 25%. При опрессовке следует избегать резкого повышения давления. Во избежание образования воздушных пробок заполнение водой системы отопления с конвекторами, оборудованными термостатами, следует производить снизу через обратную магистраль при открытых термостатах. Не рекомендуется опорожнять систему отопления со стальными конвекторами более, чем на 15 дней в году. Особенно опасен режим частого кратковременного опорожнения системы отопления при ремонте и замене приборов.  |
| 3 | **Рекомендации по содержанию и ремонту запорной и регулирующей арматуры системы отопления**Для гидравлической увязки системы отопления предусмотрены регулировочные вентили. Для отключения участков системы отопления предусмотрены запорные шаровые краны. Эксплуатирующая организация должна обеспечивать: - необходимую настройку регулировочных вентилей для обеспечения циркуляции теплоносителя по всем контурам системы отопления - стравливать воздух из системы отопления для циркуляции теплоносителя - устранять дефекты и протечки в регулирующей и запорной арматуре - обеспечивать прочность деталей и сварных швов, работающих под давлением; - не допускать пропуск среды и потение сквозь металл и сварные швы; - обеспечивать герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде; - обеспечивать герметичность затвора арматуры; - обеспечивать плавное перемещение всех подвижных частей арматуры без рывков и заеданий |
| 4 | **Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии**Общий учет количества тепла осуществляется запроектированным в узле ввода двухпоточным теплосчетчиком ТС.ТМК-Н130/2 ф25. Эксплуатирующая организация должна обеспечивать: - контроль работоспособности теплосчетчика - очистку составных частей теплосчетчика - техническое обслуживание теплосчетчика - снятие показателей потребления тепла отоплением - пломбировку и настройку теплосчетчиков - бесперебойное электроснабжение теплосчетчиков - составления акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика; - проверку работоспособности водозапорной арматуры; - запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. - при отказе работы счетчика съем неисправного счетчика. Установка счетчика с новой пломбировкой. Ремонт счетчика проводится специализированной сервисной службой.  |
| 5 | **Рекомендации по содержанию и ремонту теплообменников, элеваторных узлов**Индивидуальный тепловой пункт (ИТП), расположенный в подвале здания, служит для обеспечения расчетных тепловых потоков здания. Первичным теплоносителем является вода с параметрами 130-70 С.Общий учет количества тепла осуществляется запроектированным в узле ввода двухпоточным теплосчетчиком ТС.ТМК-Н130/2 ф25.Система отопления ж.д. присоединяется к тепловым сетям по независимой схеме через пластинчатый теплообменник ET-015M-46 DN50(4LL19HL). Обеспечение в системе отопления ж.д. расчетных параметров 90-70 °С осуществляется регулирующим клапаном ф40, TRV-40-25-2-0, Kv=25,0 м3/ч с эл./пр.3-х позиционным на 230В.Циркуляция воды в системе отопления ж.д. обеспечивается сдвоенными насосами MAGNA 3(D) 65-150 F, (1 рабочий, 1 резервный), ~1, которые работают круглосуточно.Подпитка системы отопления здания предусмотрена из обратного трубопровода первичного теплоносителя при помощи подпиточных насосов CR 3-8 (1 рабочий, 1 резервный)~1, которые включаются по давлению. Система ГВС здания присоединяется к тепловым сетям по смешанной схеме через пластинчатый теплообменник ET-015M-28/38 DN50МГВ (5LL9HL+12LL7HL). Обеспечение в системе ГВС здания ж.д. расчетных параметров 60 °С осуществляется регулирующим клапаном ф32, TRV-32-16-2-0, Kv=12,0м3/ч с эл./пр.3-х позиционным на 230В. Циркуляция воды в системе ГВС здания ж.д. обеспечивается насосами MAGNA 3 32-100 N, (1раб.,1рез.), ~1, которые работают круглосуточно.Монтаж трубопроводов теплоснабжения, отопления выполнен из электросварных труб по ГОСТ 10704-91, трубопроводов горячего водоснабжения из водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75. Для защиты трубопроводов от коррозии принято масляно-битумное покрытие в два слоя по грунту ГФ-21.Дренаж трубопроводов осуществляется в дренажный лоток при помощи гибкого шланга.Эксплуатация тепловых сетей и теплоиспользующих установок на предприятиях должна осуществляться в соответствии с правилами технической эксплуатации тепловых сетей и теплоиспользующих установок. Контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны быть в исправном состоянии. На вентили и задвижки, трубопроводы тепловых сетей должны быть нанесены надписи с их номерами согласно оперативной схеме тепловых сетей и указатели направления движения.Трубопроводы тепловых сетей, расположенные в местах, доступных для обслуживания, должны быть окрашены и иметь надписи в соответствии с действующими правилами.Трубопроводы тепловых сетей в горизонтальной части должны иметь уклон, а в нижних точках должны быть оснащены дренажом с вентилями в соответствии с требованиями проектной документации и ТНПА.Тепловая изоляция, фланцевые соединения трубопроводов тепловых сетей, а также арматура должны соответствовать требованиям проектной документации, ТНПА и не должны иметь повреждений.Тепловые пункты должны обеспечивать:- требуемый расход теплоносителя при его соответствующих параметрах;- надежную и экономичную работу всего оборудования систем теплопотребления.Помещения тепловых пунктов должны иметь исправные:- освещение и параметры температурно-влажностного режима эксплуатации согласно проектной документации;– исправную переговорную связь с объединенной диспетчерской системой или городской телефон;- приямки, закрытые сверху решетками для обеспечения безопасной эксплуатации;- приточно-вытяжную вентиляцию в исправном техническом состоянии (при ее наличии).Тепловые пункты должны быть защищены от несанкционированного доступа посторонних лиц.Системы теплоснабжения и тепловые пункты должны обслуживаться аттестованным в установленном порядке персоналом.Обслуживающий персонал должен осуществлять контроль за работой систем отопления в течение отопительного сезона с занесением данных в журнал теплового узла, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие недогрев или перерасход тепловой энергии. Обнаруженные неисправности необходимо регистрировать в сменном журнале с последующей отметкой даты их устранения, вида выполненных работ и фамилий работников, производивших ремонт.Оборудование тепловых пунктов после окончания ремонта и перед началом отопительного сезона следует подвергать гидравлическим испытаниям в соответствии с требованиями ТНПА.Элеваторы, смесительные узлы и спускные краны в тепловых пунктах и системах теплопотребления должны быть опломбированы.Металлические баки-аккумуляторы горячей воды, установленные в тепловых пунктах, и другое оборудование должны находиться в технически исправном состоянии.В баках-аккумуляторах внутренняя поверхность должна быть защищена от коррозии, наружная – покрыта тепловой изоляцией.Наружный осмотр баков следует производить ежедневно, при этом необходимо следить за состоянием тепловой изоляции, подводящих и отводящих трубопроводов, компенсирующих устройств.Внутренний осмотр баков-аккумуляторов необходимо производить не реже чем 1 раз в год, с измерением толщины стенок.В тепловых пунктах с оборудованием для подготовки горячей воды для систем водоснабжения следует контролировать утечку сетевой воды в местные системы горячего водоснабжения и проникновение водопроводной воды в трубопроводы тепловых сетей из-за износа или поломок теплообменников.Не допускается повышение давления теплоносителя сверх допустимого и его снижениениже статического, в том числе кратковременное, при отключении и включении в работу систем теплопотребления, подключенных к тепловой сети по зависимой схеме.Проверку производительности теплообменников необходимо осуществлять не реже чем 1 раз в 5 лет.Тепловой пункт оснащен автоматикой насосного оборудования, автоматической системой отпуска тепла на отопление, горячее водоснабжение и технические нужды, приборами регулирования и учета расхода воды и тепла. Приборы должны быть исправными и постоянно включенными в работу.Уровень шума от работы насосного оборудования в помещениях, расположенных над тепловыми пунктами или вблизи отдельно стоящих тепловых пунктов, не должен превышать допустимый уровень шума.Перед отопительным сезоном следует производить подготовку и проверку готовности объектов к работе в осеннее-зимний период.Ежегодно до начала отопительного сезона необходимо производить гидравлическую проверку и 1 раз в 4 года — гидропневматическую (химическую) промывку трубопроводов теплового пункта. Одновременно следует производить промывку системы отопления, присоединенной к тепловым сетям. |
| 6 | **Рекомендации по содержанию и ремонту домовой (крышной, подвальной, встроенной, пристроенной) котельной**Котельные в жилом доме – отстуствуют.  |
| 7 | **Рекомендации по содержанию и ремонту механического оборудования и иного оборудования, расположенного на сетях системы отопления**Эксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособность всего оборудования, расположенного на системе отопления (источники тепла, арматура, трубы, системы автоматики и управления, бойлеры и т.д.) путем проведения работ по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности и исправности оборудования, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения испытаний и осмотров с использованием современных средств технической диагностики Периодичность профилактических испытаний и осмотров, текущих и капитальных ремонтов определяется планами и графиками ремонта оборудования. Графики ремонта, профилактических испытаний и осмотров оборудования устанавливаются ежегодными планами. При проведении ремонтов должны выполняться также мероприятия, направленные на повышение надежности работы оборудования, а также соблюдения всех требований безопасности. Обслуживание и ремонт оборудования выполняется согласно требованиям указанным в паспортах на данное оборудование.  |

