

Желдороги 35

Инструкция
по эксплуатации многоквартирного дома
по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, ул.
Железнодорожная, 35

" " 20 г.
дата заполнения

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 "СНВ Северо-Запад"
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1117847199018
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Спб
дата выдачи	20.05.2011
ИНН	7842453100
Контактная информация:	
телефон	301-91-15
факс	301-91-15
электронная почта	welcome@snvgroup.ru
Фактический адрес	СПб, Литейный пр., 26, лит. А, пом. 204
Юридический адрес	СПб, ул. Тележная, д. 13, лит. Б, пом. 2-Н

Подраздел 1.2. Сведения о проектировщиках многоквартирного дома

1.2.1. Сведения о проектировщике многоквартирного дома

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	ООО "СНВ Северо-Запад"
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1117847199018
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Спб
дата выдачи	20.05.2011
ИИН	7842453100
Контактная информация:	
телефон	301-91-15
факс	301-91-15
электронная почта	welcome@snvgroup.ru
фактический адрес	СПб, Литейный пр., 26, лит. А, пом. 204
Юридический адрес	СПб, ул. Тележная, д. 13, лит. Б, пом. 2-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 "Инж-Вест"
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1037811028265
кем выдано	Инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Кировскому району Санкт-Петербурга
дата выдачи	06.02.2003
ИНН	7805241788
Контактная информация:	
телефон	301-91-15
факс	301-91-15
электронная почта	welcome@sngroup.ru
Фактический адрес	191014, Спб, Литейный пр., 26, лит. А, пом. 204
Юридический адрес	198216, Спб, ул. Счастливая, д.12, лит. А, помещение 3-Н

Подраздел 1.4. Сведения о строительстве многоквартирного дома

Сведения о разрешении на строительство: кем выдано	Администрация муниципального образования г. Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области
дата выдачи	30.05.2014
номер	RU47506106-0301
Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию: кем выдано	Администрация муниципального образования г. Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области
дата выдачи	27.12.2016
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))	Свидетельство государственной регистрации права 47-AB 365134 Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ленинградской области. 24.06.2014

Подраздел 1.5. Общая характеристика многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование	Сведения
1.	Почтовый адрес	Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, ул. Железнодорожная, 35
2.	Строительный адрес	Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, ул. Железнодорожная, 35
3.	Кадастровый номер земельного участка	47:24:0101001:1203
4.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	1151 м ²
5.	Тип постройки	3-х этажный многоквартирный жилой
6.	Реквизиты проекта	СНВ-06-2014-АР
7.	Год постройки	2016
8.	Количество секций	1
9.	Количество этажей	3
10.	Количество подъездов	1
11.	Строительный объем	
12.	Общий строительный объем (куб. м)	5262
13.	Количество квартир	36
14.	Общая площадь квартир (кв. м)	1347,4
15.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	0
16.	Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (кв. м)	0

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

Подраздел 2.1. Перечень помещений общего пользования

Номер п/п	Инвен- тарный номер	Наименование помещения и его назначение в соответствии с проектом	Характеристи- ка и площадь помещения	Перечень инженерных коммуникаций в помещении
1	2	3	4	5
1.		лестницы	48,6	
2.		общие коридоры	168,3	
3.		щитовая	6,1	
4.		котельная	12,5	
5.		тамбур	1,8	
6.		колясочная	3,7	

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

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

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

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту лестниц (в том числе пожарных), межквартирных лестничных площадок и маршей.</p> <p>Температурный режим в помещениях общего пользования обеспечивается внутридомовыми системами центрального отопления, вентиляция осуществляется оконные блоки из профиля ПВХ, частично оборудованные устройствами для осуществления режима «микропроветривания».</p> <p>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 для самозакрывания дверей (доводчиков).</p> <p>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.</p> <p>Запрещается производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, системы дымоудаления, системы оповещения).</p> <p>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.</p> <p>Располагаемые в коридорах этажные электрощитки, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.</p> <p>Отслоения штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающая ее падением, должна устраняться работниками эксплуатирующей организации в течение 5 суток с немедленным принятием мер безопасности ограждением опасного участка, а при невозможности ограждения - незамедлительно.</p> <p>Окраску стен и потолков в помещениях общего пользования</p>

необходимо производить водозмульсионными составами.

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

Керамогранитные плитки, отставшие от основания, перед употреблением должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе, либо с помощью специального клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку.

Неисправное состояние лестниц (повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

При прогибах лестничных маршей и площадок, превышающих допускаемые нормы (в случае увеличивающейся деформации), работники эксплуатирующей организации должны усиливать несущие элементы лестниц (по проекту), предварительно приняв меры по безопасности эксплуатации лестниц.

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

Текущий ремонт отделки помещений общего пользования клеток следует соблюдать один раз в три года. При планировании текущего ремонта следует учитывать возможность проведения капитального ремонта с выполнением электромонтажных работ и сантехнических работ (по замене трубопроводов и приборов системы центрального отопления в помещениях общего пользования) на ближайшие пять лет. В случае планирования проведения таких работ в указанный срок производство текущего ремонта следует перенести до их окончания.

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

Проведение текущего ремонта отделки помещений общего пользования

Общие требования

Качество материалов, применяемых для отделочных работ, должно соответствовать сертификатам, стандартам, техническим условиям и проверяться до начала работ.

Каждый слой отделочного покрытия наносится после контроля качества нижележащего слоя, при этом составляются акты освидетельствования скрытых работ.

Покрытия наносятся на грунтованные основания. Грунтовки наносятся по ровному и чистому основанию сплошным равномерным слоем на сухую поверхность основания с расходом грунтовки 400 - 500 г/м².

Грунтовка должна иметь прочное сцепление с основанием; следующий слой грунтовки наносится после отвердения и высыхания предыдущего.

3.6 Отделочные работы в помещениях выполняются при температуре воздуха и отделяемых поверхностей не ниже плюс 10 °С и влажности воздуха не более 70 %. Такую среду в помещении необходимо поддерживать круглосуточно, не менее чем за 2 суток до начала и в течение 12 суток после окончания работ. Температура измеряется около наружных стен на высоте не выше 0,5 м от пола.

Водные растворы поставляются на объект жесткими, дополнительное количество воды вводится непосредственно перед использованием. Водные растворы не используются, если наблюдается их схватывание.

Подготовка оснований.

Основания должны быть сухими, чистыми, без пыли, следов грязи, ржавчины, высолов, жировых и битумных пятен.

Поверхности перед облицовкой следует очистить, промыть и увлажнить перед нанесением клеящей прослойки из раствора и других водных составов.

При окраске подготовленные основания должны удовлетворять следующим требованиям:

- быть гладкими, без шероховатости местные неровности глубиной (высотой) до 1 мм допускаются не более двух на 4 м²;

- поверхностные трещины, раковины и неровности должны быть раскрыты и грунтованы, заполнены шпатлевкой на всю глубину и шлифованы;

- отслоения, потеки раствора, следы обработки затирочными машинами не допускаются.

Состав операций по подготовке основания для производства малярных работ включает в себя расшивку трещин и грунтовку. Грунтовка наносится сплошным равномерным слоем толщиной до 1 мм, акриловая - одним или двумя слоями толщиной до 0,3 мм. Высохшая грунтовка должна иметь прочное сцепление с основанием. Шпатлевочные составы, наносимые вручную, сразу

заглаживают; при использовании затирочных машин их заглаживают после затвердения.

Маллярные работы

Маллярные работы должны выполняться по образцам окрасок (простая, улучшенная и высококачественная), согласованным с заказчиком.

Влажность штукатурки (бетона) перед окраской не должна превышать 8 %, деревянных поверхностей - 12 %. Внутренние маллярные работы выполняются при температуре поверхностей, подлежащих окраске, не ниже 8 °С (при измерении ее на расстоянии 0,5 м от пола).

Окраска производится с поверхностей, очищенных от пыли, грязи, брызг и потеков раствора, жировых пятен, ржавчины, высолов, непрочных слоев старой краски и шпатлевки.

Шероховатая поверхность штукатурки и бетона должна быть заглажена; мелкие трещины расширяются и шпатлюются на глубину не менее 2 мм.

Металлические поверхности очищаются от окалины, ржавчины и т.п.

Для чистки ранее окрашенных поверхностей от старой краски с применением смывок (типа СП-6 и АФТ-1) следует выполнить работы:

- очистить поверхность от грязи и пыли;
- нанести смывку краскораспылителем, кистью и растереть щетками;
- размягченное покрытие удалить (шпателем), очищенную поверхность промыть не менее двух раз теплой водой.

Огрунтовка основания выполняется сплошным равномерным слоем, без пропусков и разрывов. Перед окраской или шпатлеванием поверхности высохшая грунтовка должна иметь прочное сцепление с основанием.

Грунтовки применяются в зависимости от вида красок:

- синтетические неводные - под эмали, применяемые для окраски;
- масляные - под масляные, глифталевые, пентафталевые краски;
- мыльно-клевые - под водоэмульсионные синтетические краски;

Сплошное шпатлевание поверхностей перед маллярными работами выполняется при высококачественной окраске, при

улучшенной - по дереву и металлу; шпатлевка разравнивается при нанесении или сразу после нанесения (при механизированном способе).

Раковины, каверны, мелкие выбоины и другие неровности небольшой глубины выравниваются не шпатлевками, а подмазочными пастами, которые имеют более прочное сцепление с основанием.

