

**ИНСТРУКЦИЯ
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА**

**Ленинградская область, Гатчинский район, г.
Коммунар,**

пер. Клубный д.1 (корп.1 и корп.2)

дата заполнения
март 2016 г.

Выполнена в соответствии с
приказом минрегиона РФ
от 01.06.2007 № 45

Содержание:

- Часть I.** Общие положения
- Раздел 1.** Сведения о застройщике, проектировщиках и подрядчиках, строительстве и общая характеристика многоквартирного дома.
- Подраздел 1.1. Сведения о застройщике.
- Подраздел 1.2. Сведения о проектировщиках многоквартирного дома.
- Подраздел 1.3. Сведения о подрядчиках строительства многоквартирного дома.
- Подраздел 1.3.1. Сведения о генеральном подрядчике строительства многоквартирного дома
- Подраздел 1.3.2. Сведения о подрядчиках (субподрядчиках) строительства многоквартирного дома
- Подраздел 1.4. Сведения о строительстве многоквартирного дома.
- Подраздел 1.5. Общая характеристика многоквартирного дома
- Раздел 2.** Перечень объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме
- Подраздел 2.1. Перечень помещений общего пользования
- Подраздел 2.2. Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома
- Подраздел 2.3. Перечень ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома
- Подраздел 2.4. Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома
- Подраздел 2.5. Перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом
- Часть II.** Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме
- Раздел 3.** Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- Подраздел 3.1. Рекомендации по содержанию и ремонту помещений общего пользования, крыши.
- Подраздел 3.2. Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования.
- Подраздел 3.3. Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома.
- Подраздел 3.4. Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома.
- Подраздел 3.5. Рекомендации по содержанию и ремонту информационно-телекоммуникационных сетей и оборудования.
- Подраздел 3.6. Рекомендации по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования для предоставления коммунальных услуг.
- Подраздел 3.7. Рекомендации по содержанию и ремонту систем холодного водоснабжения.
- Подраздел 3.8. Рекомендации по содержанию и ремонту системы горячего водоснабжения и отопления.
- Подраздел 3.9. Рекомендации по содержанию и ремонту системы водоотведения.
- Подраздел 3.10. Рекомендации по обеспечению освещения помещений общего пользования, содержанию и ремонту оборудования и иных объектов, используемых для обеспечения освещения.
- Подраздел 3.11. Рекомендации по организации сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, уборки и санитарно-гигиенической очистки общего имущества.

Подраздел 3.12. Рекомендации по содержанию объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящего в состав общего имущества.

Подраздел 3.13. Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности.

Раздел 4. Перечень работ относящихся к текущему ремонту.

Раздел 5. Указания по эксплуатации

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

Инструкцию

Раздел 6. Сведения о передаче и хранении Инструкции

Подраздел 6.1. Сведения о лице, принявшем Инструкции у Застройщика.

Подраздел 6.2. Сведения о лицах, передавшем и принявшем Инструкцию на хранение.

Раздел 7. Сведения о внесенных в Инструкцию изменениях

Подраздел 7.1. Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях.

Часть IV. Архив и приложения к Инструкции

Раздел 8. Архив.

Раздел 9. Приложения.

Часть I. Общие положения

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

Подраздел 1.1. Сведения о застройщике

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	ООО «ТЭК»
Номер свидетельства о государственной регистрации: кем выдано	Свидетельство о государственной регистрации выдано ТО г. Гатчина ЛОРП серия ЛО-001 № 08314
дата выдачи	14 февраля 1997 года.
ИНН	ИНН 4705014899
Контактная информация:	
телефон	8-813-71-90613, 76162
факс	8-813-71-90613
электронная почта	mvntek@mail.ru
Фактический и юридический адрес:	188300, Россия, Ленинградская область, город Гатчина, улица Соборная, дом 106.

Подраздел 1.2. Сведения о проектировщике многоквартирного дома

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	ЗАО «Строй-Инжиниринг»
ИНН	7806104801
Контактная информация:	
телефон	+7(812)449-72-52, 449-72-51, 449-72-50
факс	+7(812)449-72-52, 449-72-51, 449-72-50
электронная почта	Str449@yandex.ru
Фактический и юридический адрес:	198103, Санкт-Петербург, ул.8-я Красноармейская, д.6а/5

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	ООО «НСК- Проект»
ИНН	7801389173/780101001
Контактная информация:	
телефон	+7(812)356-60-90
факс	+7(812)356-60-90
электронная почта	info@nsc-proekt.ru, www.nsc-proekt.ru
Фактический и юридический адрес:	199406 СПб, В.О., ул.Беринга 10,лит.А,пом. 15-Н

Подраздел 1.3. Сведения о подрядчиках строительства многоквартирного дома

1.3.1. Сведения о генеральном подрядчике строительства многоквартирного дома

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	ООО «СТРОЙКОМ»
ИНН	4705058208/470501001
Контактная информация:	
телефон	. +7(81371)-34525
факс	-----
электронная почта	sk-qtn@mail.ru
Фактический и юридический адрес:	188300 Ленинградская обл., город Гатчина, ул. 7-ой Армии, д.10-а

Подраздел 1.4. Сведения о строительстве многоквартирного дома

Сведения о разрешении на строительство: кем выдано	Администрацией Муниципального образования «Город Коммунар» Гатчинского муниципального района Ленинградской области.
дата выдачи	20.07.2014г.
номер	RU-47506106-0305
Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию: кем выдано	
дата выдачи	
номер	
Сведения о праве на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (наименование документа, его реквизиты, кем и когда выдан (подписан))	Кадастровый номер земельного участка 47:24:0102004:2322 Земельный участок площадью 5430 м.кв. расположен в границах МО город Коммунар.

