ЧЁРНАЯ РЕЧКА
квартал бизнес-класса

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых помещений (квартир) для участников долевого строительства

Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Ланское, Белоостровская улица, дом 10, корпус 2, строение 1

Дата заполнения: 12.12.2023

Оглавление

РАЗДЕЛ 1 СВЕДЕНИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ, ПРОЕКТИРОВЩИКАХ И ПОДРЯДЧИКАХ, СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
Подраздел 1.1 Сведения о застройщике ... 4
Подраздел 1.2 Сведения о проектировщиках многоквартирного дома ... 5
Подраздел 1.3 Сведения о подрядчиках строительства многоквартирного дома ... 6
Подраздел 1.4 Сведения о строительстве многоквартирного дома ... 7
Подраздел 1.5 Общая характеристика многоквартирного дома ... 8

РАЗДЕЛ 2 ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
Подраздел 2.1 Наименование помещения, его назначение, характеристика и площадь в соответствии с проектом ... 9
Подраздел 2.2 Перечень ограждающих и несущих конструкций многоквартирного дома ... 10
Подраздел 2.3 Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома ... 12
Подраздел 2.4 Перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом ... 18

РАЗДЕЛ 3 ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, РЕМОНТ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ... 22
Подраздел 3.1 Гарантии качества ... 23
Подраздел 3.2 Гарантии обслуживания ... 24

РАЗДЕЛ 4 СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
Подраздел 4.1 Рекомендации по содержанию и ремонту помещений общего пользования ... 26
Подраздел 4.2 Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования ... 34
Подраздел 4.3 Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома ... 35
Подраздел 4.4 Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома ... 37
Подраздел 4.5 Рекомендации по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования для предоставления коммунальных услуг ... 43
Подраздел 4.6 Рекомендации по содержанию и ремонту системы холодного водоснабжения ... 45
Подраздел 4.7 Рекомендации по содержанию и ремонту системы горячего водоснабжения ... 51

Подраздел 4.8 Рекомендации по содержанию и ремонту системы водоотведения 52
Подраздел 4.9 Рекомендации по содержанию и ремонту систем отопления 53
Подраздел 4.10 Рекомендации по содержанию и ремонту информационно- телекоммуникационных сетей и оборудования 57
Подраздел 4.11 Рекомендации по обеспечению освещения помещений общего пользования, содержанию и ремонту оборудования и иных объектов, используемых для обеспечения освещения 58
Подраздел 4.12 Рекомендации по организации сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, уборки и санитарно-гигиенической очистки общего имущества 60
Подраздел 4.13 Рекомендации по содержанию и ремонту иных объектов общего имущества в многоквартирном доме 68
Подраздел 4.14 Рекомендации по содержанию объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества 68
Подраздел 4.15 Рекомендации по проведению осмотра объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме 70
Подраздел 4.16 Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности 72
Подраздел 4.17 Рекомендации по текущему ремонту некоторых объектов (элементов) общего имущества 76
Подраздел 4.18 Рекомендации по подготовке объектов (элементов) общего имущества к сезонной эксплуатации 79

РАЗДЕЛ 5 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ СРОКИ СЛУЖБЫ ОБЪЕКТОВ (ЭЛЕМЕНТОВ) ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
Подраздел 5.1 Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома 81
Подраздел 5.2 Рекомендуемые сроки службы оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома 82

РАЗДЕЛ 6 ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ И ПРИМЕНЕНИЕ ПРИБОРОВ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РАСЧЕТОВ ЗА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ 83

РАЗДЕЛ 7 ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ 87

Подраздел 7.1 Требования пожарной безопасности 87

Подраздел 7.2 Контроль доступа (домофония) 87

Подраздел 7.3 Сортировка бытовых отходов 87

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: **ООО «Городская Перспектива»**, входит в Группу ЦДС

ИНН: 7813274970

Контактная информация: телефон: 8 (812) 676-00-00; электронная почта: info@cds.spb.ru

Фактический и юридический адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 8, лит. А, пом. 1-Н, оф. 400

Подраздел 1.2 Сведения о проектировщиках многоквартирного дома

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица: **Общество с ограниченной ответственностью «ЦДС-АРХ»**

Свидетельства о государственной регистрации Номер

документа: 1227800040225

Кем выдано: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: 01.04.2022 г.

ИНН: 7813661923

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ П-031-007813661923-1019
Выдано члену саморегулируемой организации
Обществу с ограниченной ответственностью «ЦДС-Арх»

Свидетельство выдала
Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих проектирование,
СРО А «Объединение проектировщиков»
190098, Санкт-Петербург, Адмиралтейская наб., д. 10, http://www.srop.spb.ru
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-031-28092009
г. Санкт-Петербург 22 апреля 2022 года

Контактная информация: телефон: 8 (812) 676-00-00;
электронная почта: info@cds.spb.ru

Фактический и юридический адрес: 197198,
Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 8, лит. А,
пом. 1-Н, оф.500.2

Подраздел 1.3 Сведения о подрядчиках строительства многоквартирного дома

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица: **ООО «ЛТС»**

Свидетельства о государственной регистрации Номер документа: 1164704062764

Дата выдачи: 13.09.2016

ИНН: 4703146709

Контактная информация:
телефон: 8 (812) 676-00-00
электронная почта: info@cds.spb.ru

Юридический адрес: 188640, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г.п. Всеволожское, г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский, д. 41, офис 3.6

Почтовый адрес: 197198,
Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 8, лит. А

Подраздел 1.4 Сведения о строительстве многоквартирного дома

Сведения о разрешении на строительство Номер

документа: 78-015-0613.1-2018

Кем выдано: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Дата выдачи: 04.06.2018

Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию

Номер документа: 78-15-39-2023
Кем выдано: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Дата выдачи: 12.12.2023

Сведения о праве на земельный участок,
на котором расположен многоквартирный дом, на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: Выписка из единого государственного реестра недвижимости от 13.02.2023

Подраздел 1.5 Общая характеристика многоквартирного дома

Почтовый адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Ланское, Белоостровская улица, дом 10, корпус 2, строение 1.
Строительный адрес: Санкт-Петербург, Красногвардейский пер.