 **Подраздел 3.12. Рекомендации по обеспечению освещения помещений общего пользования, содержанию и ремонту оборудования и иных объектов, используемых для обеспечения освещения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2[[7]](#footnote-7)\* |
| 1 | **Рекомендации по обеспечению освещения помещения, периодичность освещения**БУО (блок управления освещением) Блок управления освещением находится в электро-щитовой. Щит Буо отвечает за включение рабочего освещения всего жилого дома. Принимаемый при проектировании и расчетах запас освещенности является достаточным при обычной эксплуатации электроосветительных установок постоянной очистке светильников, своевременной смене ламп и т.п. Периодичность осмотров осветительных электроустановок зависит от характера помещений и устанавливается энергетиком управляющей компании. Ориентировочно для запыленных помещений с брутальной средой можно принять нужную периодичность осмотров рабочего освещения один раз в три месяца, а в помещениях с обычной средой — один раз в шесть месяцев. Для установок аварийного освещения сроки осмотров уменьшают в 2 раза. Для управления освещением общедомовых помещений предусмотрено автоматическое от реле времени, фотореле и выключатели местного управления, что позволяет изменять периодичность освещения помещений. Периодически проводить (по мере их загрязнения) очистку и мытье окон для восстановления заложенного в проекте уровня естественного освещения. Управления освещением помещений подземного паркинга предусмотрено автоматическое от потолочных датчиков движения и светильников со встроенным фото-акустическим выключателем, что позволяет изменять периодичность освещения помещений. Рекомендации по содержанию и ремонту осветительных приборов помещений общего пользования: Для нормальной и продолжительной работы осветительных приборов обслуживающий персонал должен проводить: - замену и текущий ремонт осветительной арматуры, (по мере необходимости); - замену перегоревших ламп (по мере необходимости). При замене не следует применять лампы большей мощности, чем это допускается для осветительного устройства. Завышенная мощность ламп приводит к недопустимому перегреву светильников и патронов и ухудшает состояние изоляции проводов. При осмотрах осветительных электроустановок проверяют состояние проводки, осветительных устройств, выключателей, штепсельных розеток и наличия заземления, очищают светильники и арматуру от пыли и копоти (1 раз в четыре месяца). |
| 2 | **Рекомендации по обеспечению наружного освещения, объектов, территорий, входящих в состав общего имущества, периодичность освещения**Необходимый уровень обеспеченности освещения объектов и территорий предусмотрен проектом жилого дома. Периодичность наружного освещения достигается с помощью реле времени и фотореле, которые позволяют более рационально использовать энергоресурсы в зависимости от продолжительности светового дня. Периодичность работ по очистке светильников устанавливается ответственным за эл. хозяйство потребителя с учетом местных условий (рекомендуемая периодичность 2 раз в год). Рекомендации по содержанию и ремонту светильников наружного освещения. Обслуживающий персонал для обеспечения безаварийной работы должен выполнять профилактические работы на электросетях и оборудовании: - текущий ремонт поврежденных учасков кабельной линии (по мере необходимости); - переразделка дефектных муфт, сухих разделок (по мерее необходимости); - измерение сопротивления изоляции, периодичность 1 раз в год; - измерение сопротивления петли «фаза - нуль» для самых дальних светильников каждой линии, периодичность 1 раз в 3 года; - проверка технического состояния светильников наружного освещения (наличие и целостность стекол, исправность уплотнений, контактов и т.п.) – 2 раз в год (или при обнаружении факта неисправности); - проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1 Ом) – 1 раз в 3 года.  |
| 3 | **Рекомендации по содержанию и ремонту осветительных приборов помещений общего пользования**Содержание и ремонт осветительных приборов помещений общего пользования приозводить в соответствии с паспортами на устанвленное оборудование, содержащими требования по эксплуатации |
| 4 | **Рекомендации по содержанию и ремонту светильников наружного освещения**Содержание и ремонт светильников наружного освещения приозводить в соответствии с паспортами на устанвленное оборудование, содержащими требования по эксплуатации |
| 5 | Рекомендации по содержанию и ремонту опор наружного освещения, входящихв состав общего имуществаСодержание и ремонт опор наружного освещения, входящихв состав общего имущества, приозводить в соответствии с паспортами на устанвленное оборудование, содержащими требования по эксплуатации |

**Подраздел 3.13. Рекомендации по организации сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, уборки и санитарно-гигиенической очистки общего имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| 1 | **Рекомендации по организации сбора и вывоза бытовых отходов**Собственники жилых помещений все бытовые и пищевые отходы должны утилизироватьсянепосредственно через мусоропроводы.Сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан должно производиться небольшими порциями в полиэтиленовых мешках, крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан. Мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завернуть в прочные пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости не допускается.Ликвидация засоров, а также снятие загрузочных клапанов и их ремонт должны производиться только персоналом, ответственным за эксплуатацию систем мусороудаления. Ликвидировать засоры в стволе мусоропровода через загрузочный клапан без снятия ковша не допускается.В период промывки и дезинфекции стволов мусоропровода запрещается пользоваться мусоропроводом.Временное прекращение пользования мусоропроводом допускается при обнаружении засоров, а также повреждений и неисправностей.Запрещается оставлять любой мусор около мусоропровода.Категорически запрещается нарушать целостность и герметичность ствола мусоропровода! Собственники нежилых помещений обязаны самостоятельно решать вопрос выброса мусора и отходов. |
| 2 | Рекомендации по содержанию и ремонту мусоропроводаМусоропровод должен обеспечивать беспрепятственный прием мусороприемниками и сброс мусора по стволам в приемную камеру при условии соблюдения санитарно-гигиенических требований. Мусоропровод необходимо содержать в исправном состоянии.Ствол мусоропровода должен быть приспособлен для навески съемного оборудования для механической очистки и санитарной обработки. Оборудование должно легко устанавливаться и демонтироваться. Дезинфицирующие составы должны быть согласованы органами санитарного надзора.Мусоропроводы необходимо эксплуатировать в соответствии с санитарными нормами и правилами с соблюдением следующих требований: - профилактическую очистку от грязи бункера и приемных клапанов следует производить не реже чем 1 раз в месяц;- засоры стволов мусоропроводов должны быть немедленно устранены;- переносные мусоросборники необходимо ежедневно очищать внутри и снаружи;- мусороприемные камеры следует ежедневно очищать от мусора и промывать или вывозитьконтейнеры в соответствии с графиком;- вентиляцию мусоропроводов следует проверять ежемесячно;- помещение мусороприемной камеры и ее оборудование, ствол, загрузочные клапаны следует подвергать дезинфекции и дератизации.Запрещается загружать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, горящие и тлеющие предметы, взрывоопасные и легко воспламеняющиеся вещества и жидкости, загромождать проезд к камере мусоропровода, а также к контейнерам.Вывоз мусора осуществляется по системе "опорожнения" (когда мусор из переносных мусоросборников перегружают в кузов мусоровозов). Мусоросборники ежедневно моет уборщик струей воды из шланга. Эта работа должна проводиться в мусороприемных камерах. Периодичность работ: - Уборка мусороприемных камер – ежедневно; - Уборка загрузочных клапанов – 1 раз в неделю; - Мойка мусоросборников – ежедневно; - Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода – 1 раз в месяц; - Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода – 1 раз в месяц; - Дезинфекция мусоросборников – 1 раз в месяц; - Удаление мусора из мусороприемных камер – ежедневно; - Устранение засора – по мере необходимости |
|  | **Рекомендации по уборке и санитарно-гигиенической очистке общего имущества, порядок, периодичность осуществления соответствующих работ***Уборка лестничных клеток*Работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, подоконников, перил, оконных и лифтовых ограждений, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье кабин и лифтов. Уборка лестничных клеток, начиная с верхнего этажа, должна производиться после окончания работ по уборке кабин лифтов, клапанов мусоропроводов. При подметании лестничных маршей и площадок мусор собирают в специальную тару и транспортируют в установленное место. Лестницы перед мытьем нужно тщательно подмести, так как на площадках и ступеньках могут быть мелкие стекла, гвозди, иголки и т.д., которыми можно нанести травму рукам. Ведро с водой при мытье ставят на верхнюю ступеньку. Периодичность работ: - Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей – ежедневно; - Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей – 1 раз в месяц; - Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа – 2 раза в неделю; - Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа – 1 раз в месяц - Мытье пола кабины лифта – ежедневно; - Влажная протирка подоконников, отопительных приборов – 1 раз в неделю; - Влажная протирка стен, дверей и потолков кабины лифта – 2 раза в месяц; - Обметание пыли с потолков, мытье окон – 1 раз в год. *Уборка территории* Уборка тротуаров и дворовых территорий производится вручную или тротуароуборочными, подметально-уборочными и поливомоечными машинами. Места, недоступные для машин, убираются вручную до начала работы этих машин. Уборка тротуаров и дворовых территорий подразделяется на летнюю и зимнюю. Летняя уборка включает в себя: подметание, мойку или поливку придомовых территорий вручную или с помощью спецмашин, уход за газонами, очистку урн от мусора. Уборка производится в основном в поздние вечерние или ранние утренние часы, когда количество пешеходов незначительно. Мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилотковой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы. Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, посыпку наледи песком или смесью песка с хлоридами, удаление снега и снежно-ледяных образований, очистку урн от мусора. Неуплотненный, свежевыпавший снег толщиной слоя до 2 см подметается метлой, а свыше 2 см сдвигается с помощью движка. При ручной уборке снег с усовершенствованных покрытий убирается полностью – «под скребок», с неусовершенствованных покрытий и с территорий без покрытий снег убирается неполностью - "под движок", при этом оставляется слой снега для его последующего уплотнения. При механизированной уборке машинами снег высотой до 2 см убирается щеткой, при большей высоте снега - плугом и щеткой. Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотковую полосу, а во дворах - к местам складирования. Сдвинутый с внутриквартальных проездов снег следует укладывать в валы или кучи, расположенные параллельно бортовому камню, или складировать вдоль проезда при помощи, как правило, роторных снегоочистителей, или вывозить автотранспортом. Погрузка снега на автотранспорт производится с помощью снегопогрузчиков или вручную. Участки территории, покрытые уплотненным снегом или льдом, убираются при помощи машин со скалывающим устройством или вручную. Удаление скола производится одновременно со скалыванием или немедленно после него с помощью спецмашин или вручную. Для удаления отдельных образований льда толщиной до 2 см производится предварительная обработка этих образований хлоридами. При гололеде производится посыпка территорий песком. Для посыпки применяется крупнозернистый и среднезернистый речной песок, не содержащий камней и глинистых включений. Песок предварительно просеивается через сито с отверстиями диаметром 5 мм.  |