После высыхания шпатлевки поверхность подлежит шлифованию вручную или ручными машинами.

Для окраски интерьеров применяются краски для внутренних или одновременно для внутренних и наружных работ водоэмульсионные, масляные и алкидные;

При применении краски следует учитывать ее свойства:

- вязкость (малярную консистенцию), при которой краска, не стекая с кисти или валика, свободно ложится на окрашиваемую поверхность при легком нажиме;

- укрывистость, соответствующую минимальному расходу краски на единицу площади, при котором через наносимый слой не просвечивает ранее нанесенный;

- время высыхания покрытия (грунтовки, шпатлевки и краски) - не более 24 ч (при температуре воздуха плюс 18-22 °С).

Вязкость составов по вискозиметру ВЗ-4 при механизированном или ручном нанесении должна составлять, с: водоэмульсионные - 30-80, эмали - 40-80, масляные - 45-120.

При применении многокомпонентных (двух и более) составов краски смешивают непосредственно перед нанесением.

Малярные составы следует наносить сплошным равномерным слоем. Нанесение краски должно начинаться после полного высыхания грунтовки. В зависимости от укрывистости краски и других условий может быть нанесено несколько окрасочных слоев. Как правило, наносится двухслойное покрытие. Нанесение каждого последующего окрасочного слоя производится после высыхания предыдущего слоя.

При отделке малярного покрытия лаками и эмалью каждый нанесенный слой, кроме верхнего, необходимо шлифовать до удаления глянца.

Качество окрасочных работ должно удовлетворять следующим требованиям:

- окрашенные поверхности должны быть однотонными;
- просвечивание нижележащих слоев краски не допускается;
- полосы, пятна, морщины, пленки, пропуски, потеки, брызги, местные исправления, выделяющиеся на общем фоне, не допускаются. Следы кисти могут быть при простой окраске при

условии, если они незаметны на расстоянии 3 м от окрашенной поверхности;

- местные искривления линий и закраски в сопряжениях поверхностей, окрашенных в различные цвета, при высококачественной окраске должны быть исключены, при улучшенной - не должны превышать 2 мм, а при простой - 5 мм.

Облицовочные работы.

Для облицовочных работ применяются декоративные искусственные материалы.

При облицовке низа стен применяются цементно-песчаные растворы состава 1:4 марки 100 (на основе портландцемента марки М400) или полимерцементные растворы на основе сухой цементно-песчаной смеси (состава 1:4) и пластификаторов

Внутренняя облицовка керамогранитными плитами должна удовлетворять следующим требованиям:

- просветы между контрольной рейкой длиной 2 м и поверхностью облицовки более 2 мм не допускаются;

- выщербины и зазубрины в кромках плит, а также сколы в углах не должны превышать 0,5 мм;

- зазоры между облицовкой и оконными и дверными наличниками допускаются не более 10 мм.

Подвесной потолок должен быть горизонтальным в любом направлении. Отклонение (провес или западание) более 2 мм на длину двухметровой контрольной рейки, а также смещение плит подвесных потолков по вертикали и в ряду более 1 мм на плиту не допускается.

2.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту крыши</p> <p>Профилактические осмотры кровель выполняются два раза в год.</p> <p>Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных конструкциях: отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоев.</p> <p>Производство конструктивных изменений крыши допускается только при наличии проектного решения.</p> <p>Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками. К ремонту крыши с раскрытием кровли разрешается приступать только при наличии на месте всех необходимых строительных материалов, заготовок и благоприятного прогноза погоды.</p> <p>После окончания работ по ремонту кровли, вентиляционных блоков, парапетов и др., все остатки строительных материалов</p>
----	--

и мусора необходимо удалить и очистить кровлю.

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

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

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

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

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

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

3. Рекомендации по содержанию и ремонту коридоров, консьержных, колясочных и мастерских

Рекомендации по содержанию и ремонту указанных помещений аналогичны рекомендациям, приведенным в п. 1 с нижеприведенными дополнениями.

Периодичность проведения работ по текущему ремонту отделки коллекторных, подсобных помещений и помещений электрощитовых допускается устанавливать в пределах 5 лет.

При планировании текущего ремонта следует учитывать возможность проведения капитального ремонта с выполнением электромонтажных работ и сантехнических работ по замене трубопроводов и приборов системы центрального отопления (а для коллекторных - обратных трубопроводов ГВС и трубопроводов внутреннего водостока), а также сантехоборудования санузлов, обслуживающих комнаты охраны (консьержные), инвентарных помещений на ближайшие пять лет. В случае планирования проведения таких работ в указанный срок производство текущего ремонта следует перенести до их окончания.

Доступ в технические помещения (коллекторные) должен быть разрешен только для лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества, или осуществляющих надзор за выполнением таких работ. Двери входа в технические помещения должны быть закрыты на замки, ключи от которых должны храниться в помещении аварийно-диспетчерской службы.

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

Примечания:

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

<*> В графе 3, 4, 5 указываются наименование и реквизиты

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
		СНИП	СанПиН	ГОСТ	
1	2	3	4	5	6
1.	ИТП, станция водоочистки	5 С° ¹ / 60% ²	не нормируется	14 С°/не нормируется	температура воздуха обеспечивается за счет тепловых потерь от трубопроводов тепловых сетей, находящихся в помещениях, от подвальных перекрытий, а также за счет закрытых входных дверей; влажность, не способствующая выпадению конденсата на поверхности трубопроводов и ограждающих конструкциях - системой приточно-вытяжной вентиляции
2.	коридоры	16 С°	16 С°/60 %	16 С°/60 %	
3.	вестибюли, холлы, лестничные клетки	16 С°	14 С°/не нормируется	14 С°/не нормируется	температура воздуха обеспечивается за счет системы центрального отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность - за счет проветривания через оконные блоки
4.	подсобные помещения		12 С°/не нормируется	12 С°/не нормируется	

законодательного акта Российской Федерации, в котором установлены требования по температуре и влажности помещения.

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

Номер п/п	Рекомендации	
		2
1.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту фундамента</p> <p>При появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундаментов, производится специализированными организациями.</p> <p>Отмостки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию.</p> <p>Следует своевременно устранять утечки, засоры, и негерметичность стыковых соединений в системах канализации, обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток, крышек у ревизий и т.д. Вводы инженерных коммуникаций через фундаменты должны быть герметизированы и утеплены.</p> <p>Не допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения; - подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10 - 15 см; 	
2.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту наружных и внутренних капитальных (несущих) стен</p> <p>Для обеспечения нормативных прочностных характеристик несущих стен необходимо обеспечивать:</p> <p>температурно-влажностный режим внутри здания;</p> <p>исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);</p> <p>устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;</p> <p>теплозащиту, влагозащиту наружных стен, достигаемую целостностью отделочного слоя фасада здания.</p> <p>Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, разрушение и выветривание стенового материала.</p> <p>Причины деформаций и методы ремонта устанавливает</p>	

специализированная организация.

Не допускается разрушение и повреждение отделочного слоя.

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

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

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

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

Отделка фасадов

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

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

С появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо:

архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять;

отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения;

поврежденные места на фасаде восстановить.

Повреждения отделки поверхности стен первых этажей следует или облицевать с использованием материалов, аналогичных использованным в отделке.

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

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

Окраску фасадов необходимо производить после окончания ремонта стен, парапетов, выступающих деталей, входных устройств (крыльца, козырьков), кровли. Слабо держащаяся старая краска должна быть удалена.

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

При эксплуатации перекрытий должны быть обеспечены:

устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;

исправное состояние перекрытий;

звукозоляция;

устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;

восстановление теплотехнических (перекрытия над верхними этажами, над подвалами), водоизоляционных (перекрытия в санузлах, тамбурах, мусорокамерах) свойств перекрытий.

Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраиваться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития.

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

Усиление перекрытий, устранение сверхнормативных прогибов перекрытий, устранение смещения несущих конструкций от стен, трещин и других деформаций, снижающих несущую способность и устойчивость перекрытия, должны производиться по проекту. При обнаружении указанных

деформаций перекрытий должны быть приняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

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

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

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту перегородок</p> <p>Эксплуатирующая организация должна обеспечить:</p> <p>исправное состояние перегородок;</p> <p>устранение повреждений перегородок по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;</p> <p>восстановление звукоизоляционных, огнезащитных свойств.</p> <p>Збыкость перегородок необходимо уменьшать восстановлением и установкой дополнительных креплений к смежным конструкциям.</p> <p>Если перегородки имеют значительный наклон или выпучивание, а в горизонтальных швах появились трещины, то их следует переложить или заменить новыми.</p> <p>Сквозные трещины в перегородках, а также неплотности по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить специальными герметизирующими материалами или проконопатить лаклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон известково-гипсовым раствором.</p> <p>При повторном появлении трещин в местах сопряжений перегородок со стенами или друг с другом необходимо оштукатурить углы по металлической сетке.</p> <p>Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.</p>
2.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту перил</p> <p>Отсутствующие или поврежденные металлические вертикальные прутки, поручни, крепления ограждений лестничных маршей следует восстановить, расшатавшиеся ограждения - укрепить.</p> <p>Отклонение ограждений лестничных маршей вертикали должно составлять не более 6 мм.</p> <p>Окраска металлических ограждений лестничных маршей выполнена масляными красками. Срок службы такой краски составляет до 10 лет. При появлении отслоений, истираний масляных красок, в ходе текущего ремонта отделки лестничных клеток следует производить очистку ограждений от старой краски, их грунтовку, шпатлевку и окраску безводными составами. В дальнейшем окраску следует производить в ходе очередного текущего ремонта.</p>

3.