Кадастровый номер земельного участка: 78:34:0004017:1687

Тип постройки: многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным объектом гаражного назначения

Реквизиты проекта: 25-2-П/17

Год постройки: 2023

Количество секций: 20

Количество этажей: 13, 14, 15, 16, в том числе подземных - 2

Количество подъездов: 20

Строительный объем ($м^3$): 510 789,0

Строительный объем надземной части ($м^3$): 368 534,0

Строительный объем подземной части ($м^3$): 142 255,0

Количество квартир (шт.): 1392

Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) ($м^2$): 77 038,7

Общая площадь нежилых помещений: 5 966,8

РАЗДЕЛ 2

Перечень объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме

Подраздел 2.1 Наименование помещения, его назначение, характеристика и площадь в соответствии с проектом

Технологические и нежилые помещения многоквартирного дома, в том числе по использованию (по проекту):

1. 128Н, 131Н, 134Н, 139Н, 143Н, 145Н, 149Н//Встроенные помещения//: 326,4 м²
2. 93Н, 100Н, 111Н//Помещения вспомогательного использования встроенно-пристроенных помещений//: 59,2 м²
3. 1мм - 947мм//Машино-места//: 8132,8 м²
4. 1 МОП (гараж)//: 9404,6 м²
5. 7Н, 21Н, 39//Электрощитовая (гараж)//: 91,9 м²
6. 3Н, 6Н, 12Н, 14Н, 15Н, 18Н, 20Н, 23Н, 25Н, 27Н, 29Н, 30Н, 34Н, 36Н, 38Н, 41Н, 43Н, 45Н, 47Н, 48Н, 51Н, 60Н, 62Н, 66Н, 70Н, 82Н, 84Н, 88НН // Венткамера (гараж)//: 921,2 м²
7. 4Н//ИТП (гараж)//: 49,3 м²
8. 5Н, 55Н, 77Н//Насосная АУПТ (гараж)//: 166,0 м²
9. 4Н//ИТП (гараж)//: 64,2 м²
10. 1Н, 2Н, 9Н, 10Н, 13Н, 16Н, 19Н, 22Н, 24Н, 26Н, 28Н, 31Н-33Н, 35Н, 37Н, 40Н, 42Н, 44Н, 49Н, 50Н, 52Н, 53Н, 58Н, 61Н, 63Н-65Н, 67Н-69Н, 71Н, 73Н-75Н, 80Н, 83Н, 85Н-87Н, 89Н-91Н// Внеквартирные кладовые жильцов//: 2824,5 м²
11. 8Н, 11Н, 17Н, 54Н, 57Н, 59Н, 72Н, 76Н, 79Н, 81Н, 99Н//Венткамера//:382,1 м²
12. 56Н, 78Н, 142Н, 151Н, 157Н, 163Н// Помещение убороного инвентаря//: 38,1 м²
13. 92Н//ИТП жилых помещений//: 46,0 м²
14. 94Н, 104Н, 107Н//Водомерный узел, насосная ХВС//: 85,7 м²
15. 95Н, 102Н, 109Н, 116Н, 120Н//Кабельная//: 75,6 м²
16. 96Н, 105Н, 108Н, 123Н//Насосная станция пожаротушения//: 90,4 м²
17. 97Н, 103Н, 110Н, 121Н//Помещение щитов ППУ//: 64,4 м²
18. 98Н, 106Н, 113Н, 119Н//Серверная//: 66,1 м²
19. 101Н//ИТП жилых помещений//: 64,4 м²
20. 112Н//ИТП жилых помещений//: 55,1 м²
21. 114Н//ИТП жилых помещений//: 67,9 м²
22. 115Н//Водомерный узел, насосная станция пожаротушения//: 34,5 м²
23. 117Н//Техническое помещение для щитов противодымной вентиляции//: 17,5 м²
24. 118Н, 125Н//Насосная станция ХВС: 40,6 м²
25. 124Н//Водомерный узел//:21,5 м²
26. 126Н//ИТП жилых помещений//: 62,5 м²
27. 127Н, 129Н, 132Н, 133Н, 135Н, 136Н, 138Н, 140Н, 144Н, 146Н, 148Н, 150Н, 152Н, 154Н, 155Н, 156Н, 158Н, 160Н, 161Н, 162Н//Мусоросборная камера//:143,2 м²
28. 130Н, 137Н, 147Н, 153Н, 159Н// Электрощитовая//:64,1 м²
29. 141Н//Помещение охраны//: 44,4 м²
29. 1ЛК-39ЛК//Лестничные клетки//: 20622,3 м²
30. 1НЧ-25НЧ//Необорудованная часть технического этажа//:6946,9 м²

Подраздел 2.2 Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкций
Наружные ограждающие стены первого этажа монолитные ж/б, из бетона класса В25 F100 по прочности, толщиной 160 мм	Наружные стены	Облицовка, клинкерной плиткой, кера- могранитом, терракотой, металли- ческими кассетами
Наружные ограждающие стены второго и вышележащих этажей монолитные ж/б, из бетона класса В25 F100 по прочности, толщиной 160 мм	Наружные стены	Облицовка на подсистеме «вентилируемого фасада» клинкерной плиткой, керамогранитом, терракотой, металлическими и композитными кассетами, штукатурка по утеплителю внутри лоджий и дворовые переходные балконы со 2 этажа.
Поперечные и продольные стены – монолитные ж/б, из бетона класса В25 F100 по прочности, толщиной 160–200 мм для всех этажей	Внутренний каркас дома	–
Несущие стены подвала из монолитного ж/б толщиной 300 мм, 200 мм из класса бетона В 30 F150 W8	Подвал жилого дома	Утеплитель – экструдированный пенополистирол ниже поверхности земли.

2.2.1. Границы эксплуатационной ответственности между инженерными сетями

1. В состав общего имущества в границах квартир включаются:

• внутридомовые инженерные сети холодного и горячего водоснабжения и канализации, состоящие из стояков в границах квартир и ответвлений от стояков до первых запорнорегулировочных кранов или сантехнических приборов на отводах внутриквартирной разводки;
• внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, лежаков, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более чем одно помещение (квартиру), в том числе расположенное в границах квартир;
• электрические сети до индивидуальных, квартирных приборов учета электрической энергии.

2. Разграничение ответственности по отношению к общей и частной собственности

• Права и обязанности собственников жилого помещения и иных граждан, проживающих в принадлежащих им помещениях, прописаны в ст. 30 главы 5 Жилищного кодекса РФ.

• Собственники жилых помещений в многоквартирном доме имеют право на получение коммунальных услуг установленного договором качества, содержание и ремонт жилого дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и договором.

• Работы по переустройству жилых помещений – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, замена (увеличение числа) отопительных приборов, а также перепланировка жилого помещения, представляющая собой изменение его конфигурации, требующая внесения изменений
в технический паспорт жилого помещения, – должны выполняться в соответствии с порядком и правилами, установленными главой 4 Жилищного кодекса РФ: «Переустройство и перепланировка жилого помещения».

3. Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования (справочно, из СанПиН «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям»)

Период года	**Наименование помещения**	**Температура воздуха, °С, допустимая**	**Относительная влажность, %, допустимая**
Холодный, отопительный	Межквартирный коридор	15–21	60
	Вестибюль, лестничная клетка	13–19	НН
	Технические помещения (технический этаж, тепловой узел, насосные)	Не менее 5	НН
	Электрощитовые	Не менее 5	60
	Кладовые	11–21	НН