 **Подраздел 3.14. Рекомендации по содержанию и ремонту иных объектов общего имущества в многоквартирном доме**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2[[8]](#footnote-8)\* |
| 1 | Рекомендации по содержанию и ремонту оборудования системы вентиляцииВ жилом здании предусматривается естественная вентиляция электрощитовой, водомерного узла, ПНС, ИТП по схеме: приток через устройства для инфильтрации воздуха и через переточные решетки. Вытяжка осуществляется через каналы вентиляционного блока. В указанных помещениях установлены противопожарные клапаны на сборных воздуховодах и регулируемые решетки.Не допускается заклеивать вытяжные вентрешетки, подключать механическую вентиляцию (вытяжка от плит) в общую систему естественной вентиляции. Системы вентиляции с естественным побуждением должны обеспечивать требуемый воздухообмен в помещениях зданий.Воздуховоды, каналы и шахты в неотапливаемых помещениях, холодных чердаках должны иметь эффективную, биостойкую и несгораемую теплоизоляцию, выполненную в соответствии с требованиями проектной документации.При обнаружении на поверхности воздуховодов, каналов и шахт влаги или промерзаний во время сильных похолоданий необходимо производить их дополнительную теплоизоляцию.Без зонтов или дефлекторов не допускается эксплуатировать вытяжные шахты вентиляции с естественным побуждением (кроме центральных шахт «теплых чердаков»).При эксплуатации систем вытяжной вентиляции с естественным побуждением следует предусматривать мероприятия, исключающие «опрокидывание» тяги.Вытяжные шахты, трубы, дефлекторы, выполненные из черного металла, должны иметь надежное антикоррозионное покрытие.Пылеуборку и дезинфекцию вентиляционных каналов необходимо производить не реже чем 1 раз в 3 года.Систему вентиляции следует эксплуатировать с соблюдением следующих требований:- вентиляционные каналы и воздуховоды должны быть в технически исправном состоянии;- к вытяжным и приточным устройствам должен быть обеспечен свободный доступ обслужива-ющего персонала;- вытяжные шахты вентиляции с естественным побуждением, устраиваемые на каждую секциюздания, должны иметь зонты, дефлекторы и предохранительные решетки;- антикоррозионную окраску вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов необходимо произ-водить на реже чем 1 раз в 3 года;- каналы и шахты в неотапливаемых помещениях, на стенках которых во время сильных морозов выпадает конденсат, должны быть дополнительно утеплены эффективным биостойким и несгораемым утеплителем;- пылеуборку и дезинфекцию чердачных помещений следует производить не реже чем 1 раз в год, вентиляционных каналов — не реже чем 1 раз в 3 года;- неплотности в вентиляционных шахтах и каналах, неисправности зонта над шахтой, а также засоры в каналах должны быть устранены в сжатые сроки;- техническое обслуживание систем противопожарной защиты необходимо производить в соответствии с требованиями ТНПА.Режим работы аэрационных устройств должен устанавливаться рабочей инструкцией по каждому производственному помещению с указаниями о порядке сезонного регулирования аэрационных устройств, об уходе за механизмами их открывания, о проведении необходимых мероприятий при пожаре. |
| 2 | **Рекомендации по содержанию и ремонту лифтового оборудования**Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами осуществляют специализированные организации в соответствии в соответствии с установленными требованиями и проводится линейными электромеханиками совместно с диспетчерами. Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба. Эксплуатирующая организация обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путём организации надлежащего обслуживания и ремонта. Для этих целей эксплуатирующая организация обеспечивает: - соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности; - укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов; - допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющих медицинских противопоказаний к указанной работе; - проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности; - наличие нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ; - роизводственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности; - проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод - лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации; - предотвращение проникновения в помещения лифта посторонних лиц; - выполнение предписаний Ростехнадзора и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями; - приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Ростехнадзора и должностных лиц в случае угрозы жизни людей; - мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварии и несчастных случаев на лифте, содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также принимает меры по устранению указанных причин и их профилактике; - анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов; - меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов; - своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте; - учёт аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте; - представление в орган Ростехнадзора информации о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах; - страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц в случае аварии на лифте на весь срок эксплуатации.  |

 **Подраздел 3.15. Рекомендации по содержанию объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящего в состав общего имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2[[9]](#footnote-9)\* |
| 1 | **Рекомендации по содержанию и ремонту малых архитектурных форм**Весной малые архитектурные формы тщательно осматривают, заменяют сломанные детали и крепления новыми. Старые рейки очищают от краски, металлические детали - от ржавчины и старой краски, затем их моют с применением моющего состава и протирают тряпкой насухо. Высохшие конструкции равномерно окрашивают с помощью пистолета-распылителя; металлические поверхности красят вручную до 01 июня каждого последующего года. Цветочные вазы и урны весной моют снаружи (урны и внутри), очищают от старого покрытия, красят вручную или с помощью пистолета-распылителя компрессорной установки. Затем расставляют на места. Для содержания цветочных ваз и урн постоянно в хорошем внешнем и санитарно-гигиеническом состоянии необходимо: вовремя убирать все сломанные или ремонтировать частично поврежденные урны и вазы; протирать внешние стенки влажной тряпкой с удалением подтеков и грязи; собирать и удалять случайный мусор, отцветшие соцветия и цветы, засохшие листья. В летнее время проводятся постоянный осмотр всех малых форм архитектуры, своевременный ремонт или удаление их; неоднократный обмыв с применением моющих средств. Особое внимание должно быть уделено малым архитектурным формам, применяемым для оформления спортивных и детских площадок. Они должны постоянно находиться в исправном состоянии, все составляющие должны быть крепко и надежно скреплены между собой. Металлические ограждения необходимо ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску. В зимний период все элементы МАФ, а также пространство перед ними и с боков, подходы к ним должны быть очищены от снега и наледи.  |
| 2 | **Рекомендации по содержанию информационных стендов, досок объявлений**В соответствии с требованиями «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам» (утверждены постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307), на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, необходимо размещение следующей информации об исполнителе (управляющей организации): - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя; - адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб; - размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы. На досках объявлений также рекомендуется размещать информацию о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг и о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг. Доски должны содержаться эксплуатирующей организацией в надлежащем состоянии: следует не допускать ослабления из крепления, разрушения материала, из которого изготовлены доски.  |
| 3 | Рекомендации по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, расположенными на земельном участкеБлагоустройство территории, в т.ч высадка деревьев была произведена в соответствии с планом озеленения. Не допускается: - самовольная посадка деревьев и кустарников, разбивка огородов; - стоянка транспортных средвств на газонах и других участках озелинения; - складирование скола асфальта и других стройматериалов на газонах, сколов льда и других материалов; - касание деревьев токоведущих проводов; - закрвание деревьями номерных указателей домов; - касание ветвей стен дома; - пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего согласования; - прикреплять к деревьям рекламные щиты; - сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников; - не допускать вытаптывания газонов; - разжигать костры; - жигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников; - применять чистый торф в качестве растительного грунта; - наносить деревьям механические повреждения. Обеспечение сохранности зеленых насаждений: - в летнее время и в сухую погоду осуществлять полив газонов, цветников, деревьев и кустарников в утренние часы до 8-9 часов или в вечерние часы после 18 часов; - осуществлять полив и дождевание крон декоративных кустарников при выполнении работ по поливу газонов; - в осенний и весенний период выполнять санитарную и формующую обрезку декоративных кустарников, живых изгородей и деревьев; - осуществлять уход за газоном (аэрация, мульчирование почвы, внесение минеральных удобрений, восстановление изреженных участков); - при достижении высоты травяного покрова 10-12 см. производить стрижку газонов на высоту травы от 3 до 5 см.; - вывоз скошенной травы осуществлять в течении трех дней с момента скашивания газона; - новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, со строгим соблюдением агротехнических условий; - организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям; При перемещении снега, содержащего химические вещества, на полосу, занятую зелеными насаждениями, необходимо использовать площади вне проекции кроны деревьев, избегая попадания снега непосредственно под деревья (в лунки). О массовом появлении на зеленых насаждениях вредителей растений и болезней организации по содержанию жилищного фонда должны довести до сведения городских станций по защите зеленых насаждений и принимать меры борьбы с ними согласно указаниям специалистов.  |