Рекомендации по содержанию и ремонту оконных блоков в помещениях общего пользования

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

исправное состояние окон;

воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон;

периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

Неисправности заполнений оконных проемов, могущие возникнуть в процессе эксплуатации:

неплотности по периметру оконных коробок; износ уплотняющих прокладок; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; засорение желобов в коробке для стока конденсата, проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; неисправность оконной фурнитуры следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, пороизолом, монтажной пеной) с последующей заделкой цементным раствором.

Уход за рамой из ПВХ-профиля.

Профиль ПВХ неустойчив к кислотным растворам. Поэтому раму необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ или ацетона. Средство наносится мягкой льняной тканью на поверхность рамы и оставляют до полного высыхания. Затем раму растирают сухой или влажной салфеткой. Не следует допускать ударов по наружным поверхностям рамы и нанесения на неё царапин.

Уход за резиновыми уплотнителями.

Резиновые уплотнители обеспечивают герметичность окон. Для продления срока его эксплуатации, т.е. сохранения его водо- и воздухо-изоляционных свойств, необходимо на протяжении первых двух лет эксплуатации несколько раз в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами. Для этого необходимо использовать для обработки хорошо впитывающую ткань.

Уход за водоотводящими устройствами.

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и время от времени очищать их

от грязи.

Уход за фурнитурой

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть её из вертикального положения в горизонтальное и затянуть винты.

Уход за фурнитурой

Все окна оснащены высококачественной фурнитурой. Для увеличения срока её использования и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее 2-х раз в год (при профосмотре) смазывать все движущиеся составные части машинным маслом, не содержащим кислот или смол и не разрушающих защиту от коррозии.

Рамы ПВХ с разбитыми стеклами должны заменяться в сборе, в зимний период допускается заделка рамы с разбитым стеклопакетом фанерой на время изготовления новой створки. Осколки стекла для предотвращения их падения должны удаляться немедленно.

4. Рекомендации по содержанию и ремонту дверей в помещения общего пользования

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:

исправное состояние дверей;

нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные, противопожарные свойства дверей;

периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

Неисправности заполнений дверных проёмов, могущие возникнуть в процессе эксплуатации:

неплотности по периметру дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; износ уплотняющих прокладок; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; отслоение и разрушение окраски дверных полотен; щели в соединениях отдельных элементов между собой следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнить специальными упругими материалами (вилатермом, пороизолом, монтажной пеной) с последующей заделкой цементным раствором.

Окраску металлических дверей следует выполнять после истечения срока службы масляной краски, выражающегося в ее отслоении, истирании.

Поврежденную и отслоившуюся по периметру дверных проемов штукатурку следует восстанавливать, а на полу устанавливать дверной останов с необходимым зазором между

дверью и стеной.

Доводчики на дверях должны содержаться в исправном состоянии, их регулировку следует производить при профилактических осмотрах и по заявкам.

Заполнение дверных проемов, подвергшихся значительному износу, следует заменять на аналогичные по своим теплоизоляционным и противопожарным свойствам.

Подраздел 3.5. Рекомендации по содержанию и ремонту
внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования для
предоставления коммунальных услуг

Номер п/п	Рекомендации
	2
1.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту вводных шкафов системы электроснабжения</p> <ul style="list-style-type: none"> - ВРУ установлено в эл. щитовой МКД (первый этаж, отдельное помещение). - Температурный режим в эл. щитовой МКД должен быть в пределах 5 - 40 град. С - Осмотр ВРУ должен производиться ежемесячно (профосмотр). <p>При осмотре должно быть обращено внимание на следующее:</p> <p>Состояние помещения эл. щитовой, исправность дверей, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие и исправность замков;</p> <p>Исправность отопления, вентиляции, освещения и сети заземления;</p> <p>Наличие средств пожаротушения (ящик с песком и совком с деревянной ручкой или из нетокопроводящего материала, огнетушитель углекислотный или порошковый на 5л);</p> <p>Наличие испытанных защитных средств;</p> <p>Состояние контактов рубильников;</p> <p>Целостность пломб у эл. счетчиков и тр./тока;</p> <p>Состояние изоляции (запыленность, наличие трещин, разрядов и т.п.);</p> <p>Соответствие номиналов плавких вставок расчетной схеме;</p> <p>Соответствие положения рукояток рубильников расчетной схеме.</p> <p>Результаты осмотров заносятся в специальный журнал.</p> <p>- Техническое обслуживание ВРУ. Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования</p> <p>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 напльзов, проверка исправности кожухов, рукояток, замков, ручек, и др. арматуры;</p> <p>Проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах;</p> <p>Проверка наличия тепловых реле и их соответствие номинальному току токоприемника;</p> <p>Регулирование одновременности включения и отключения, фиксации отключеного состояния ножей рубильников и переключателей, замена предохранителей и плавких вставок;</p> <p>Проверка и регулировка плотности и соответствующих одновременности включения групп контактов (для АВР);</p> <p>Проверка наличия резервных элементов (плавкие</p>

вставки) и исправности съемников плавких вставок
ППР ВРУ должен производиться 1 раза в три года. В
состав работ ППР входит:

Операции технического обслуживания;

Частичная разборка аппаратов, чистка и
промывка механических и контактных деталей,
выявление дефектных деталей и узлов, их ремонт или
замена;

Опиловка, зачистка и шлифовка всех контактных
поверхностей, проверка и регулировка плотности и
одновременности включения соответствующих групп контактов
(для АВР) и ножей рубильников;

Регулировка зазора между подвижными и
неподвижными рабочими контактами для АВР);
Регулировка зазоров в магнитопроводе (для
АВР);

Проверка наконечников и выводов;
Восстановление надписей и маркировки (при
необходимости);

Проверка соответствия схем электроснабжения
фактическим эксплуатационным с отметкой на них о проверке
(не реже 1раза в 2года);

Обновление чертежа схемы (при
необходимости);

Окраска панелей (при необходимости);

Проверка фазировки ВРУ и их присоединений;

Проверка главной заземляющей шины (проверка
затяжки болтовых и контактных соединений);
целостность сварных

Проверка и замена изоляторов (при
обнаружении факта неисправности);

Смазка приводов и механизмов рубильников,
ножей;

Замеры сопротивления изоляции (Проводятся
мегаомметром на 1000-2500В. Сопротивление изоляции должно
быть не менее 1Мом);

Проверка наличия цепи между заземленными
установками и элементами заземленной
установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных
контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть
не выше 0.1Ом).

2. Рекомендации по содержанию и ремонту вводно-распределительных устройств системы электроснабжения

Состав работ и сроки проведения смотри п. 1.
настоящего подраздела

3. Рекомендации по содержанию и ремонту аппаратуры защиты, контроля и управления системы электроснабжения

Рекомендации по содержанию и ремонту аппаратуры защиты, электроснабжения в п.п. 1; 5 настоящего подраздела

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

Расчетные счетчики эл. энергии установлены в эл. щитовой жилого дома;

Расчетные счетчики эл. энергии учитывают расход
эл. энергии следующих потребителей: жилая часть - общий
учет квартир, учет освещения МОП, учет нагрузок АВР;
подземный паркинг- рабочее и аварийное освещение, система
пожаротушения, вентиляция, противопожарные устройства;

Расчетные счетчики эл. энергии должны иметь

класс точности не ниже 1,
трансформаторы тока класс точности не ниже 0,5;
Проверка расчетных эл. счетчиков производится
согласно сроков, установленных
 заводом изготовителем;
Пломбы энергоснабжающей организации должны быть
установлены на крышке колодки зажимов эл. счетчика,
клеммниках трансформаторов тока, крышках переходных
коробок, где имеются цепи к эл. счетчикам;
На эл. счетчике должна быть выполнена надпись,
указывающая наименование присоединения (допускается
выполнять надпись на панели рядом со счетчиком);
Замену расчетных счетчиков осуществляют собственник (или
управляющая компания) по согласованию с энергоснабжающей
организацией.