Подраздел 2.3 Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома

№	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
1	40 лифтов	В лифтовых шахтах	Грузоподъемность 1 000 и 450 кг
2	Теплообменник пластинчатый разборный, фланцевый	ИТП 1 жилых помещений	ET-015M-2049025 ГК "Теплосила" 2 шт
3	Насос циркуляционный одинарный, фланцевый	ИТП 1 жилых помещений	CNP TD100-15/2 CNP 2 шт
4	Насос одинарный повысительный, муфтовый	ИТП 1 жилых помещений	Lowara 3HM02S03T5RVBE 2 шт (один резервный на складе)
5	Теплообменник пластинчатый разборный (моноблок), фланцевый	ИТП 1 жилых помещений	ET-014-2049027 ГК "Теплосила" 2 шт
6	Насос циркуляционный одинарный, муфтовый	ИТП 1 жилых помещений	IMP PUMPS NMT SMART 25/100-180 979523301 2 шт (один резервный на складе)
7	Щит управления автоматикой	ИТП 1 жилых помещений	ZEVS ТУ 27.12.31-002-79823791-2020 ООО «ТЭК»
8	Теплообменник пластинчатый разборный	ИТП 2 встроенных помещений	IMP PUMPS NMT SMART 25/100-180 979523301 2 шт (один резервный на складе)
9	Насос циркуляционный сдвоенный, муфтовы	ИТП 2 встроенных помещений	IMP PUMPS NMTD SMART S 32/120-180 979525798 1 шт
10	Щит управления автоматикой	ИТП 2 встроенных помещений	ZEVS ТУ 27.12.31-002-79823791-2020 ООО «ТЭК»
11	Теплообменник пластинчатый разборный, фланцевый	ИТП 3 жилых помещений	ET-015M-2049031 ГК "Теплосила" 2 шт
12	Насос циркуляционный сдвоенный, фланцевый	ИТП 3 жилых помещений	Lowara LNTE 65-125/30/P25RCS4 2 ш
13	Насос одинарный повысительный, муфтовый	ИТП 3 жилых помещений	3HM02S03T5RVBE Lowara 2 шт (один резервный на складе)
14	Теплообменник пластинчатый разборный (моноблок), фланцевый	ИТП 3 жилых помещений	ГК "Теплосила" ET-014-2049034 2 шт
15	Насос циркуляционный одинарный, муфтовый	ИТП 3 жилых помещений	IMP PUMPS NMT SMART 25/80-180 979527119 2 шт (один резервный на складе)
16	Щит управления автоматикой	ИТП 3 жилых помещений	ZEVS ТУ 27.12.31-002-79823791-2020 ООО "ТЭК"
17	Теплообменник пластинчатый разборный, фланцевый	ИТП 4 жилых помещений	ET-015M-2049047 ГК "Теплосила" 2 шт
18	Насос циркуляционный сдвоенный, фланцевый	ИТП 4 жилых помещений	CNP TD100-15/2 2 шт
19	Насос одинарный повысительный, муфтовый	ИТП 4 жилых помещений	Lowara 3HM02P03T5RVBE 2 шт(один резервный на складе)
20	Теплообменник пластинчатый разборный (моноблок), фланцевый	ИТП 4 жилых помещений	ГК "Теплосила" ET-014-2049049 2 шт

21	Насос циркуляционный одинарный, муфтовый	ИТП 4 жилых помещений	IMP PUMPS NMT SMART 25/80-180 979527119 2 шт (один резервный на складе)
22	Щит управления автоматикой	ИТП 4 жилых помещений	ZEVS ТУ 27.12.31-002-79823791-2020 ООО «ТЭК»
23	Теплообменник пластинчатый разборный	ИТП 5 встроенных помещений	ET-002-2049050 ГК "Теплосила" 1 шт
24	Насос циркуляционный сдвоенный, муфтовы	ИТП 5 встроенных помещений	IMP PUMPS NMTD SMART S 32/120-180 979525798 1 шт
25	Щит управления автоматикой	ИТП 5 встроенных помещений	ZEVS ТУ 27.12.31-002-79823791-2020 ООО «ТЭК»
26	Теплообменник пластинчатый разборный, фланцевый	ИТП 6 (гараж)	ГК "Теплосила" ET-024-2049053 1 шт
27	Насос циркуляционный одинарный, фланцевый	ИТП 6 (гараж)	CNP TD100-15/2 2 шт
28	Щит управления автоматикой	ИТП 6 (гараж)	ZEVS ТУ 27.12.31-002-79823791-2020 ООО "ТЭК"
29	Теплообменник пластинчатый разборный, фланцевый	ИТП 8 жилых помещений	ET-015M-2049060 ГК "Теплосила" 2 шт.
30	Насос циркуляционный одинарный, фланцевый	ИТП 8 жилых помещений	CNP TD100-15/2 2 шт.
31	Насос одинарный повысительный, муфтовый	ИТП 8 жилых помещений	Lowara 3HM02P03T5RVBE 2 шт (один резервный на складе)
32	Теплообменник пластинчатый разборный (моноблок), фланцевый	ИТП 8 жилых помещений	ET-014-2049065ГК "Теплосила" 2 шт
33	Насос циркуляционный одинарный, муфтовый	ИТП 8 жилых помещений	IMP PUMPS NMT SMART 25/100-180 979523301 2 шт (один резервный на складе)
34	Щит управления автоматикой	ИТП 8 жилых помещений	ZEVS ТУ 27.12.31-002-79823791-2020 ООО "ТЭК"
35	Теплообменник пластинчатый разборный, фланцевый	ИТП 9 (гараж)	ГК "Теплосила" ET-024-2049066 1шт.
36	Насос циркуляционный одинарный, фланцевый	ИТП 9 (гараж)	CNP TD100-17G/2 2 шт.
37	Щит управления автоматикой	ИТП 9 (гараж)	ZEVS ТУ 27.12.31-002-79823791-2020 ООО "ТЭК"
38	Теплообменник пластинчатый разборный	ИТП 10 встроенных помещений	ГК "Теплосила" ET-002-2049067 1 шт.
39	Насос циркуляционный сдвоенный, муфтовы	ИТП 10 встроенных помещений	IMP PUMPS NMTD SMART S 32/120-180 979525798 1 шт
40	Щит управления автоматикой	ИТП 10 встроенных помещений	ZEVS ТУ 27.12.31-002-79823791-2020 ООО "ТЭК"
41	ГРЩ (главный распределительный щит)	В электрощитовых ЖД	Для приема, распределения и учета электроэнергии, 5 шт.
42	ВРУппз (вводно-распределительное устройство противопожарной защиты)	В электрощитовых ЖД	Для приема, распределения и учета электроэнергии, 5 шт.
43	УКРМ (устройство компенсации реактивной мощности)	В электрощитовых ЖД, 10 шт.	УКРМ 60кВАр – 2шт. УКРМ 50кВАр – 2шт. УКРМ 35кВАр – 1шт. УКРМ 30кВАр – 1шт. УКРМ 20кВАр – 4шт.
44	ЩРа (щит распределительный арендных пом.)	В электрощитовых ЖД	Для приема, распределения и учета электроэнергии