**Подраздел 1.5. Общая характеристика жилого комплекса
(многоквартирного дома)**

Номер п/п	Наименование	Сведения
1.	Почтовый адрес	Лен. обл. Гатчинский район, г. Коммунар, пер. Клубный д.1,(корп.1 и корп.2
2.	Строительный адрес	Лен. обл. Гатчинский район, г. Коммунар, пер. Клубный д.1
3.	Кадастровый номер земельного участка	47:24:0102004:2322
4.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	5430 м2
5.	Инвентарный номер многоквартирного дома	
6.	Серия	индивидуальная
7.	Тип постройки	Основным несущим элементом здания является железобетонный монолитный каркас: фундамент — монолитная ж/б плита, стены подвала — монолитные 160 и 200мм, несущие стены и пилоны наземных этажей — монолитные 160мм, перекрытия — монолитные безбалочные 160мм. Наружные стены: - самонесущая трехслойная конструкция, состоящая из несущего слоя из газобетонных блоков $\gamma=600\text{кг/м}^3$ толщиной 300мм, слоя теплоизоляции из плит «Технониколь» Фасад Баттс, $\gamma=125\text{кг/м}^3$ толщиной 100мм и защитно-декоративного штукатурного наружного слоя по стеклосетке, толщиной 5мм; - несущая трехслойная конструкция, состоящая из несущего слоя из монолитного железобетона

		толщиной 160мм, слоя теплоизоляции из плит «Технониколь» Фасад Баттс, $\gamma=125\text{кг/м}^3$ толщиной 150мм и защитно-декоративного штукатурного наружного слоя по стеклосетке, толщиной 5мм; несущая трехслойная конструкция, состоящая из несущего слоя из монолитного железобетона толщиной 160мм, слоя теплоизоляции из плит «Технониколь» Фасад Баттс, $\gamma=125\text{кг/м}^3$ толщиной 200мм и защитно-декоративного штукатурного наружного слоя по стеклосетке, толщиной 5мм (применяется на торцевых частях здания); Перегородки, отделяющие жилые помещения, выполнены из газобетона -100мм. Перегородки, отделяющие кухни, ванные комнаты, санузлы и кладовые, выполнены из гипсовых гидрофобизированных пазогребневых плит – толщ.80мм.
8.	Реквизиты проекта	
9.	Год постройки	2016
10.	Количество домов	2
11.	Количество этажей (надземных)	по 9 + подвалы
12.	Количество подъездов (в двух домах)	4
13.	Общий строительный объем (куб. м)	44089.79
14.	Общая площадь технических подвалов (кв. м)	$708,2(K.1) + 704,9(K.2) = 1413,1$
15.	Количество квартир (в двух домах)	250
16.	Общая площадь квартир (кв. м)	$4204,3 (к.1) + 4211,3(к.2) = 8415,6$
17.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	нет
18.	Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (кв. м)	нет

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

Подраздел 2.1. Перечень помещений общего пользования

Номер п/п	Инвентарный номер	Наименование помещения и его назначение в соответствии с проектом	Характеристика и площадь помещения	Перечень инженерных коммуникаций в помещении
1	2	3	4	5
1		Техническое подполье (подвал) корпуса 1 и 2	708.2(К.1) + 704,9(К.2) = 14131 кв.м	Водомерные узлы, повысительные насосные, тепловые узлы, водопровод холодный и горячий, хоз. бытовая и ливневая канализации, электрощитовые, эл.кабеля, электроосвещение, кабели связи, трубы отопления, вентиляционные и трубы вентиляции.
2		Лестницы и межквартирные коридоры, лестничные площадки, лифт	903(к.1)+ 886,2(к.2)=1789,2 кв.м	Противопожарное оборудование, лифтовое оборудование, светильники электроосвещения.
3		ТСЖ + кладовая уборочного инвентаря (1-й этаж корп.1)	31,9+4,3 = 36,2 кв.м	РТС 2000 и антенный усилитель, кабели связи и телевидения, электроосвещение, водопровод и канализация.
4		Диспетчерская + кладовая уборочного инвентаря (1 этаж корп.2)	23,0+3,8=26,8кв.м	Оборудование диспетчерской и кабели связи, электроосвещение, водопровод и канализация.

Подраздел 2.2. Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкций
1	2	3 <*>	4
1	Наружные стены	По всему зданию конструктивно	• несущая трехслойная конструкция, состоящая из несущего слоя из монолитного железобетона толщиной 160мм, слоя теплоизоляции из плит «Технониколь» Фасад Баттс , $\gamma=125\text{кг/м}^3$ толщиной 150мм и защитно-декоративного штукатурного наружного слоя по стеклосетке, толщиной 5мм; • несущая трехслойная конструкция, состоящая из несущего слоя из монолитного железобетона толщиной 160мм, слоя теплоизоляции из плит «Технониколь» Фасад Баттс , $\gamma=125\text{кг/м}^3$ толщиной 200мм и защитно-декоративного штукатурного наружного слоя по стеклосетке, толщиной 5мм (применяется на торцевых частях здания).
2	Внутренние стены	По всему зданию конструктивно	, стены подвала – монолитные 160 и 200мм, несущие стены и пилоны наземных этажей – монолитные 160мм,
3	Перекрытия	По всему зданию конструктивно	перекрытия – монолитные безбалочные 160мм.

**Подраздел 2.3. Перечень ограждающих не несущих конструкций
многоквартирного дома**

Номер п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкций
1	2	3 <*>	4
1	Ограждение на кровле высотой 1.2 метра	кровля	Как из монолитного ж.б., так и из металлоконструкции с покрытием окрашенного оцинкованного листа
2	Наружные стены	На фасадной части дома	самонесущая трехслойная конструкция, состоящая из несущего слоя из газобетонных блоков $\gamma=600\text{кг/м}^3$ толщиной 300мм, слоя теплоизоляции из плит «Технониколь» Фасад Баттс, $\gamma=125\text{кг/м}^3$ толщиной 100мм и защитно-декоративного штукатурного наружного слоя по стеклосетке, толщиной 5мм;
		По всем надземным этажам	Перегородки, отделяющие кухни, ванные комнаты, санузлы и кладовые, выполнены из гипсовых гидрофобизированных пазогребневых плит - 80мм, жилые комнаты – из гипсовых пазогребневых плит – 80 мм.

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

Номер п/п	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
1	2	3 <*>	4
1	Тепловой пункт с оборудованием выполненным по проекту, в корп.1 и корп.2	В подвале корп.1 и корп.2	Регулировка и обеспечение горячего водоснабжения, отопления дома и учёт
2	Водомерный узел с оборудованием выполненным по проекту в корп.1 и корп.2	В подвале корп.1 и корп.2	Обеспечение холодного водоснабжения дома и учёт
3	Повысительная установка с насосами в корп.1 и корп.2	В подвале корп.1 и корп.2	Обеспечение требуемого напора в системе хозяйственно питьевого водопровода
4	Электрощитовая с оборудованием выполненным по проекту для функционирования здания в корп.1 и корп.2	В подвале корп.1 и корп.2	Обеспечение электричеством и обще домовая учёт
5	Диспетчерский пульт диспетчеризации лифтов, охранной, пожарной и другой сигнализации.	На 1 этаже 2-го корпуса	диспетчеризация лифтов, охранной, пожарной и другой сигнализации.
6	Кабельный разделитель (вводной щит) в корп.1 и корп.2	На фасаде, над отмосткой корп.1 и корп.2	Проход электрических кабелей и расположение ГЗШ