 **Подраздел 3.16. Рекомендации по проведению осмотра объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование и место нахождения[[10]](#footnote-10)\* объекта (элемента), подлежащего осмотру** | **Требования законодательства Российской Федерациик состоянию и (или) эксплуатационным качествам объекта (элемента)[[11]](#footnote-11)\*\*** | **Рекомендациипо проведению осмотра, предусматривающие порядок проверки и выявления эксплуатационных качеств объекта (элемента) установленным требованиям, периодичность проведения осмотра** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Профилактический осмотр мусоропроводов  | ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения». (утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312); МДК 2-03.2003. (Постановление от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»); №384 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (принят Государственной Думой 23 декабря 2009г., одобрен Советом Федерации 25 декабря 2009г.) «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.03 г. № 170); ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» (утв. приказом Госстроя СССР от 24 декабря 1986 г. N 446)  | Осмотр всех элементов мусоропровода, устранение мелких неисправностей – 2 раза в месяц  |
| 2. | Общие сезонные осмотры (весенний и осенний осмотр)  | Периодичность проведения осмотров - 2 раза в год Эксплуатирующая организация на основании актов осмотров и обследования должна: а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период; б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта; в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях; г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.  |
| 2.1 | Фундаменты  | Полежит выявлению: наличие трещин, искривлений горизонтальных линий цокольной части стен здания, осадок фундамента, стен.  |
| 2.2 | Наружные и внутренние стены  | Полежит выявлению: наличие повреждений отделки, усадочных трещин и деформаций, выбоин, разрушений утеплителя, потеков, следов затопления и промерзания в помещениях, горизонтальных трещин в перегородках, вертикальных – в перемычках  |
| 2.3 | Колоны  | Полежит выявлению: наличие отколов, выбоин, трещин, оголения, коррозии арматуры, утраты ее связи с бетоном, искривления колонн  |
| 2.4 | Перегородки  | Полежит выявлению: наличие трещин в местах сопряжения с плитами перекрытий, заполнений дверных проемов, сколы, трещины, выбоины отделки, выпучивание и отклонение от вертикали перегородок, выпадение кирпичей, блоков.  |
| 2.5 | Перекрытия  | Полежит выявлению: наличие трещин в местах примыканий к стенам, усадочных трещин и трещин поперек рабочего пролета, прогибов, следов затоплений и промерзаний в примыканиях к наружным стенам.  |
| 2.6 | Лестничные марши  | Полежит выявлению: наличие трещин, выбоин на ступенях, пролетах и площадках, повреждения ограждений лестничных маршей, прогибов и обнажений арматуры маршей  |
| 2.7 | Кровли  | Полежит выявлению: наличие повреждений в местах примыканий к вертикальным конструкциям, повреждений, вздутий разрывов рулонного ковра, повреждений открытий парапетов, проникновение влаги через кровлю, повреждений парапетов и стремянок, водоприемных воронок.  |
| 2.8 | Полы  | Полежит выявлению: трещин, повреждений плинтусов, стираний поверхностей в ходовых местах, отставание покрытий от оснований, разрушений покрытий, сколов, трещин отслоений плиток, вздутий, затоплений через перекрытия в санузлах, истертостей и разрывов линолеума.  |
| 2.9 | Окна  | Полежит выявлению: наличие изношенности уплотнительных прокладок, трещин в стеклах, отсутствия стекол, неисправностей или отсутствия ручек, повреждений отливов и герметизации оконных коробок, деформаций элементов коробок и переплетов.  |
| 2.10 | Двери | Полежит выявлению: наличие трещин в местах сопряжения коробок со стенами, истертостей деревянных полотен и наличие трещин и неплотностей в притворах, поражение деревянных полотен и коробок гнилью, жучком, наличие приборов, наличие сколов, трещин в остеклении, наличие остекления, коррозия металлических дверных коробок и полотен, состояние отделки, наличие и состояние уплотнителя противопожарных дверей, наличие и состояние доводчиков.  |
| 2.11 | Отделка  | Полежит выявлению: - наличие повреждений, потемнений, загрязнений, отслоений, вздутий окрасочного слоя, следов затоплений, промерзаний, наличие царапин, выбоин. - наличие трещин, сколов, выпадений или отставаний плиток, разрешений основания  |
| 2.12 | Система ХВС и ГВС  | Полежит выявлению: наличие и состояние теплоизоляции, наличие утечек, коррозии трубопроводов, неисправностей запорной и регулирующей арматуры, смесителей, наличие следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, сварки, состояние насосов, герметизации вводов.  |
| 2.13 | Система отопления  | Полежит выявлению: наличие и состояние теплоизоляции, окраски трубопроводов, наличие утечек, коррозии трубопроводов, неисправностей запорной и регулирующей арматуры, приборов отопления, теплообменников, наличие следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, сварки, состояние насосов, герметизации вводов.  |
| 2.14 | Системы внутренней канализации, водостока, отвода воды из приямков  | Полежит выявлению: наличие трещин и повреждений трубопроводов, следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, наличие утечек, наличие неисправностей унитазов, умывальников, трапов, состояние насосов, герметизации выпусков  |
| 2.15 | Система электрооборудования  | Полежит выявлению: наличие неисправностей, ослаблений закреплений отдельных приборов (розеток, выключателей, реле и т.п.), повреждения и потеря эластичности изоляции кабелей, проводов, оголений и провисаний проводов, наличие следов ремонта, неисправностей проводки, щитков, приборов, ВРУ.  |
| 3. | Частичные осмотры (профосмотры)  | Помимо выявления неисправностей, указанных в п. 2.1-1.15., при проведении профилактических осмотров подлежат выполнению работы, указанные ниже (в пределах времени, выделенного на профосмотр). Иные неисправности устраняются в сроки, определенные приложением № 2 к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» и договорами управления  |
| 3.1 | Электрооборудования в помещениях подземного паркинга и на лестничных клетках  | Полежит выявлению:- смена перегоревших электроламп; - ремонт светильников; - проверка выключателей на срабатывание; - замена выключателей, розеток; - осмотр проходных коробок; - проверка на световой эффект и наличие ламп в соответствии с проектом; Периодичность проведения: ежемесячно. При осмотре должно быть обращено внимание на следующее: - исправность дверок, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие и исправность замков; - состояние контактных соединений защитных проводников; - состояние контактов автоматических выключателей, плашечных сжимов и нулевых рабочих проводников; - соответствие номиналов аппаратов защиты расчетной схеме; - целостность пломб у эл. счетчиков; - проверка наличия и целостности герметизации этажных щитов; - состояние изоляции (запыленность, наличие повреждения изоляции); - проверка наличия посторонних предметов, мусора внутри этажных щитов. Техническое обслуживание. Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования: - проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений; - затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности кожухов, замков; - проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах. Периодичность проведения – ежемесячно.  |
| 3.2 | Дворового и фасадного освещения | Периодичность проведения – ежемесячно.  |
| 3.3 | Электрощитовых  | При осмотре должно быть обращено внимание на следующее: - состояние помещения эл. щитовой, исправность дверей, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие и исправность замков; - исправность отопления, вентиляции, освещения и сети заземления; - наличие средств пожаротушения (ящик с песком и совком с деревянной ручкой или из не токопроводящего материала, огнетушитель углекислотный или порошковый на 5л); - наличие испытанных защитных средств; - состояние контактов рубильников; - целостность пломб у эл. счетчиков и тр./тока; - состояние изоляции (запыленность, наличие трещин, разрядов и т.п.); - соответствие номиналов плавких вставок расчетной схеме; - соответствие положения рукояток рубильников расчетной схеме. Результаты осмотров заносятся в специальный журнал. Техническое обслуживание ВРУ. Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования: - проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений; - затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности кожухов, рукояток, замков, ручек, и др.арматуры; - проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах; - проверка наличия тепловых реле и их соответствие номинальному току токоприемника; - регулирование одновременности включения и отключения, фиксации отключенного состояния ножей рубильников и переключателей, замена предохранителей и плавких вставок; - проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР); - проверка наличия резервных элементов (плавкие вставки) и исправности съемников плавких вставок. Периодичность проведения – ежемесячно.  |
| 3.4 | Кровли и ливнестоков  | - визуальный осмотр с проверкой целостности кровельного покрытия, узлов примыкания кровельного покрытия к вертикальным конструкциям стен, парапетов, ограждений, стоек, вентблоков, воронок ливнестоков и др.; - очистка кровли от мусора, грязи, листьев; - частичная гидроизоляция мест примыканий кровельного покрытия к вертикальным конструкциям, мест незначительного растрескивания кровельного покрытия и расслоения в швах и стыках кровельного покрытия; - постановка заплат на покрытия из мягкой кровли (до 1 м²); - смена прокладок во фланцевых соединениях трубопроводов внутреннего ливнестока; - прочистка трубопровода внутреннего ливневого водостока. Периодичность проведения – 2 раза в год.  |
| 3.5 | Внутренней и наружной окраски, штукатурки и другой отделки  | - визуальный осмотр внутренней и наружной отделки; - ремонт порогов лифтов цементным раствором; - заделка отверстий в районе кнопок вызова лифта; - заделка выбоин в цементных полах цементным раствором; - укрепление слабодержащихся плиток полов, внутренних и наружных стен; - ремонт штукатурки откосов входных дверей в подъезды, дверей тамбуров на первых этажах. Периодичность проведения – 2 раза в год.  |
| 3.6 | Дверных, оконных заполнений  | - визуальный осмотр оконных и дверных заполнений; - укрепление, регулировка доводчиков; - укрепление дверных, оконных ручек. Периодичность проведения – 2 раза в год.  |
| 3.7 | Системы отопления  | - визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов, запорной арматуры, фасонных частей, проверкой работоспособности запорной арматуры, приборов центрального отопления в МОП; - очистка от накипи запорной арматуры; - регулировка клапанов; - мелкий ремонт теплоизоляции; - укрепление отопительных приборов; - укрепление трубопроводов; - ремонт запорной арматуры; - смена уплотнительного материала в разборных резьбовых соединениях Периодичность проведения – ежемесячно (в отопительный период).  |
| 3.8 | Инженерного оборудования в помещениях общего пользования  | - визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов, запорной арматуры, фасонных частей, проверкой работоспособности запорной арматуры; - проверка работоспособности насосов системы отвода воды из приямков, промывка и очистка насосов; - уплотнение или смена набивки сальников; - смена прокладок; - очистка от накипи запорной арматуры; - мелкий ремонт теплоизоляции; - укрепление трубопроводов; - ремонт запорной арматуры; - смена уплотнительного материала в разборных резьбовых соединениях; - проверка канализационных вытяжек; - установка временных заплат на отверстия на трубопроводах канализации; - установка хомутов на свищи на трубопроводах ХВС, ГВС; - регулировка арматуры к смывным бачкам; - прочистка сифонов; - ремонт смесителей, поливочных кранов. Периодичность проведения – 6 раз в год.  |