№	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
45	ЩРЭ (щит распределительный этажный)	В коридорах на этажах ЖД	Для приема, распределения и учета электроэнергии
46	ЩК (щит квартирный)	В квартирах	Для приема и распределения электроэнергии
47	ЩСа (щит силовой авар. арендных пом.)	В пом. аренды ЖД	Для приема, распределения и учета электроэнергии
48	ЩС (щит силовой арендных пом.)	В пом. аренды ЖД	Для приема, распределения и учета электроэнергии
49	ЩРи (щит распределительный ИТП)	В тех. помещении ЖД	Для приема и распределения электроэнергии
50	ЩР1 (щит распределительный)	В пом. охраны ЖД	Для приема и распределения электроэнергии
51	ЯТП-0,25-1 (ящик с понижающим трансформатором)	В тех. помещениях ЖД	Для питания устройств напряжением 36 В
52	ЩА-ОВ (щит общеобменной вентиляции)	В коридорах на последних этажах	Для приема и распределения электроэнергии
53	ЩУоб (щит управления обогревом)	В помещениях паркингов	Для приема и распределения электроэнергии
54	ВРУ (вводно-распределительное устройство), 3 шт.	В электрощитовых паркингов	Для приема, распределения и учета электроэнергии
55	ВРУппз (вводно-распределительное устройство противопожарной защиты).	В электрощитовых паркингов	Для приема, распределения и учета электроэнергии
56	УКРМ (устройство компенсации реактивной мощности)	В электрощитовых паркингов, 5 шт.	УКРМ 45кВАр – 2шт. УКРМ 40кВАр – 2шт. УКРМ 25кВАр – 1шт.
57	ЩС-П (щит силовой подъемников)	В электрощитовой паркинга	Для приема, распределения и учета электроэнергии
58	ЩРО (щит рабочего освещения)	В электрощитовой паркинга	Для приема и распределения электроэнергии
59	ЩАО (щит аварийного освещения)	В электрощитовой паркинга	Для приема и распределения электроэнергии
60	ЯТП-0,25-1 (ящик с понижающим трансформатором)	В тех. помещениях паркинга	Для питания устройств напряжением 36 В
61	Насосная станция системы АУПТ	Насосная АУПТ (гараж)	Насосная станция S-Boost 2 EVMSG 90- 4-0 + EVMSG 3-15 F 20 (1 насос –1 насос рабочий, 1 насос – резервный, жокей-насос, мембранный бак, шкаф управления)

№	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
62	Оборудование системы диспетчеризации. Автоматизированное рабочее место диспетчера на базе компьютера	Диспетчерская	В функции пульта диспетчера СДК- 330S входят управление работой системы, сбор, обработка и хранение информации, поступающей от блоков контроля по двухпроводной линии связи.
63	Оборудование системы диспетчеризации. Блоки контроля системы диспетчеризации	Электрощитовая, техническое помещение для щитов противодымной вентиляции	Блок контроля СДК-31S предназначен для взаимодействия, с одной стороны, с пультом диспетчера типа СДК-330S, а с другой стороны – с точками обслуживания
64	Оборудование системы автоматизации противопожарной защиты. Центральный прибор индикации и управления ЦПИУ «Рубеж-АРМ»	Диспетчерская	Центральный прибор индикации и управления «Рубеж-АРМ» предназначен для комплексного мониторинга и управления пожарной защитой объекта. Функционально «Рубеж-АРМ» представляет собой промышленный компьютер, сочетающий в себе функции: конфигурирования и настройки системы АПЗ; мониторинга состояния системы АПЗ на объекте; управления всеми исполнительными приборами и устройствами, входящими в состав системы АПЗ. На ЦПИУ «Рубеж-АРМ» сводится информация с приемно-контрольных приборов, выполняющих функции приема сигналов от адресных устройств по адресной линии связи, включения адресных исполнительных реле управления сигнализацией при возникновении тревоги или пожара, управления системами автоматического пожаротушения, дымоудаления, речевого оповещения на охраняемом объекте.
65	Оборудование системы автоматического порошкового пожаротушения	Электрощитовая	Модуль МПТ-1 прот. R3 предназначен для организации системы автоматического порошкового пожаротушения
66	Установка повышения давления хозяйственно-питьевого назначения с частотно-регулируемыми насосами (Q= 5,11л/с, H=60,70 м, N= 3,0 кВт), 2раб+1рез в комплекте: конструкционная рама, всасывающий и напорный коллектор, запорная арматура, обратные клапаны, измерительная арматура, шкаф управления, частотный регулятор, мембоанный бак, реле сухого хода, вибрационные опоры и виброставки.	Пом. ВУ насосной ХВС (пом. 0.09.02)	Для обеспечения требуемого напора и расхода воды в сети здания

№	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
67	Установка повышения давления хозяйственно-питьевого назначения с частотно-регулируемыми насосами (Q=4,83л/с, H=57,50м, N= 3,0 кВт), 2раб+1рез в комплекте: конструкционная рама, всасывающий и напорный коллектор, запорная арматура, обратные клапаны, измерительная арматура, шкаф управления, частотный регулятор, мемборанный бак, реле сухого хода, вибрационные опоры и вибровставки.	Пом. ВУ насосной ХВС (пом. 0.15.02)	Для обеспечения требуемого напора и расхода воды в сети здания
68	Установка повышения давления хозяйственно-питьевого назначения с частотно-регулируемыми насосами (Q=5,11л/с, H=64,05м, N= 3,0 кВт), 2раб+1рез в комплекте: конструкционная рама, всасывающий и напорный коллектор, запорная арматура, обратные клапаны, измерительная арматура, шкаф управления, частотный регулятор, мемборанный бак, реле сухого хода, вибрационные опоры и вибровставки.	Пом. ВУ насосной ХВС (пом. 0.07.03)	Для обеспечения требуемого напора и расхода воды в сети здания
69	Установка повышения давления хозяйственно-питьевого назначения с частотно-регулируемыми насосами (Q=4,82л/с, H=59,77м, N= 3,0 кВт), 2раб+1рез в комплекте: конструкционная рама, всасывающий и напорный коллектор, запорная арматура, обратные клапаны, измерительная арматура, шкаф управления, частотный регулятор, мемборанный бак, реле сухого хода, вибрационные опоры и вибровставки.	Пом. насосной ХВС (пом. 0.19.04)	Для обеспечения требуемого напора и расхода воды в сети здания
70	Установка повышения давления хозяйственно-питьевого назначения с частотно-регулируемыми насосами (Q=5,38л/с, H=61,20м, N= 3,0 кВт), 2раб+1рез в комплекте: конструкционная рама, всасывающий и напорный коллектор, запорная арматура, обратные клапаны, измерительная арматура, шкаф управления, частотный регулятор, мемборанный бак,	Пом. насосной ХВС (пом. 0.01.02)	Для обеспечения требуемого напора и расхода воды в сети здания

	реле сухого хода, вибрационные опоры и вибровставки.		

