

**ПАСПОРТ
(ИНСТРУКЦИЯ)**

**по эксплуатации многоквартирного дома (по эксплуатации
квартир (помещений), расположенного по адресу
(адрес почтовый):**

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Железнодорожная, 1 «д»

Застройщик	ООО СИК «Капитал»
Генеральный подрядчик	ООО «ГИП Монолит»
Управляющая компания	ООО «Монолит Комфорт»

ОГЛАВЛЕНИЕ

Часть I. Общие положения	4
Раздел 1. Сведения о застройщике, проектировщиках и подрядчиках, строительстве и общая характеристика многоквартирных домов жилого комплекса	4
Подраздел 1.1. Сведения о застройщике	4
Подраздел 1.2. Сведения о проектировщиках жилого комплекса	5
Подраздел 1.3. Сведения о подрядчиках строительства	5
П. 1.3.1. Сведения о генеральном подрядчике строительства	5
Подраздел 1.4. Сведения о строительстве многоквартирного дома	5
Подраздел 1.5. Общая характеристика многоквартирного дома	6
Раздел 2. Перечень объектов (элементов) общего имущества в жилом комплексе.	7
Подраздел 2.1. Перечень помещений общего пользования	7
Подраздел 2.2. Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирных домов жилого комплекса	7
Подраздел 2.3. Перечень ограждающих конструкций заполнения проёмов многоквартирных домов жилого комплекса	8
Подраздел 2.4. Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирных домов жилого комплекса	9
Подраздел 2.5. Перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка жилого комплекса	10
Часть II. Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах жилого комплекса. Рекомендуемые сроки обслуживания объектов (элементов здания) общего имущества	11
Раздел 3. Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах жилого комплекса	11
Подраздел 3.1. Рекомендации по содержанию и ремонту помещений общего пользования, кровли	12
Подраздел 3.2. Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования	15
Подраздел 3.3. Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома	16
Подраздел 3.4. Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома	17
Подраздел 3.5. Рекомендации по содержанию и ремонту информационно--телекоммуникационных сетей и оборудования	21
Подраздел 3.6. Рекомендации по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования систем электроснабжения и освещения мест общего пользования	22
Подраздел 3.7. Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы холодного водоснабжения	29
Подраздел 3.8. Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы горячего водоснабжения	33
Подраздел 3.9. Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы	33
Подраздел 3.10. Рекомендации по содержанию и ремонту систем отопления	34
Подраздел 3.11. Рекомендации по содержанию и ремонту систем вентиляции	37
Подраздел 3.12. Рекомендации по эксплуатации и ремонту лифтового оборудования	40
Подраздел 3.13. Рекомендации по содержанию и ремонту систем противопожарной сигнализации и пожаротушения	43

Подраздел 3.14. Рекомендации по уборке и санитарно-гигиенической очистке общего имущества	45
Подраздел 3.15. Рекомендации по содержанию объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящего в состав общего имущества	47
Подраздел 3.16. Рекомендации по проведению осмотра объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме	49
Подраздел 3.17. Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности	54
Подраздел 3.18. Рекомендации по текущему ремонту некоторых объектов (элементов) общего имущества.	55
Подраздел 3.19. Рекомендации по подготовке объектов (элементов) общего имущества к сезонной эксплуатации	56
Раздел 4. Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов здания) общего имущества в многоквартирном доме	58
Подраздел 4.1. Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома	57
Подраздел 4.2. Рекомендуемые сроки службы оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома	57
Часть III. Приложения и Архив к Инструкции	
Раздел 5. Приложения	59
Раздел 6. Сведения о передаче и хранении инструкции	
Подраздел 5.1. Сведения о лицах, передавшем и принявшем инструкцию на	
Раздел 7. Сведения о внесенных в Инструкцию изменениях	
Подраздел 6.1. Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях	
Раздел 8. Архив	
Подраздел 8.2. Сведения об утративших силу подразделах раздела 3 Части II Инструкции	
Подраздел 8.3. Сведения об утративших силу подразделах раздела 4 Части II Инструкции	

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

- 1.** Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ).
- 2.** Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ).
- 3.** «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года №170).
- 4.** «ПРАВИЛА пользования жилыми помещениями» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года №25).
- 5.** «ПРАВИЛА содержания общего имущества в многоквартирном доме» утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491).
- 6.** Федеральный закон от 21.12.1994 г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности» «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года №390).
- 7.** СНиП 2.08.01-89 Жилые здания.
- 8.** СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.
- 9.** СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
- 10.** СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
- 11.** СанПиН 2.1.4.2496-09.
- 12.** СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
- 13.** ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
- 14.** ГОСТ 22233-01 ГОСТ 8617-81, СНиП П-3-79.
- 15.** ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
- 16.** ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.
- 17.** РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.
- 18.** Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей.
- 19.** Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 г. №115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок».
- 20.** СНиП 41-02-2003 Тепловые сети.
- 21.** МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации (утверждены Приказом Госстроя России от 30.12.1999 г. №168).
- 22.** Постановление Администрации г. Симферополя «02» июня 2015 № 366 Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Прием заявлений и выдача документов о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого помещения».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации многоквартирного дома, жилых помещений (квартир) и нежилых помещений разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для **Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений** в многоквартирном доме с целью его эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются **ФЗ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»**.

Организация (далее-**Управляющая компания, УК**), привлечённая собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации, а также **собственники помещений**, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом и в соответствии с заключённым договором.

Собственники помещений здания или УК обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание, и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают **«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»** (утверждены постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170).

Перечень дополнительных работ и услуг, выполняемых по заказам и за счёт средств собственников (арендаторов) помещений приведен в **Приложении 2**.

Собственник жилых и нежилых помещений несёт ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире.

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с **РЭЖФ-99-03** обслуживающая организация по каждому дому должна заключить договор на аварийно-техническое обслуживание зданий.

Договоры по аварийно-техническому обслуживанию зданий должны предусматривать:

- выезд специалистов на место **не позднее 30 минут** после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае - с обязательным уведомлением диспетчера о приёме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающие повторение аварии.

Раздел 1. Сведения о застройщике, проектировщиках и подрядчиках, строительстве и общая характеристика многоквартирных домов жилого комплекса.

Сведения о застройке.

Организационно-правовая форма и фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью
Свидетельство о регистрации	Инспекция федеральной налоговой службы
ИНН/КПП ОГРН	
Контактная информация	
Фактический адрес	Ул. Железнодорожная, 1 г
Юридический адрес	

Подраздел 1.2. Сведения о проектировщиках жилого комплекса.

1.2.1. Сведения о проектировщиках многоквартирного дома

1.2.3. Сведения о проектировщике систем вентиляции, кондиционирования и дымоудаления.

Организационно-правовая форма и фирменное наименование	ООО «Монолит-Проект»
Свидетельство о государственной регистрации	
ИНН/КПП ОГРН	ИНН 9102063749 / КПП 910201001; ОГРН 1149102169710
Контактная информация	
Фактический адрес	Ул. Луговая 6Н/2Ф, оф. 10
Юридический адрес	

Подраздел 1.3. Сведения о подрядчиках строительства

1.3.1. Сведения о генеральном подрядчике строительства

Организационно-правовая форма и фирменное наименование	ООО «ГИП «Монолит»
Свидетельство о государственной регистрации	Серия 91 № 000005987 от 05 декабря 2014 года.
ИНН/КПП ОГРН	9102053061/910201001 1149102109760
Контактная информация	
Фактический адрес	295022, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина, 18-Д, офис 201.
Юридический адрес	295022, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина, 18-Д, офис 201.

Подраздел 1.4. Сведения о строительстве многоквартирного дома

Сведения о разрешении на строительство (кем выдано, дата выдачи, номер):	Декларация о начале выполнения строительных работ, зарегистрированная Службой государственного строительного надзора Республики Крым 13.09.2017 № РК08317015146
Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию (кем выдано, дата выдачи, номер):	Декларация о готовности объекта к эксплуатации, зарегистрированная Службой государственного строительного надзора Республики Крым 16.05.2019 № РК 14319022566
Сведения о праве на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (наименование документа, его реквизиты, кем и когда выдан):	Договор аренды земельного участка № 201-2016 от 09.08.2016. Зарегистрирован в ЕГРН 25.08.2016 № 90-90/016-90/016/914/2016-947/2

Подраздел 1.5. Общая характеристика многоквартирного дома.

№ п/п	Наименование	Сведения
1.	Почтовый адрес	Ул. Железнодорожная, 1г
2.	Строительный адрес	
3.	Кадастровый номер земельного участка	90:22:010103:3189
4.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	24097,0 м ²
5.1	Площадь застройки блока 5 (секции 9, 10)	840,96 м ²
5.2	Площадь застройки блока 6 (секции 11, 12)	840,96 м ²
6.	Тип постройки	Многоквартирный жилой дом
7.	Год постройки	2019г.
8.	Количество домов	1
9.	Количество секций в корпусе	4
11.	Количество подъездов	4
12.1	Количество квартир, блок 5 (секции 9, 10)	98
12.2	Количество квартир, блок 6 (секции 11, 12)	106
13.1	Общая площадь квартир с учётом балконов/ без балконов, Блок 5 (секции 9, 10)	4812,25 м ²
13.2	Общая площадь квартир с учётом балконов/ без балконов, Блок 6 (секции 11, 12)	4793,62 м ²
14.	Площадь помещений общего пользования	----- м ²
17.1	Строительный объём здания/в т.ч. подземной части, Блок 5 (секции 9, 10)	23446,51 м ²
17.2	Строительный объём здания/в т.ч. подземной части, Блок 6 (секции 11, 12)	23446,51 м ²
18.	Площадь покрытий / площадь озеленения	----- м ²

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ п/п	Наименование	Сведения
1.	Почтовый адрес	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Железнодорожная, 1г
2.	Строительный адрес	Республика Крым, г. Симферополь,
3.	Кадастровый номер земельного участка	90:22:010103:3189
4.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	24097,0 м ²
5.	Кадастровый номер многоквартирного дома	
6.	Серия	---
7.	Тип постройки	Многоквартирный жилой дом
8.	Реквизиты проекта	1.124-15
9.	Год постройки	2019
10	Количество секций	4
11	Количество этажей (при необходимости по секциям)	10 этажей
12	Количество подъездов	четыре
13	Общий строительный объём (куб. м)	46893,02

14	Строительный объем надземной части (куб. м)	42907,28
15	Строительный объем подземной части (куб. м)	4021,74
16	Площадь цокольного этажа (кв. м)	---
17	Площадь мансарды (кв. м)	---
18	Площадь мезонина (кв. м)	---
19	Количество квартир	204
20	Общая площадь квартир (кв. м)	9605,87
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 жилом комплексе.

Подраздел 2.1. Перечень помещений общего пользования.

<i>На отм. – 3,000</i>		
Секции 9, 10		
1. Коммерческое помещение, м ²	44,21	
2. Коммерческое помещение, м ²	68,62	
3. Коммерческое помещение, м ²	51,2	
4. Электропомещение, м ²	6,0	
5. Коммерческое помещение, м ²	71,15	
6. Коммерческое помещение, м ²	42,14	
7. Помещение насосной, м ²	7,5	
8. Коммерческое помещение, м ²	50,37	
9. Коммерческое помещение, м ²	71,15	
10. Коммерческое помещение, м ²	58,9	
11. Коммерческое помещение, м ²	68,62	
12. Коммерческое помещение, м ²	44,21	
Итого:	583,26	
Итого коммерческих помещений	569,76	

На отм. – 3,000		
Секции 11, 12		
1. Коммерческое помещение, м ²	44,21	
2. Коммерческое помещение, м ²	68,62	
3. Коммерческое помещение, м ²	51,2	
4. Электропомещение, м ²	6,0	
5. Коммерческое помещение, м ²	71,15	
6. Коммерческое помещение, м ²	42,14	
7. Помещение насосной, м ²	7,5	
8. Коммерческое помещение, м ²	50,37	
9. Коммерческое помещение, м ²	71,15	
10. Коммерческое помещение, м ²	58,9	
11. Коммерческое помещение, м ²	68,62	
12. Коммерческое помещение, м ²	44,21	
Итого:	583,26	
Итого коммерческих помещений	569,76	

2.2

ПЕРЕЧЕНЬ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

№ п/п	Наименование помещения и его назначение в соответствии с проектом	Характеристика и площадь помещения	Перечень инженерных коммуникаций в помещении
1	3	4	5
	цокольные этажи	23,0	Электрика: осветительная и розеточная сети
	Лестничная клетка	23,66	
	межквартирные лестничные площадки (МОП)	479,6	Электрика: осветительная сеть, розетка для подключения газоанализатора
	общие коридоры		
	технические этажи	256,94	
	встроенные гаражи	----	Электрика: осветительная и розеточная сети
	площадки для автомобильного транспорта		Электрика: осветительная сеть
	мастерские	---	
	колясочные	---	
	консьержные	---	
	дежурного лифтера	---	
	лифты		
	лифтовые шахты	8,92	
	(иные помещения)		

Подраздел 2.2. Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирных домов жилого комплекса

№ п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкций
1	2	3	4
1.	Фундаментная плита	Подвал	Монолитный железобетон

2.	Стены	Подвал	Монолитные железобетонные стены. Сборные фундаментные блоки по ГОСТ 13579-78
3.	Наружные стены	Каркас здания	Из ячеистых газобетонных блоков по ГОСТ 31359-2007 на цементно-песчаном растворе М50, толщиной 200 мм (для устройства наружных и внутренних стен). Плиты минераловатные толщиной 50 мм по ГОСТ 9573-
4.	Плиты перекрытия	Каркас здания	Монолитный железобетон

Подраздел 2.3. Перечень ограждающих конструкций заполнения проёмов многоквартирных домов жилого комплекса.