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

Номер п/п	Наименование объекта (элемента)	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение объекта (элемента)
1	2	3	4
1	Детская и спортивная площадки, и площадка для отдыха	Во дворе домов, между проездами к подъездам корп.1 и корп.2	Для отдыха и занятий спортом детей и взрослых жителей дома
2	Газоны и озеленение	Во дворе и по периметру	озеленение
3	Бетонная отмостка	По наружному периметру стен корп.1 и корп.2	Защита от осадков и от попадания влаги в подвал
4	Автостоянка	Во дворе домов и с их торцов	Для временной стоянки автотранспорта жильцов и гостей
5	Асфальтовое покрытие с бетонными бордюрами	По периметру здания тротуары и проезжая часть	Для подъезда автотранспорта к дому и прохода пешеходов

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

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

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

При эксплуатации оборудования и общего имущества следует помнить:

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.
- б) освещение помещений общего пользования;
- в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д) сбор и вывоз твердых бытовых отходов;
- е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Надлежащее содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Эксплуатация кровли:

- Содержание крыш заключается в проведении очередных и внеочередных технических осмотров (обследований), очистки кровель от снега и мусора и выполнении непредвиденного текущего ремонта. Крыши жилых зданий в процессе эксплуатации должны находиться под постоянным наблюдением инженерно-технических работников

- Для обеспечения технически исправного состояния кровли и предупреждения ее преждевременного износа необходимо строгое выполнение рекомендаций по проведению технических осмотров, содержанию и ремонту крыш, изложенных в настоящий инструкции

- При обнаружении дефекта на кровле следует немедленно установить причину его появления. Для определения прочностных свойств конструкций крыш и причин их разрушения следует привлекать соответствующих специалистов научных и проектных организаций.

- Установка на крышах реклам, стоек теле- и радиоантенн допускается только по проекту, согласованном с жилищно-эксплуатационной организацией.

- Выходы на крышу должны быть закрыты, а ключи от них храниться в жилищно-эксплуатационной организации и в одной из квартир верхнего этажа дома или у диспетчера.

- Вентиляционные отверстия в крыше должны быть оборудованы решетками, которые запрещается закрывать.

- Для обеспечения технически исправного состояния и предупреждения преждевременного износа крыш следует производить своевременные технические

осмотры. По результатам осмотров должна быть составлена ведомость дефектов с перечнем необходимых работ по их содержанию и ремонту.

- Осмотр, очистку и ремонт крыш следует производить в сухую теплую погоду, с соблюдением правил техники безопасности. К работам на кровле допускаются только лица, знакомые с технологией производства работ и правилами техники безопасности, а также прошедшие медицинский осмотр и допущенные для работы на высоте.

- При выполнении ремонта кровель кроме настоящих Указаний следует руководствоваться требованиями СНиП III-20-74 «Кровля, гидроизоляция и пароизоляция», «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда». (М.:Стройиздат, 1974).

При выполнении ремонта крыш необходимо соблюдать правила СНиП III-4-80 «Техника безопасности в строительстве» и СНиП II-2-80 «Противопожарные нормы проектирования зданий и сооружений».

Ремонт кровель требует четкой организации производственного процесса с максимальным использованием комплексной механизации и обязательным соблюдением технологии производства работ.

Эксплуатация подвалов и подвальных помещений:

- Все подвальные помещения должны, иметь освещение, содержаться в чистоте и в летний период регулярно проветриваться.

- Следует периодически проводить осмотр коммуникаций в подвальном помещении по необходимости окрашивать, в случае образования конденсата на водопроводных трубах необходимо принять меры по осушению подвала путем открывания окон и дверей, устройства вытяжной вентиляции, подачи теплого воздуха.

- При затоплении подвальных помещений следует, прежде всего, установить причины затопления. Если причиной является неисправность инженерных сетей (утечки), то соответствующий трубопровод необходимо отключить и устранить неисправность.

- В случае затопления подвалов грунтовыми водами необходимо принять меры по откачке воды под наблюдением начальника квартирно-эксплуатационной службы. При затоплении подвальных помещений поверхностными водами необходимо принять меры по их отводу, а именно, выполнить ремонт отмостки, тротуаров и т.д.

- Для предохранения зданий и сооружений от неравномерных осадок запрещается: устройство в подвалах новых фундаментов под оборудование вблизи существующих без обследования грунтов, а также без разработанного и утвержденного проекта; запрещается выемка грунта в подвале с целью увеличения высоты его помещений без утвержденного проекта.

- При подготовке подвальных помещений к эксплуатации в зимних условиях летом необходимо выполнить следующие работы: сделать плотные притворы входных дверей; исправить существующие или установить новые пружины на дверях; отремонтировать остекление оконных проемов; утеплить водомерный узел и трубопроводы в подвале; устранить все мелкие повреждения стен, пола и потолка.

- В зимнее время необходимо: своевременно очищать от снега входы в подвал; убирать снег от стен зданий и сооружений на расстояние не ближе 2 м; ежемесячно проверять утепление подвала, своевременно устраняя неисправности.

При эксплуатации лифтового оборудования следует выполнять и помнить:

1. Владелец лифта является предприятие (организация), в собственности которого находится лифт или в собственность которого он будет передан к моменту ввода его в

эксплуатацию, или в хозяйственном ведении которого находится или будет находиться лифт.

Владелец лифта должен обеспечить его содержание в исправном состоянии и безопасное использование по назначению путем организации надлежащего технического обслуживания и своевременного качественного ремонта.

2. При производстве технического обслуживания и ремонта лифтов своими силами владелец лифтов должен назначить лицо, ответственное за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов, а также лицо, ответственное за организацию эксплуатации лифтов.

Допускается обязанности лица, ответственного за организацию эксплуатации лифтов, возлагать на лицо, ответственное за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов.

Ответственность за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов и за организацию их эксплуатации должна быть возложена приказом по организации на лиц (лицо), в штате которой они (оно) числятся.

Эти лица должны обладать соответствующей квалификацией и пройти аттестацию.

Этим лицам руководство предприятия (организации), в штате которого они числятся, должно выдать должностную инструкцию, регламентирующую их права и обязанности, а также приказом закрепить за ними определенные лифты и электромехаников по лифтам.

Должность, фамилия, имя, отчество и подписи лиц, ответственных за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов и за его исправное состояние, а также дата и номер приказа (распоряжения) о назначении и закреплении за ними лифтов должны быть занесены в паспорт лифта.