**Подраздел 3.17. Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование, место нахождения средств пожарной безопасности** | **Характеристика****и (или) иная информация средств пожарной безопасности[[12]](#footnote-12)\*** | **Рекомендациипо обеспечению мер пожарной безопасности, размещению, монтажу, хранению, обслуживанию средств пожарной безопасности (пожарного снаряжения, средства тушения пожаров, пожарно-технической продукции), периодичности и порядку проверки****их качества** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Спринклерные оросители мусоросбрных камер  | Мусорокамеры оборудованы спринклерными оросителями для защиты всей площади мусорокамер от пожара. Участки распределительных трубопроводов, подключенных к системе хозяйственно-питьевого водоснабжения, выполнены кольцевыми.  | 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. 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. 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. Состав работ по ежегодному планово-предупредительному ремонту систем противопожарной защиты включаются все работы, предусматриваемые ежемесячным текущим ремонтом. Кроме этого, при ежегодных ремонтах производят гидравлические испытания внутреннего противопожарного водопровода. 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. В помещениях пожаротушения должны быть вывешены общая схема противопожарного водоснабжения и схема обвязки насосов. На каждой задвижке должно быть указано ее назначение. Задвижки с электроприводом, установленные на обводных линиях водомерных устройств, должны проверяться на работоспособность не реже двух раз в год. Указанное оборудование должно находиться в исправном состоянии. Сети противопожарного водопровода должны находиться в исправном состоянии и обеспечивать требуемый по нормам расход воды на нужды пожаротушения. Проверка их работоспособности должна осуществляться не реже двух раз в год (весной и осенью).  |
| 2 | Устройства внутриквартирного пожаротушения (не относится к общему имуществу, расположены во всех квартирах)  | Предназначено для ликвидации локальных очагов возгорания, обеспечивает подачу воды в любую точку квартиры при помощи шланга длиной 25 м.  | - |