№ п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкций
1	2	3	4
1.	Оконные блоки и балконные двери	Ограждающие конструкции	Профиль ПВХ с однокамерными стеклопакетами Sancool 66/33-16 Ag 4M1 и Sancool 66/33 Pro T _{зак.} -14 Ag 4 _{зак.} по ГОСТ 30674-99
2.	Входные, подъездные двери	Ограждающие конструкции	Металлические двери из алюминиевых профилей с доводчиками
3.	Тамбурные двери	Внутренние стены	Металлические двери с доводчиками
4.	Квартирные двери	Внутренние стены	Металлические глухие с усиленной коробкой

п/п	Наименование оборудования	Место расположение	Характеристика и функциональное назначение оборудования
1	2	3	4
1.	Система холодного водоснабжения.	Водомерный узел в подвале здания, стояки ХВС	Водоснабжение объекта от ВЗУ, расположенного в границах участка застройки. В ВЗУ предусматривается грубая очистка воды. Диаметр водопровода 2x100мм (двойной ввод) предусмотрен общим. Напор обеспечивается повысительными насосами расположенными в помещении насосной цокольного этажа здания.
2.	Система Горячего водоснабжения.	От индивидуальных котлов	Система ГВС индивидуальная из металлопластиковых труб

3.	Система водоотведения	Хозяйственно бытовая канализация (К1) и ливневая канализация (К2)	Отвод стоков хоз. бытовой канализации осуществляется в существующий городской коллектор. Самотечная канализация- из полиэтиленовых труб. Ливневая канализация самотечная сбрасывается в городской коллектор.
4.	Система отопления	От индивидуальных котлов Navien Deluxe	Оборудование системы индивидуального отопления обеспечивает отоплением и теплоснабжением ГВС.

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

№ п/п	Наименование оборудования	Место расположение	Характеристика и функциональное назначение оборудования
1	2	3	4
1.	Система холодного водоснабжения.	Водомерный узел в подвале здания , стояки ХВС	Водоснабжение объекта от ВЗУ, расположенного в границах участка застройки. В ВЗУ предусматривается грубая очистка воды. Диаметр водопровода 2х100мм (двойной ввод) предусмотрен общим. Напор обеспечивается повысительными насосами расположенными в помещении насосной цокольного этажа здания.
2.	Система Горячего водоснабжения.	От индивидуальных котлов	Система ГВС индивидуальная из металлопластиковых труб
3.	Система водоотведения	Хозяйственно бытовая канализация (К1) и ливневая канализация (К2)	Отвод стоков хоз. бытовой канализации осуществляется в существующий городской коллектор. Самотечная канализация- из полиэтиленовых труб. Ливневая канализация самотечная сбрасывается в городской коллектор.
4.	Система отопления	От индивидуальных котлов Navien Deluxe	Оборудование системы индивидуального отопления обеспечивает отоплением и теплоснабжением ГВС.

5.	Системы электроснабжения и заземления.	Электрощитовая, поэтажные щиты, силовые, групповые и розеточные сети, заземление нейтрали.	Оборудование обеспечивает безопасным электроснабжением и учетом потребления электроэнергии жилые помещения, коммерческие помещения и МОП объекта.
6.	Система освещения	Подвал, МОП, технические помещения	Обеспечивает освещением подвал, помещения МОП и технические помещения
7.	Система молниезащиты	Молниеприемники на кровлях, контур заземления	Обеспечивает защиту от прямых ударов молнии

8.	Система вентиляции	Подвал, МОП, кровля.	Обеспечивает естественную вытяжную вентиляцию в жилых помещениях, МОП, электрощитовых, машинных помещениях лифтов.
9.	Система дымоудаления	МОП- межквартирные коридоры, кровля	При возникновении пожара обеспечивает дымоудалением межквартирные коридоры.
10.	Система видеонаблюдения	Помещение слаботочных систем, диспетчерская, кабельная разводка,	Видеодомофон, как замочно-переговорное устройство и система ограничения доступа.
11.	Система контроля доступом	Входные группы в подъезды.	Обеспечивает контроль доступ в квартиры (предусмотрены замочно-переговорные устройства)
12.	Система диспетчеризации	ИТП, электрощитовая, водомерный узел	Обеспечивает автоматический учет потребления воды, электричества, тепла и работы лифт. оборудования, пожарной сигнализации

13.	Телекоммуникационная система	Диспетчерская, кабельная разводка, насосная, подъезды.	Обеспечивает высокоскоростной доступ к интернету и телевидению
14.	Система пожаротушения и противопожарной сигнализации		Обеспечивает охранно-пожарной сигнализацией при возникновении пожара.
15.	Лифтовое хозяйство		Обеспечивает комфортное и быстрое вертикальное перемещение.

Подраздел 2.5. Перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка

№ п/п	Наименование элемента	Место расположение, характеристика и функциональное назначение объекта (элемента)
1	2	3
1.	Беседка радиальная ТИП I Ø=2700мм, Н=3000мм. ПК Наш двор арт.0466	Внутренний двор. Количество 1 шт.
2.	Стол для изделия 0466. ПК Наш двор арт. 0496	Внутренний двор. Количество 1 шт.
3.	Стул для изделия 0466. ПК Наш двор арт. 0497	Внутренний двор. Количество 6 шт.
4.	Качели детской игровой площадки «Гнездо». ПК Наш двор арт.6315	Внутренний двор. Количество 1 шт.
5.	Качалка детской игровой площадки «Рыбка». ПК Наш двор арт. 6107	Внутренний двор. Количество 1 шт.
6.	Карусель детской игровой площадки. ПК Наш двор арт.6507	Внутренний двор. Количество 1 шт.
7.	Спортивный комплекс арт. W0031	Внутренний двор. Количество 1 шт.

8.	0428 Лабиринт (7914 КРЫМ) арт. 0428	Внутренний двор. Количество 1 шт.
9.	Детский игровой комплекс «НОРДИКА» арт. 1302	Внутренний двор. Количество 1 шт.
10.	6110 Качалка детской игровой площадки «Динозавр». ПК Наш двор арт. 6110	Внутренний двор. Количество 1 шт.
11.	Горка детской игровой площадки «Бурый мишка» ПК Наш двор арт. 5221	Внутренний двор. Количество 1 шт.

Часть II.

Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах жилого комплекса. Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) общего имущества.

Раздел 3. Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах жилого комплекса.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

В соответствии со статьей 4 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» *граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, экологические, и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.*

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии с пунктом 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года №170, включает в себя:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников УК и представителей собственника здания для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

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

Кровля.

Жилой дом имеет скатную вальмовую крышу чердачного типа с покрытием из металлочерепицы по стропильным конструкциям из металлических профилей и деревянной обрешётке и имеющей организованный водосток из системы водосточных лотков и труб. В

межстропильном пространстве крыши уложен слой утеплителя из минераловатных базальтовых плит. Конструкция крыши обеспечена окнами -шлюзами для доступа на кровлю обслуживающего персонала.

Профилактические осмотры кровель выполняются два раза в год.

Следует не допускать засорения водоприёмных воронок в лотках мусором, а также устранять и не допускать образования ржавых пятен и пробоин в металлочерепице, расшатывание крепежных элементов, образование и распространения гнили в стропильной системе крыши.

Производство конструктивных изменений крыш допускается только при наличии проектного решения.

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

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

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

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

Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. При этом использовать мягкую щетку.

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

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

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

При этом на кровле необходимо обеспечить:

- а) целостность покрытия;
- б) установку на крыше дополнительных стоек, мачт и т.д. только по проекту;

Особое внимание следует обратить на состояние примыканий кровли к выступающим конструкциям: стенам, парапетам, вентиляционным блокам и т.д.

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

Рекомендации по плановому текущему и капитальному ремонту кровель.

Общие положения.

Качество материалов, составов и изделий, применяемых для кровельных работ (водонепроницаемость, водостойкость, механическая прочность, пластичность и упругость, химическая стойкость, долговечность и т.д.), должно соответствовать сертификатам, техническим условиям, стандартам и проверяться до начала производства работ.

Устройство каждого следующего элемента кровли следует выполнять после проверки качества предыдущего элемента с составлением акта освидетельствования скрытых работ.

Для покрытия карнизов применяются оцинкованные стальные листы.

Крепежные детали: кляммеры, самонарезающие винты, самоанкерующиеся болты и т.д. применяют оцинкованными. Крепежные неоцинкованные детали покрывают антикоррозионными составами.

Чаши водосточных воронок крыши необходимо герметично соединять с желобами водосточной системы.

Кровельные работы выполняют с применением средств механизации, технологического оборудования и оснастки, универсальных ручных машин (ножницы для резки, скребки, шпатели, клещи, киянки, бородки, щетки и т.п.). Для разметочных, измерительных и контрольных операций используют циркули, шнуры и чертилки, рулетки, метры складные, отвесы и уровни, приборы для измерения температуры и влажности.

При капитальном ремонте кровли с заменой пароизоляции, утеплителя, следует также предусмотреть замену трубопроводов канализационных вытяжек, проложенных в слое теплоизоляции от стояков до сборных вентиляционных блоков, проверять состояние и, при необходимости, заменять устройства молниезащиты.

Работы по ремонту покрытия кровли.

При ремонте плоской кровли на мелкие пробоины накладывают заплаты из того же материала из которого выполнено покрытие. Наносимый материал должен перекрыть края пробоины на 5...10 см.

В случае намокания утеплителя при возникновении крупных пробоин необходимо перед восстановлением покрытия выполнить просушку теплоизолирующего слоя в тёплую сухую погоду путём раскрытия участка кровли или установки вентиляционного зонта на повреждённое место с последующим ремонтом участка.

При возникновении пробоин в парапетах, примыканиях и обделках из оцинкованной стали необходимо на повреждённые места наложить заплаты по слою герметика с перекрытием повреждённого места на 2 ... 3 см.

Качество кровельных работ.

Качество кровельных работ оценивается по следующим показателям кровли: водонепроницаемость, прочность соединения кровельного материала с основанием, долговечность. Другие показатели кровли (теплостойкость и морозостойкость, огнестойкость, биостойкость и т.п.) в большей степени зависят от свойств кровельного материала.

При производстве кровельных работ составляются акты на скрытые работы, например на заделку швов несущих конструкций, на устройство деформационных и температурных швов, пароизоляции, теплоизоляции, стяжек.

По требованию заказчика к актам прилагают протоколы лабораторных испытаний применённых кровельных материалов.

Качество пароизоляции и пароотведения определяется осмотром по отсутствию трещин, разрывов, расслоений и т.п.

Качество основания определяется осмотром и результатами инструментального контроля уклона, ровности, влажности и т.п.

Качество защитного покрытия определяется осмотром и результатами инструментального контроля, например толщины слоя, фракционного состава и т.п.

В общем случае качество пароизоляции, основания и защитного покрытия оценивается по соблюдению правил выполнения этих работ.

Сток воды должен быть обеспечен со всех участков кровли: должны быть выдержаны проектные уклоны и отметки.

Качество кровельных работ может быть проверено при проведении испытания кровли путём заполнения водой до границ водораздела, либо дождеванием.

Линейные размеры элементов кровли определяются с помощью штангенциркуля, толщиномера, рулетки, металлической линейки и т.п. Для оценки ровности основания используют рейку длиной 2 м и линейку. Определение уклона выполняют уклономером, ватерпасом или другим способом. Влажность основания измеряют влагомером, например ВКСМ-12М, или на образцах, вырезанных из основания.

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

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

Для поддержания требуемого температурно-влажностного режима эксплуатирующей организацией обеспечивается исправное состояние трубопроводов и приборов системы центрального отопления на лестничных клетках, оконных и дверных блоков, автоматических устройств закрывания дверей (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 течении 5 суток с немедленным принятием мер безопасности: ограждением опасного участка.

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 периодических осмотров.

Допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок должно составлять не

более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм;

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

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

№ п/п	Наименование помещения	Допустимая температура и влажность помещения	Рекомендации по обеспечению температуры и влажности помещения, поддержанию и сохранению температуры и влажности в помещении
1	2	3	4
1.	Лестничные клетки, вестибюли, коридоры	t в.в.: 13-19 °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, насосная	t в.в.: 5 °С, отн. влажность воздуха не более 60%. (п. 6.10. СНиП 21-02-99*, п. 4.1.3. МДК 203-2003)	Температурный режим подземной части не должен допускать образования конденсата на поверхностях ограждающих конструкций. Допустимые параметры микроклимата помещений должны обеспечивать исправные системы вентиляции.
3.	Комната диспетчеров, консьержные помещения, помещения УК	t в.в.: 18°С, отн. влажность воздуха не более 60%.	Температура воздуха обеспечивается за счет отопительных приборов системы отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность - за счет проветривания.

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

Содержание и ремонт фундаментов

1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.
2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен.
3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных

помещений (при необходимости).

4. Замена отдельных участков отмостки по периметру зданий.
5. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.
6. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

Содержание и ремонт наружных и внутренних 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.

Содержание и ремонт плит перекрытий и иных плит

1. Временное крепление перекрытий.
2. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

Содержание и ремонт несущих колонн

1. Заделка трещин, восстановление облицовки
2. Утепление промерзающих участков
3. Устранение сырости
4. Восстановление, укрепление отдельных участков (при необходимости)

Содержание и ремонт кровли

1. Все виды работ по устранению неисправностей, включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек...
2. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.
3. Частичная замена рулонного ковра.
4. Замена (восстановление) отдельных участков кровель.
5. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, и др.
6. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя кровли.
7. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.
8. Очистка кровли от снега и наледи.

Примечание: полный перечень рекомендаций приведен в прил. 7 ВСН 58-88(р); МДК 2-03. 2003 раздел II.

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

Содержание и ремонт перегородок

1. Перекладка отдельных участков.
2. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

Содержание, ремонт перил и ограждений

1. Частичная подкраска, замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий.
2. Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.

Содержание и ремонт парапетов

1. Восстановление, замена отдельных участков, ремонт и окраска.
2. Герметизация стыков в узлах примыкания к конструкциям, покрытию кровли.

Содержание и ремонт оконных блоков

Оконные и балконные дверные блоки из ПВХ профиля WDS.

1. Режимы эксплуатации.

Изготовитель гарантирует надежную работу конструкций из ПВХ 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 ПВХ 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 внутри на изделия какие-либо приборы и устройства в том числе отопительные и нагревательные.

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* (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (**сплошной режим - поворотное открывание**);



Рис.1

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



Рис.2

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

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

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

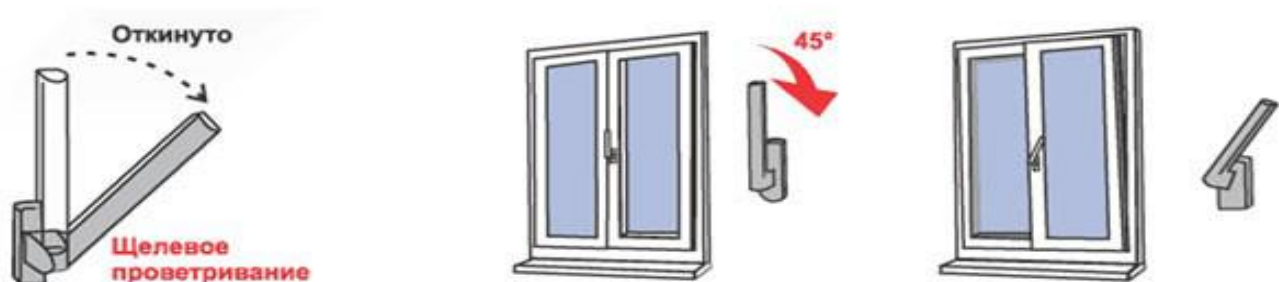


Рис.3

МПИ 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.

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	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна

3. Водоотводящие каналы.

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

4. Уход за фурнитурой встраиваемых ПВХ конструкций (окон, дверей и т.п.).

Встраиваемые системы из ПВХ 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, которые могут повредить защитное антикоррозионное покрытие, а затем смазывать все движущиеся части фурнитуры машинным минеральным маслом.

5. Уход за резиновыми уплотнителями встраиваемых ПВХ конструкций.

Уплотнители для ПВХ 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.

Меры предосторожности при эксплуатации и уходе за светопрозрачными конструкциями из ПВХ профилей.

1. 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.
2. Берегите профиль и стеклопакеты от воздействия ударных нагрузок тяжелыми предметами, дополнительного статического и динамического воздействия.
3. 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.
4. Не применяйте для мытья конструкций бензины, нитро растворители и чистящие средства, содержащие кислоты и разъедающие вещества.
5. Не применяйте для очистки профиля порошковые (шлифующие) чистящие средства, так как после их применения поверхность теряет блеск и становится шероховатой.
6. Не чистите конструкции ножом, лезвием, наждачной бумагой, металлической щеткой и другими острыми и абразивными предметами.
7. Регулярно проветривайте помещения, чтобы не допустить возникновения конденсата на внутренней стороне ПВХ профилей и стеклопакета.
8. Не нагружайте створки в вертикальном направлении дополнительной нагрузкой.
9. Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.
10. Не нагружайте створки в вертикальном направлении дополнительной нагрузкой.
11. Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.
12. Не оставляйте окно либо дверь в открытом положении при сильном ветре (используйте, например, гребенку-фиксатор).

Содержание и ремонт дверей в помещении общего пользования.

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

Примечание: полный перечень рекомендаций по обслуживанию зданий и сооружений приведен в прил. 7 ВСН 58-88(р) МДК 2-03 раздел II.

Мероприятия, проводимые в рамках сервисного обслуживания и ремонта.

Приборы учета:

- Внешний осмотр приборов;
- Внешний осмотр, очистка, контроль по нагреву;
- Проверка клеммных соединений;
- Проверка работоспособности согласно паспорту изделия;

- Проверка надежности крепления
- Внешний осмотр, очистка внешних поверхностей;

Доводчики дверные

- Произвести визуальный осмотр;
- Произвести очистку внешних поверхностей;
- Проверить надежность крепления, регулировка;
- Смазка поворотных механизмов.

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

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. Телефонизация (ТЛФ) – организация телефонной сети в помещениях многоэтажного жилого дома .

- Установка в антивандальном шкафу (ТШ) в помещении электрощитовой на отм. -2.260 коммутативного оборудования – кросс телефонизации;
- На каждом этаже в слаботочном стояке разместить распределительный кросс-бок с категории 5е;
- Установить телефонные абонентские розетки в помещениях консьержа.

Оказание услуг по эксплуатации и ремонту сетей связи осуществляется провайдером по индивидуальным договорам.

Система комплексного приема телевидения (СКПТ) - возможность получать высококачественный телевизионный сигнал на объекте.

Домовые распределительные сети СКПТ представляют собой совокупность кабельных линий и технических средств, работоспособность которых в значительной степени зависит от внешних факторов и регулярного обслуживания. Целью последнего является поддержание качества передачи сигналов в требуемых пределах и обеспечение бесперебойной эксплуатации системы.

Мероприятия, проводимые в рамках сервисного обслуживания и ремонта.

Приборы системы телевидения:

- Проверка и тестирование работоспособности оптического приемника;
- Проверка и тестирование работоспособности делителей;

- Проверка клеммных соединений;
- Проверка работоспособности согласно паспорту изделия;
- Проверка надежности крепления и подключения проводов;
- 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;
- Ведение журнала неисправностей;
- Корректирование настроек оборудования. При необходимости.

Кабельные линии:

- Визуальный осмотр кабельных линий на нарушение оболочки, провисание, обрывы;
- Периодическая чистка мест соединения и подключения;
- Ремонт линии в случае необходимости.

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

Дом состоит из трех 9-этажных секций с техническим чердаком и подвалом под всем домом. В подвале размещены технические помещения (ИТП, водомерный узел, электрощитовая). На 1-м этаже располагаются: входные вестибюли, лифтовой холл, помещение уборочного инвентаря, помещения общественного назначения. Подвал отделен от 1-го этажа противопожарным перекрытием и имеет отдельные выходы наружу.

Электроснабжение жилой части дома.

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках установлены этажные щиты типа **ЩЭ4-32-44-30УХЛ**. В щитах установлены счетчики электронного типа **NP-071F.1SM-U**, вводной автоматический выключатель типа **ВА 47-29 32А**, отходящий автоматический выключатель типа **ВА 47-29 25А** (для учёта и защиты на каждую квартиру) (в соответствии с проектом).

На DIN-рейках установлены автоматические выключатели типа **ВА 47-29** (осветительные сети), (розеточные сети). На розеточные сети предусмотрена установка дифференциального выключателя **АД 63-16/2/0,03/С** (УЗО - устройство защитного отключения) (в соответствии с проектом). В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

Быстродействующий защитный дифференциальный выключатель **ВА63/1/С** устанавливается в закрытых электрощитах в каждой квартире.

Дифференциальный автомат обеспечивает три вида защиты:

- защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
- защиту от перегрузки и короткого замыкания.



Электрический ток подается в розеточную сеть квартиры при установке рукоятки управления дифференциальным автоматом в положение «ВКЛ». При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка «Возврат» выступает из лицевой панели.

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

Горизонтальная электрическая сеть (ввод в квартиру) выполняется 3-х проводной кабельной линией типа (ВВГп) ВВГнгLS-3х6 мм² в гофротрубе от этажного щитка (в соответствии с проектом).

Групповая сеть в квартире выполняется 3-х проводной:

- проводом с медными жилами 2х1,5 кв. мм (осветительные сети);
- проводом с медными жилами 3х2,5 кв. мм (розеточные сети).

Групповые сети прокладываются под штукатурку.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используются естественные заземлители - стальная арматура железобетонного фундамента здания.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, технического подполья, чердака предусмотрены светильники с лампами накаливания.

Электроприемники относятся к III категории электроснабжения.

Электроснабжение потребителей жилого дома осуществляется напряжением ~380/220В по пятипроводной системе TN -S.

Питание электроприемников III-ой категории осуществляется от щита «АВР».

На распределительных панелях ВРУ установлены автоматические выключатели с комбинированными расцепителями на соответствующие токи.

Электрощитовая располагается в эксплуатируемом сухом подвале. В каждом помещении электрощитовой устанавливается вводно-распределительное устройство с панелью АВР, для обеспечения электроэнергией потребителей III категории.

В коридорах на каждом этаже установлено устройств этажное распределительное модульного типа (УЭРМ), в которых размещаются автоматические выключатели, противопожарные УЗО, квартирные электросчетчики.

В каждой квартире установлены квартирные распределительные щитки (ЩК), с автоматическими выключателями на вводе, дифференциальными автоматами и автоматическими выключателями на отходящих линиях.

Питающие линии квартир, лифтовых установок, силовых потребителей и групповые линии общедомовых потребителей от распределительных панелей ВРУ до стояков проложены частично по подвалу на лотках, частично по стоякам. Стояки питающих линий выполнены кабелем ВВГнг-LS и ВВГнг-FRLS в коробах УЭРМ, в ПНД трубах – скрыто в монолитных стенах, в

металлических трубах открыто.

Групповые сети подвала выполнены в ПВХ трубах открыто. Линии питания квартирных блоков от этажных щитов до квартирных щитков выполнена кабелем ВВГнг-LS-3х10 мм², проложенным в штрабах стен на расстоянии 150 мм от перекрытия.

Групповые линии квартирных щитков прокладываются:

- сеть освещения – кабелем марки ВВГнг-LS-3х1.5 мм², скрыто в штрабах, под слоем штукатурки стен
- розеточная сеть - кабелем ВВГнг-LS-3х2.5 мм² в штрабах, под слоем штукатурки стен.
- розетка электроплиты - кабелем ВВГнг-LS-3х6 мм² в штрабах, под слоем штукатурки стен.

2-2. ЗАЩИТНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Все токопроводящие части электрооборудования, нормально, не находящиеся под напряжением (каркасы щитов, корпуса пусковой аппаратуры, стальные трубы), занулены путем присоединения к нулевому защитному РЕ-проводнику электросети. Соединение указанных проводящих частей выполнено через ГЗШ. В качестве ГЗШ используется РЕ-шина ВРУ.

Согласно ПУЭ п. 7.1.87 на вводе в здание установлена система уравнивания потенциалов путем объединения следующих проводящих частей:

- совмещенный нулевой защитный и нулевой рабочий проводник питающей сети PEN;
- основной заземляющий зажим ВРУ, присоединенный к заземляющему устройству через ГЗШ;
- металлические направляющие лифтов;
- стальные трубы коммутации;
- металлический каркас здания;
- токоприемники молниезащиты здания.