На время отпуска, командировки или болезни лица, ответственного за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифта, или электромеханика по лифтам, ответственного за его исправное состояние, их обязанности должны быть возложены приказом (распоряжением) на другое лицо, аттестованное в соответствии с п.п. 12.7 и 12.9 ПУБЭЛ.

3. Владелец лифтов должен организовать:

- обучение электромехаников, лифтеров, операторов (диспетчеров) по соответствующим программам и аттестовать в учебном заведении или в организации, имеющей разрешение органов Госгортехнадзора России на проведение обучения и аттестации. Аттестация должна проводиться квалификационной комиссией учебного заведения (организации), где проводилось обучение. Лицам, прошедшим аттестацию, должно быть выдано соответствующее удостоверение, а владельцу лифтов - копия протокола.

Наличие электромехаников у владельца лифтов требуется при техническом обслуживании и ремонте лифтов своими силами, при этом периодическая проверка знаний электромехаников проводится не реже одного раза в 12 месяцев.

Дополнительная или внеочередная проверка знаний проводится:

- а) при переходе из одного предприятия (организации) на другое;
- б) по требованию инспектора органа Госгортехнадзора России или лица, ответственного за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифта;
- в) при переводе электромеханика, оператора или лифтера на обслуживание лифтов и пультов другой конструкции (с лифта электрического на гидравлический, с лифта, имеющего нерегулируемый электропривод на лифт с регулируемым электроприводом и т.д.).

Повторная, дополнительная и внеочередная проверки знаний проводятся назначенной приказом квалификационной комиссией организации, в штате которой числятся проверяемые лица, в объеме требований их производственных инструкций по билетам, согласованным с органом Госгортехнадзора России.

В работе комиссии должны принимать участие лица, ответственные за организацию эксплуатации лифтов и техническое обслуживание и ремонт лифтов.

Члены квалификационной комиссии должны быть аттестованы в органе Госгортехнадзора России или в специализированной организации - Инженерном центре, имеющем на это лицензию.

Допускается повторную, дополнительную и внеочередную проверку знаний проводить комиссией учебного заведения, имеющего лицензию органа Госгортехнадзора России.

4. Владелец лифтов должен обеспечить производственными инструкциями персонал, осуществляющий эксплуатацию лифтов и диспетчерского оборудования.

5. При передаче лифта новому владельцу прежний владелец должен передать паспорт лифта.

Новый владелец обязан внести в паспорт все необходимые изменения, связанные с передачей лифта, а в тех случаях, когда лифт зарегистрирован в органе Госгортехнадзора России, должен также уведомить этот орган о принятии лифта и направить ему документы, подтверждающие наличие аттестованного персонала и договора со специализированной организацией на проведение технического обслуживания и ремонта лифта.

6. Владелец лифта должно быть обеспечено выполнение (ответственными лицами) требований Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов, а производственным персоналом - соблюдение производственных инструкций и инструкций по охране труда.

7. Владелец лифтов как при техническом обслуживании и ремонте лифтов своими силами, так и по договору силами специализированной организации (предприятия) обязан:

7.1. Обеспечивать поддержание температуры не ниже +1 град. С в машинном, блочном помещениях и в шахте лифта в любое время года.

7.2. Не допускать хранения в машинном и блочном помещениях каких-либо предметов, не относящихся к эксплуатации лифта.

7.3. Обеспечить возможность быстрого и легкого доступа к дверям машинного помещения по чердаку или другому месту путем создания переходов, лестниц, освещенности подходов и т.д.

7.4. Содержать двери машинных и блочных помещений лифтов постоянно надежно запертыми, а ключи от них хранить у дежурных диспетчеров (операторов) таким образом, чтобы их можно было получить в любое время.

7.5. В случае появления влаги в машинном или блочном помещениях, приямке или шахте лифта принимать немедленно меры по остановке лифта, удалению влаги и устранению причин, вызывающих эти явления.

7.6. Обеспечивать электроэнергией электрооборудование лифтов и содержать в исправном состоянии электропроводку и предохранительные устройства до главного рубильника в машинном помещении лифта. Проводить замер полного сопротивления петли "фаза-ноль" и (или) определение сопротивления заземляющего устройства (при необходимости).

7.7. Обеспечивать наличие в машинном помещении лифта защитных средств, предохраняющих от поражения электрическим током (диэлектрические коврики перед ВУ и станцией управления).

7.8. Обеспечить хорошую освещенность этажных площадок перед каждой дверью шахты лифта в любое время суток на всех этажах, подходов к машинному и машинного помещения.

7.9. Производить все общестроительные и сантехнические работы, связанные с заменой или ремонтом лифтов. Производство строительных и отделочных работ внутри шахты лифта и в машинном помещении возможно только с ведома лица, ответственного за организацию работ и в присутствии лица, ответственного за техническое состояние лифта, особое внимание обращать на сварочные работы. При их производстве обеспечить противопожарную безопасность.

7.10. Не допускать посторонних лиц, не связанных с эксплуатацией лифта, в машинное, блочное помещения или в шахту лифта. При необходимости такого посещения, оно

должно производиться только с ведома лица, ответственного за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов.

7.11. Хранить паспорта лифтов, вносить в них изменения согласно ПУБЭЛ или передать их по акту специализированной организации, производящей по договору техническое обслуживание и ремонт лифтов и диспетчерского оборудования.

7.12. Обеспечить сохранность всего оборудования лифта.

7.13. Обеспечить проведение массово-разъяснительной работы, распространение информационного материала по правилам пользования лифтов, бережного к нему отношения, привлекая в необходимых случаях к ответственности лиц, умышленно выводящих лифт из строя.

7.14. Вывесить на первом посадочном этаже или в кабине лифта правила пользования лифтом, а также номера телефонов, по которым следует звонить в случаях обнаружения неисправности лифта.

7.15. Контролировать проведение осмотров лифта лифтерами и записей о проведенной работе в журнале "Приема-сдачи смен".

7.16. Контролировать проведение технического обслуживания и ремонта лифтов работниками специализированных предприятий.

Оформить подготовленный специализированным предприятием договор на проведение капитальных ремонтов лифтов.

7.17. При возникновении аварий немедленно уведомить предприятие, осуществляющее техническое обслуживание и ремонт данного лифта, а при несчастном случае, связанном с эксплуатацией лифта, кроме того, уведомить органы милиции и Госгортехнадзора России и, при возможности, сохранить обстановку аварии или несчастного случая до прибытия представителей указанных служб.

7.18. Представлять для проведения испытания лифта тарированный груз, обеспечивая его загрузку, если не предусмотрен другой метод испытаний.

7.19. Обеспечить порядок учета, хранения и выдачи ключей от помещений и шкафов, в которых размещено оборудование лифта и ведение журнала выдачи ключей.