№	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
71	Водомерный узел со счетчиком Ду65/20 по листам ЦИРВ 02А.00.00.00 (л. 499,500) жилой части; водомерный узел со счетчиком Ду20 по листам ЦИРВ 02А.00.00.00 (л. 16, 17) встроенной части	На вводе в здание пом. ВУ насосной ХВС (пом.0.09.02)	Водомерные узлы со счетчиками для учета расходов воды отдельно для жилой части здания, встроенной части
72	Водомерный узел со счетчиком Ду65/20 по листам ЦИРВ 02А.00.00.00 (л.503,504) жилой части; водомерный узел со счетчиком Ду15 по листам ЦИРВ 02А.00.00.00 (л. 152, 153) Автостоянки	На вводе в здание пом. ВУ насосной ХВС (пом.0.13.02)	Водомерные узлы со счетчиками для учета расходов воды отдельно для жилой части здания и автостоянки
73	Водомерный узел со счетчиком Ду65/20 по листам ЦИРВ 02А.00.00.00 (л. 499,500) жилой части; водомерный узел со счетчиком Ду20 по листам ЦИРВ 02А.00.00.00 (л. 16, 17) встроенной части	На вводе в здание пом. ВУ насосной ХВС (пом.0.07.03)	Водомерные узлы со счетчиками для учета расходов воды отдельно для жилой части здания, встроенной части
74	Водомерный узел со счетчиком Ду65/20 по листам ЦИРВ 02А.00.00.00 (л.503,504) жилой части; водомерный узел со счетчиком Ду15 по листам ЦИРВ 02А.00.00.00 (л. 152, 153) Автостоянки	На вводе в здание пом. ВУ насосной ХВС (пом.0.19.03)	Водомерные узлы со счетчиками для учета расходов воды отдельно для жилой части здания и автостоянки
75	Водомерный узел со счетчиком Ду65/20 по листам ЦИРВ 02А.00.00.00 (л. 503, 504) жилой части; водомерный узел со счетчиком Ду20 по листам ЦИРВ 02А.00.00.00 (л. 16, 17) встроенной части; водомерный узел со счетчиком Ду15 по листам ЦИРВ 02А.00.00.00 (л. 152, 153) Автостоянки -	На вводе в здание пом. ВУ насосной ХВС (пом.0.01.02)	Водомерные узлы со счетчиками для учета расходов воды отдельно для жилой части здания, встроенной части и автостоянки-

№	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
76	Установка пожаротушения (Q=18.72 м3/ч, H=36м, N=4,0кВт, 1раб+1рез) в комплекте: конструкционная рама, всасывающий и напорный коллектор, запорная арматура, обратные клапаны, измерительная аппаратура, устройство для проверки расхода воды, ППУ).	Подвал жилого дома. Пом. насосной пожаротушения (пом. 0.10.02)	Для обеспечения пожарной безопасности здания
77	Установка пожаротушения (Q=18.72 м3/ч, H=31.6 м, N=4,0кВт, 1раб+1рез) в комплекте: конструкционная рама, всасывающий и напорный коллектор, запорная арматура, обратные клапаны, измерительная аппаратура, устройство для проверки расхода воды, ППУ).	Подвал жилого дома. Пом. насосной пожаротушения (пом.0.13.02)	Для обеспечения пожарной безопасности здания
78	Установка пожаротушения (Q=18.72 м3/ч, H=35,78 м, N=4,0кВт, 1раб+1рез) в комплекте: конструкционная рама, всасывающий и напорный коллектор, запорная арматура, обратные клапаны, измерительная аппаратура, устройство для проверки расхода воды, ППУ).	Подвал жилого дома. Пом. насосной пожаротушения (пом.0.07.02)	Для обеспечения пожарной безопасности здания
79	Установка пожаротушения (Q=18.72 м3/ч, H=34,24 м, N=4,0кВт, 1раб+1рез) в комплекте: конструкционная рама, всасывающий и напорный коллектор, запорная арматура, обратные клапаны, измерительная аппаратура, устройство для проверки расхода воды, ППУ).	Подвал жилого дома. Пом. насосной пожаротушения (пом.0.19.02)	Для обеспечения пожарной безопасности здания
80	Установка пожаротушения (Q=18.72 м3/ч, H=36,63 м, N=4,0кВт, 1раб+1рез) в комплекте: конструкционная рама, всасывающий и напорный коллектор, запорная арматура, обратные клапаны, измерительная аппаратура, устройство для проверки расхода воды, ППУ).	Подвал жилого дома. Пом. насосной пожаротушения (пом.0.02.02)	Для обеспечения пожарной безопасности здания

№	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
81	Установка пожаротушения (Q=37.44 м3/ч, H=10 м, N=4,0 кВт, 1раб+1рез) в комплекте: конструкционная рама, всасывающий и напорный коллектор, запорная арматура, обратные клапаны, измерительная аппаратура, прибор ППУ, устройство для проверки расхода воды.	Автостоянка, корп 622 пом. П2.25 Помещение АУПТ и насосная пожаротушения	Для обеспечения пожарной безопасности здания
82	Установка пожаротушения (Q=37.44 м3/ч, H= 10 м, N=4,0 кВт, 1раб+1рез) в комплекте: конструкционная рама, всасывающий и напорный коллектор, запорная арматура, обратные клапаны, измерительная аппаратура, прибор ППУ, устройство для проверки расхода воды.	Автостоянка, корп 722 пом. П6.25 Помещение АУПТ и насосная пожаротушения	Для обеспечения пожарной безопасности здания
83	Установка пожаротушения (Q=37.44 м3/ч, H= 10 м, N=4,0 кВт, 1раб+1рез) в комплекте: конструкционная рама, всасывающий и напорный коллектор, запорная арматура, обратные клапаны, измерительная аппаратура, прибор ППУ, устройство для проверки расхода воды.	Автостоянка, корп 822 пом. П9.19 Помещение АУПТ и насосная пожаротушения	Для обеспечения пожарной безопасности здания
84	Установка Sololift 2 C-3 (N = 0,64 кВт)	Автостоянка. Пом. ПУИ (пом. П2.24 (паркинг 622); Пом. П6.24 (паркинг 722)	Отвод санитарной канализации из пом. ПУИ
85	Водонагреватель накопительный (N=1,5 кВт)	пом. П2.24 (паркинг 622); Пом. П6.24 (паркинг 722)	Горячее водоснабжение для помещений автостоянки
86	Дренажный стационарный ВИХРЬ/аналог (U = 1 x 230 В, N = 0,35 кВт, 50 Гц).	В приямках пом. водомерных узлов, насосных станций	На случай перекачки условно чистых стоков при авариях в тех. помещениях, а также при срабатывании системы АПТ

87	Дренажный стационарный насос для перекачки воды высокой температуры (U = 1 х 380В, N = 1,1 кВт,)	ИТП	

№	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
88	Дренажный стационарный насос ВИХРЬ ФН-250 с поплавковым выключателем (U = 1 х 230 В, N = 0,5 кВт, 50 Гц); Дренажный стационарный насос ВИХРЬ ФН-250 (U = 1 х 230 В, N = 0,5 кВт, 50 Гц)	в приямках автстоянки	
89	Пожарные шкафы: шкаф пожарный ШПК-320Н-21 навесной (540 х 1 300 х 230); шкаф пожарный ШПК-320В-12 встроенный (700 х 1 300 х 300); шкаф пожарный ШПК-320В-21 встроенный (540 х 1 300х 230)	На автостоянке, в коридорах на этажах жилого дома, в подвале тех. этажа, на 1-м этаже (встроенные помещения)	Обеспечение требований пожарной безопасности зданий
90	Радиаторы стальные панельные с боковым и нижним подключением	Жилые помещения, коммерческие помещения, МОП	ROYAL THERMO или аналог
91	Конвектор с нижним подключением	Жилые помещения, коммерческие помещения, МОП	Изотерм или аналог
92	Регистр из гладких труб	Водомерный узел, насосная станция, помещение убо- рочного инвента- ря, мусоросборна я камера	ПМК-141 или аналог
93	Приточные установки	Подземный паркинг	ВЕЗА
94	Вытяжные установки	Подземный паркинг	ВЕЗА
95	Вентилятор канальный	Коммерчески е помещения, помеще- ние охраны, ИТП, водомерный узел, насосная станция, серверная	ВЕЗА
96	Вентилятор крышный	Кровля	AEROSTAR (вентиляция жилых квартир)