Проводящие части соединены с ГЗШ медным кабелем различного сечения, проложенным в металлическом лотке и ПНД-трубах. В качестве ГЗШ используется шина РЕ в ВРУ.

Заземляющее устройство является общим для повторного защитного заземления и молниезащиты.

В санузлах выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов путем соединения стальных труб холодного и горячего водоснабжения с РЕ-шиной квартирного щитка.

Для защиты людей от поражения электрическим током при непреднамеренном контакте с находящимися под напряжением проводящими частями электроустановок и предотвращения возгорания применяется УЗО.

Защиту от заносов высокого потенциала по внешним металлическим коммуникациям выполнена путем их присоединения на вводе в сооружение к ГЗШ.

2-3. ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ

Жилая часть дома.

В жилой части дома выполнено рабочее и аварийное освещение (эвакуационное и освещение безопасности). Освещение безопасности выполнено в помещениях электрощитовой, на постах постоянной охраны, машинных отделениях лифтов, основных коридорах.

Предусмотрено автоматическое управление освещением: управление эвакуационным освещением лестничных клеток, освещение пожарного гидранта и номера дома, осуществляемое от сумеречного реле.

На лестничных клетках, лифтовых холлах и основных коридорах освещение выполнено светильниками с люминесцентными лампами.

Эвакуационное освещение предусмотрено в коридорах, на лестницах, по путям эвакуации людей из здания.

Пути эвакуации отмечены световыми указателями «Выход» с энергоэкономичными компактными люминесцентными лампами типа БС-9401 2x8Вт с автономным источником питания на 1 час работы.

Электропитание светильников рабочего освещения осуществляется от щитов ЩО, светильников освещения безопасности и эвакуационного освещения - от щита. ЩОА. Электропитание щитов ЩО и ЩОА выполнено от разных вводов.

Управление освещением осуществляется:

- аварийным освещением – автоматически, либо централизованно из помещения консьержа;
 - рабочим освещением - выключателями по месту;
 - подсветка входов в здание - автоматическое с наступлением темноты по фотореле с дублированием ручным управлением;
 - остальных помещений - местными выключателями от входов.

На стене здания установлены светодиодные указатели номера дома и пожарного гидранта. Электропитание осуществляется от щита ЩАО.

Питающая сеть трехфазная пятипроводная с глухозаземленной нейтралью 380/220В, частотой 50 Гц. Напряжение питания светильников 220 В.

Высота установки электрооборудования над полом:

- групповых щитков - 1,8 м (до верха щитка);
- выключателей - 1,2 м.

В качестве групповых осветительных щитков на этажах применены щитки фирмы "ИЭК" с автоматическими выключателями на отходящих линиях.

Групповые сети выполнены кабелем ВВГнг-LS открыто в ПВХ трубах, в металлических лотках в технических помещениях.

Групповые сети аварийного освещения выполнены кабелем ВВГнг-FRLS скрыто в ПВХ трубах и металлических лотках в технических помещениях.

Все металлические части электроустановок, нормально не находящиеся под напряжением, заземлены. Для заземления использовать нулевой заземляющий провод РЕ сети освещения.

Обслуживание светильников осуществляется с приставных лестниц и с лестниц-стремянки.

Электропроводки

Распределительные и групповые сети систем противопожарной защиты, аварийного освещения выполнены медными кабелями с огнестойкой оболочкой, не распространяющей горение и низким дымо- и газовыделением марки ВВГнг-FRLS. Остальные распределительные и групповые силовые сети выполняются преимущественно сменяемыми, и кабелями, не распространяющими горение, с низким дымо- и газовыделением марки ВВГнг-LS и прокладываются:

- скрыто за негорючими подвесными потолками на металлических оцинкованных лотках, одиночные кабели в ПВХ трубах;
 - скрыто в гибких ПВХ трубах в цементной стяжке;
 - открыто в электроплинтусах в коридорах;
 - скрыто в штробах стен в ПВХ гофротрубах; открыто в металлических лотках в

технических помещениях.

За подвесным потолками и в перегородках кабели выполнены из материалов:

- группы горючести Г1 - кабелем ВВГнг-LS в удовлетворяющих требованиям пожарной безопасности неметаллических трубах;
- группы горючести Г2-Г3 - кабелем ВВГнг-LS в металлической трубе со степенью защиты IP40;
- группы горючести Г-4 - кабелем ВВГнг-LS в металлической трубе, обладающей локализационной способностью.

Групповые сети аварийного освещения выполнены кабелем ВВГнг-FRLS открыто в ПВХ трубах, металлических лотках в технических помещениях.

Все проходы через перекрытия и противопожарные перегородки герметизированы негорючими легко пробиваемыми материалами не снижающими предела огнестойкости строительных конструкций.

Высота установки электротехнических щитов и ящиков управления - 1,8 м до верха щита от уровня чистого пола.

В целях защиты от поражения электрическим током в щитах установлены дифференциальные автоматические выключатели (30 мА) на групповые розеточные сети.

В соответствии с ПУЭ изд.7 электропроводка выполнена с возможностью легкого распознавания по всей длине проводников по цвету:

- нулевой рабочий проводник N- голубого цвета;
- нулевой защитный проводник PE - двухцветная комбинация желто-зеленого цвета;
- фазные проводники - черного, коричневого, красного или фиолетового, серого, оранжевого цветов.

Все открытые проводящие части электроустановок имеют непосредственную связь с точкой заземления источника питания через совмещенный PEN - проводник питающих кабельных линий.

2-4. УЧЕТ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

Расчетный учет мест общего пользования выполняется счетчиками СЕ 303. Счетчики установлены в шкафах ВРУ.

Для потребителей I категории во ВРУ установлен счетчик типа СЕ 303.

Расчетный поквартирный учет электроэнергии осуществляется электронными счетчиками СЕ 101. Счетчики установлены в этажных щитах УЭРМ, с возможностью опломбирования.

Общее электропотребление коммерческих помещений учитывается трёхфазными счетчиками ЦЭ 6803, включаемыми через трансформатор тока. Счетчик устанавливается в ВРУ.

2-5. ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

Для выполнения требований по энергосбережению осуществлено выполнение ряда мероприятий:

- использование энергоэффективных источников света;
- выбор оптимального количества сечения кабелей, обеспечивающего нормально допустимые отклонения напряжения у светильников и прочего электрооборудования.

3-6 МОЛНИЕЗАЩИТА И ЗАЗЕМЛЕНИЕ

Жилой дом относится к III-му уровню надежности от прямых ударов молнии (ПУМ).

Молниеприемная сетка выполнена из оцинкованного стального круга диаметром 8мм

уложенного непосредственно на кровлю, шаг ячеек не более 10x10м. Сетка смонтирована на кровле на специальных держателях с шагом 1000-1200мм. Все металлические детали, конструкции, выступающие над кровлей (трубы, вентиляционные устройства, водосточные воронки и т.п.) соединены с молниеприемником. Молниеприемная сетка соединена по периметру здания через каждые 20... 25м с вертикальными токоотводами. Вертикальными токоотводами служат стальные полосы, установленные в пилонах здания и соединенные с арматурой каркаса здания. Так же вертикальные токоотводы обвязаны по периметру здания горизонтальным поясом (арматура каркаса здания на каждом этаже).

Молниеприёмная сетка, расположенная на разных уровнях кровли здания соединена при помощи полосовой стали сечением 40x4 мм с токоотводами (арматурным каркасом здания). В качестве естественного заземлителя используется железобетонный фундамент здания. В месте соединения вертикального токоотвода и горизонтального заземлителя присоединен вертикальный заземлитель из угловой стали 50x50x5мм. длиной 3м. Все соединения выполнены сваркой внахлест.

К горизонтальному заземлителю так же подсоединяются:

- выводы от ГЗШ (в двух местах);
- вертикальные электроды.

Вводы заземлителей в землю защищены от коррозии битумным лаком в два слоя.

Заземление здания служит как для целей защитного заземления, так и целей молниезащиты.

Все соединения в системе молниезащиты и заземления выполнены внахлест ручной дуговой электросваркой в соответствии с требованиями СНиП 3.03.01-87 (сварные швы обработаны антикоррозийным составом) или имеют жесткую связь (болтовое соединение, вязка проволокой).

Контур защитного заземления выполнить в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.030-81.

3-7 ОРГАНИЗАЦИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Все работы на действующей электроустановке проводятся квалифицированным персоналом, имеющим соответствующие группы допуска, в соответствии с ПЭЭП и ПОТ. Персонал, обслуживающий электроустановку, проходить ежегодную проверку знаний по ТБ, а электроустановка - профилактические испытания.

Электроустановки укомплектованы основными и дополнительными защитными средствами в объеме требований ПОТ.

Электрооборудование. Планово-предупредительный ремонт (ППР) 1 раз в 3 года

Объем работ определяется по результатам последнего сезонного осмотра, профосмотра.

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 магнитоприводе (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 мегомметром 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 раз в три года

В состав работ **ППР** входит:

- ✓ операции технического обслуживания;
- ✓ замена коммутационных аппаратов, плашечных сжимов, ошиновки, коммутационных проводов при неудовлетворительном их состоянии;
- ✓ восстановление надписей и маркировки (при необходимости);
- ✓ окраска панелей (при необходимости);
- ✓ проверка шины РЕ (проверка затяжки болтовых соединений);
- ✓ проверка шины N (проверка затяжки болтовых соединений);
- ✓ проверка и замена изоляторов шины N (при обнаружении факта неисправности);
- ✓ замеры сопротивления изоляции;
- ✓ проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1Ом).
- ✓ проверка действия расцепителей автоматических выключателей;

проверка полного сопротивления петли фаза-ноль (для стояков питания квартир).

3-8 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Утилизация отработанных газоразрядных ламп организована путем сдачи их на предприятия, имеющие специальное техническое оборудование для обезвреживания люминесцентных ламп.

3-9 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.

Исходные данные по электрическим мощностям жилого дома подробно приведены в рабочей документации (231-2014-4-ЭОМ). Принципиальная электрическая схема в развернутом виде должна находиться в электрощитовой на видном доступном месте.

Наружное (внутридворовое) освещение жилого комплекса.

Сеть наружного (дворового) освещения выполнена КЛ марки АВББШв (проложенном в траншее на глубине 0.7 м) от шкафа (ШНО), расположенного в КТП 5, подключенного от Ру-0.4. Светодиодные светильники типа LED установлены на металлических трубных опорах.

Подраздел 3.7. Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы холодного водоснабжения.

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

Система хоз.-питьевого холодного водоснабжения -тупиковая. Внутридомовые сети холодного водопровода и сети по коммуникационному коридору от насосной до водомерного узла 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 7 кгс/см², т.к. максимальное давление системы очистки воды ограничено в пределах 2,1 - 7 атм.

Эксплуатирующая организация должны обеспечивать:

1. Проведение профилактических осмотров, планово-предупредительных ремонтов

трубопроводов;

2. 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;

3. Устранение утечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорнорегулирующей арматуры, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб.

4. 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 краны Ду от 15 до 50 мм и задвижки Ду80-200 мм.

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособность запорной арматуры:

1. Обеспечивать прочность деталей и сварных швов, работающих под давлением;
2. Не допускать пропуск среды через сварные швы;
3. Предусмотреть изоляцию арматуры с целью предотвращения конденсата.
4. Обеспечивать герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде;
5. Обеспечивать герметичность затвора арматуры;
6. 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.

В процессе эксплуатации необходимо следить за давлением в системе и не допускать его превышения за рамки допустимого. Условия эксплуатации установки: давление в пределах 2.1- 7 атм.

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 градусов 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:

1. Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды;
2. Снятие и запись показаний счетчика воды;
3. Составления акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика;
4. Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды вентилями) для очистки фильтра воды;
5. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) с последующей сборкой фильтра;
6. Запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетного механизма на счетчике воды;
7. 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.

1. Насосная станция.

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

Комплектуется шкафом управления. Эксплуатационный персонал насосных станций обязан:

- поддерживать заданный режим работы насосной станции, обеспечивая при этом минимальный расход электроэнергии;

- контролировать состояние и рабочие параметры основных насосных агрегатов, гидромеханических устройств (затворов, обратных клапанов), гидравлических коммуникаций, электрооборудования, контрольно-измерительных приборов, средств автоматизации и диспетчерского управления, а также конструкций здания. Особое внимание следует обращать на несанкционированное появление воды в подземной части здания и принимать меры к прекращению ее поступления в здание;

- предотвращать возникновение неисправностей и аварийных ситуаций, а в случае их возникновения принимать меры к устранению и ликвидации аварий в соответствии с планами ликвидации аварийных ситуаций;

- соблюдать требования техники безопасности и охраны труда; следить за соблюдением этих правил лицами, находящимися на станции, в том числе прикомандированным персоналом субподрядных организаций;

поддерживать надлежащее санитарное и противопожарное состояние в помещениях насосной станции;

- 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, улучшения технико-экономических показателей и совершенствование оборудования путем модернизации отдельных элементов и узлов, с учетом 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. Эксплуатацию насосных агрегатов и вспомогательного оборудования осуществляют на основе инструкций по эксплуатации.