7.20. Производить уборку кабины лифтов

7.21. Обеспечить учет сбоев в работе лифтов, а также всех работ, проводимых на лифтах персоналом подрядного предприятия, осуществляющего по договору техническое обслуживание и ремонт лифтов.

7.22. Представитель владельца лифтов должен принимать участие:

- при проведении диагностики лифта;
- при расследовании аварий, пожаров, вандальных действий на лифтах;
- при вводе лифта в эксплуатацию.

Присутствовать при проверке инспектором органа Госгортехнадзора России порядка эксплуатации лифтов.

8. Владелец лифтов должен вести учет выданных предписаний инспекторами органа Госгортехнадзора России. Своевременно устранять замечания, указанные в актах-предписаниях в адрес владельца и в письменном виде уведомлять орган, выдавший предписание, об устранении замечаний.

Владелец лифтов обязан выполнять указания органов Госгортехнадзора России по внедрению на лифтах новых технических решений, мировых стандартов безопасности и европейских норм, направленных на повышение безопасности их эксплуатации.

9. Для приемки вновь установленного (замененного) лифта владелец лифта организует комиссию в составе:

- представитель администрации владельца лифта - председатель;
- представитель заказчика;
- представитель организации, смонтировавшей лифт;
- лицо, ответственное за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов;
- представитель строительной организации, выполнивший строительную часть лифта;

- инспектор Госгортехнадзора России.

10. При передаче лифтов на техническое обслуживание и ремонт специализированному предприятию владелец лифтов обязан:

а) представить этому предприятию отапливаемое помещение для мастерских, площадью не менее 20 кв. м, а также кладовые для запасных частей и материалов из расчета одна мастерская с кладовой на 20 - 30 лифтов. Мастерская должна быть обеспечена электроэнергией и водой;

б) обеспечить диспетчерские пункты городским телефоном.

11. Владелец лифтов должен обеспечить безопасную работу лифтов в домах-новостройках в период заселения.

При приемке домов-новостроек без выполнения отделочных работ и использовании пассажирских лифтов для перевозки строительных материалов и мусора владелец должен принять меры к сохранности лифтового оборудования.

Декоративная отделка купе, пол, потолок, двери шахты и кабины лифта должны быть защищены от повреждений. В процессе использования лифта не допускается его перегрузка.

В случае повреждения лифта и диспетчерского оборудования из-за нарушения Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов (ПУБЭЛ) на лифте должен быть выполнен ремонт с ревизией и заменой выведенного из строя оборудования. Работы выполняет Специализированное предприятие по отдельному договору. По завершении ремонта лифта в его паспорте производится соответствующая запись.

Дополнение к рекомендациям:

- Следить за чистотой помещений тех этажа, по необходимости проводить уборку
- не препятствовать открыванию и закрыванию дверей лифтового оборудования, не бросать в шахту лифта посторонние предметы, при пользовании лифтовым оборудованием соблюдать меры собственной безопасности, быть внимательным.
- обслуживание лифтового оборудования должна проводить специализированная организация с правом допуском на такой вид работы, также должен быть заключен договор по диспетчеризации лифтового оборудования.
- Входные двери в подъезды оборудованные кодовыми замками содержать плотно закрытыми, регулярно проводить смазку петель
- Регулярно проводить уборку лестничных клеток и приквартирных коридоров.
- Проводить текущие ремонты лестничных клеток площадок, коридоров с окраской стен потолков и пола а также металлических частей ограждения и лестниц выхода на крышу.
- При обнаружении протечек кровли производить ремонты кровельного покрытия.
- Регулярно осматривать и прочищать (по мере необходимости) вентиляционные продухи кровли (флюгарки) и приёмные водосточные воронки.
- При необходимости производить ремонты металлических покрытий парапетов, и вент блоков.
- В зимний период, при большом скоплении снега на кровле необходимо снять большую часть снега не касаясь лопатой кровли (во избежании повреждения кровельного покрытия) категорически не применять ломы и подобные инструменты.

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

Номер п/п	Наименование и инвентарный номер помещения	Допустимая температура и влажность помещения <*>	Рекомендации по обеспечению температуры и влажности помещения, поддержанию и сохранению температуры и влажности в помещении
1	2	3	4
1	Лестничные клетки	+16, +18 С ⁰	Следить чтобы плотно закрывали двери
2	коридоры	+16, +18 С ⁰	Следить чтобы плотно закрывали двери
3	квартиры	+18, +22 С ⁰	Проветривать квартиру до нормальной влажности от 40 до 50 %

3.2.1. Правила содержания квартир

Относительная влажность воздуха в помещении в первую очередь измеряется психрометром или гигрометром. В домах, построенных позже 1995 года, по ГОСТ 30494-96 оптимальная температура воздуха в жилых комнатах 20–22°С с оптимальной относительной влажностью 30 – 45% (допустимой 60%).

Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях.

Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями, регулярно проводить проветривание, 2 – 3 раза в день по 5 – 10 минут. При увеличении влажности воздуха в помещениях, проводить более частые проветривания.

Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

Для усиления воздухообмена в помещениях следует использовать местные вытяжные устройства (вентиляционные каналы). Квартиросъемщикам рекомендуется устанавливать в вытяжных отверстиях вентиляторы.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

Не допускается применение электрических плит для обогрева помещений.

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

- Ремонт наружных стен и внутренних капитальных несущих стен выполнять по необходимости.
- Регулярно проводить окраску всех металлических конструкций.
- Запрещается проводить любой ремонт с механическим воздействием на **конструкции здания**, без согласования с отделом архитектуры города Коммунара.
- ремонтные работы производить по необходимости, но исключительно после согласования с проектным институтом и силами организаций имеющих специализированный штат работников и допуски в соответствии с требованиями существующими на территории РФ.

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

- металлические ограждающие конструкции лестниц окрашивать в период текущего ремонта.
- по необходимости проводить ремонт металлических частей парапета
- регулярно протирать оконные стёкла и конструкции.
- регулярно смазывать дверные петли и проводить окраску в период текущего ремонта, в зимний период следить за тем чтобы, вовремя проводилась уборка снега во избежание обледенения и примерзания дверного полотна к коробке двери.
- петли дверей выхода на кровлю регулярно смазывать, сами двери должны быть закрыты на замок, а ключи сданы ответственному лицу.

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

- Эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с установленными требованиями.
- строго следить за сохранностью телекоммуникационного оборудования (РТС -2000 и усилитель телевизионных сигналов) расположенных в помещении диспетчерской. (для обеспечения сохранности входные двери должны закрываться на вмонтированные

замки), ключи хранятся у представителей управляющей компании с которой заключен договор на обслуживание данного дома.