5. Рекомендации по содержанию и ремонту этажных
электрических щитков и шкафов
- Этажные щиты установлены в общих коридорах;
Этажные щиты должны иметь степень защиты оболочек
электротехнических устройств по международному стандарту
CEL529 - IP 31;
Дверки этажных щитов должны быть всегда закрыты на
штатное запирающее устройство (замок);
Осмотр этажных щитов должен производиться ежемесячно (профосмотр).
При осмотре должно быть обращено внимание на следующее:
Исправность дверок, отсутствие течи в межэтажных
перекрытиях, наличие и исправность замков;
Состояние контактных соединений защитных проводников;
Состояние контактов автоматических выключателей, плашечных
сжимов и нулевых рабочих проводников;
Соответствие номиналов аппаратов защиты расчетной схеме;
Целостность пломб у эл. счетчиков;
Проверка наличия и целостности герметизации этажных щитов;
Состояние изоляции (запыленность, наличие повреждения
изоляции);
Проверка наличия посторонних предметов, мусора внутри
этажных щитов.
- Техническое обслуживание. Объем работ технического
обслуживания определяется результатами ежемесячных
осмотров и произошедшими сбоями в работе эл.
оборудования:
- Проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и
нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности,
подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления,
наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация
видимых повреждений,
Затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и
наплыпов, проверка исправности кожухов, замков;
Проверка нагрева контактных соединений, наличия
соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах;
- ППР этажных щитов должен производиться 1 раза 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 PE (проверка затяжки болтовых соединений);

Проверка шины N (проверка затяжки болтовых соединений);
Проверка и замена изоляторов шины N (при обнаружении факта неисправности);
Замеры сопротивления изоляции (Проводятся мегаомметром на 1000В. Сопротивление изоляции должно быть не менее 0,5Мом);
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);

Подраздел 3.6. Рекомендации по содержанию и ремонту систем холодного водоснабжения

Номер п/п	Рекомендации
1	<p style="text-align: center;">2</p> <p>1. Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы холодного водоснабжения, входящих в общее имущество многоквартирного дома</p> <p>Внутридомовые сети холодного водопровода и сети по коммуникационному коридору от насосной до водомерного узла предусматриваются из ПВХ.</p> <p>Система водопровода должна выдерживать давление до 10 кгс/см² (1 МПа)</p> <p>Эксплуатирующая организация должны обеспечивать:</p> <p>проведение профилактических осмотров, планово-предупредительных ремонтов трубопроводов;</p> <p>устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного;</p> <p>устранение утечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб,</p> <p>предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов.</p> <p>Крепления трубопроводов должны находиться в исправном состоянии.</p> <p>В случае замерзания трубопроводов в зимний период их отогревание должно производиться при помощи устройств на основе греющих кабелей.</p>
2.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы холодного водоснабжения</p> <p>Запорная арматура считается работоспособной, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обеспечивается прочность материалов деталей и сварных швов, работающих под давлением; - не наблюдается пропуск среды и потение сквозь металл и сварные швы; - обеспечивается герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений

	<p>арматуры по отношению к внешней среде;</p> <ul style="list-style-type: none"> - обеспечивается герметичность затвора арматуры; - обеспечивается плавное перемещение всех подвижных частей арматуры без рывков и заеданий; <p>При появлении следов коррозии на корпусах стальных задвижек следует производить их очистку и окраску.</p>
3.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды</p> <p>Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 °С. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.</p> <p>Калибр и пределы измерения водосчетчика должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор.</p> <p>В случае завышения объемов воды, проходящей через водомер, необходимо заменить его на водомер требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем.</p> <p>В состав работ по обслуживанию приборов учета входит следующее:</p> <p>а) визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды;</p> <p>б) снятие и запись показаний счетчика воды;</p> <p>в) составления акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика;</p> <p>г) проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды вентилями) для очистки фильтра воды.</p> <p>д) разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) с последующей сборкой фильтра;</p> <p>е) запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетного механизма на счетчике воды;</p> <p>ж) при отказе работы счетчика съем неисправного счетчика. Установка счетчика воды с новой пломбировкой.</p> <p>з) ремонт счетчика проводится специализированной сервисной службой.</p>
4.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту механического оборудования и иного оборудования, расположенного на сетях системы холодного водоснабжения</p> <p>1. Насосная станция</p> <p>Эксплуатационный персонал насосных станций обязан:</p> <p>а) поддерживать заданный режим работы насосной станции,</p>

обеспечивая при этом минимальный расход электроэнергии.

б) контролировать состояние и рабочие параметры основных насосных агрегатов, гидромеханических устройств (задвижек, затворов, обратных клапанов), гидравлических коммуникаций, электрооборудования, контрольно-измерительных приборов, средств автоматизации и диспетчерского управления, а также конструкций здания.

Особое внимание следует обращать на несанкционированное появление воды в подземной части здания и принимать меры к прекращению ее поступления в здание.

в) 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;

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

д) поддерживать надлежащее санитарное и противопожарное состояние в помещениях насосной станции;

е) вести систематический учет работы насосной станции, делая соответствующие записи в эксплуатационных журналах и суточных ведомостях;

ж) 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:

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

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

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

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

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

е) телефонный справочник с указанием номеров телефонов насосной станции, диспетчерской службы, водопроводно-канализационного хозяйства, субподрядных организаций, выполняющих сервисное обслуживание систем и оборудования насосной станции, а также предприятия, осуществляющего энергоснабжение насосной станции;

ж) инструкции по технике безопасности и охране труда.

Для насосных станций без оперативного персонала документация хранится в помещении диспетчерской службы.

Инструкции по эксплуатации насосных станций, установленного на них оборудования и систем должны быть составлены в соответствии с инструкциями заводов-изготовителей, применительно к особенностям эксплуатации данной станции.

В инструкциях должны быть определены условия эксплуатации оборудования и систем:

а) при нормальной работе станции;

б) при работе станции с неисправным оборудованием и в аварийных режимах;

в) при проведении профилактических и капитальных ремонтов оборудования.

В инструкциях должны быть указаны обязанности персонала насосной станции, смежных цехов и субподрядных предприятий по уходу, обслуживанию и ремонту оборудования.

Инструкции должны содержать указания об объеме знаний, которым должны обладать отдельные категории обслуживающего персонала. В инструкциях должен быть изложен порядок проверки этих знаний.

Ремонтное обслуживание насосных станций.

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

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

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

До вывода в ремонт агрегатов и механизмов должны быть проведены подготовительные работы:

а) составлены ведомости объема работ и смета, которые

- уточняются после вскрытия и осмотра агрегата;
- б) составлен график проведения ремонта, заготовлены необходимые материалы и запасные части;
- в) составлена и утверждена техническая документация на выполнение работ по модернизации оборудования, намеченной в период ремонта;
- г) укомплектованы и приведены в исправное состояние инструмент, приспособления, такелажное оборудование и подъемно-транспортные механизмы;
- д) подготовлены рабочие места для ремонта, произведена планировка ремонтной площадки с указанием мест размещения частей и деталей;
- е) укомплектованы и проинструктированы ремонтные бригады.

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).

Станция должна располагать чертежами для заказа запасных деталей и узлов оборудования.

Конструктивные изменения основного оборудования и изменения гидравлических и других схем могут производиться в установленном на предприятии порядке с согласованием заводов-изготовителей и проектных организаций.

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.

При приемке основного оборудования из ремонта должно быть проверено выполнение всех работ, перечисленных в ведомости, и дана предварительная качественная оценка ремонта и внешнего вида оборудования.

Вновь вводимое после ремонта оборудование испытывается в соответствии с действующими инструкциями.

Основное оборудование, после предварительной приемки и испытаний, проверяется под нагрузкой в течение времени указанного заводом-изготовителем, но не менее 11 часов.

При отсутствии дефектов в работе в течение этого периода

оборудование вводится в эксплуатацию.

Если будут обнаружены дефекты, капитальный ремонт не считается законченным. После устранения дефектов оборудование подвергается повторной проверке под нагрузкой на прежних условиях.

Все работы, выполненные при капитальном ремонте основного оборудования, принимаются по акту, к которому должна быть приложена техническая документация по ремонту. Акты с приложениями хранятся в паспортах оборудования.

О работах, выполненных при капитальном ремонте остального оборудования, должна быть сделана подробная запись в паспорте оборудования или в специальном ремонтном журнале.

Эксплуатация насосных агрегатов и вспомогательных механизмов.

Эксплуатация насосных агрегатов и вспомогательного оборудования осуществляют на основе инструкций по эксплуатации.

На каждый агрегат должен быть заведен технический паспорт, который должен содержать сведения о технических параметрах агрегата, о ремонтах и результатах эксплуатационных испытаний, об изменениях, внесенных в его конструктивные параметры (обточка диаметра рабочего колеса, размер зазоров и т.п.).

На каждом агрегате, механизме, аппарате должна сохраняться заводская паспортная табличка 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, допустимые температуры подшипников и других узлов агрегатов, диапазон изменения уровня масла в подшипниковых ваннах, давления масла в маслосистемах, перечень основных неисправностей и способ их устранения.

Допускаемое количество включений и отключений насосных агрегатов регламентируется местными инструкциями по эксплуатации, в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей насосов, электродвигателей и коммутационных

аппаратов (выключателей, контакторов).

Перед пуском насосного агрегата в работу должны быть проверены:

- а) состояние напорных и всасывающих задвижек;
- б) заполнение корпуса насоса водой;
- в) состояние сальников, муфтовых соединений, защитных ограждений;
- г) состояние контрольно-измерительных приборов и средств управления и пусковых устройств;
- д) наличие масла в подшипниках и под пятниках.

Пуск насосов может производиться двумя способами: на открытую или на закрытую задвижку. Способ пуска для конкретного объекта определяется местной эксплуатационной инструкцией на основании рекомендаций специализированных организаций, выданных после выполнения необходимых расчетов и экспериментов на данном объекте.

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

При коротких водоводах и малой статической составляющей напора пуск центробежных насосов осуществляется на закрытую задвижку.

При большом перепаде давлений до задвижки и после задвижки, например при вводе станции в эксплуатации или заполнении напорного водовода, пуск насоса целесообразно осуществлять на частично открытую задвижку, так как одностороннее давление на диск задвижки может создать значительный момент сопротивления, который не позволит открыть задвижку. Степень открытия задвижки в этом случае определяется расчётным или опытным путём.

При выборе способа пуска насосов учитывается, также конструкция запорно-регулирующей арматуры (задвижка, поворотный затвор, конусный затвор и т. п.).

Всасывающая задвижка при любых способах пуска должна быть всегда полностью открыта.

Остановку насосных агрегатов, в нормальных условиях, рекомендуется осуществлять на предварительно закрытую задвижку.