**Подраздел 3.18. Рекомендации по текущему ремонту некоторых объектов (элементов) общего имущества**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование объекта (элемента)** | **Периодичность проведения ремонта** | **Рекомендациипо проведению ремонта, объемам, перечню необходимых работ и их последовательности** | **Рекомендациик квалификации лиц, привлекаемых для выполнения работы** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Стены, потолки в помещениях общего пользования  | 1 раз в 3 года  | Штукатурка и окраска стен, потолков (отдельными местами)  | штукатур, маляр  |
| 2 | Покрытие кровли, козырьков  | 1 раз в 10 лет  | Смена рулонного покрытия кровли, козырьков, покрытий парапетов, карнизных свесов (отдельными местами), промазка рулонного покрытия готовым составом (1 раз в 5 лет)  | кровельщик по рулонным кровлям и по кровлям из штучных материалов 2-3 разряда  |
| 3 | Лифты  | Система технического обслуживания и ремонта лифтов состоит из следующего: - Ежесуточные технические осмотры (ЕТО); - Месячные текущие ремонты (ТР-1); - Капитальный ремонт (КР), продолжительность циклов определяется по ГОСТ 22011-76 «Лифты пассажирские. больничные и грузовые. Технические условия».  | Допущенный к самостоятельной работе электромеханик лифтового оборудования.  |
|  |  | ежесуточно  | При проведении ЕТО необходимо: - ознакомиться с записями предыдущей смены в журнале; - проверить исправность замков и контактов безопасности дверей шахты и кабины; - выборочно проверить не менее чем на трёх посадочных площадках точность остановки кабины при подъёме и спуске; - проверить исправность подвижного пола, реверса привода дверей; - убедиться в достаточности освещения кабины, шахты и посадочных площадок, а также машинного помещения и подходов к нему; - проверить исправность действия светового сигнала «Занято», звуковой и световой сигнализации и светового табло; - убедиться в наличии «Правил пользования лифтом», предупредительных и указательных надписей.  |
|  |  | ежемесячно  | Состав работ , входящих в ТР-1: 1. Осмотр тормозного устройства, при котором необходимо: а) проверить и отрегулировать зазоры: - между ярмом и якорем тормозного электромагнита; - между фрикционными обкладками и поверхностью тормозной полумуфты; б) смазать шарниры; в) проверить и подтянуть крепления деталей и клеммных соединений проводов; г) проверить работу тормоза при пробном пуске в одном и другом направлениях, при этом точность остановок кабины на этажах не должна превышать 15 мм; д) проверить зазоры между витками пружин тормоза (не<!,5 мм); е) зафиксировать сжатие пружин контргайками; 2. Осмотр оборудования, установленного на верхней балке двери шахты лифтов с автоматическими раздвижными дверями: а) проверить и отрегулировать зазоры: - между штоками контактов контроля запирания створок- автоматическими замками и площадками защёлок (1-1.5 мм); - между защёлками замков и упорами кареток (1-1.5 мм); - между контрроликами и линейками (не > 0,2 мм); между роликами замков и боковыми сторонами отводок ( не< 4 и не > 12 мм); б) проверить и отрегулировать: - глубину входа ролика замка в паз отводки (10-15 мм); - зацепление пальцев рычагов с защёлками замков, палец рычага должен перекрывать тела защёлки не < 2 мм; - провал контакта контроля закрывания створок двери шахты (2-4 мм); в) отрегулировать упорные болты, фиксирующие положение створок и закрепить их контргайками; г) проверить и подтянуть крепления линеек, контрроликов, кронштейнов замков, пальцев рычагов, упоров кареток, корпусов контактов и клеммных соединений проводов; д) проверить исправность действия контактов контроля запирания створок дверей шахты автоматическими замками и контактов закрывания створок. Размыкание контактов должно опережать открывание автоматического замка; е) проверить надёжность работы замков двери шахты; 3. Осмотр подвижного пола кабины: а) проверить и отрегулировать ход пола ( не> 20 мм); б) проверить и отрегулировать: - провалы подпольных контактов (2-4 мм); - зазоры между шторками контактов и упорами поднятого пола ( не< 2 мм); - свободный ход штоков контактов при наличии груза 15 кг должен быть не < 2 мм; в) проверить и подтянуть крепление токоведущих проводов, контактов и их корпусов, очистить контактные поверхности от нагара; г) проверить исправность действия механизма пола и подпольных контактов грузом 15 кг. При этом кабина не должна приходить в движение при нажатии кнопок внешних вызовов; д) проверить исправность контакта ограничителя грузоподъёмности. 4. Осмотр освещения и сигнализации: а) проверить исправность действия: - сигнализации; - связи; б) проверить и заменить сгоревшие лампы в шахте и сигнальных аппаратах. 5. Осмотр панели управления: а) проверить и привести в соответствие с требованиями технических условий провалы и растворы контактов всех реле и контакторов, поверить выдержку реле времени; б) проверить и: - подтянуть клемные соединения проводов и корпуса электроаппаратов; - устранить заедания в подвижных частях; - очистить от нагара контактные поверхности реле и контакторов; - убедиться в наличии и правильности заземления в соответствии с электросхемой лифта; - проверить работу электросхемы и электроаппаратов во всех режимах работы лифта; 6. Осмотр канатоведущего шкива: а) убедиться в отсутствии сколов, трещин и других механических повреждений; б) проверить зазоры между канатами и дном соответствующих им ручьёв (не < 2 мм); в) убедиться в отсутствии неравномерности просадки канатов в ручьях ( не > 0,5 мм); г) проверить и подтянуть крепления. 7. Осмотр концевых выключателей: а) проверить и зачистить контактные поверхности, подтянуть крепления деталей и клеммных соединений проводов, проверить состояние кагата концевого выключателя; б) проверить исправность действия концевого выключателя, он должен срабатывать при переходе кабиной своих крайних рабочих положений не > чем на 200 мм. 8. Осмотр канатов: а) очистить канаты от излишней смазки; б) убедиться, что количество обрывов на шаге свивки и поверхностный износ находятся в пределах указанных «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов». 9. Осмотр направляющих кабины и противовеса: а) осмотреть и проверить по штихмассу прямолинейность направляющих в продольном и поперечном направлениях, а также их вертикальность. Отклонение от прямолинейности допускается не > 2 мм, от вертикальности – 1 мм на 1 м длины, и не >10 мм при длине направляющих до 50 м. Расстояние по штихмассу между поверхностями направляющих кабины и противовеса должно быть выдержано с точностью до 2 мм по всей длине; б) убедиться в отсутствии выступов в местах стыков, смещение головок направляющих в месте стыков допускается не > 0,2 мм с обязательной зачисткой выступов; 7. Осмотр электродвигателя: а) проверить состояние токосъёмных колец, коллектора, щёток, произвести очистку и промывку; б) проверить и подтянуть крепления буферных пальцев, клеммных соединений, проводов, траверс; в) убедиться в надёжности крепления соединительных полумуфт. 8. Осмотр концевых выключателей: а) проверить и зачистить контактные поверхности, подтянуть крепления деталей и клеммных соединений, проверить проводов, проверить состояние каната концевого выключателя; б) проверить исправность действия концевого выключателя, он должен сработать при переходе кабиной своих крайних рабочих положений не > чем на 200 мм; 9. Осмотр канатов: а) очистить канаты от излишней смазки; б) убедиться, что количество обрывов на шаге свивки и поверхностный износ находятся в пределах указанных «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов». 10. Осмотр направляющих кабины и противовеса: а) осмотреть и выверить по штихмассу прямолинейность направляющих в продольном и поперечном направлениях, а также их вертикальность. Отклонение от прямолинейности допускается не > 2 мм, от вертикальности – 1 мм на 1 м длинны, и не > 10 мм при длине направляющих до 50 м. Расстояние по штихмассу между поверхностями направляющих кабины и противовеса должно быть выдержано с точностью до 2 мм по всей длине направляющих; б) убедиться в отсутствии выступов в местах стыков, смещение головок направляющих в местах стыков допускается не > 0,2 мм с обязательной зачисткой выступов; в) проверить и подтянуть крепления направляющих, кронштейнов и закладных деталей; г) очистить и смазать, аппараты заполнить маслом. 11. Осмотр башмаков кабины: а) проверить и отрегулировать зазоры между направляющими и рабочими поверхностями башмаков. Зазоры должны быть не > 2 мм на сторону в продольном и поперечном направлении. При подпружиненных башмаках замер зазора проводится между цапфой и корпусом башмака; б) проверить действие пружины. После смещения кабины в продольном направлении она должна возвращаться в исходное положение, а башмаки под действием пружин должны плотно прижиматься к направляющим; в) зафиксировать положение регулировочных гаек контргайками или шплинтами. 12. Осмотр этажных переключателей: а) проверить и отрегулировать: - зазоры между торцами осей роликов и дном комбинированной отводки; (10-12 мм); - положение этажных переключателей относительно комбинированной отводки; при нахождении роликов в прямолинейной зоне отводки их рычаги длжны находиться в вертикальном положении; - зазоры между корпусами переключателей и комбинированной отводки должны находиться в пределах 10-15 мм; - провалы контактов должны находиться в пределах 2-4 мм; б) подтянуть крепление всех деталей и клеммных соединений проводов; в) смазать оси роликов.  |
| 4 | Электрооборудование (ППР)  | 1 раз в 3 года  | Объем работ определяется по результатам последнего сезонного осмотра, прфосмотра. ППР ВРУ должен производиться 1 раза в три года. В состав работ ППР входит: - операции технического обслуживания; - частичная разборка аппаратов, чистка и промывка механических и контактных деталей, выявление дефектных деталей и узлов, их ремонт или замена; - опиловка, зачистка и шлифовка всех контактных поверхностей, проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР) и ножей рубильников; - регулировка зазора между подвижными и неподвижными рабочими контактами для АВР); - регулировка зазоров в магнитопроводе (для АВР); - проверка наконечников и выводов; - восстановление надписей и маркировки (при необходимости) ; - проверка соответствия схем электроснабжения фактическим эксплуатационным с отметкой на них о проверке (не реже 1раза в 2года); - обновление чертежа схемы (при необходимости); - окраска панелей (при необходимости); - проверка фазировки ВРУ и их присоединений; - проверка главной заземляющей шины (проверка затяжки болтовых и целостность сварных контактных соединений); - проверка и замена изоляторов (при обнаружении факта неисправности); - смазка приводов и механизмов рубильников, ножей; - замеры сопротивления изоляции (Проводятся мегаомметром на 1000-2500В. Сопротивление изоляции должно быть не менее 1Мом); - проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1Ом). ППР этажных щитов должен производиться – 1 раза в три года. В состав работ ППР входит: - перации технического обслуживания; - замена коммутационных аппаратов, плашечных сжимов, ошиновки, коммутационных проводов при неудовлетворительном их состоянии; - восстановление надписей и маркировки (при необходимости); - окраска панелей (при необходимости); - проверка шины РЕ (проверка затяжки болтовых соединений); - проверка шины N (проверка затяжки болтовых соединений); - проверка и замена изоляторов шины N (при обнаружении факта неисправности); - замеры сопротивления изоляции; - проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1Ом). - проверка действия расцепителей автоматических выключателей; - проверка полного сопротивления петли фаза-ноль (для стояков питания квартир);  |

Примечания:

Рекомендации по текущему ремонту объектов (элементов) общего имущества разрабатываются с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

 **Подраздел 3.19. Рекомендации по капитальному ремонту объектов (элементов) общего имущества**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование объекта (элемента)** | **Периодичность проведения ремонта** | **Рекомендациипо проведению ремонта, объемам, перечню необходимых работ и их последовательности** | **Рекомендациик квалификации лиц, привлекаемых для выполнения работы** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Фундаменты:   свайные на ж/б ростверках  | 50-60 | - | - |
| 2 | Стены:   сборные ж/б плиты   каменные облегченные   кладки  | 30-3512-15 | - | - |
| 3 | Перекрытия  железобетонные   | 30-35 | - | - |
| 4 | Кровля:  плоская, гидроизолированная наплавляемыми рулонными материалами | 7-10 | - | - |
| 5 | Полы:     керамические   торцевые        наливные   из линолеума | 10-126-85-65-6 | - | - |
| 6 | Проемы:   переплеты металлические   переплеты пластиковые   двери | 30258 | - | - |
| 7 | Внутренняя штукатурка | 15 | - | - |
| 8 | Штукатурка фасадов | 10 | - | - |
| 9 | Газопровод | 15 | - | - |
| 10 | Вентиляция | 25 | - | - |
| 11 | Водопровод, канализация игорячее водоснабжение | 15 | - | - |
| 12 | Электроосвещение | 15 | - | - |
| 13 | Гидроизоляционные и антикоррозийные окраски | 8-10 | - | - |