- категорически запрещать попадание в лифтовую шахту с 1 по 9 этажи.
 - Следить за сохранностью телевизионных и телефонных коробок
 - Все двери этажных щитков должны быть закрыты на ключ.
 - Категорически запретить выход посторонних лиц на кровлю.
 - Проводить ремонт телефонных сетей, проводного радиовещания и оборудования по необходимости.
 - должна обеспечиваться эксплуатация:
 - шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;
 - внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;
 - этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии;
 - осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, подъездах, лифтовых холлах, в подвалах и технических подпольях, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда;
 - силовых и осветительных установок, автоматизации АИТП и повысительной насосной и других помещений, находящихся на балансе организации по обслуживанию жилищного фонда;
 - электрических установок, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузопассажирского лифта;
 - автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.
 - Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит, установленных централизованно при строительстве или реконструкции дома осуществляет собственник жилищного фонда.
- Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять эксплуатацию внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит.
- Текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкеров, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей должно проводиться в соответствии с установленными требованиями.
 - Организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны:

обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации;

обеспечивать запроектированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений;

осуществлять мероприятия по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, сокращению затрат времени на осмотр и ремонт оборудования, повышению сроков службы электрооборудования и электрических сетей;

обеспечивать и контролировать работоспособность систем автоматического включения и выключения электрооборудования;

контролировать использование в осветительных приборах коридоров, лестничных клеток, подъездов и других общедомовых помещениях ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемой по условиям освещенности;

не допускать нарушения графиков работы электрооборудования;

в насосных установках применять электродвигатели требуемой мощности;

осуществлять очистку от пыли и грязи окон, потолочных фонарей и светильников на лестничных клетках в сроки, определяемые ответственным за электрохозяйство в зависимости от местных условий, чистку светильников следует, как правило, совмещать с очередной сменой перегоревших ламп и стартеров, с заменой вышедших из строя отражателей, рассеивателей и других элементов светильников;

при выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования дома или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности;

немедленно сообщать в энергоснабжающую организацию об авариях в системе внутридомового электроснабжения, связанных с отключением питающих линий и/или несоблюдением параметров подающейся электрической энергии;

принимать меры по предупреждению повреждений в электрической сети, приводящих к нарушениям режима ее функционирования, с целью предотвращения повреждений бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры

- Все работы по устранению неисправностей электрооборудования и электрических сетей должны записываться в специальном оперативном журнале.

- Персонал организаций по обслуживанию жилищного фонда должен быть обеспечен необходимым инструментом, измерительными приборами, основными и дополнительными защитными средствами, а также материалами и запасными комплектующими деталями.

- Электроинструмент, применяемый при обслуживании электрооборудования, должен иметь номинальное напряжение: для работы в помещениях без повышенной опасности не выше 220 В; для работы в помещениях с повышенной опасностью не выше 42 В.

Электроинструмент на напряжение выше 42 В должен включаться в трехштыревые штепсельные розетки с заземляющим контактом [при их отсутствии корпус электроинструмента должен быть надежно заземлен отдельным заземляющим (зануляющим) проводником].

Рекомендуется применение электроинструмента (электросверлильных, циклевальных, уборочных машин, сварочных агрегатов и пр.) с встроенными в них устройствами защитного отключения по токам нулевой последовательности (или токам утечки), а также инструмента с корпусом из изоляционного материала.

Электроинструмент не реже одного раза в шесть месяцев должен испытываться мегомметром напряжением 500 В на минимально-допустимое сопротивление изоляции. Сопротивление изоляции должно удовлетворять нормам МПОТЭЭ.

- Организация, эксплуатирующая жилищный фонд, обязана обеспечить сохранность приборов учета электроэнергии, установленных вне квартир (в помещении ГРЩ).
- В домах, питаемых от силовых трансформаторов напряжением 380/220 В с глухо заземленной нейтралью, в качестве заземлителя следует использовать нулевой рабочий проводник питающей линии (стояка).

Электроинструмент на напряжение 42 В должен включаться через понижающий трансформатор напряжения. Понижающий трансформатор должен удовлетворять требованиям ПУЭ.

- В помещениях повышенной опасности поражения электрическим током следует применять светильники с патронами из изоляционного влагостойкого материала, конструкция которых исключает возможность доступа к лампе без специальных приспособлений. Ввод электропроводки в эти светильники должен производиться с использованием металлических труб или защитных оболочек кабелей.
- Техническое обслуживание электроплит должно осуществляться один раз в год, при этом проводятся:
 - измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни;
 - измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штепсельной вилкой);
 - проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;
 - осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

- Обслуживание и ремонт радиотрансляционной сети, оборудования радиотрансляционных стоек, телевизионных антенн коллективного пользования, а также усилителя коллективных систем приема телевидения должно производиться специализированными организациями.

Запрещается устанавливать на крышах домов без разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда индивидуальные антенны для телевизоров.

- Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана:

осуществлять наблюдение за сохранностью устройств оборудования радиотрансляционной сети и незамедлительно сообщать в предприятия связи о всех обнаруженных недостатках;

своевременно ремонтировать части здания, используемые для крепления устройств и оборудования радиотрансляционной сети (несущие балки и др.);

заблаговременно сообщать в радиотрансляционный узел о плановых работах по ремонту кровли или перекрытий зданий и не допускать повреждений устройств оборудования радиотрансляционной сети;

обеспечивать правильную эксплуатацию металлических ограждений крыш, закладных устройств, заземлений стоек антенн и по требованию представителя радиотрансляционной сети предъявлять необходимую документацию по данным вопросам;

давать нанимателям (владельцам) требуемые справки и сведения о работе радиотрансляционных узлов;

обеспечивать беспрепятственный допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения;

не разрешать на зданиях установку устройств рекламы, транспарантов, антенн индивидуального пользования, а также других устройств и оборудования, которые могут нарушать работу радиотрансляционной сети;

обеспечивать безопасные входы и выходы на крыши к телестойкам, через чердачные помещения, слуховые окна, люки;

принимать совместно с работниками соответствующих правоохранительных органов меры, исключающие возможность постороннего включения звукоусилительных устройств в радиотрансляционную сеть, мешающую нормальной работе сети, а при обнаружении включения и передачи при этом различной информации (с магнитофона, приемника, проигрывателя и микрофона) принимать экстренные меры для прекращения их, одновременно сообщая об этом в радиотрансляционный узел.