На каждый агрегат должен быть заведен технический паспорт, содержащий 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 с указанием завода-изготовителя и техническими характеристиками.

При покраске оборудования должны быть приняты меры к сохранению заводских паспортных табличек 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, перечень основных неисправностей и способ их устранения.

Допускаемое количество включений и отключений насосных агрегатов регламентируется местными инструкциями по эксплуатации, в соответствии с рекомендациями заводо-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;

Пуск насосов производить только на закрытую задвижку. Как правило, при длинных напорных водоводах, а также при большой статистической составляющей напора, пуск центробежных насосов может осуществляться на открытую задвижку. При этом насос должен быть оснащен обратным клапаном.

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.

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 и т.п.

Конкретные меры по снижению величины гидравлического удара разрабатываются специализированными организациями по результатам расчетов и экспериментов.

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 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 планово-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 неустраняемого стука и шума в агрегате;
- появлении дыма или огня из двигателя агрегата или его пускорегулирующей аппаратуры; S вибрации сверх допустимых норм, угрожающей целостности агрегата;
- поломке агрегата;
- нагреве подшипников 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.

Наружные поливочные краны.

Наружные поливочные краны установлены в цоколе фундаментов.

Для полива зелёных насаждений на придомовой территории проектом предусмотрена трубная разводка из ПВХ труб по всей территории.

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

Поквартирное горячее водоснабжение, сантехническое оборудование

Обеспечение горячей водой осуществляется посредством газового двухконтурного котла,

который согласно технических характеристик завода изготовителя обеспечивает 11,7 л/мин горячей воды с дельта $t=30$ град.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники помещений (квартир) обязаны:

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

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

Подраздел 3.9. Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы водоотведения

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

Магистральи систем хоз.-бытовой канализации жилого комплекса выполнены из полипропиленовых раструбных канализационных труб по ТУ 4926-005-41989945-97, выпуска из здания - из ПВХ, раструбные трубы, стояки и подводки - из канализационных полипропиленовых труб ТУ 4926-002-88742502-00.

Магистральи систем ливневой канализации жилого комплекса выполнены:

- выпуска из здания - НПВХ труб по ТУ 2248-005-35313675-2009,
- стояки - из напорных НПВХ труб на клеевом соединении по ГОСТ Р 51613-2000
- горизонтальные участки – трубы стальные электросварные по ГОСТ 10704-91*.

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. В случае появления запаха канализации в помещениях квартир следует проверить наличие засора в трубопроводах вытяжной части стояка, а в зимний период - наличие обмерзания верхней части вытяжки стояка. Профилактическую прочистку подводов (в помещениях общего пользования) и стояков канализации следует производить 2 раза в год.

2. Рекомендации по содержанию и ремонту иного оборудования расположенного на сетях системы водоотведения и входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать работоспособность всего оборудования, расположенного на системе сетях системы водоотведения путем проведения работ по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности и исправности оборудования, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации. Контроль за

техническим состоянием осуществляется путем проведения испытаний и осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

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

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

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

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

Эксплуатирующей организацией должен осуществляться контроль за работой доп. оборудования сети канализации, в том числе обратный клапан с электроприводом, установленный на выпуске канализации.

Внимание:

- *не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;*
- *не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы;*
- *не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;*
- *не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.*

Подраздел 3.10. Рекомендации по содержанию и ремонту систем отопления

Система отопления выполнена из полимерных труб PPR армированных алюминием или стекловолокном, двухтрубная с скрытой разводкой магистралей в конструкции стяжки. Трубы изолированы гофрированной трубой или термоизоляцией. Разводка труб выполнена согласно проекта, прилагается исполнительная схема.

В качестве нагревательных приборов в жилых помещениях предусмотрены стальные панельные радиаторы конвекторного типа. На подводках к отопительным приборам установлены ручные радиаторные краны.

Газоснабжение.

Для обеспечения жилых помещений (квартир) теплом, предусмотрена поквартирная система отопления, посредством газового двухконтурного турбированного котла марки «Navien Deluxe», располагаемого в помещении кухни.

Рекомендации по эксплуатации:

Рекомендации по эксплуатации газового двухконтурного котла описаны в паспорте котла который будет предоставлен каждому собственнику квартиры.

Необходимо обратить внимание что первый пуск и дальнейшее гарантийное и после гарантийное обслуживание производит сервисный центр с которой заключен договор на сервисное обслуживание.

Все вопросы связанные с работой котла рассматриваются исключительно сервисным центром.

Первый пуск котла является платным, сумма согласно прейскуранта сервисного центра, оплачивается собственником квартиры.

Для корректной работы котла и защиты от перепадов напряжения сервисный центр требует установку стабилизатора напряжения, который приобретает собственником помещения.

Гарантия на газовое оборудование составляет два года с момента первого пуска при условии проведения годового технического обслуживания.

- *перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;*
- *не допускается закрывать радиаторы пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и*

прогреву ограждающих конструкций;

ВНИМАНИЕ!!!

Рекомендации по содержанию и ремонту системы газоснабжения.

Пользователь **обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения,** а также немедленно сообщать газоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учёта газа и об иных нарушениях, возникающих при пользовании газом в быту.

Монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, присоединение их к газопроводам, системам поквартирного водоснабжения и теплоснабжения **производится специализированными организациями.**

Самостоятельная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования не допускается. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией.

Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения домов или отдельных квартир и помещениях не допускается при:

- наличие разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах;
- отсутствие или нарушение тяги в вентиляционных каналах, требующих ремонта неисправных внутренних устройств газоснабжения;
- наличие запаха газа.

О всех случаях наличия запаха газа или повреждения сети, необходимо срочно сообщить аварийной службе эксплуатационной организации газораспределительных систем по телефону. Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана обеспечить проветривание загазованного и ближайшего к нему помещения с предварительным предупреждением жильцов о немедленном прекращении пользования открытым огнём, газовыми и электрическими приборами, электрозвонками при обнаружении запаха газа в любом помещении дома.

При обнаружении запаха газа в квартире запрещается пользоваться открытым огнём, курить, включать и выключать электроосвещение.

Ремонт вентиляционных каналов допускается производить лицам, имеющим соответствующую подготовку, под наблюдением инженерно-технического работника организации по обслуживанию многоквартирного дома.

Проверка и прочистка вентиляционных каналов должна оформляться актами.

Самовольные ремонты, переделки и наращивание вентиляционных каналов не допускаются.

После каждого ремонта вентиляционные каналы подлежат проверке и прочистке независимо от предыдущей проверки и прочистки в сроки, установленные в актах.

САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы помещений (квартир) должны обеспечивать соблюдение санитарно - гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и прочего имущества в специально отведённых местах;
- своевременно производить ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и в многоквартирном доме.

Общие рекомендации:

- если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- пользование телевизорами, радиоприёмниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;

- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных норм и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, и не допускать её загрязнения.

Внимание:

- не допускается размещать на лоджиях тяжёлые предметы;
- не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- не допускается в первые два года эксплуатации дома и его помещений с момента ввода в эксплуатацию, располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170);
- не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- не допускается выполнение в помещении (квартире) работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

ИНСТРУКЦИЯ ПО ТЕХНИКЕ БЕЗОПАСНОСТИ

Подключение и запуск агрегатов должен производиться квалифицированным персоналом в условиях, отвечающих действующим нормам, особенно если это касается эксплуатации электрических устройств.

Запрещено включать напряжение сети до подключения агрегата ко всем предохранителям.

Запрещаются ремонтные и наладочные работы без предварительного выключения питания агрегата.

Работа агрегата при открытых инспекционных панелях запрещена.

Лицо, обслуживающее агрегат, осуществляющее ремонт и обслуживание, должно иметь соответствующую квалификацию и допуск согласно правилам и нормам, действующим на территории страны, где оборудование эксплуатируется.

Место расположения агрегата должно быть оснащено необходимым защитным оборудованием, обеспечивающим безопасное обслуживание, а также всеми противопожарными средствами согласно местным действующим нормам и требованиям.

Подраздел 3.11. Рекомендации по содержанию и ремонту систем вентиляции.

В соответствии со СНиП 2.08.01-89* Жилые здания (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные), СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям), в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

В состав оборудования систем вентиляции входят следующие электромеханическое оборудование, подлежащее техническому обслуживанию:

- приточно-вытяжные установки;
- протопожарные клапаны.

В жилых помещениях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

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

регулируемые оконные створки. Допускается самостоятельная установка в квартирах приточных клапанов.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек, либо через специальные устройства (установленный в квартирах приточный клапан КИВ-125). Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Внимание!

Рекомендации о режимах проветривания помещений, разработанные изготовителем оконных блоков, смотри в рекомендациях по эксплуатации оконных блоков (пункт 2.1 настоящего паспорта).

Для возможности циркуляции воздуха и обеспечения требуемого воздухообмена двери в помещении ванных комнат и туалетов установлены с зазором 20 мм по низу дверного полотна.

Пробивка отверстий в стенках вентиляционных блоков может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка.

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Запрещается перестраивать вентиляционные каналы, а также их использование как несущей конструкции для крепления какого либо оборудования или мебели.

Кондиционирование

Наружный блок кондиционера рекомендуется монтировать под открывающейся створкой окна. Фреоновую трассу кондиционера рекомендуется монтировать внутри квартиры в штробе или в специальном пластиковом коробе. Для удаления конденсата от наружного блока кондиционера отвод капельной трубки производить в дождевой стояк (при возможности).

1. Эксплуатация и обслуживание приточно-вытяжной установки.

Приводятся только общие указания, касающиеся контрольных осмотров для бесперебойной работы агрегата, принимая во внимание разнообразие внешних условий, особенностей работы и эксплуатации. Далее контрольные осмотры должны быть приспособлены к реально существующим условиям (загрязнение, количество запусков и остановок, нагрузка и т.д.). Обслуживающие лица должны постоянно вести записи в „Журнале осмотров и обслуживания”. Частота регламентных работ и осмотров устанавливается в режиме “нон-стоп” и зависит от степени запыления воздуха, иных условий, влияющих на нормальное функционирование агрегата.

1.1. Воздушные клапаны

При обнаружении чрезмерного загрязнения и затруднений в работе воздушный клапан следует очистить одним из следующих способов:

- при помощи промышленного пылесоса с мягкой насадкой;
- продувки сжатым воздухом;
- промывки водой под давлением с добавлением моющих средств, не вызывающих коррозию алюминия.

Особое внимание следует обратить на плотность закрытия воздушного клапана, прежде всего со стороны наружного воздуха, в противном случае может произойти замораживание водяного нагревателя.

1.2. Воздушные фильтры

При стандартных условиях работы агрегата фильтры следует заменять каждые полгода. Показателем необходимости замены фильтров (кроме обследования их работы) является их повышенное сопротивление, превышающее значение, указанные в таблице от производителя.

При замене фильтра следует также прочистить секцию фильтрации, пропылесосив ее или протерев мокрой тряпкой.

Агрегаты всегда должны работать с установленными фильтрами, в противном случае потребление мощности вентиляторами может превысить допустимые значения, что в свою очередь может привести к сгоранию обмотки двигателя.

1.3. Теплообменники

Минимум раз в четыре месяца следует контролировать состояние загрязнения ребер-ламелей нагревателя. Попадание пыли на поверхность нагревателя приводит к снижению тепловой мощности, а также увеличению падения давления воздуха.

Даже если агрегат оснащен фильтрами, со временем со стороны поступления воздуха на ламелях нагревателя оседает пыль. При обнаружении чрезмерного загрязнения можно произвести очистку одним из следующих способов:

- при помощи промышленного пылесоса с мягкой насадкой со стороны входа воздуха;
- продуванием сжатым воздухом в противоположном направлении движения воздуха, направляя поток параллельно расположению ламелей;
- промыванием водой под давлением с добавлением моющих средств, не вызывающих коррозию алюминия и меди.

Перед началом очистки следует предохранить от загрязнения соседние секции агрегата.

1.4. Блок шумоглушителей

Блок шумоглушителей имеет кулисы, заполненные негорючей минеральной ватой, погашающей звуковую энергию. Работы по обслуживанию подразумевают проверку загрязнения кулис глушения. При необходимости очистки кулисы можно извлечь одну за другой через открытые инспекционные панели для проверки, предварительно отвернув винты, крепящие их к опорным элементам пола и потолка. Монтаж кулис следует производить в обратной последовательности. Очистку следует проводить при помощи пылесоса или вытирать мокрой тряпкой. В случае серьезных загрязнений можно использовать нейлоновые щетки.