При аварийном отключении электропитания происходит неконтролируемая остановка агрегатов на открытую напорную задвижку.

Поэтому, в ходе эксплуатации рекомендуется предусматривать меры по уменьшению величины

гидравлического удара, если они не предусмотрены проектом. К таким мерам относятся: установка клапанов для впуска воздуха на водоводах, установка обратных клапанов с замедленной посадкой, пропуск потока воды через насос в обратном направлении и т.п.

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

Длительная работа насосов при закрытой напорной задвижке или закрытом обратном клапане не допускается.

В связи с этим эксплуатационный персонал должен внимательно контролировать параллельную работу низконапорных и высоконапорных насосов, не допуская длительной работы низконапорных насосов при закрытом обратном клапане.

Не допускается работа насосных агрегатов в ненормальных режимах: перегрузки, кавитации, помпажа, вне зоны оптимальных КПД, при повышенной вибрации, перегреве подшипников и других узлов агрегатов.

Насосные агрегаты должны работать в экономичном режиме. Экономичный режим работы насосных станций обеспечивается:

- а) работой насосов в зоне оптимальных значений КПД, т.е. в допускаемом рабочем диапазоне изменений водоподачи и давления;
- б) контролем износа оборудования (насосов, затворов, задвижек, клапанов) и устранением обнаруженного износа;
- в) поддержанием соответствия режима работы насосных станций режиму работы водопроводных и канализационных сетей.

Контроль износа оборудования, осуществляется при выполнении ежегодных планов профилактических осмотров и ремонтов оборудования, а также сравнением фактических рабочих характеристик насосов с исходными или каталожными характеристиками.

Для снятия фактических характеристик должна быть обеспечена возможность постоянного или периодического поагрегатного измерения водоподачи и мощности насосных агрегатов.

Приведение в соответствие режима работы насосных станций с режимом работы водопроводных или канализационных сетей осуществляется различными способами:

- а) правильным подбором состава насосных агрегатов для изменяющихся режимов водоподачи. Для этого расчетным и опытным путем подбираются наиболее экономичные рабочие комбинации разнотипных насосов для различных диапазонов водоподачи. При необходимости, у некоторых насосов

подрезаются рабочие колёса;

б) регулированием режима работы отдельных насосных агрегатов, путем дросселирования насосов напорными задвижками, изменения угла поворота лопастей рабочих колес осевых насосов или направляющих аппаратов (при их наличии), сброса воды из напорных линий насосов в приемные резервуары или во всасывающие линии насосов. Регулирование центробежных насосов всасывающими задвижками запрещается;

в) регулированием частоты вращения рабочих колес насосов с помощью регулируемого привода, а также сочетанием этого способа с вышеперечисленными способами.

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.

Эффективное использование систем автоматизированного управления (САУ) насосных установок, оснащённых регулируемым электроприводом, обеспечивается:

а) соблюдением инструкций по обслуживанию САУ, подготовленных предприятием-разработчиком и утверждённых руководством насосной станции;

б) изменением состава работающих насосных агрегатов и правильным выбором точки измерения регулируемого параметра в соответствии с реальными режимами работы системы водоподачи.

Агрегат немедленно (аварийно) отключается при:

- несчастном случае (или угрозе его) с человеком, требующем немедленной остановки электродвигателя;
- появлении явного и неустранимого стука и шума в агрегате;
- появлении дыма или огня из двигателя агрегата или его пускорегулирующей аппаратуры;
- вибрации сверх допустимых норм, угрожающей целостности агрегата;
- поломке агрегата;
- нагреве подшипника сверх допустимой температуры, указанной в инструкции завода-изготовителя;
- падении давления в маслосистеме.

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

На насосных агрегатах должны быть нанесены стрелки, указывающие направления вращения двигателя и механизма

(насоса).

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

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

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

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

2. Редукционные клапаны.

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

Подраздел 3.7. Рекомендации по содержанию и ремонту системы горячего водоснабжения

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы горячего водоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома</p> <p>- подающие стояки горячего водоснабжения проложены по квартирам, к стоякам присоединены полотенцесушители с перемычками и отсекающими вентилями. Подающие стояки через кольцающие перемычки, проложенные в стяжке пола верхних этажей, соединены с обратными, проложенными через помещения мест общего пользования. На обратных трубопроводах ГВС установлены сильфонные компенсаторы;</p> <p>- качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, должно отвечать требованиям СанПиН 2.1.4.2496-09 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения»;</p> <p>- для контроля качества горячей воды следует обеспечить разработку, утверждение и внедрение программы лабораторно-производственного контроля качества горячей воды.</p> <p>Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам, должна быть не менее 60 °С.</p> <p>Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматических регуляторов, установленных в ИТП.</p> <p>Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 °С.</p> <p>Системы горячего водоснабжения здания по окончании ремонта следует испытывать на давление,</p> <p>равное 1,25 рабочего, но не выше 1,0 МПа (10 кгс/см²) и не ниже 0,75 МПа (7,5 кгс/см²).</p> <p>Конструкция подвесок креплений и подвижных опор для трубопроводов должна допускать свободное перемещение труб под влиянием изменения температуры.</p> <p>После ремонта система должна быть испытана с участием лица, ответственного за безопасную эксплуатацию, с составлением соответствующего акта.</p> <p>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.</p> <p>Осмотр систем горячего водоснабжения следует производить</p>

согласно утвержденному графику профилактических осмотров.

2. Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды
- Помещение узла учета должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 °С. Вход в помещение узла учета посторонних лиц не допускается.
- Калибр и пределы измерения узла учета должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор.
- В случае завышения объемов воды, проходящей через расходомер, необходимо заменить его на расходомер требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем.
- В состав работ по обслуживанию приборов учета входит следующее:
- а) визуальный осмотр: проверка наличия и нарушения пломб на счетчике воды;
 - б) снятие и запись показаний узла учета;
 - в) составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика;
 - г) проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды вентилями) для очистки фильтра воды;
 - д) разбор фильтра, очистка фильтра от накипи (отложений) с последующей сборкой фильтра;
 - е) запуск воды с общего вентиля к счетчику воды, проверка работы счетного механизма на счетчике воды;
 - ж) при отказе работы счетчика съем неисправного счетчика, установка счетчика воды с новой пломбировкой;
 - з) ремонт счетчика проводится специализированной сервисной службой.

Подраздел 3.8. Рекомендации по содержанию и ремонту системы водоотведения

Номер п/п	Рекомендации
1	2
1.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома</p> <p>Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:</p> <p>а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов;</p> <p>б) 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;</p> <p>в) предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации;</p> <p>Следует обеспечить наличие крышек на ревизиях и пробок на прочистках, герметичность трубопроводов канализации и их раструбных соединений, обеспечить прочистку трапов в мусорокамерах, не допуская их засора.</p> <p>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.</p> <p>Профилактическую прочистку подводок (в помещениях общего пользования) и стояков канализации следует производить 2 раза в год.</p>

Подраздел 3.9. Рекомендации по обеспечению освещения помещений общего пользования, содержанию и ремонту оборудования и иных объектов, используемых для обеспечения освещения

Номер п/п	Рекомендации
1	2 <*>
1.	<p>Рекомендации по обеспечению освещения помещения, периодичность освещения.</p> <p>Принимаемый при проектировании и расчетах запас освещенности является достаточным при обычной эксплуатации электроосветительных установок постоянной очистке светильников, своевременной смене ламп и т.п.</p> <p>Данный запас обусловливают тем, что во время эксплуатации уровень начальной (проектной) освещенности с течением времени неизбежно снижается. Это происходит за счет постепенного уменьшения светового потока светильников, загрязнения арматуры и неких остальных обстоятельств. Но при неудовлетворительной эксплуатации принятый запас освещенности не может восполнить понижающегося уровня освещенности, и она становится недостаточной. Следует иметь в виду, что окраска в светлые тона и постоянная очистка от загрязнения способствуют обеспечению требуемых норм освещенности.</p> <p>Периодичность осмотров осветительных электроустановок зависит от характера помещений и устанавливается энергетиком управляющей компании.</p> <p>Ориентировочно для запыленных помещений с брутальной средой можно принять нужную периодичность осмотров рабочего освещения один раз в три месяца, а в помещениях с обычной средой – один раз в шесть месяцев. Для установок аварийного освещения сроки осмотров уменьшают в 2 раза.</p> <p>Светильники аварийного освещения должны отличаться от светильников рабочего освещения знаками или окраской (обычно это красная точка на плафоне светильника). Рабочее и аварийное освещение в специализированных помещениях включают и выключают только тогда, когда естественное освещение недостаточно для производства работ.</p> <p>Измерения освещенности в производственных и технологических помещениях с контролем соответствия мощности ламп проекту и расчетам проводят 1 раз в год. Освещенность проверяют во всех производственных помещениях и на главных рабочих местах, значения освещенности должны – соответствовать проектным.</p> <p>Перед тем как приступить к проверке освещенности, нужно установить места, на которых целесообразно измерить освещенность. Результаты осмотров и проверок оформляют актами, утвержденными ответственным за эл. хозяйство управляющей компании.</p> <p>Для управления освещением общедомовых помещений</p>

предусмотрено автоматическое от реле времени, фотореле и выключатели местного управления, что позволяет изменять периодичность освещения помещений. Периодически проводить (по мере их загрязнения) очистку и мытье окон для восстановления заложенного в проекте уровня естественного освещения. Для управления освещением помещений подземного паркинга предусмотрено автоматическое от потолочных датчиков движения и светильников со встроенным фотографическим выключателем ФАВ-1, и выключатели местного акустическим выключателем ФАВ-1, и выключатели местного управления, что позволяет изменять периодичность освещения помещений.