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

- вводные шкафы системы электроснабжения и вводнораспределительные устройства системы электроснабжения содержать в надлежащем состоянии работы связанные с ремонтом выполняются только при возникшей необходимости лицами имеющими соответствующий допуск.

- аппаратуру защиты, контроля и управления системы электроснабжения рекомендуется проверять при возникшей необходимости.

- коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии рекомендуется проверять раз в месяц при снятии показаний, поверка приборов учёта производится раз в пять лет в специализированных организациях.

- осмотр этажных электрических щитков и шкафов проводить ежемесячно при возникновении внештатных ситуаций производить ремонт сетей и кабелей систем электроснабжения.

- Проведение осмотров (обследований) электросетей и электрооборудования в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды), а также

осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.

- По заявкам жильцов проверять исправность оборудования и в случае не исправности устранять.

Подраздел 3.7. Рекомендации по содержанию и ремонту систем холодного водоснабжения

- системы холодного водоснабжения, входящие в общее имущество многоквартирного дома должны содержаться в надлежащем состоянии.

- регулярно проводить профилактику, а при необходимости ремонт отключающих устройств на сетях системы холодного водоснабжения специалистами сантехниками.

- ежемесячно при снятии показаний проводить визуальный осмотр системы учёта и всего водомерного узла, при возникновении внештатных ситуаций обращаться в специализированные службы.

- проводить регулярный осмотр трубопроводов и запорных устройств на предмет протечек, при выявлении обращаться в специализированные службы.

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

- системы горячего водоснабжения и отопления, входящие в общее имущество многоквартирного дома должны содержаться в надлежащем состоянии.

- регулярно проводить профилактика а при необходимости ремонт отключающих устройств на сетях системы отопления и горячего водоснабжения специалистами сантехниками.

- ежемесячно при снятии показаний проводить визуальный осмотр системы учёта и всего теплового центра, при возникновении внештатных ситуаций обращаться в специализированные службы.

- проводить регулярный осмотр трубопроводов и запорных устройств на предмет протечек, при выявлении обращаться в специализированные службы.

- следить за состоянием информационных приборов и приборов учёта (термометров, манометров и ПРЭМов) а также системой GPS передачи сигнала в Тепловые сети, при необходимости вызывать специалиста.

- Расход воды на горячее водоснабжение должен обеспечиваться исходя из установленных норм.

Качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, должно отвечать требованиям ГОСТов.

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

- Инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны:

изучить систему в натуре и по чертежам;

обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

Инженерно-технические работники обязаны проинструктировать жителей обслуживаемых домов о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопроводной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль за выполнением этих требований.

- Системы горячего водоснабжения здания, а также трубопроводы внутриквартальной сети по окончании ремонта следует испытывать на давление, равное 1,25 рабочего, но не выше 1,0 Мпа (10 кгс/см²) и не ниже 0,75 Мпа (7,5 кгс/см²).

- Работа по ремонту систем горячего водоснабжения должна выполняться в соответствии с проектом и требованиями инструкций и правил. Трубы в системах следует применять, как правило, оцинкованные. Магистраль и подводы системы должны быть проложены с уклоном не менее 0,002 с повышением в сторону точек водоразбора без образования прогибов. Конструкция подвесок креплений и подвижных опор для трубопроводов должна допускать свободное перемещение труб под влиянием изменения температуры. После ремонта система должна быть испытана с участием лица, ответственного за безопасную эксплуатацию с составлением соответствующего акта.

На вводе системы ГВС в здание, должна быть установлена запорная арматура и приборы учета тепловой энергии и теплоносителя (термометры и манометры) до и после задвижек.

- Давление в системе следует поддерживать 0,05-0,07 Мпа (0,5-0,7 кгс/см²) выше статического давления.

Водонагреватели и трубопроводы должны быть постоянно наполненными водой.

- Основные задвижки и вентили, предназначенные для отключения и регулирования системы горячего водоснабжения, необходимо два раза в месяц открывать и закрывать.

Открытие и закрытие указанной арматуры необходимо производить медленно.

Применение газовых клещей и обрезков труб для открывания задвижек, вентилей и кранов не допускается.

В процессе эксплуатации необходимо следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, устранять причины, вызывающие их неисправность и утечку воды.

- Осмотр систем горячего водоснабжения следует производить согласно графику, утвержденному специалистами организации по обслуживанию жилищного фонда, результаты осмотра заносить в журнал.

- Действие автоматических регуляторов температуры и давления систем горячего водоснабжения следует проверять не реже одного раза в месяц. В случае частого

попадания в регуляторы посторонних предметов необходимо установить на подводящих трубопроводах фильтры.

Наладку регуляторов следует проводить в соответствии с инструкцией завода-изготовителя.

- Эксплуатацию циркуляционных насосов систем горячего водоснабжения следует производить в соответствии с настоящей инструкцией
- Перебои в горячем водоснабжении верхних этажей многоэтажного жилого дома необходимо устранять с участием специалистов проектной, наладочной или другой специализированной организации.
- Для снижения теплопотерь следует изолировать стояки систем горячего водоснабжения эффективным теплоизоляционным материалом.

Подраздел 3.9. Рекомендации по содержанию и ремонту системы водоотведения

- Регулярно проводить осмотр труб системы водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.
- трубопроводы ливневой канализации при необходимости окрашивать для предотвращения коррозии
- регулярно проводить осмотр и очистку колодцев хозяйственно бытовой канализации, находящихся в дворовой части здания.
- следить за крышками колодцев (они должны быть плотно закрыты).
- при возникновении аварийной ситуации вызывать специалистов.

Подраздел 3.10. Рекомендации по обеспечению освещения помещений общего пользования, содержанию и ремонту оборудования и иных объектов, используемых для обеспечения освещения

- освещение общедомовых помещений должно проводиться в тёмное время суток.
- наружное освещение, объектов, территорий, входящих в состав общего имущества в соответствии с проектной документацией осуществляется существующими светильниками находящимися на опорах уличного освещения и проводится в тёмное время суток.
- регулярно проводить осмотр и очистку осветительной аппаратуры, при необходимости производить замену.
- бережно относиться к светильникам, выключателям внутреннего и наружного освещения.

Подраздел 3.11. Рекомендации по организации сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, уборки и санитарно-гигиенической очистки общего имущества

Рекомендуется заключить договор на вывоз мусора

- мусорная площадка для ТБО находится в 20 метрах от жилого дома.
- регулярно проводить уборку дворовой территории.