1.5. Вентиляторная группа

Перед началом любых работ (авария, обслуживание, ремонт) на агрегате, особенно перед открытием инспекционных панелей вентиляторной группы, а также перед снятием панелей с частей, находящихся под напряжением, следует убедиться, что:

- оборудование соответствующим образом отключено от питания;
- рабочее колесо не вращается;
- вентилятор остыл, и температура поверхности не вызовет ожоги;
- двигатель предохранен от случайного запуска.

1.5.1. Вентиляторы

При обслуживании вентилятора следует убедиться и проверить, что:

- рабочее колесо вращается свободно;
- рабочее колесо хорошо отбалансировано и посторонние шумы отсутствуют;
- рабочее колесо хорошо закреплено на валу;
- вентилятор не переместился по отношению к входному конусу;
- виброизоляторы надежно закреплены и не повреждены;
- гибкое соединение (если таковое имеется) не повреждено;
- все крепежные болты и винты хорошо затянуты.

Состояние загрязнения внутренней части лопаток и двигателя следует проверять каждые четыре месяца и в случае необходимости прочищать:

- внутри корпуса при помощи пылесоса;
- лопатки при помощи пылесоса или протерев мокрой тряпкой с моющим средством.

Условием достижения расчетного срока службы вентилятора являются регулярные проверки и чистка подшипников.

Подшипники вентилятора следует проверять при каждом регламентном обслуживании.

Проверять температуру подшипника следует при помощи термометра или рукой, прикасаясь к его корпусу.

Повышение температуры является нормальным в течение первых 1-2 дней после смазки.

После проведенной проверки и обслуживания следует проконтролировать вращение рабочего колеса.

1.5.2. Электродвигатели

Тщательное, регулярное обслуживание и контроль технического состояния двигателя необходимы для выявления неполадок на начальной стадии, что предотвращает более серьезные повреждения.

Перед началом любых работ, связанных с двигателем или его оснащением, особенно перед открытием инспекционных панелей, предохраняющих от непосредственного контакта с движущимися элементами или находящимися под напряжением, двигатель должен быть отключен от источника питания. Кроме того, все дополнительные и вспомогательные магистрали также должны быть отключены.

Следует соблюдать указанные ниже правила техники безопасности:

- отключить питание;
- не допустить случайное включение;
- проверить изоляцию питания;
- установить защиту на соседних устройствах, находящихся под напряжением.

При обслуживании двигателя вентилятора следует проверить:

- что выполнены все технические условия (потребление питания, температура обмоток и подшипников);
- что не течет смазка;
- что двигатель работает правильно и не усиливается шум, исходящий от двигателя и подшипников;
- правильность закрепления всех механических и электрических соединений;
- сопротивление изоляции обмоток;
- что провода и изоляция в хорошем состоянии и что они не изменили окраску.
- Любые обнаруженные неисправности должны быть немедленно исправлены.
- Кроме того, следует:
 - проверить подшипники способом, описанным для проверки подшипников вентиляторов;
 - проверить, что двигатель правильно укреплен, а все крепежные болты как следует затянуты;
 - проверить состояние загрязнения корпуса двигателя.

Сильное загрязнение мешает охлаждению двигателя, что может привести к перегреву обмотки и повреждению двигателя. Двигатель можно чистить сухой щеткой или обдуть сжатым воздухом.

1.5.3. Эксплуатация и обслуживание протопожарных клапанов

При техническом обслуживании клапанов производится:

- внешний осмотр клапана с целью выявления механических повреждений и наличия загрязнений;
 - проверка состояния соединений с воздуховодами;
 - проверочное срабатывание клапана;
 - проверка свободного хода заслонки (после проверочного срабатывания).
- При обнаружении чрезмерного загрязнения и затруднений в работе, клапан следует очистить одним из следующих способов:
 - при помощи промышленного пылесоса с мягкой насадкой;
 - продувки сжатым воздухом;
 - промывки водой под давлением с добавлением моющих средств, не вызывающих коррозию алюминия.

Подраздел 3.12. Рекомендации по эксплуатации и ремонту лифтового оборудования.

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

Установлены лифты «Карачаровского механического завода» без машинного отделения. Дверь лифта огнестойкостью (EI60), грузоподъемностью 1000 кг, 9 остановок.

Внимание:

- не допускается перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами осуществляют специализированные организации 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;
 - производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;
 - проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации;
 - предотвращение проникновения в помещения лифта посторонних лиц;
 - выполнение предписаний Ростехнадзора и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями;
 - приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Ростехнадзора и должностных лиц в случае угрозы жизни людей;
 - мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварии и несчастных случаев на лифте, содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на 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, эксплуатирующих лифты;
 - 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.

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 ($не < 1,5$ 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 запираения створок автоматическими замками и площадками защёлок (1-1.5 мм);
 - между защёлками замков и упорами кареток (1-1.5 мм);
 - между контроликами и линейками ($не > 0,2$ мм);
 - между роликами замков и боковыми сторонами отводок ($не < 4$ и $не > 12$ мм);
- б) проверить и отрегулировать:
 - глубину входа ролика замка в паз отводки (10-15 мм);
 - зацепление пальцев рычагов с защёлками замков, палец рычага должен перекрывать тела защёлки $не < 2$ мм;
 - провал контакта контроля закрывания створок двери шахты (2-4 мм);
- в) отрегулировать упорные болты, фиксирующие положение створок и закрепить их контргайками;
- г) проверить и подтянуть крепления линеек, контроликов, кронштейнов замков, пальцев рычагов, упоров кареток, корпусов контактов и клеммных соединений проводов;
- д) проверить исправность действия контактов контроля запираения створок дверей шахты автоматическими замками и контактов закрывания створок.

Размыкание контактов должно опережать открывание автоматического замка.

- е) проверить надёжность работы замков двери шахты;

3. Осмотр подвижного пола кабины:

- а) проверить и отрегулировать 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, проверить 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;

- 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, контрольных, кронштейнов замков, пальцев рычагов, упоров кареток, корпусов контактов и клемм д) проверить исправность действия контактов контроля запирающих створок дверей шахты автоматическими замками и контактов закрывания створок. Размыкание контактов должно опережать открывание автоматического замка;

е) проверить надёжность работы замков двери шахты;

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

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

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

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

г) очистить и смазать, аппараты заполнить маслом.

10. 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.

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 должны находиться в вертикальном положении;
- зазоры между корпусами переключателей и комбинированной отводки должны находиться в пределах 10-15 мм;
- провалы контактов должны находиться в пределах 2-4 мм;

б) подтянуть крепление всех деталей и клеммных соединений проводов;

в) смазать оси роликов.

Подраздел 3.13. Рекомендации по содержанию и ремонту систем противопожарной сигнализации и пожаротушения.

1. С момента ввода в эксплуатацию должно быть организовано проведение технического обслуживания (ТО) и ремонта систем пожаротушения и противопожарной сигнализации. ТО представляет собой комплекс операций по поддержанию работоспособности установки в соответствии с проектной документацией. Ремонт (Р) - это комплекс операций по восстановлению работоспособности (ресурса) установки и/или отдельных ее элементов, который выполняется в соответствии НТД.

ТО установки после сдачи в эксплуатацию должно проводиться в объеме и в сроки, установленные специальными графиками, в соответствии с технической документацией на ее элементы, но не реже одного раза в квартал.

Порядок содержания установок пожаротушения и сигнализации регламентирован ППБ 01-98, РД 25.964-90.

РЕГЛАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ УСТАНОВОК ВОДЯНОГО ПОЖАРОТУШЕНИЯ

Перечень работ	Периодичность обслуживания
Внешний осмотр составных частей установки на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи, прочность крепления, наличие пломб	1 раз в месяц
Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной	1 раз в месяц
Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	1 раз в месяц
Проверка работоспособности составных частей установки	1 раз в месяц
Профилактические работы	1 раз в месяц

Проверка работоспособности установки в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	1 раз в месяц
Промывка трубопроводов и смена воды в установке и резервуарах	1 раз в год
Метрологическая проверка КИП	1 раз в год
Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	1 раз в год
Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в 3 года
Гидравлические и пневматические испытания трубопроводов на герметичность и прочность	1 раз в 3,5 года
Техническое освидетельствование составных частей установки, работающих под давлением	В соответствии с нормами

РЕГЛАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ УСТАНОВОК ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ

Перечень работ	Периодичность обслуживания
Внешний осмотр составных частей системы (приемноконтрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д.	ежеквартально
Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе	то же
Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	то же
Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации и т.д.)	то же
Профилактические работы	то же
Проверка работоспособности системы	то же
Метрологическая проверка КИП	ежегодно
Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	ежегодно
Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в 3 года

Внимание:

- *не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в помещениях (квартирах), так как нарушается её целостность, что влечёт за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;*
- *запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;*
- *повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки.*

Подраздел 3.14. Рекомендации уборки и санитарно-гигиенической очистки общего имущества.

1. Уборка территории

Уборка тротуаров и дворовых территорий производится вручную или тротуароуборочными, подметально-уборочными и поливочными машинами. Места, недоступные для машин, убираются вручную до начала работы этих машин.

Уборка тротуаров и дворовых территорий подразделяется на летнюю и зимнюю.

Летняя уборка включает в себя: подметание, мойку или поливку придомовых территорий вручную или с помощью спецмашин, уход за газонами, очистку урн от мусора.

Уборка производится в основном в поздние вечерние или ранние утренние часы, когда количество пешеходов незначительно. Мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилотовой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы.

Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, посыпку наледи песком или смесью песка с хлоридами, удаление снега и снежно-ледяных образований, очистку урн от мусора. Неуплотненный, свежеснеженный снег толщиной слоя до 2 см подметается метлой, а свыше 2 см сдвигается с помощью движка.

При ручной уборке снег с усовершенствованных покрытий убирается полностью - "под скребок", с несовершенствованных покрытий и с территорий без покрытий снег убирается не полностью - "под движок", при этом оставляется слой снега для его последующего уплотнения.

При механизированной уборке машинами снег высотой до 2 см убирается щеткой, при большей высоте снега – плугом и щеткой. Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотовую полосу, а во дворах – к местам складирования. Сдвинутый с внутриквартальных проездов снег следует укладывать в валы или кучи, расположенные параллельно бортовому камню, или складировать вдоль проезда при помощи, как правило, роторных снегоочистителей, или вывозить автотранспортом. Погрузка снега на автотранспорт производится с помощью снегопогрузчиков или вручную.

Участки территории, покрытые уплотненным снегом или льдом, убираются при помощи машин со скалывающим устройством или вручную. Удаление скола производится одновременно со скалыванием или немедленно после него с помощью спецмашин или вручную.

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

1. Малые архитектурные формы.

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. Работы производят согласно плана работ летнего периода.

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.

2. Доска 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. Элементы озеленения и благоустройства, расположенные на земельном участке.

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

- самовольная посадка деревьев и кустарников, разбивка огородов;
- стоянка транспортных средств на газонах и других участках с озеленением;
- складирование скола асфальта и других стройматериалов на газонах, сколов льда и других материалов;
- касание деревьев токоведущих проводов;
- закрывание деревьями номерных указателей домов;
- касание ветвей стен дома;
- пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего согласования;
- прикреплять к деревьям рекламные щиты;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- не допускать вытаптывания газонов;
- разжигать костры;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников;
- применять чистый торф в качестве растительного грунта;
- наносить деревьям механические повреждения.
- Обеспечение сохранности зеленых насаждений:
 - в летнее время и в сухую погоду осуществлять полив газонов, цветников, деревьев и кустарников в утренние часы до 8-9 часов или в вечерние часы после 18 часов;
 - осуществлять полив и дождевание крон декоративных кустарников при выполнении работ по поливу газонов;

- в осенний и весенний период выполнять санитарную и формирующую обрезку декоративных кустарников, живых изгородей и деревьев;
- осуществлять уход за газоном (аэрация, мульчирование почвы, внесение минеральных удобрений, восстановление изреженных участков);
- при достижении высоты травяного покрова 10-12 см. производить стрижку газонов на высоту травы от 3 до 5 см.;
- вывоз скошенной травы осуществлять в течении трех дней с момента скашивания газона;
- новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, со строгим соблюдением агротехнических условий;
- организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям.

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.

4. Ограждающие конструкции.

Ограждающие конструкции (металлические ограждения) необходимо периодически, ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску.

В случае сильного повреждения заменить на новые.

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

Осмотры объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме должны отвечать требованиям действующего законодательства к состоянию и (или) эксплуатационным качествам объекта (элемента), в том числе:

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 2009 г., одобрен Советом Федерации 25 декабря 2009 г.);

«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. N446).