97	Вентилятор крышный	Кровля	ВЕЗА ОСА301, ВЕЗА УКРОС (противо-дымная вентиляция)

№	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
98	Трансформатор абонентский	Технический этаж	ТАМУ 2524
99	Шкаф телекоммуникационный	Диспетчерская , 1-й этаж	
99	Усилитель-коммутатор	Диспетчерская , 1-й этаж	РТС-2000 ОК
100	Усилитель малой мощности	Диспетчерская , 1-й этаж	РТС-2000 УМ

Подраздел 2.4 Перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом

№	Наименование объекта (элемента)	Место расположения объекта (элемента)	Характеристика и назначение
1	Мусорные урны, 38 шт.	На территории жилого комплекса	Поддержание порядка и чистоты
2	Кустарники свободнорастущие	На территории жилого комплекса	Зеленые насаждения
3	Деревья	На территории жилого комплекса	Зеленые насаждения
4	Скамейки, 38 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
5	Велопарковка, 56 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
6	Качели, 2 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
7	Испытание на ловкость, 1 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
8	Горизонтальные качели с покрышками, 2 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
9	Карусель с брусьями, 2 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
10	Горка, 3 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы

№	Наименование объекта (элемента)	Место расположения объекта (элемента)	Характеристика и назначение
11	Качели "Гнездо", 1 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
12	Песочница, 2 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
13	Одинарная пружинка, 2 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
14	Кубики, 2 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
15	Вертушка-чаша, 2 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
16	Брусья, 3 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
17	Воркаут комплекс, 3 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
18	Восхождение, 3 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
19	Башня с горкой и крышей, 2 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
20	Двойная башня с монорельсом, 1 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
21	Балансировочная сеть, 1 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы
22	Игровой комплекс, 1 шт.	На территории жилого комплекса	Малые архитектурные формы

РАЗДЕЛ 3
Гарантии качества, ремонт и перепланировка

Уважаемый клиент!
Приобретенное Вами помещение (квартира) расположено в многоквартирном жилом доме, что предусматривает приобретение Вами определенных прав, но в то же время возлагает на Вас некоторые обязанности. Настоящее руководство имеет целью информировать Вас об основных правовых нормах проживания в многоквартирном доме, общих правилах пользования приобретенным Вами помещением (квартирой).

Основные правовые нормы
После ввода дома в эксплуатацию все его конструкции, помещения (за исключением квартир), смонтированные в нем инженерные сети и оборудование находятся в Вашей общей долевой собственности пропорционально площади принадлежащего Вам помещения (квартиры). Управление домом, эксплуатационное и техническое обслуживание общего имущества и его текущий ремонт осуществляются управляющей компанией. Ответственность за сохранность общего имущества и надлежащую эксплуатацию общего имущества и здания в целом несут собственники и управляющая компания, которой собственники делегируют эти права и обязанность, заключив с ней договор управления.

В Российской Федерации жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации, который введен Федеральным законом от 29.12.2004 № 188-ФЗ. Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий установлены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

Жилищный кодекс РФ
Ст. 30: «Права и обязанности собственника жилого помещения»
П. 3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.
П. 4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
Ст. 1.4. Граждане, юридические лица в соответствии со статьей 4 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» обязаны:
1) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
2) бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;
3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологиче- ские, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования. **Ст. 3.1.4.** Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

Подраздел 3.1 Гарантии качества

Квартира называется новой, если она продается впервые и расположена в новом или сопоставимом с новым многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, например прошедшем капитальный ремонт или реконструкцию.

В соответствии с требованиями ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости
и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:
«Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям».

Гарантийный срок для Вашего объекта долевого строительства составляет 5 лет и исчисляется со дня начала передачи объекта долевого строительства.
Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.
Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 года.
Гарантийные обязательства заказчика перед собственником осуществляются на основании договора долевого участия или договора купли-продажи, заключенных между сторонами.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

- нормального износа квартиры или ее частей;
- нарушения требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры;
- ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим собственником (владельцем) квартиры или привлеченными им третьими лицами.

В период действия гарантийного срока отдел гарантийных работ застройщика (далее – ОГР) устраняет недостатки (дефекты), препятствующие нормальной эксплуатации квартиры.

Подраздел 3.2 Гарантийное обслуживание

3.2.1. Процедура гарантийного обслуживания

1.1. По выявленным недостаткам (дефектам) собственники (владельцы) подают заявки в управляющую компанию (далее – УК). Поступившие заявки (непосредственно в день их поступления) регистрируются диспетчером УК.

1.2. Заявки передаются диспетчером соответствующим техническим специалистам сервисной службы УК (сантехникам, электрикам, инженерам и т. п.) для осмотра выявленных недостатков (дефектов) и разделения заявок на эксплуатационные или гарантийные. В тех случаях, когда техническими специалистами сервисной службы УК определяется, что недостаток (дефект), указанный в заявке, не является эксплуатационным, составляется акт по установленной форме.

1.3. Копии гарантийных заявок (с приложенными к ним актами и документами) передаются из УК в ОГР.

1.4. ОГР осуществляет регистрацию поступивших гарантийных заявок.

1.5. ОГР согласовывает с собственником-владельцем или его представителем (далее – заявитель) дату осмотра, выполняет осмотр и устраняет выявленные недостатки (дефекты). При осмотре выявленных недостатков (дефектов) особое внимание обращается на соблю- дение заявителем инструкций по эксплуатации инженерного оборудования, а также на недостатки (дефекты), вызванные нарушением Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России № 170,
и снижающие эксплуатационные показатели здания, и долговечность (срок службы) строительных материалов и изделий, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования.

1.6. Все недостатки (дефекты) выполненных работ, смонтированных строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования, выявленные при осмотре, записываются в акт общего осмотра. Данный акт составляется в двух экземплярах по утвержденной форме. Один экземпляр акта представляется в ОГР, другой – заявителю.
ОГР обеспечивает информирование заявителя и УК о сроках устранения выявленных недо- статков (дефектов) при составлении акта общего осмотра или в другие совместно с ним оговоренные сроки (в том случае, когда срок устранения недостатков (дефектов) невозможно определить при осмотре жилого помещения или помещения общего пользования в этом доме).

1.7. Оценка выявленных недостатков (дефектов) производится представителем ОГР совместно с заявителем. В ходе оценки также определяется категория недостатков (дефектов), в том числе:
1) недостаток (дефект), препятствующий нормальной эксплуатации (требующий срочного устранения, например невозможность закрытия или открытия оконных рам и т. п.);
2) недостаток (дефект), не препятствующий нормальной эксплуатации (не требующий срочного устранения).
Оценка выявленных недостатков (дефектов) производится в соответствии с Классификатором основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов, который утвержден приказом Главгосархстройнадзора России от 17.11.1993, и другими нормативно-техническими документами.