Подраздел 3.12. Рекомендации по содержанию объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящего в состав общего имущества

- содержать в порядке малые архитектурны формы
- регулярно проводить осмотр, ремонт и окраску по мере необходимости
- производить полив и подсев зеленых насаждений
- своевременно производить покос газонов
- следить за сохранностью элементов ограждений при необходимости производить ремонт

Подраздел 3.13. Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности

Номер п/п	Наименование, место нахождения средств пожарной безопасности	Характеристика и (или) иная информация средств пожарной безопасности <*>	Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности, размещению, монтажу, хранению, обслуживанию средств пожарной безопасности (пожарного снаряжения, средства тушения пожаров, пожарно-технической продукции), периодичности и порядку проверки их качества
1	2	3	4
1	Пожарный гидрант в пожарном колодеце	Информационная табличка на фасаде дома	Следить и обеспечивать беспрепятственный круглосуточный доступ к пожарному гидранту и следить за сохранностью информационной таблички.

Раздел 4. Перечень работ относящихся к текущему ремонту

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилого дома

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации

- (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
 3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
 4. Прочистка канализационного лежака.
 5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
 6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
 7. Проверка заземления ванн.
 8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
 9. Осмотр средств пожаротушения в доме.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация и промывка системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детской площадки и площадки отдыха.
6. Ремонт просевших отмосток.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и балконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
3. Утепление входных дверей в квартиры.
4. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.
5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
8. Утепление и прочистка вентиляционных каналов.
9. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
11. Ремонт и укрепление входных дверей.

Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах и газоходах.
2. Смена прокладок в водопроводных кранах.
3. Уплотнение сгонов.
4. Прочистка внутренней канализации.
5. Прочистка сифонов.
6. Регулировка смывного бачка.

7. Притирка пробочного крана в смесителе.
8. Регулировка и ремонт трехходового крана.
9. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
10. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
11. Укрепление трубопроводов.
12. Проверка канализационных вытяжек.
13. Мелкий ремонт изоляции.
14. Проветривание колодцев.
15. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях.
16. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
17. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывозка.
14. Поливка тротуаров и замощенной территории.

Примечание:

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Раздел 5. Указания по эксплуатации

В целях недопущения повреждения и нарушения работы систем инженерного обеспечения жилого дома

запрещается самовольно:

- 1) Переносить санитарно-технические приборы;
- 2) Устраивать вновь и переоборудовать существующие туалеты и ванные комнаты;
- 3) Прокладывать новые и заменять существующие трубопроводы;
- 4) Устраивать душевые кабины и джакузи.
- 5) Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, присоединять к стояку, что значительно влияет на теплоотдачу последующих приборов;
- 6) Самовольно устанавливать краны на подводках к приборам отопления, влияющих на гидравлическую регулировку системы;
- 7) Самовольно устанавливать вентиляторы при данной конструкции вентблоков;
- 8) Самовольно изменять существующую схему электропроводки;
- 9) Пробивать отверстия в строительных конструкциях в охранных зонах скрытой электропроводки. Ширина охранной зоны принята 300мм и определяется по прилагаемым планам электропроводки квартир;
- 10) Пользоваться электрическими плитами для отопления помещений;

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

Раздел 6. Сведения о передаче и хранении Инструкции

Подраздел 6.1. Сведения о лице, принявшем Инструкции у Застройщика

Инструкция передана

12.12.2016 Застройщиком
(число, месяц, год передачи)

ООО «ТЭК»

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица)

управляющей компании:

ООО «Комфорт»
либо фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения, принявшего Инструкцию)

При подписании договора управления жилого Дома.

основание передачи Инструкции

дата

Инструкция подлежит хранению

адрес

контактная информация

Примечание:

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

Подраздел 6.2. Сведения о лицах, передавшем и принявшем Инструкцию на хранение

6.2.1. Инструкция передана

(организационно-правовая форма и

наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество

собственника жилого помещения, передавшего Инструкцию)

на хранение

(дата передачи)

(организационно-правовая форма и

наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество

индивидуального предпринимателя или собственника жилого помещения,

принявшего Инструкцию на хранение)

(основание передачи Инструкции)

Инструкция подлежит хранению

адрес

контактная информация

Примечание:

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

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

6.2.2. Инструкция передана

(организационно-правовая форма и

наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество

собственника жилого помещения, передавшего Инструкцию)

на хранение

(дата передачи)

(организационно-правовая форма и

наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество

индивидуального предпринимателя или собственника жилого помещения,

принявшего Инструкцию на хранение) (основание передачи Инструкции)

Инструкция подлежит хранению

адрес

контактная информация

Примечание:

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

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

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

Раздел 7. Сведения о внесенных в Инструкцию изменениях

Подраздел 7.1. Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях

Изменения разработаны и внесены

организационно-правовая форма

и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество

индивидуального предпринимателя или собственника жилого помещения,

разработавшего и внесшего изменения

Изменения внесены в

пункт, подраздел, раздел, часть

в связи с

причина и объект (элемент) общего имущества, изменивший

характеристику и (или) свойства, срок службы

Изменения разработаны на основании

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

муниципальный архив муниципального образования, адрес

Экземпляр изменений, внесенных в
Инструкцию, передал

(число, месяц, год и акт передачи, его реквизиты)

Примечание:

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

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

Часть IV. Архив и приложения к Инструкции

Раздел 8. Архив

Подраздел 8.1. Сведения об утративших силу подразделах Инструкции

Номер п/п	Номер утратившего силу подраздела. Инструкции	Номер подраздела Раздела 6 "Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях"	Номер приложения
1	2	3	4

Раздел 9. Приложения.

Номер п/п	Наименование приложения	Состав	Дополнительная информация
1	2	3	4
1	Технический паспорт (корпус 1)	30 листов	Копия (1 экземпляр)
2	Технический паспорт (корпус 2)	30 листов	Копия (1 экземпляр)

Подраздел 10. Сведения о жильцах ознакомленных с инструкцией.

Корпус 1

Номера Квартир Кв-р	Ф.И.О. ответственного проживающего	подпись
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		

25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		

39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		

53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		

67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		

81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		

95		
96		
97		
98		
99		
100		
101		
102		
103		
104		
105		
106		
107		
108		

109		
110		
111		
112		
113		
114		
115		
116		
117		
118		
119		
120		
121		
122		

123		
124		
125		

Корпус 2

Номера Квартир Кв-р	Ф.И.О. ответственного проживающего	подпись
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		

10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		

24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		

38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		

52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		

66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		

80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		

94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		
101		
102		
103		
104		
105		
106		
107		

108		
109		
110		
111		
112		
113		
114		
115		
116		
117		
118		
119		
120		
121		

122		
123		
124		
125		