Примечания:

Рекомендации по капитальному ремонту объектов (элементов) общего имущества разрабатываются с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

 **Подраздел 3.20. Рекомендации по подготовке объектов (элементов) общего имущества к сезонной эксплуатации**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование объекта (элемента)** | **Рекомендациипо подготовке объектов (элементов) к сезонной эксплуатации, видам, объемам, порядку и последовательности осуществления работ** | **Рекомендациик квалификации лиц, привлекаемыхдля подготовки объектов (элементов) к сезонной эксплуатации** |
| 1 | 2 | 3[[13]](#footnote-13)\* | 4 |
| 1 | придомовая территория  | -очистка придомовой территории от мусора, грязи, листьев; -окраска малых архитектурных форм | Дворник, маляр строительный 2-3 разр.  |
| 2 | отмостка  | - восстановление поврежденных участков покрытия отмостки | каменщик |
| 3 | фасады  | -восстановление оконных отливов; -восстановление штукатурки; -окраска  | кровельщик, облицовщик |
| 4 | окна и двери  | -восстановление остекления оконных и дверных переплетов; -восстановление герметизирующих прокладок; -замена или ремонт доводчиков; -замена или ремонт оконных и дверных приборов; -замена пришедших в негодность оконных, дверных заполнений; -укрепление дверных коробок; -утепление негерметичных мест сопряжения наружных оконных и дверных коробок со стенами, ремонт штукатурки откосов.  | монтажник |
| 5 | кровли  | -очистка кровли от мусора; -постановка заплат на покрытия кровли и примыканий отдельными местами, ликвидация вздутий, отверстий, разрывов | подсобный рабочий, кровельщик  |
| 6 | система отопления  | -сварка свищей, устранение утечек, хомутов; -восстановление теплоизоляции; -прочистка фильтров; -проверка состояния приборов отопления в помещениях общего пользования; -проверка запорной, регулирующей арматуры, приведение ее в исправное состояние; -герметизация вводов  | слесарь-сантехник  |
| 7 | система ГВС  | -сварка свищей, устранение утечек, хомутов; -восстановление теплоизоляции; -проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние  | слесарь-сантехник  |
| 8 | система ХВС  | -сварка свищей, устранение утечек;-прочистка фильтров; -восстановление теплоизоляции; -проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние -отключение наружных поливочных кранов; -герметизация вводов  | слесарь-сантехник  |
| 9 | системы канализации, удаления воды из приямков  | -устранение утечек; -герметизация выпусков; -проверка состояния насосов, запорной арматуры, приведение их в исправное состояние | слесарь-сантехник 3-5 разр |

**Подраздел 3.21. Рекомендации по проведению реконструкции или замены некоторых объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование объекта (элемента)** | **Рекомендациипо проведению реконструкции или замены объекта (элемента), видам, объемам, порядку, последовательности и периодичности проведения необходимых работ** | **Рекомендациик квалификации лиц, привлекаемыхдля проведения реконструкции или замены объекта (элемента)** |
| 1 | 2 | 3[[14]](#footnote-14)\* | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

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

**Подраздел 4.1. Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование конструкции[[15]](#footnote-15)\*** | **Рекомендуемый срок службы и эксплуатации конструкции** | **Примечание** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Фундаменты  | 60 лет | Полный перечень сроков службы конструкций и систем жилого здания приведен в прил. 3 ВСН 58-88(р); прил. 2 ВСН 58-88(р);  |
| 2 | Перекрытия  | 80 лет |
| 3 | Утепляющий минераловатный слой чердачных перекрытий  | 15 лет |
| 4 | Лестницы  | 60 лет |
| 5 | Балконы, лоджии  | 80 лет |
| 6 | Ограждения балконов металлические  | 40 лет |
| 7 | Крыльца  | 20 лет |
| 8 | Покрытия кровли  | 10 лет |
| 9 | Открытая система водоотвода по фасаду и внутренние водостоки  | 10 лет |
| 10 | Перегородки  | 75 лет |
| 11 | Оконные и балконные заполнения | 30-40 лет |
| 12 | Дверные заполнения | 10 лет |
| 13 | Фасады (штукатурка, окраска)  | 6-8 лет (окраска)15-20 лет (штукатурка) |
| 14 | Вентиляционные каналы и шахты  | 20-30 лет |
| 15 | Центральное отопление  | 30-40 лет |
| 16 | Холодное и горячее водоснабжение, канализация  | 20-30 лет |
| 17 | Электрические сети  | 15-20 лет |
| 18 | Мусоропроводы (все устройства)  | 10-30 лет |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование оборудования[[16]](#footnote-16)\*** | **Рекомендуемый срок службы и эксплуатации оборудования** | **Примечание** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Водопровод холодной воды |  | минимальная продолжительность эффективной эксплуатации в соответствии с ВСН 58-88 (р)  |
| 1.1 | трубы оцинкованные | 30 |
| 1.2 | водомерные узлы | 10 |
| 1.3 | вентили латунные | 20 |
| 1.4 | смесители | 15 |
| 1.5 | теплоизоляция | 10 |
| 2 | канализация |  |
| 2.1 | трубы чугунные | 40 |
| 2.2 | трубы ПВХ | 60 |
| 2.3 | унитазы, смывные бачки | 20 |
| 2.4 | умывальники | 20 |
| 3 | водопровод горячей воды |  |
| 3.1 | трубы оцинкованные | 20 |
| 3.2 | вентили латунные | 15 |
| 3.3 | теплообменники | 10 |
| 3.4 | теплоизоляция | 10 |
| 4 | отопления |  |
| 4.1 | конвекторы | 30 |
| 4.2 | трубопроводы (стояки) | 30 |
| 4.3 | трубопроводы (магистрали) | 20 |
| 4.4 | теплоизоляция | 10 |
| 5 | внутренний водосток |  |
| 5.1 | трубы чугунные | 40 |
| 5.2 | трубы ПВХ | 60 |
| 6 | электрооборудование |  | паспорт |
| 6.1 | ВРУ | 15 |
| 6.2 | ЩУ | 20 |
| 6.3 | ЯБПВУ, ЯРП | 20 |
| 6.4 | ЩС | 15 |
| 6.5 | ЩЭ | 20 |
| 6.6 | Кабель | 20 |
| 6.7 | Светильники | 10 |
| 6.8 | Выключатели, розетки | 10 |
| 6.9 | Приборы учета электроэнергии | Согласно паспортным данным изготовителя |
| 6.10 | Молниеприемник | 25 |
| 6.11 | Токоотвод | 25 |
| 6.12 | Светильник дворового освещения | 10 |
| 7 | Лифты | 25 | паспорт |

**Подраздел 4.3. Рекомендуемые сроки службы иных объектов (элементов) общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование объекта (элемента)[[17]](#footnote-17)\*** | **Рекомендуемый срок службы и эксплуатации объекта (элемента)** | **Примечание** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Часть III. Сведения о передаче и хранении Инструкции,**

**внесении изменений в Инструкцию**

**Раздел 5. Сведения о передаче и хранении Инструкции**

**Подраздел 5.1. Сведения о лице, принявшем Инструкцию у Застройщика**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Инструкция передана |  | Застройщиком |
|  | (Число, месяц, год передачи) |  |
|  |
| (Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество |
|  | , |
| собственника жилого помещения, принявшего Инструкцию) |
|  |
| (основание передачи Инструкции) |
|  |
|  | . |

|  |  |
| --- | --- |
| Инструкция подлежит хранению |  |
|  | (адрес) |
|  |
| (контактная информация) |

Примечание:

При передаче Инструкции юридическому лицу указываются реквизиты свидетельства
о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При передаче Инструкции собственнику жилого помещения указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

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

|  |  |
| --- | --- |
| 5.2.1. Инструкция передана |  |
|  | (Организационно-правовая форма и наименование юридического |
|  |
| лица либо фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения, передавшего Инструкцию) |
|  | на хранение |  |
| (дата передачи) |  | (Организационно-правовая форма и наименование |
|  |
| юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя или собственника жилого |
|  |  |  |
| помещения, принявшего Инструкцию на хранение) |  | (основание передачи Инструкции) |
|  | . |

|  |  |
| --- | --- |
| Инструкция подлежит хранению |  |
|  | (адрес) |
|  |
| (контактная информация) |

Примечание:

При передаче Инструкции юридическому лицу указываются реквизиты свидетельства
о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При передаче Инструкции собственнику жилого помещения указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Основанием передачи Инструкции являются положение акта законодательства Российской Федерации, условия договора управления многоквартирным домом, протокол, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусматривающие передачу и принятие Инструкции на хранение.

|  |  |
| --- | --- |
| 5.2.2. Инструкция передана |  |
|  | (Организационно-правовая форма и наименование юридического |
|  |
| лица либо фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения, передавшего Инструкцию) |
|  | на хранение |  |
| (дата передачи) |  | (Организационно-правовая форма и наименование |
|  |
| юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя или собственника жилого |
|  |  |  |
| помещения, принявшего Инструкцию на хранение) |  | (основание передачи Инструкции) |
|  | . |

|  |  |
| --- | --- |
| Инструкция подлежит хранению |  |
|  | (адрес) |
|  |
| (контактная информация) |

Примечание:

При передаче Инструкции юридическому лицу, указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При передаче Инструкции собственнику жилого помещения указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Основанием передачи Инструкции являются положение акта законодательства Российской Федерации, условия договора управления многоквартирным домом, протокол, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусматривающие передачу и принятие Инструкции на хранение.