- | | |
|----|---|
| 2. | <p>Рекомендации по обеспечению наружного освещения, объектов, территорий, входящих в состав общего имущества, периодичность освещения
Необходимый уровень обеспеченности освещения объектов и территорий предусмотрен проектом жилого комплекса.</p> <p>Периодичность наружного освещения достигается с помощью реле времени и фотореле, которые позволяют более рационально использовать энергоресурсы в зависимости от продолжительности светового дня.</p> <p>Периодичность работ по очистке светильников устанавливается ответственным за эл. хозяйство потребителя с учетом местных условий (рекомендуемая периодичность 2 раз в год).</p> |
| 3. | <p>Рекомендации по содержанию и ремонту осветительных приборов помещений общего пользования</p> <p>Для нормальной и продолжительной работы осветительных приборов обслуживающий персонал должен проводить:</p> <ul style="list-style-type: none">- замену и текущий ремонт осветительной арматуры, (по мере необходимости);- замену перегоревших ламп (по мере необходимости). При замене не следует применять лампы большей мощности, чем это допускается для осветительного устройства. Завышенная мощность ламп приводит к недопустимому перегреву светильников и патронов и ухудшает состояние изоляции проводов. <p>При осмотрах осветительных электроустановок проверяют состояние проводки, осветительных устройств, выключателей, штепсельных розеток (в спец помещениях, консьержных) и наличия заземления, очищают светильники и арматуру от пыли и копоти (1 раз в четыре месяца).</p> <p>Проверяют также надежность имеющихся в установке контактов ослабленные контакты должны быть затянуты, а обгоревшие – зачищены либо изменены новыми.</p> <p>Электроосветительные установки при эксплуатации подвергают ряду проверок, испытаний:</p> |

- замеры сопротивление изоляции рабочего и аварийного освещения, 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 - 1раз в три года;
- проверка исправности аварийного освещения при отключении рабочего освещения - 2 раза в год;
- проверка уровня напряжения (1раза в год) в сети со стороны питания в наиболее удаленных точках (понижение напряжения в сети рабочего освещения должно быть не более 5%, а в сети аварийного освещения не более 10%)

4.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту светильников наружного освещения</p> <p>Обслуживающий персонал для обеспечения безаварийной работы должен выполнять профилактические работы на электросетях и оборудовании:</p> <ul style="list-style-type: none"> - текущий ремонт поврежденных участков кабельных линий (по мере необходимости); - переразделка дефектных муфт, сухих разделок (по мере необходимости); - измерение сопротивления изоляции, периодичность 1 раз в год; - измерение сопротивления петли «фаза - нуль» для самых дальних светильников каждой линии, периодичность 1 раз в 3 года; - проверку технического состояния светильников наружного освещения (наличие и целостность стекол, исправность уплотнений, контактов и т.п.) - 2 раз в год (или при обнаружении факта неисправности); - проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1Ом) - 1раз в 3 года.
5.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту опор наружного освещения, входящих в состав общего имущества</p> <p>Для поддержания дворовой электрической сети в рабочем состоянии необходимо осуществлять следующий ряд работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обновление маркировки опор освещения (по мере необходимости); - осмотр состояния внутриквартального освещения - 1 раза в месяц;

- контроль коррозионного износа металлических элементов опор (допустимое отношение фактического сечения металлического элемента к предусмотренному проектом при сплошной или язвенной коррозии должно быть не менее: 0,9 - для несущих элементов; 0,8 - для ненесущих элементов; 0,7 - для косынок; не допускается сквозное коррозионное поражение, щелевая коррозия с появлением трещин и разрушением сварных швов, трещины в сварных швах и околосшовной зоне, трещины в металле) - периодичность 1 раз в 6 лет;
- правка или замена поврежденных опор внутриквартального освещения (по мере необходимости);
- проверка состояния фундаментов опор (измеряются размеры сколов и трещин фундаментов, уменьшение диаметра анкерных болтов, зазоры между пятой опоры и фундаментом не допускаются) - периодичность измерений 1 раз в 6 лет;
- проверка состояния, подтяжка всех креплений и клемм (в цоколе опоры) - 1 раз в год.

Примечания:

<*> В графе 2 можно указать ссылку на соответствующий пункт, подраздел, раздел Инструкции, содержащий соответствующие рекомендации.

Подраздел 3.10. Рекомендации по содержанию и ремонту иных объектов общего имущества в многоквартирном доме

Номер п/п	Рекомендации
1	2 <*>
1.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту оборудования системы вентиляции</p> <p>Система вентиляции корпусов - естественная приточно-вытяжная, с возмещением притока холодного воздуха отоплением. Удаление воздуха предусматривается через вентблоки на кровле дома.</p> <p>Персонал, обслуживающий системы вентиляции, обязан производить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах, воздуховодах; - устранение засоров в каналах.
2.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту водосточных желобов и водосточных труб</p> <p>Отвод дождевых и талых вод с кровель корпусов предусматривается системой внутренних водостоков с выпуском в уличные сети дренажа. Сети внутреннего водостока выполнены из сборных участков под потолком верхних этажей и стояков - трубопроводом ПВХ, магистралей по техподполью из стальных электросварных труб, выпуск - из чугунных канализационных труб.</p> <p>Неисправности системы водоотвода: протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение и обледенение воронок, протекание стыковых соединений водосточного стояка - следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.</p> <p>Водоотводные воронки внутреннего водостока оборудованы защитными решетками. Их надлежит периодически очищать от мусора и наледи.</p>

Примечание:

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

При необходимости в графе 2 можно указать ссылку на соответствующий пункт, подраздел, раздел Инструкции, содержащий соответствующие рекомендации.

Подраздел 3.11. Рекомендации по содержанию объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящего в состав общего имущества

Номер п/п	Рекомендации
1	2 <*>
1.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту малых архитектурных форм, спортивных площадок</p> <p>Весной малые архитектурные формы тщательно осматривают, заменяют сломанные детали и крепления новыми. Старые рейки очищают от краски, металлические детали - от ржавчины и старой краски, затем их моют с применением моющего состава и протирают тряпкой насухо. Высохшие конструкции равномерно окрашивают с помощью пистолета-распылителя; металлические поверхности красят вручную до 01 июня каждого последующего года.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>В летнее время проводятся постоянный осмотр всех малых форм архитектуры, своевременный ремонт или удаление их; неоднократный обмыв с применением моющих средств.</p> <p>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.</p> <p>На площадках должна своевременно производиться подсыпка по мере просадки верхностного слоя, (на детских площадках песком) на спортивных площадках спецсмесью (60% - высеяка щебня, 30% растительный грунт, песок).</p> <p>Применение дробленого песка для дорожек недопустимо</p> <p>Металлические ограждения необходимо ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску.</p> <p>В зимний период все элементы МАФ, а также пространство перед ними и с боков, подходы к ним должны быть очищены от снега и наледи.</p>

2.

Рекомендации по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, расположенными на земельном участке. Благоустройство территории, в т.ч. высадка деревьев была произведена в соответствии с планом озеленения (см лист 9 проекта 667.2662-00-ГП).

Не допускается:

- самовольная посадка деревьев и кустарников, разбивка огородов;
- стоянка транспортных средств на газонах и других участках с озеленением;
- складирование сколов 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:

- обеспечить сохранность насаждений;
- в летнее время и в сухую погоду осуществлять полив газонов, цветников, деревьев и кустарников в утренние часы до 8-9 часов или в вечерние часы после 18 часов;
- осуществлять полив и дождевание крон декоративных кустарников при выполнении работ по поливу газонов;

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

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).

Не допускается:

- прокладка инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.

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.

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается).

3.	<p>Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих конструкций</p> <p>Ограждающие конструкции (металлические ограждения) необходимо периодически, ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску.</p> <p>В случае сильного повреждения – заменить на новые.</p>
4.	<p>Рекомендации по содержанию и уходу за иными объектами, расположенными на земельном участке, особенности сезонного содержания и ухода, перечень, порядок и периодичность проведения работ по уходу</p> <p>Просадки, щели трещины, образовавшиеся на тротуарах и отмостках необходимо заделывать материалами аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, цементным раствором с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком. Работы производятся в теплое время года.</p>

Примечание:

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

При необходимости в графе 2 можно указать ссылку на соответствующий пункт, подраздел, раздел Инструкции, содержащий соответствующие рекомендации.