1.8. При внеплановом (непредвиденном) осмотре комиссией, состоящей из представителей ОГР и УК, устанавливаются повреждения, причиненные зданиям, их отдельным частям и оборудованию в результате возникновения чрезвычайной ситуации, и разрабатываются мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и развития чрезвычайных ситуаций, снижение размеров ущерба и потерь от чрезвычайных ситуаций и ликвидации чрезвычайных ситуаций.

Особое внимание должно быть направлено на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

3.2.2. Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту (гарантийному обслуживанию квартиры) в следующих случаях:

a. износ, повреждения или недостатки (дефекты) квартиры либо ее частей возникли в ходе нормального износа квартиры или ее частей;
b. собственником (владельцем) квартиры нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры;
c. ненадлежащего качества ремонт квартиры проведен самим собственником (владельцем) квартиры или привлеченными им третьими лицами;
d. выявлены недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником (владельцем) квартиры (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
e. возник износ уплотнителей сантехнических приборов и оборудования;
f. повреждения и преждевременный износ возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (владельцем) квартиры;
g. не проводились (проводились некачественно) сервисные работы, необходимые для функционирования оборудования;
h. не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание здания или квартиры;
i. вышли из строя комплектующие (например, лампочки и пр.), по которым не заявлено гарантии изготовителя;
j. в случае существенного нарушения требований к качеству продукции:
k. обнаружения неустранимых недостатков (дефектов);
    i. недостатков (дефектов), которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения;
    ii. других подобных недостатков (дефектов), которые застройщик не был в состоянии изменить в ходе выполнения работ, монтажа строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования, например трансформации верхнего слоя поверхности сантехнических приборов;
l. необходим ремонт повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией вентиляции (например, заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
m. самим собственником (владельцем) квартиры или привлеченными им третьими лицами незаконно (самовольно, без разрешения УК и без наличия проекта) выполнены перепланировка и (или) переустройство.

Работы, не являющиеся гарантийными, производятся за счет собственников (владельцев) квартир.

РАЗДЕЛ 4

Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Подраздел 4.1 Рекомендации по содержанию и ремонту

Технические этажи

Входные двери в машинные помещения, помещения вентиляционных камер и выходов на кровлю, расположенных на техническом этаже, должны быть закрыты на замки, ключи от которых должны храниться в помещении аварийно-диспетчерской службы.

Освещение в помещениях технического этажа должно находиться в исправном состоянии.

Не допускается складирование строительного мусора и прочих вещей на лестничных клетках и в коридорах технического этажа.

Подвальные помещения

Доступ в подвальные помещения (кроме лифтовых холлов, коридоров, лестничных клеток, тамбур-шлюзов, предназначенных для сообщения с подземным паркингом) должен быть разрешен только для лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества, содержанию транзитных тепловых сетей или осуществляющих надзор за выполнением таких работ. Двери входа в подвальное помещение должны быть закрыты на замки, ключи от которых должны храниться в помещении аварийно-диспетчерской службы. На дверях должна присутствовать информация о месте хранения ключей и о телефоне АДС.

Доступ к транзитным трубопроводам тепловых сетей для представителей транзитных организаций должен быть обеспечен в любое время суток.

Подвальные помещения корпусов (ИТП, водомерные узлы, технические помещения) оборудованы дренажными системами, состоящими из приямков, установленных в них дренажных насосов, трубопроводов, выпусков. В случае затопления подвального помещения работникам эксплуатирующей организации надлежит незамедлительно принять меры по удалению воды из подвалов включением дренажных насосов.

Подвальные помещения должны содержаться в чистоте, для работников эксплуатирующей организации и аварийной службы должна быть обеспечена постоянная доступность прохода во все помещения подвалов.

Складирование в подвалах легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, баллонов с газом и иных взрывопожароопасных предметов и веществ, устройство мастерских и хозяйственных помещений запрещаются.

В помещениях подвалов установлены проти-вопожарные двери с пределом огнестойкости Ei = 30 мин, которые в случае их негодности должны заменяться на аналогичные. Доводчики на дверях должны находиться в исправном состоянии.

Температурно-влажностный режим подваль- ных помещений поддерживается при помощи системы приточно-вытяжной вентиляции с выводом вентиляционных каналов на кровлю дома.

Дератизация в помещениях подвалов должна проводиться 1 раз в квартал, а дезинсекция и дезинфекция – по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, силами специализированной организации.

Необходимо обеспечивать исправность системы освещения помещений подвала.

Места прохода инженерных коммуникаций через противопожарные стены, перегородки, перекрытия должно быть заделано цементным раствором с применением эластичного уплотнителя по периметру трубопроводов.

Помещения общего пользования (лестни- цы, межквартирные лестничные площадки и марши, вестибюли, коридоры, лифтовые холлы, тамбуры).

Температурный режим в помещениях общего пользования обеспечивается внутридомовыми системами центрального отопления, вентиляция осуществляется через оконные блоки из профиля ПВХ, оборудованные устройствами для осуществления режима «микропроветривания».

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).

Не допускается снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, лифтовых холлов, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации, менять противопожарные двери на двери других типов.

Запрещается производить изменения объ-емно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, системы дымоудаления, системы оповещения).

Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается. Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается.

Располагаемые в коридорах этажные элек-трощитки, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

Отслоения штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающие ее падением, должны устраняться работниками эксплуатирующей организации в течение 5 суток с немедленным принятием мер безопасности: ограждением опасного участка, а при невоз-можности ограждения – незамедлительно.

Окраску стен и потолков в помещениях общего пользования необходимо производить водоэмульсионными составами.

Отделка полов, ступеней и проступей лестничных маршей в помещениях общего пользования выполнена из керамогранитной и керамической 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 должны производиться полностью после обнаружения дефектов, выявленных в ходе периодичных 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, неплот- ное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины) следует устранять по мере появления и не допускать дальнейшего разрушения.

При прогибах лестничных маршей и пло- щадок, превышающих допускаемые нормы (в случае деформации), работники эксплуатирующей организации должны усиливать несущие элементы лестниц, 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 1 раз в 3 года. При планировании текущего ремонта следует учитывать возможность проведения капитального ремонта с выпол-нением электромонтажных работ и сантех-нических работ (по замене трубопроводов и приборов системы центрального отопле- ния в помещениях общего пользования) на ближайшие 5 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 2 раза в год.

Квартиры для проживания маломобильных групп населения (группа М4: инвалиды, передвигающиеся на креслах-колясках) в жилом доме не предусмотрены, обеспечены доступность для МГН мест целевого посещения и беспрепятственное перемещение внутри здания.

Лифты, лифтовое оборудование и шахты

Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами осуществляются специализированными организациями в соответствии с установленными требованиями и проводятся линейными электромеханиками совместно с диспетчерами.

Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.

Эксплуатирующая организация обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта. Для этих целей эксплуатирующая организа- ция обеспечивает:

- соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности;
- укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов;
- допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющих медицинских противопоказаний к указанной работе;
- проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности;
- наличие нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ;
- производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;
- проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации;
- предотвращение проникновения посторонних лиц в помещения лифта;
- выполнение предписаний Ростехнадзора и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями;
- приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Ростехнадзора и должностных лиц в случае угрозы жизни людей;
- мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварии и несчастных случаев на лифте, содействие государственным органам, участие в техническом расследо- вании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также меры по устранению указанных причин и их профилактике;
- анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;
- меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов;
- своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте;
- учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;
- представление в орган Ростехнадзора информации о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах;
- страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц в случае аварии на лифте на весь срок эксплуатации.