Нумерация последующих пунктов производится арабскими цифрами в порядке возрастания. Номер пункта должен состоять из номера раздела, подраздела и пункта, разделенных точками.

**Раздел 6. Сведения о внесенных в Инструкцию изменениях**

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

|  |  |
| --- | --- |
| Изменения разработаны и внесены |  |
|  | (организационно-правовая форма и наименование |
|  |
| юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя или собственника жилого |
|  | . |
| помещения, разработавшего и внесшего изменения) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Изменения внесены в |  |
|  | (пункт, подраздел, раздел, часть) |
|  |
| в связи с |  |
|  | (причина и объект (элемент) общего имущества, изменивший характеристику и (или) |
|  |
| свойства, срок службы) |
|  | . |

|  |  |
| --- | --- |
| Изменения разработаны на основании |  |
|  |

Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию (на бумажном носителе и на

|  |  |
| --- | --- |
| электронном носителе информации), передан в |  |
|  | . |
| (муниципальный архив муниципального образования, адрес) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию, передал |  |
|  | . |
| (число, месяц, год и акт передачи, его реквизиты) |  |

Примечание:

При разработке изменений юридическим лицом указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При разработке изменений собственником жилого помещения указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Изменения разработаны и внесены |  |
|  | (организационно-правовая форма и наименование |
|  |
| юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя или собственника жилого |
|  | . |
| помещения, разработавшего и внесшего изменения) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Изменения внесены в |  |
|  | (пункт, подраздел, раздел, часть) |
|  |
| в связи с |  |
|  | (причина и объект (элемент) общего имущества, изменивший характеристику и (или) |
|  |
| свойства, срок службы) |
|  | . |

|  |  |
| --- | --- |
| Изменения разработаны на основании |  |
|  |

Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию (на бумажном носителе и на

|  |  |
| --- | --- |
| электронном носителе информации), передан в |  |
|  | . |
| (муниципальный архив муниципального образования, адрес) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию, передал |  |
|  | . |
| (число, месяц, год и акт передачи, его реквизиты) |  |

Примечание:

При разработке изменений юридическим лицом указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При разработке изменений собственником жилого помещения указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Нумерация подразделов производится арабскими цифрами в порядке возрастания. Номер подраздела должен состоять из номера раздела и подраздела, разделенных точками.

**Часть IV. Архив и приложения к Инструкции**

**Раздел 7. Архив**

**Подраздел 7.1. Сведения об утративших силу подразделах Раздела 2 Части I Инструкции**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Номер утратившего силу подраздела Раздела 2 Части I Инструкции** | **Номер подраздела Раздела 6 «Сведения****о лице и внесенных им****в Инструкцию изменениях»** | **Номер приложения** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Подраздел 7.2. Сведения об утративших силу подразделах Раздела 3 Части II Инструкции утратившие силу**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Номер утратившего силу подраздела Раздела 3 Части II Инструкции** | **Номер подраздела Раздела 6 «Сведения****о лице и внесенных им****в Инструкцию изменениях»** | **Номер приложения** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Подраздел 7.3. Сведения об утративших силу подразделах Раздела 4 Части II Инструкции утратившие силу**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Номер утратившего силу подраздела Раздела 4 Части II Инструкции** | **Номер подраздела Раздела 6 «Сведения****о лице и внесенных им****в Инструкцию изменениях»** | **Номер приложения** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Раздел 8. Приложения**

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

1. Примечания:

\* Сведения о проектировщиках отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме заполняются на каждого проектировщика в отдельности. Нумерация подпунктов пункта 1.2.2. производится арабскими цифрами в порядке возрастания. Номер подпункта должен состоять из номера раздела, подраздела, пункта и подпункта, разделенных точками. [↑](#footnote-ref-1)
2. Примечание:

\* В графе 3 можно указать наименование и инвентарный номер помещения, в котором располагается конструкция. [↑](#footnote-ref-2)
3. Примечание:

\* В графе 3 можно указать наименование и инвентарный номер помещения, в котором располагается конструкция. [↑](#footnote-ref-3)
4. Примечание:

\* В графе 3 можно указать наименование и инвентарный номер помещения, в котором располагается конструкция. [↑](#footnote-ref-4)
5. Примечание:

\* В графе 3 можно указать наименование и инвентарный номер помещения, в котором располагается конструкция. [↑](#footnote-ref-5)
6. Примечания:

\* Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования разрабатываются с учетом с требований, установленных законодательством Российской Федерации.

В графе 3 указываются наименование и реквизиты законодательного акта Российской Федерации, в котором установлены требования
по температуре и влажности помещения. [↑](#footnote-ref-6)
7. Примечания:

\* В графе 2 можно указать ссылку на соответствующий пункт, подраздел, раздел Инструкции, содержащий соответствующие рекомендации. [↑](#footnote-ref-7)
8. Примечание:

\* Графа 2 заполняется, если в иных пунктах, подразделах, разделах Инструкции не содержится соответствующих рекомендаций
по содержанию и ремонту объекта общего имущества в многоквартирном доме.

При необходимости в графе 2 можно указать ссылку на соответствующий пункт, подраздел, раздел Инструкции, содержащий соответствующие рекомендации. [↑](#footnote-ref-8)
9. Примечание:

\* Графа 2 заполняется, если в иных пунктах, подразделах, разделах Инструкции не содержится соответствующих рекомендаций
по содержанию и ремонту объекта общего имущества в многоквартирном доме.

При необходимости в графе 2 можно указать ссылку на соответствующий пункт, подраздел, раздел Инструкции, содержащий соответствующие рекомендации [↑](#footnote-ref-9)
10. Примечания:

Рекомендации по проведению осмотра, периодичность проведения осмотра, значения соответствия (параметров) разрабатываются с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

\* В графе 2 при необходимости указываются наименование и инвентарный номер помещения, в котором находится объект (элемент). [↑](#footnote-ref-10)
11. \*\* В графе 3 указываются наименование и реквизиты законодательного акта Российской Федерации, в котором установлены требования. [↑](#footnote-ref-11)
12. Примечания:

Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности разрабатываются в соответствии и с учетом требований законодательства Российской Федерации о пожарной безопасности.

\* В случае, если ранее в Инструкции содержится характеристика средства пожарной безопасности и (или) иная информация (срок годности или службы) о таком средстве, в графе 3 можно указать ссылку на соответствующий пункт, подраздел, раздел Инструкции. [↑](#footnote-ref-12)
13. Примечание:

\* В графе 3 можно указать ссылку на соответствующий пункт, подраздел, раздел Инструкции, содержащий соответствующие рекомендации. [↑](#footnote-ref-13)
14. Примечание:

\* В графе 3 можно указать ссылку на соответствующий пункт, подраздел, раздел Инструкции, содержащий соответствующие рекомендации. [↑](#footnote-ref-14)
15. Примечания:

\* В графе 2 при необходимости указывается наименование и инвентарный номер помещения, в котором находится конструкция.

\* В графе 4 указываются наименования и реквизиты акта (документа), в котором указан срок службы, лицо, установившее срок службы, иная информация. [↑](#footnote-ref-15)
16. Примечания:

\* В графе 2 при необходимости указывается наименование и инвентарный номер помещения, в котором находится оборудование.

\* В графе 4 указываются наименования и реквизиты акта (документа), в котором указан срок службы, лицо, установившее срок службы, иная информация. [↑](#footnote-ref-16)
17. Примечания:

\* В графе 2 при необходимости указывается наименование и инвентарный номер помещения, в котором находится объект (элемент).

\*\* В графе 4 указываются наименования и реквизиты акта (документа), в котором указан срок службы, лицо, установившее срок службы, иная информация [↑](#footnote-ref-17)