Подраздел 3.12. Рекомендации по проведению осмотра объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме

Номер п/п	Наименование и место нахождения <*> объекта (элемента), подлежащего осмотру	Требования законодательства Российской Федерации к состоянию и (или) эксплуатационным качествам объекта (элемента) <**>	Рекомендации по проведению осмотра, предусматривающие порядок проверки и выявления эксплуатационных качеств объекта (элемента) установленным требованиям, периодичность проведения осмотра
1	2	3	4
1.	Общие сезонные осмотры (весенний и осенний осмотр)	«Правила нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.03 г. № 170); ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» (утв. приказом Госстроя СССР от 24 декабря 1986 г. N 446)	<p>Периодичность проведения осмотров - 2 раза в год</p> <p>Эксплуатирующая организация на основании актов осмотров и обследования должна:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период; б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта; в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях; г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.
1.1.	Фундаменты		Полежит выявлению: наличие трещин, искривлений горизонтальных линий цокольной части стен здания, осадок фундамента, стен.
1.2.	Наружные и внутренние стены		Полежит выявлению: наличие повреждений отделки, усадочных трещин и деформаций, выбоин, разрушений утеплителя, потеков, следов затопления и промерзания в помещениях, горизонтальных трещин в перегородках, вертикальных - в перемычках
1.4.	Перегородки		Полежит выявлению: наличие трещин в местах сопряжения с плитами перекрытий, заполнений дверных проемов, сколы, трещины, выбоины отделки, выпучивание и отклонение от вертикали перегородок, выпадение кирпичей
1.5.	Перекрытия		Полежит выявлению: наличие трещин в местах примыканий к стенам, усадочных трещин и трещин поперек рабочего пролета, прогибов, следов

		затоплений и промерзаний в примыканиях к наружным стенам
1.6.	Лестничные марши	Полежит выявлению: наличие трещин, выбоин на ступенях, пролетах и площадках, повреждения ограждений лестничных маршей, прогибов и обнажений арматуры маршей
1.7.	Кровли	Полежит выявлению: наличие повреждений в местах примыканий к вертикальным конструкциям, повреждений, вздутий разрывов рулонного ковра, повреждений окрытий парапетов, проникновение влаги через кровлю, повреждений парапетов и стремянок, водоприемных воронок
1.8.	Полы	Полежит 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	Полежит выявлению: наличие изношенности уплотнительных прокладок, трещин в стеклах, отсутствия стекол, неисправностей или отсутствия ручек, повреждений отливов и герметизации оконных коробок, деформаций элементов коробок и переплетов
1.10.	Двери	Полежит выявлению: наличие трещин в местах сопряжения коробок со стенами, истертостей деревянных полотен и наличие трещин и неплотностей в притворах, 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	Полежит выявлению: наличие повреждений, потемнений, загрязнений, отслоений, вздутий окрасочного слоя, следов затоплений, промерзаний, наличие царапин, выбоин
	а. водными составами	Полежит выявлению: наличие повреждений, потемнений, загрязнений, отставаний, вздутий, пятен окрасочного слоя
	б. безводными составами	Полежит выявлению: наличие трещин, сколов, выпадений или отставаний плиток, разрешений основания
	в. плиткой	Полежит выявлению: наличие трещин, сколов, выпадений, отставаний плиток, разрешений основания
	г. штукатуркой	Полежит выявлению: наличие трещин, отставаний, сколов, выпадений, выпучиваний штукатурки
1.12.	Система ГВС	Полежит выявлению: наличие и состояние теплоизоляции, наличие утечек, коррозии трубопроводов, неисправностей запорной и регулирующей арматуры, смесителей, полотенцесушителей, наличие следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, сварки, состояние насосов
1.13.	Система ЦО	Полежит выявлению: наличие и состояние теплоизоляции, окраски трубопроводов, наличие утечек, коррозии трубопроводов, неисправностей запорной и регулирующей арматуры, приборов отопления, теплообменников, наличие следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, сварки, состояние насосов,

		герметизации вводов
1.14.	Система ХВС	Полежит выявлению: наличие и состояние теплоизоляции, наличие утечек, коррозии трубопроводов, неисправностей запорной и регулирующей арматуры, смывных бачков, наличие следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, сварки, состояние насосов, станции водоочистки, герметизации вводов
1.15.	Системы внутренней канализации, водостока, отвода воды из приемников	Полежит выявлению: наличие трещин и повреждений трубопроводов, следов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, наличие утечек, наличие неисправностей унитазов, умывальников, трапов, состояние насосов, герметизации выпусков
1.16.	Система электрооборудования	Полежит выявлению: наличие неисправностей, ослаблений закреплений отдельных приборов (розеток, выключателей, реле и т.п.), повреждения и потеря эластичности изоляции кабелей, проводов, оголений и провисаний проводов, наличие следов ремонта, неисправностей проводки, щитков, приборов, ВРУ.
2.	Частичные осмотры (профосмотры)	Помимо выявления неисправностей, указанных в п. 1.1-1.16., при проведении профилактических осмотров подлежат выполнению работы, указанные ниже (в пределах времени, выделенного на профосмотр). Иные неисправности устраняются в сроки, определенные приложением № 2 к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» и договорами управления
2.1.	электрооборудования в подвальных помещениях и помещениях подземного паркинга	<ul style="list-style-type: none"> - смена перегоревших электроламп; - ремонт светильников; - проверка выключателей на срабатывание; - замена выключателей, розеток; - осмотр проходных коробок; - проверка на световой эффект и наличие ламп в соответствии с проектом; <p>Периодичность проведения: ежемесячно</p>
2.2.	электрооборудования на лестничных клетках	<p>При осмотре должно быть обращено внимание на следующее:</p> <p>исправность дверок, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие и исправность замков;</p> <p>состояние контактных соединений защитных проводников;</p> <p>состояние контактов автоматических выключателей, плашечных сжимов и нулевых рабочих проводников;</p> <p>соответствие номиналов аппаратов защиты</p>

		<p>расчетной схеме;</p> <p>целостность пломб у эл. счетчиков;</p> <p>проверка наличия и целостности герметизации этажных щитов;</p> <p>состояние изоляции (запыленность, наличие повреждения изоляции);</p> <p>проверка наличия посторонних предметов, мусора внутри этажных щитов.</p> <p>Техническое обслуживание.</p> <p>Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования:</p> <p>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;</p> <p>затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности кожухов, замков;</p> <p>проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах.</p> <p>Периодичность проведения – ежемесячно.</p>
2.3.	дворового освещения	Периодичность проведения – ежемесячно.
2.4.	электрощитовых	<p>При осмотре должно быть обращено внимание на следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 нетокопроводящего материала, огнетушитель углекислотный или порошковый на 5л); - наличие испытанных защитных средств; - состояние контактов рубильников; - целостность пломб у эл. счетчиков и

тр./тока;

- состояние изоляции (запыленность, наличие трещин, разрядов и т.п.);
- соответствие номиналов плавких вставок расчетной схеме;
- соответствие положения рукояток рубильников расчетной схеме.

Результаты осмотров заносятся в специальный журнал.

Техническое обслуживание ВРУ.

Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования:

- проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений;
- затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности кожухов, рукояток, замков, ручек, и др. арматуры;
- проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах;
- проверка наличия тепловых реле и их соответствие номинальному току токоприемника;
- регулирование одновременности включения и отключения, фиксации отключеного 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.

- визуальный осмотр с проверкой целостности кровельного покрытия, узлов примыкания кровельного покрытия к вертикальным конструкциям стен, парапетов, ограждений,

2.5.	кровли и ливнестоков
------	-------------------------

		<p>стоеч, вентблоков, воронок ливнестоков и др.;</p> <ul style="list-style-type: none"> - очистка кровли от мусора, грязи, листьев; - частичная промазка битумной мастикой мест примыканий кровельного покрытия к вертикальным конструкциям, мест незначительного растрескивания кровельного покрытия и расслоения в швах и стыках кровельного покрытия; - постановка заплат на покрытия из мягкой кровли (до 1 м²); - смена прокладок во фланцевых соединениях трубопроводов внутреннего ливнестока; - прочистка трубопровода внутреннего ливневого водостока; <p>Периодичность проведения - 2 раза в год.</p>
2.6.	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>
2.7.	дверных, оконных заполнений	<ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр оконных и дверных заполнений - укрепление, регулировка доводчиков; - укрепление дверных, оконных ручек. <p>Периодичность проведения - 2 раза в год.</p>
2.8.	общего имущества в помещениях, не являющихся помещениями мест общего пользования	<p>Выполняются работы на общем имуществе в соответствии с п. 2.9.- 2.10. настоящего подраздела, а также проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.</p> <p>Периодичность проведения - 1 раз в год (при предоставлении доступа в помещения).</p>
2.9.	системы центрального 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

		<p>отопления в МОП;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>
2.10.	инженерного оборудования в помещениях общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов, запорной арматуры, фасонных частей, проверкой работоспособности запорной арматуры; - проверка работоспособности насосов системы отвода воды из приемников, промывка и очистка насосов; - уплотнение или смена набивки сальников; - смена прокладок; - очистка от накипи запорной арматуры; - мелкий ремонт теплоизоляции; - укрепление трубопроводов; - ремонт запорной арматуры; - смена уплотнительного материала в разборных резьбовых соединениях; - проверка канализационных вытяжек; - установка временных заплат на отверстия на трубопроводах канализации; - установка хомутов на свиши на трубопроводах ХВС, ГВС; - регулировка арматуры к смывным бачкам; - прочистка сифонов; - ремонт смесителей, поливочных кранов. <p>Периодичность проведения - 6 раз в год.</p>

Примечания:

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

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

<**> В графе 3 указывается наименование и реквизиты законодательного акта Российской Федерации, в котором установлены требования.