№ п/п	Наименование и место нахождения объекта	Рекомендации по проведению осмотра
1	2	3
1.	Профилактический осмотр	

	Общие сезонные осмотры (весенний и осенний осмотр)	<p>Периодичность проведения осмотров - 2 раза в год Эксплуатирующая организация на основании актов осмотров и обследования должна:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;</p> <p>г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.</p>
1.1	Фундаменты	Подлежит выявлению: наличие трещин, искривлений горизонтальных линий цокольной части стен здания, осадок фундамента, стен.
1.2	Наружные и внутренние стены	Подлежит выявлению: наличие повреждений отделки, усадочных трещин и деформаций, выбоин, разрушений утеплителя, потеков, следов затопления и промерзания в помещениях, горизонтальных трещин в перегородках, вертикальных - в перемычках
1.3	Колонны	Подлежит выявлению: наличие отколов, выбоин, трещин, оголения, коррозии арматуры, утраты ее связи с бетоном, искривления колонн
1.4	Перегородки	Подлежит 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.
1.5	Перекрытия	Подлежит 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.
1.6	Лестничные марши	Подлежит выявлению: наличие трещин, выбоин на ступенях, пролетах и площадках, повреждения ограждений лестничных маршей, прогибов и обнажений арматуры маршей.
1.7	Кровли	Подлежит выявлению: наличие повреждений в местах примыканий к вертикальным конструкциям, повреждений, вздутий разрывов рулонного ковра, повреждений открытых парапетов, проникновение влаги через кровлю, повреждений парапетов и стремянок, водоприемных воронок; для скатных крыш подлежит выявлению: разбалтывание крепежных элементов, наличие ржавых пятен, наличие пробоин.
1.8.	Полы	Подлежит выявлению: наличие выбоин, 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.
1.9.	Окна	Подлежит выявлению: наличие изношенности уплотнительных прокладок, трещин в стеклах, отсутствия стекол, неисправностей или отсутствия ручек, повреждений отливов и герметизации оконных коробок, деформаций элементов коробок

1.10.	Двери	Подлежит 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.
1.11	Отделка	Подлежит выявлению: наличие повреждений, потемнений, загрязнений, отслоений, вздутий окрасочного слоя, следов затоплений, промерзаний, наличие царапин, выбоин. Полежит выявлению: наличие повреждений, потемнений, загрязнений, отставаний, вздутий, пятен окрасочного слоя Полежит выявлению: наличие трещин, сколов, выпадений или отставаний плиток, разрешений основания Полежит выявлению: наличие трещин, отставаний, сколов, выпадений, выпучиваний штукатурки
1.12	Система ХВС и ГВС	Подлежит 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, станции водоочистки, герметизации вводов.
1.13	Система отопления	Подлежит 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.
1.14	Системы внутренней канализации, водостока,	Подлежит выявлению: наличие трещин и повреждений трубопроводов, следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, наличие утечек, наличие неисправностей унитазов, умывальников, трапов, состояние насосов, герметизации выпусков.
1.15	Система электрооборудования	Подлежит выявлению: наличие неисправностей, ослаблений креплений отдельных приборов (розеток, выключателей, реле и т.п.), повреждения и потеря эластичности изоляции кабелей, проводов, оголений и провисаний проводов, наличие следов ремонта, неисправностей проводки, щитков, приборов, ВРУ.

2	Частичные осмотры (профосмотры)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Помимо выявления неисправностей, указанных в п. 1.1-1.16., при проведении профилактических осмотров подлежат выполнению работы, указанные ниже (в пределах времени, выделенного на профосмотр). Иные неисправности устраняются в сроки, определенные приложением № 2 к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» и договорами управления.</p> <p>При осмотре должно быть обращено внимание на следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p>Техническое обслуживание.</p> <p>Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений.
2.2	Дворового и фасадного освещения	Периодичность проведения - ежемесячно.

2.3	Электрощитовых	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 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.
2.4	Кровли и ливнестоков	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Визуальный осмотр с проверкой целостности ковра 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); ▪ покраска ржавых пятен; герметизация пробоин до 5 мм на металлической кровле ▪ смена прокладок во фланцевых соединениях трубопроводов внутреннего ливнестока; ▪ прочистка трубопровода внутреннего ливневого водостока; <p>Периодичность проведения - 2 раза в год.</p>

2.5.	Внутренней и наружной окраски, штукатурки и другой отделки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Визуальный осмотр внутренней и наружной отделки; ▪ ремонт порогов лифтов цементным раствором; ▪ заделка отверстий в районе кнопок вызова лифта; ▪ заделка выбоин в цементных полах цементным раствором; ▪ укрепление слабодержащихся плиток полов, внутренних и наружных стен; ▪ ремонт штукатурки откосов входных дверей в подъезды, дверей тамбуров на первых этажах. <p>Периодичность проведения - 2 раза в год.</p>
2.6	Дверных, оконных заполнений	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Визуальный осмотр оконных и дверных заполнений; ▪ укрепление, регулировка доводчиков; <p>укрепление дверных, оконных ручек. Периодичность проведения - 2 раза в год.</p>
2.7	Системы Отопления	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов, запорной арматуры, фасонных частей, проверкой работоспособности запорной арматуры, приборов центрального отопления в МОП; ▪ очистка от накипи запорной арматуры; ▪ регулировка клапанов; ▪ мелкий ремонт теплоизоляции; ▪ укрепление отопительных приборов; ▪ укрепление трубопроводов; ▪ ремонт запорной арматуры; ▪ смена уплотнительного материала в разборных резьбовых соединениях <p>Периодичность проведения - ежемесячно (в отопительный период).</p>
2.8	Инженерного оборудования в помещениях общего пользования	<p>Визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов, запорной арматуры, фасонных частей, проверкой работоспособности запорной арматуры;</p> <p>проверка работоспособности насосов системы отвода воды из приемков, промывка и очистка насосов;</p> <p>уплотнение или смена набивки сальников;</p> <p>смена прокладок;</p> <p>очистка от накипи запорной арматуры;</p> <p>мелкий ремонт теплоизоляции;</p> <p>укрепление трубопроводов;</p> <p>ремонт запорной арматуры;</p> <p>смена уплотнительного материала в разборных резьбовых соединениях;</p> <p>проверка канализационных вытяжек;</p> <p>установка временных заплат на отверстия на трубопроводах.</p>
2.9	Система вертикального дренажа в помещениях	<p>Визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов и фасонных частей, проверкой состояния насосов, колодца- гасителя напора.</p> <p>Периодичность проведения - 4 раза в год</p>

Подраздел 3.17. Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности.

Из всех помещений дома организована естественная приточно-вытяжная вентиляция.

1.Противопожарный водопровод

Наружное пожаротушение предусмотрено от 2 пожарных гидрантов, расположенных на кольцевой наружной сети водопровода.

В кладовых подвала жилого дома выполнена кольцевая система противопожарного водоснабжения из стальных электросварных труб ГОСТ 10704-91*. На системе установлены пожарные краны Ø 50 в навесных пожарных шкафах, укомплектованных рукавами длиной 20 м

и 2-мя огнетушителями.

В квартирах после водомерных счетчиков установлены пожарные краны.

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

При проверке электрооборудования системы внутреннего противопожарного водоснабжения особое внимание обращается на состояние электрических контактов включающих аппаратов (кнопок, переключателей, магнитных пускателей, автоматов, электромагнитных реле).

Производится чистка контактов, а в случае необходимости и настройка.

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

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

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

№ п/п	Периодичность проведения ремонта	Рекомендации по проведению ремонта, объемам, перечню необходимых работ и их последовательности	Рекомендации к квалификации лиц, привлекаемых для выполнения работы
1	2	3	4
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	Кровельщик по рулонным кровлям и по кровлям из штучных материалов 2-3 разряда
	1 раз в 15 лет	Смена покрытия из оцинкованной стали (металлочерепица), козырьков, покрытий парапетов, карнизных свесов (отдельными местами)	Кровельщик кровлям из штучных материалов 2-3 разряда
3.	Лифты		

	<p>Система технического обслуживания и ремонта лифтов состоит из следующего:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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». 	<p>Допущенный к самостоятельной работе электромеханик лифтового оборудования.</p>
Ежесуточно		
<p>При проведении ЕТО необходимо:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 		

Подраздел 3.19. Рекомендации по подготовке объектов (элементов) общего имущества к сезонной эксплуатации.

№ п/п	Наименование объекта (элемента)	Рекомендации по подготовке объектов (элементов) к сезонной эксплуатации, видам, объемам, порядку и последовательности осуществления работ	Рекомендации к квалификации лиц,
1	2	3	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.	Помещения подземной парковки	Ликвидация причин появления конденсата, плесени на стенах; очистка приемков; заделка мест прохождения коммуникаций через стены, перегородки	Подсобный рабочий, каменщик
4.	Фасады	Восстановление оконных отливов; восстановление штукатурки; окраска	Кровельщик, облицовщик-мозаичник

5.	Окна и двери	Восстановление остекления оконных и дверных переплетов; восстановление герметизирующих прокладок; замена или ремонт доводчиков; замена или ремонт оконных и дверных приборов; замена пришедших в негодность оконных, дверных заполнений; укрепление дверных коробок; утепление негерметичных мест сопряжения наружных оконных и дверных коробок со стенами, ремонт штукатурки	Монтажник, облицовщик
6.	Кровли	Очистка кровли от мусора; постановка заплат на покрытия кровли и примыканий отдельными местами, ликвидация вздутий, отверстий, разрывов, ржавых пятен.	Подсобный рабочий,
7.	Водостоки	Восстановление примыканий к кровельному покрытию.	Кровельщик
8.	Тепло генераторные	Сварка свищей, устранение утечек; промывка теплообменника; проверка насосов, КИП, регулирующей арматуры и приведение их в исправное состояние; восстановление теплоизоляции; прочистка фильтров; окраска трубопроводов, запорной арматуры, нанесение маркировки.	Слесарь-сантехник
9.	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
10.	Система ГВС	Сварка свищей, устранение утечек, хомутов; восстановление теплоизоляции; проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние	слесарь-сантехник
11.	Система ХВС	Сварка свищей, устранение утечек, хомутов; ✓ прочистка фильтров ✓ восстановление теплоизоляции; проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние	слесарь-сантехник
12.	Системы канализации, удаления воды из прямков	✓ Устранение утечек; ✓ герметизация выпусков; проверка состояния насосов, запорной арматуры, приведение их в исправное состояние	слесарь-сантехник 3-5 разрядов.

Техническая документация по эксплуатации зданий разработана в соответствии с техническим заданием на разработку инструкции по эксплуатации, действующими нормами, правилами, инструкциями, государственными стандартами. Все решения разработаны в реальных условиях эксплуатации объекта.

Ведущий специалист

Шишканова Г.А.

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

Подраздел 4.1. Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома.

Наименование конструкции	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации конструкции
1	2
Фундаменты	60 лет
Перекрытия	80 лет
Утепляющий минераловатный слой чердачных перекрытий	15 лет
Лестницы	60 лет
Балконы, лоджии	80 лет
Ограждения балконов металлические	40 лет
Крыльца	20 лет
Покрытия кровли	10 лет
Открытая система водоотвода по фасаду и внутренние водостоки	10 лет
Перегородки	75 лет
Оконные и балконные заполнения	30-40 лет
Дверные заполнения	10 лет
Вентиляционные каналы и шахты	20-30 лет
Центральное отопление	30-40 лет
Холодное и горячее водоснабжение, канализация	20-30 лет
Электрические сети	15-20 лет

Полный перечень сроков службы конструкций и систем жилого здания приведен в прил. 3 ВСН 58-88(р); прил. 2 ВСН 58-88(р).

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

Номер п/п	Наименование оборудования <*>	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации оборудования, лет	Примечание
1	2	3	4
1	Водопровод холодной воды		Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации в соответствии с ВСН 58-88(р)
1.1.	Трубы оцинкованные	30	
1.2.	Водомерные узлы	10	
1.3.	Вентили латунные	20	
1.4.	Смесители	15	
1.5.	Теплоизоляция	10	
2.	Канализация		
2.1.	Трубы чугунные	40	
2.2.	Трубы ПВХ	60	
2.3.	Трубы чугунные (выпуск)	40	

2.4.	Унитазы, смывные бачки	20		
2.5.	Умывальники	20		
3.	Водопровод горячей воды			
3.1.	Трубы оцинкованные	20		
3.2.	Вентили латунные	15		
3.3.	Теплообменники	10		
3.4.	Теплоизоляция	10		
4.	Отопление			
4.1.	Конвекторы	30		
4.2.	Трубопроводы (стояки)	30		
4.3.	Трубопроводы (магистраль)	20		
4.4.	Теплоизоляция	10		
5.	Внутренний водосток			
5.1.	Трубы чугунные	40		
5.2.	Трубы ПВХ	60		
6.	Электрооборудование			Паспорт
6.1.	ВРУ	15		
6.2.	ЩУ	20		
6.3.	ЯБПВУ, ЯРП	20		
6.4.	ЩС, ЩС ИТП, ЩС-Н, ЩС-ЗД	15		
6.5.	ЩЭ этажный	20		
6.6.	Кабель ВВГнг, ВББШв, ПВСЗ	20		
6.7.	Светильники	10		
6.8.	Выключатели, розетки	10		
6.9.	Прибор учета электроэнергии	Согласно паспортных данных завода-изготовителя		
	Молниеприёмник			
6.10.	Токоотвод	25		
6.11.	Светильник дворового	25		
6.12.	Лифты	10		
7.		25	Паспорт лифта	

ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

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

Переустройство жилого и нежилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого

оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт. Перепланировка жилого и нежилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт.