Подраздел 3.13. Рекомендации по подготовке объектов (элементов) общего имущества к сезонной эксплуатации

Номер п/п	Наименование объекта (элемента)	Рекомендации по подготовке объектов (элементов) к сезонной эксплуатации, видам, объемам, порядку и последовательности осуществления работ	Рекомендации к квалификации лиц, привлекаемых для подготовки объектов (элементов) к сезонной эксплуатации
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 подсыпкой щебня с трамбованием и восстановление бетонного покрытия отмостки, приданье уклона не менее 3% от здания.	каменщик 2 разр.
3.	помещения техподполья	- ликвидация причин появления конденсата, плесени на стенах; - очистка приямков; - заделка мест прохождения коммуникаций через стены, перегородки	подсобный рабочий 1 разр. каменщик 2 разр.
4.	фасады	- восстановление оконных отливов; - восстановление выпавшей плитки	кровельщик по стальным кровлям 3 разр. облицовщик-мозаичник 3 разр.
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 откосов.	столяр строительный 3 разр.
6.	кровли	- очистка кровли от мусора; - промазка рулонного покрытия готовым составом (1 раз в 5 лет); - установка заплат на покрытия кровли и примыканий отдельными местами, ликвидация вздутий, отверстий, разрывов.	подсобный рабочий 1 разр. кровельщик по рулонным кровлям и по кровлям из штучных материалов 2-3 разр.
7.	водостоки	Восстановление примыканий к кровельному покрытию.	
8.	ИТП	- 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 3-5 разряда
9.	система ЦО	- ликвидация самовольно установленных отопительных приборов; - сварка свищей, устранение утечек, хомутов;	слесарь-сантехник 3-5 разряда

		<ul style="list-style-type: none"> - восстановление теплоизоляции; - прочистка фильтров; - проверка состояния приборов ЦО в помещениях общего пользования; - проверка запорной, регулирующей арматуры, приведение ее в исправное состояние; - герметизация вводов 	
10.	система ГВС	<ul style="list-style-type: none"> - сварка свищей, устранение утечек, хомутов; - восстановление теплоизоляции; - проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние 	слесарь-сантехник 3-5 разряда
11.	система ХВС	<ul style="list-style-type: none"> - сварка свищей, устранение утечек, хомутов; - прочистка фильтров - восстановление теплоизоляции; - проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние - отключение наружных поливочных кранов; - герметизация вводов 	слесарь-сантехник 3-5 разряда
12.	системы канализации, удаления воды из приемников	<ul style="list-style-type: none"> - устранение утечек; - герметизация выпусков; - проверка состояния насосов, запорной арматуры, приведение их в исправное состояние 	слесарь-сантехник 3-5 разр.
13.	электрооборудование	см. п. 2.1-2.4. подразд. 3.17.	электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования 2-3 разр.
14.	вентиляция	Прочистка засоров вентканалов.	

Примечание:

<*> В графе 3 можно указать ссылку на соответствующий пункт, подраздел, раздел Инструкции, содержащий соответствующие рекомендации.

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

Подраздел 4.1. Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома

Номер р/п	Наименование конструкции <*>	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации конструкции, лет	Примечание
1	2	3	4
1.	Фундаменты	60	минимальная продолжительность эффективной эксплуатации в соответствии с ВСН 58-88 (р)
2.	стены	50	
3.	перегородки кирпичные	75	
4.	перекрытия	80	
5.	полы		
5.1.	из керамогранитной плитки	30	
5.2.	цементные с железнением	30	
5.3.	из линолеума	10	
6.	внутренняя отделка		
6.1.	штукатурка	60	
6.2.	облицовка керамогранитными плитками	40	
6.3.	окраска водоэмulsionционными составами	4	
6.4.	окраска безводными составами	4	
7.	наружная отделка		
7.1.	штукатурка	30	
7.2.	облицовка	30	
7.3.	окраска	6	
8.	оконные заполнения	40	
9.	дверные заполнения	10	
10.	лестничные марши	60	
11.	вентшахты	60	
12.	крыши		
12.1	основание	80	
12.2	утеплитель	20	
13.3	кровля рулонная	10	

Примечания:

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

<*> В графе 4 указываются наименования и реквизиты акта (документа), в котором указан срок службы, лицо, установившее срок службы, иная информация.

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		
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.	центральное отопление		
4.1.	конвекторы	30	
4.2.	трубопроводы (стойки)	30	
4.3.	трубопроводы (магистрали)	20	
4.4.	теплоизоляция	10	
5.	внутренний водосток		
5.1.	трубы чугунные	40	
5.2.	трубы ПВХ	60	
6.	электрооборудование		паспорт
6.1.	ВРУ 1А-13-20	15	
6.2.	ВРУ 1А-41-00	15	
6.3.	ВРУ1А-18-80	15	
6.4.	ВРУ1А-18-80	15	
6.5.	ЩУ№1 ЯБПВУ-1М	20	
6.6.	ЯБПВУ-1М	20	
6.7.	ЯРП-20	20	
6.8.	ЯТП-0,25-13	20	
6.9.	ЩС-1	15	
6.10.	ЩС-2	15	
6.11.	ЩС, ЩС ИТП, ЩС-Н, ЩС- ЗД	15	
6.12.	ЩЭ этажный	20	
6.13.	ЩК -1 квартирный (не относится к общему имуществу МКД)	20	
6.14.	Кабель ВВГнг5*50 +провод ПВ-4 (1*50)+1*25 В63	20	
6.15.	Кабель ВВГнг5*10+ ПВ - 5(1*10) В40	15	

6.16.	Кабель ВВГнг5*10+ПВ - 5(1*10) Т32	15	
6.17.	Кабель ВВГнг5*6+ ПВ-5(1*6) Т32	15	
6.18.	Кабель ВВГнг5*4+ ПВ 5(1*4) В40	15	
6.19.	Кабель ВВГнг 3*2,5+ ПВ-3(1*2,5) В25	10	
6.20.	Светильники типа НПП 04, НПО 29; ПСХ	10	
6.21.	Выключатели AQUA-IN	10	
6.22.	Выключатели ГПВМЗ-25	10	
6.23.	Выключатели Электро Овимекс	10	
6.24.	Прибор учета электроэнергии	Согласно паспортных данных завода - изготовителя	
6.25.	Розетки Электро-Овимекс	10	
6.26.	Молниеприёмник на 6м стойке	25	
6.27.	Счётчик ударов молнии и испытательный зажим	25	
6.28.	Токоотвод	25	
6.29.	Опора дворового освещения	25	
6.30.	Светильник дворового освещения	10	
6.31.	Кабель ВБВШв 3*10	20	
6.32.	Кабель ПВС3*2,5	20	
6.33.	ВРУ-21Л (с АВР)	15	
6.34.	ПР8501-071УЗ	15	
6.35.	ВРУ8-3Н-306 УЗ	15	
6.36.	ВРУ8-3Н-302КЗ	15	
6.37.	ЯБПВУ-100	20	
6.38.	ЯРП-20	20	
6.39.	ЯТП-0,25-13	20	
6.40.	Кабель ВВГнг-LS; провод ПВ1; ПВ3;	20	
6.41.	Светильники типа НБП 02, НПО 02; НСП 02;	10	

Примечания:

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

<**> В графе 4 указываются наименования и реквизиты акта (документа), в котором указан срок службы, лицо, установившее срок службы, иная информация.

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

Раздел 5. Сведения о передаче и хранении Инструкции

Подраздел 5.1. Сведения о лице, принявшем Инструкции у
Застройщика

Инструкция передана _____ Застройщиком
(число, месяц, год передачи)

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица
либо фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения,
принявшего Инструкцию)

основание передачи Инструкции

Инструкция подлежит хранению _____
адрес

контактная информация

Примечание:

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

Подраздел 5.2. Сведения о лицах, передавшем и принявшем
Инструкцию на хранение

5.2.1. Инструкция передана

(организационно-правовая форма и

наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество

собственника жилого помещения, передавшего Инструкцию)

на хранение

(дата передачи)

(организационно-правовая форма и

наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество

индивидуального предпринимателя или собственника жилого помещения,

принявшего Инструкцию на хранение) (основание передачи Инструкции)

Инструкция подлежит хранению

адрес

контактная информация

Примечание:

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

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

5.2.2. Инструкция передана

(организационно-правовая форма и

наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество

собственника жилого помещения, передавшего Инструкцию)

на хранение

(дата передачи)

(организационно-правовая форма и

наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество

индивидуального предпринимателя или собственника жилого помещения,

принявшего Инструкцию на хранение) (основание передачи Инструкции)

Инструкция подлежит хранению

адрес

контактная информация

Примечание:

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

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

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

Раздел 6. Сведения о внесенных в Инструкцию изменениях

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

Изменения разработаны и внесены организационно-правовая форма

и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество
индивидуального предпринимателя или собственника жилого помещения,

разработавшего и внесшего изменения

Изменения внесены в пункт, подраздел, раздел, часть

в связи с причина и объект (элемент) общего имущества, изменивший
характеристику и (или) свойства, срок службы

Изменения разработаны на основании

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

муниципальный архив муниципального образования, адрес
Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию, передал

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

Примечание:

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

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

Изменения разработаны и внесены _____
организационно-правовая форма

и наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество

индивидуального предпринимателя или собственника жилого

помещения, разработавшего и внесшего изменения

Изменения внесены в _____
пункт, подраздел, раздел, часть

в связи с _____
причина и объект (элемент) общего имущества, изменивший

характеристику и (или) свойства, срок службы

Изменения разработаны на основании _____.

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

муниципальный архив муниципального образования, адрес
Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию, передал _____

число, месяц, год и акт передачи, его реквизиты

Примечание:

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

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

Часть IV. Архив и приложения к Инструкции

Раздел 7. Архив

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

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

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

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

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

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