Для предоставления муниципальной услуги о переустройстве и (или) перепланировке нужно подать в Администрацию г. Симферополя заявление по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» с приложением документов, указанных в п. 2.8. регламента по предоставлению муниципальной услуги «Прием заявлений и выдача документов о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого помещения», утвержденного Постановлением Администрации г. Симферополя «02» июня 2015 № 36 .

Не допускается переоборудование и перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений):

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению инженерных систем (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения и газоснабжения) здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели, без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.
- **при несоответствии проекта переустройства и (или) перепланировки жилого и (или) нежилого помещения требованиям действующего законодательства.**

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

Лица, виновные в нарушении изложенного в настоящем паспорте порядка переоборудования и перепланировки помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирных домах, могут привлекаться по заявлениям собственников помещений и управляющей (эксплуатирующей) организации в судебном и административном порядке к материальной и административной ответственности в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях.

Приложения:

Приложение №1 «Гарантийные сроки Заказчика по видам работ».

Приложение №2 «Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счёт средств потребителей».

Приложение №3 «Инструкция по Правилам проведения ремонтно- строительных работ в квартирах»

Приложение №4 «Уведомление о порядке согласования перепланировки жилого и нежилого помещения».

Приложение №5 «Пошаговая процедура согласования и оформления документов по перепланировке помещения (квартиры)».

Паспорт по эксплуатации помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме составлен в 2-х экземплярах: 1 экземпляр - для Застройщика, 1 экземпляр - для Собственника помещения.

Паспорт по эксплуатации помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме получил:

/ _____ / _____ / **помещение (квартира) № _____**
(подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)

«__» _____ **20__** года
(число) (месяц) (год)

Приложение №1
к паспорту по эксплуатации помещений
(квартир)
в многоквартирном жилом доме

ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок эксплуатации квартиры (*устранение конструктивных недостатков*) составляет 5 лет со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (гарантийные сроки приведены в Приложении №1 к настоящему паспорту).

Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий составляет 2 (два) года со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 1 (один) год со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (*при условии выполнения собственником помещения плановых работ по техническому обслуживанию окон*).

Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом - изготовителем данного оборудования.

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджии составляет 1 год со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящего паспорта на помещение, а так же действий третьих лиц.

По вопросам обеспечения гарантийных обязательств просьба обращаться к Застройщику ООО «СИК «Капитал» через управляющую организацию ООО «Монолит Комфорт».

Приложение №2
к паспорту по эксплуатации помещений
(квартир)
в многоквартирном жилом доме

**Перечень дополнительных работ,
выполняемых управляющей организацией по заказам и за
счёт средств потребителей**

Сантехнические работы:

- устранение засоров канализации в квартире;
- прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехнических приборов до стояка;
- смена вентильной головки кранов смесителей;
- смена смесителя для умывальника;
- смена смесителя для ванн с гибким шлангом;
- замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушителей;
- ремонт смывного бачка со сменой устройств;
- установка запорной арматуры к смывному бачку;
- замена смывного бачка;*
- замена унитазов всех видов;
- смена смывной трубы;
- установка кронштейнов под санитарные приборы;
- восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах в соответствии с проектом.

Электромонтажные работы:

- смена неисправного выключателя (для скрытой Поводки с пробивкой гнезд);
- смена неисправной штепсельной розетки;
- смена неисправного потолочного или настенного патрона;
- замена электросчетчика;
- прокладка дополнительной электропроводки;
- ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру;
- установка осветительных приборов.

Отделочные работы:

- работы по улучшению отделки квартир;
- оштукатуривание стен, потолков, откосов;
- окраска потолков, откосов, оконных и дверных коробок;
- окраска лоджий, этажеров балконов изнутри;
- оклейка стен и потолков обоями;
- ремонт и облицовка стен ванных комнат, туалетов, кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;
- то же, полов;
- окраска отопительных приборов, труб центрального отопления, водопровода, канализации.

Столярные и стекольные работы:

- ремонт и замена оконных заполнений;
- ремонт и замена дверных заполнений;
- смена неисправных дверных ручек и замков;
- ремонт конструкций перегородок*;
- замена и ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПВХ);
- вставка стекол.

Переоборудование и перепланировка:

Работы по переоборудованию и перепланировке жилых помещений согласно утвержденным в установленном порядке проектам.

* Выполняются на основании письменного разрешения собственника здания.

Приложение №3
к паспорту по эксплуатации помещений
(квартир)
в многоквартирном жилом доме

**Инструкция по правилам проведения ремонтно - строительных работ
собственниками помещений в многоквартирном доме**

1. Перед началом ремонтных работ вышеперечисленные правила доводятся до сведения собственников квартир, помещений.

2. В специальном журнале ставится пометка о том, что владелец квартиры и привлеченные им строительные работники с Правилами проведения ремонтных работ ознакомлены.

В случае несоблюдения требований настоящих Правил, ремонтные работы могут быть запрещены управляющей компанией.

3. Время проведения ремонтных работ, сопровождаемых шумом:

Будни-с 09.00 до 18.00 часов (перерыв с 13.00 до 15.00);

4. **В выходные и праздничные дни проведение ремонтных работ, сопровождаемых шумом, ЗАПРЕЩЕНО.**

5. **Завоз материалов на объект возможен с 08.00 до 20.00, на любом транспорте.**
Время разгрузки: - грузовая машина не более 2 часов, - легковая машина не более 3 часов, по предварительному согласованию с управляющей компанией. Место общего пользования от лифта или лестничной площадке (по направлению к квартире), до входной двери выстилается ДВП (картоном, фанерой и т.п.). Подъем оборудования и материалов до своего помещения и впоследствии их вывоз осуществляется строго по отведенной для этого лестнице. Подъем материалов на объект осуществляется строго в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом. После погрузо-разгрузочных работ загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора и вымыты владельцем квартиры, в которую доставлялись строительные материалы.

6. **Вывоз строительного мусора с территории объекта производится в специальных контейнерах.**

7. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. После выноса строительного мусора загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора и вымыты владельцем квартиры, из которой выносился строительный мусор.

8. Допуск строительных рабочих или собственников квартир в технические и служебные помещения осуществляется только в сопровождении сотрудника управляющей компании.

9. **При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:**

- мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.
- мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и т.п.).
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации.
- изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений
- использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.
- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами мест общего пользования.
- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вызову в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.
- установка наружных блоков кондиционеров в местах, не предусмотренных проектом и техническими условиями на переустройство помещения
- отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания.
- снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещения.

- совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освежения.
- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей.
- хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены.
- складирование строительного мусора возле входа в подъезд.

10. При проведении ремонтно-строительных работ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

10.1 Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры.

10.2 Закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования. Освидетельствование производится с участием управляющей компании с оформлением соответствующих актов на скрытые работы.

10.4 Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.

10.5 Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчерской службой (сантехником ТСЖ) за 24 часа до начала производства работ.

11. Владелец обязан оборудовать помещение в котором производит ремонт средствами первичного пожаротушения (огнетушителями) по нормам.

12. Строительные рабочие, привлекаемые к ремонту квартир обязаны иметь (чистую) спецодежду.

13. Сотрудникам подрядных организаций, производящих ремонтные работы, запрещено пользоваться пассажирским лифтом.

14. Во время производства работ должен быть обеспечен периодический доступ сотрудников управляющей компании в квартиры, в которых производятся строительные работы для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации. В случае нарушения сотрудниками управляющей компании выписывается предписание на устранение установленных замечаний.

15. При проведении работ по переустройству помещений должны применяться сертифицированные в РФ оборудования и материалы.

16. Переустройство и перепланировка жилого помещения производится в установленном законодательством порядке, при этом владелец жилого помещения письменно уведомляет Управляющую компанию о совершении данных действий.

Приложение №4
к паспорту по эксплуатации помещений
(квартир)
в многоквартирном жилом доме

УВЕДОМЛЕНИЕ

о порядке согласования перепланировки жилого и нежилого помещения

Застройщик ООО СИК «Капитал» уведомляет Вас о том, что в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации перепланировка жилого и нежилого помещения – это изменение его конфигурации, которое требует: *изготовления проекта, согласования его с Застройщиком, Управляющей организацией и Администрацией г. Симферополя.*

Все разрешительные мероприятия необходимо произвести до начала строительных и отделочных работ.

К перепланировке относятся:

1. Перенос и разборка перегородок.
2. Перенос и устройство дверных проёмов.
3. Изготовление арок.
4. Расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений.
5. Устройство вновь или переоборудование существующих тамбуров.
6. Устройство дополнительных кухонь и санузлов.

В случае нарушения процедуры производства перепланировки или переоборудования клиент принимает на себя ответственность за:

- ущерб, причинённый жизни и здоровью третьих лиц вследствие возникновения аварийных ситуаций, вызванных незаконной перепланировкой (переоборудованием);
- приостановление пуска газа при обнаружении самовольной перепланировки;
- невозможность отчуждения недвижимого имущества, а равно передачу по наследству.

Категорически запрещается:

1. Установка бытовых электроплит вместо газовых плит.
2. Перенос электрических сетей, нагревательных, сантехнических и газовых приборов.
3. Устройство вновь и (или) переоснащение (ликвидация) существующих кухонь, туалетов и ванных комнат.
4. Устройство вновь или ликвидация существующих вентиляционных каналов.

Представитель Застройщика _____
(подпись)

Дольщик (собственник помещения) _____
(подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)

Приложение №4
к паспорту по эксплуатации помещений
(квартир)
в многоквартирном жилом доме

Пошаговая процедура
согласования и оформления документов по
перепланировке помещения (квартиры).

Обратиться в проектную организацию (*имеющую свидетельство СРО*) ООО «Монолит Проект» за проектом перепланировки, согласованным с отделом ПТО Компании «Монолит».

Рекомендуемые организации, сотрудники которых обладают необходимой технической компетенцией для внесения изменений в проект:

Обратиться в приёмные дни в Администрацию со следующими документами:

- **Заявление** по форме (утв. Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 г. № 266)
- **Правоустанавливающие документы** в копиях на помещение (например, *Договор о долевом участии, Договор приёма-передачи*), **Свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение.**
- **Технический паспорт на помещение** (оригинал и копия).
- **Проект перепланировки** (выполняет проектная организация, имеющая Свидетельство СРО) (оригинал и копия).
- **Документ о согласовании проекта перепланировки помещения с управляющей организацией** (оригинал).

Администрация кабинет №___; телефон:___; приёмные дни:_____ с 9 до 12 часов.

После обращения с заявлением и пакетом документов в Администрацию по истечении **45 дней** выносится **Распоряжение о разрешении перепланировки помещения.**

3. **Владелец помещения**, после получения **Распоряжения Администрации _____**, своими силами или путём привлечения подрядной организации, выполняет работы по перепланировке в соответствии с проектом. **Работы, затрагивающие несущие конструкции здания, должны выполняться силами специальных организаций, имеющих допуск СРО по их выполнению.**

4. После окончания работ по перепланировке вызываются специалисты **БТИ**, которые составляют **технический план помещения** уже в перепланированном виде и выдают новый **технический паспорт помещения**. Адрес:_____.

Владелец помещения вновь обращается в Администрацию _____ с заявлением (по образцу) с приложением **нового технического паспорта помещения** для приёмки выполненных работ по перепланировке.

Комиссия из **Администрации _____** проверяет соответствие помещения в перепланированном виде, предоставляемому ранее проекту перепланировки помещения (путём проверки документов или фактического осмотра помещения) и оформляет **Акт приёмки работ**, который выдаётся **владельцу помещения.**

6. **Владелец помещения** обращается в **БТИ** за получением **нового кадастрового паспорта помещения.**

7. Для государственной регистрации внесения изменений в **ЕГРП** в **Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии** по _____ **владелец помещения** обращается в соответствующее отделение **Росреестра по месту нахождения помещения** с заявлением, с приложением **нового кадастрового паспорта** (оригиналы в 2-х экземплярах), **Распоряжения Администрации района о разрешении перепланировки** (оригинал и нотариальная копия) **Акта приёмки работ** (оригинал и нотариальная копия).