Крыша

Профилактические осмотры кровель выполняются 2 раза в год.

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

Производство конструктивных изменений крыш допускается только при наличии проектного решения.

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

После окончания работ по ремонту кровли, вентиляционных блоков, парапетов и др.

все остатки строительных материалов и мусо- ра необходимо удалить – и очистить кровлю. Производить сметание хвои, листьев и мусо- ра 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 произво- дится 2 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 нужно органи- зовать наблюдение в целях недопущения замерзания воронок внутренних водостоков и в случае необходимости выполнить их отогрев.

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

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

При этом на кровле необходимо обеспечить:

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

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

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

г) исправное состояние железобетонных плит и настилов. Ровность покрытия проверяется деревянной рейкой. Небольшие неровности необходимо ликвидировать, заливая впадины асфальтной массой. Одно из наиболее неприятных явлений, вызывающих протечки и разрушение кровель, – наличие обратных уклонов на скатах и разжелобках кровель. Для исправления этого дефекта необхо- димо выровнять основание. При местных обратных уклонах допускается выравнивать поверхность асфальтовой массой по рулонному ковру, раскрыв только верхний слой. Обнаруженные трещины разделывают в виде желобков шириной 1–1,5 см и глубиной 3 см, очищают от пыли, смачивают и заделывают качественным цементным раствором. Незна- чительные отслоения на железобетонных плитах очищают и оштукатуривают цементным раствором.

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

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

По внутренним водостокам необходимо обеспечить:

а) плотное примыкание водосточных воронок внутреннего водостока на крыше;

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

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

Кровли

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

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

Основания под рулонные кровли должны быть ровными, без раковин и выбоин.

Перед устройством кровли следует выполнить следующие работы:

- смонтировать закладные детали, устроить температурно-усадочные швы, оштукатурить примыкающие вертикальные поверхности каменных конструкций, выровнять бетонные поверхности на высоту примыкания кровли (кровельного ковра);
- устроить предусмотренные проектом стяжки (из цементно-песчаных растворов марки М 50);
- освободить основание от мусора и пыли, а также проверить влажность основания под рулонные кровли (не должна превышать 5 %);
- устроить при использовании рулонных материалов в примыканиях кровли к вертикальным элементам здания переходные наклонные бортики под углом 45° (высотой не менее 100 мм) с закруглениями их;
- проверить качество теплоизоляции. Рулонные кровельные материалы перед применением должны быть предварительно раскатаны с целью устранения волн.

Для покрытия карнизов и парапетов применяют оцинкованные стальные листы.

Крепежные детали, кляммеры, самонарезающие винты и т. д. применяют оцинкованными. Крепежные неоцинкованные детали покрывают антикоррозионными составами. Чаши водосточных воронок крыши необходи- мо жестко прикреплять хомутами к несущим настилам или плитам покрытия и соединять со стояками внутренних водостоков через компенсаторы.

Кровельные работы выполняют с применением средств механизации, технологического оборудования и оснастки, универсальных ручных машин (для удаления воды и сушки основания, для раскатки рулонов и нанесения растворителя, для прикатки полотнищ, для разогрева, подачи на крышу и распределения мастик), а также инструмента и приспособлений (ножницы для резки, ковши, скребки, шпатели, клеши, киянки, бородки, щетки и т. п.). Для разметочных, измерительных и контрольных операций используют циркули, шнуры и чертилки, рулетки, метры складные, отвесы и уровни, приборы для измерения температуры и влажности.

Устройство пароизоляции, теплоизоляции и стяжек (при капитальном ремонте)

Пароизоляцию (по проекту – «Рубемаст») выполняют наклейкой одного или двух слоев рулонного материала, как правило – на горячей мастике по грунтованной поверхности.

Пароизоляцию горизонтальных поверхно- стей в местах примыкания к стенам следует заводить на вертикальную поверхность так, чтобы исключить возможность увлажнения теплоизоляционного слоя со стороны стен.

Стяжки и монолитная теплоизоляция должны устраиваться со сквозными температурно-усадочными швами шириной 5 мм, разделяющими их на участки площадью не более 6 х 6 м при использовании составов на основе цемента; при использовании песчаного асфальтобетона и других смесей на основе битума – на участки не более 4 х 4 м.

Температурно-усадочные швы в стяжках следует располагать над торцевыми швами несущих плит и температурно-усадочными швами монолитной теплоизоляции; над швами стяжек и стыков плит необходимо укла- дывать полосы шириной 150 мм из рулонных кровельных материалов и приклеивать их с одной стороны шва (стыка).

При устройстве теплоизоляции из плит утеплителя последние должны быть рассортированы по толщине, длине и ширине, должны быть проверены влажность (допускается до 4 %) и ровность основания (отклонение от заданного уклона допускается не более 0,2 %). Основание может быть выровнено просеянными песком и гранулированным шлаком с проверкой жесткости уложенной теплоизоляции.

Укладка плит выполняется с плотным прилеганием к основанию и друг к другу, с минимальными швами; швы плит следует засыпать утеплителем такой же или меньшей плотности. При укладке утеплителя в два

слоя второй ряд следует устраивать после проверки жесткости первого: он не должен проминаться при ходьбе, должен быть прочным (не менее 0,8 МПа); швы необходимо устраивать вразбежку без совпадения со швами нижележащих плит.

При устройстве теплоизоляции с примене- нием мягких минераловатных изделий (плиты, маты и т. д.) особо следят за плотностью прилегания изделий к изолируемой поверх ности и между собой в стыках. Швы в стыках заполняют отходами этого материала.

Стяжки следует устраивать по маячным рейкам, устанавливаемым по нивелиру. Полосы шириной от 2 до 3 м заполняют раствором через одну. После заглаживания поверхности и схватывания раствора уложенной стяжки заполняют пропущенные полосы. Этим же раствором после снятия реек должны быть заполнены швы между полосами.

Толщина выравнивающей стяжки из цементно-песчаного раствора по утеплителю из плит – 20 мм. Стяжку следует армировать металл. сеткой.

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

Работы по ремонту покрытия кровли

Влажность бетонных цементно-песчаных гипсовых и гипсопесчаных оснований при нанесении составов (мастик и клеев), кроме составов на водной основе, не должна превышать 4–5 %. Влажность оснований при нанесении составов на водной основе рекомендуется до появления поверхност- но-капельной влаги.

Толщина грунтовки принимается: для кро- вель из наплавляемых материалов – 0,7 мм, при грунтовке стяжек в течение 4 ч после их устройства – 0,6 мм, по отвердевшей стяжке – 0,3 мм.

Температура горячих битумных мастик при нанесении должна быть 160 ± 20 °С.

Толщина слоя мастик при наклейке рулонов принимается: горячих битумных нижнего слоя – 2,0 мм; то же промежуточных слоев – 1,5 мм; холодных битумных – 0,8 мм.

Кровельные работы ведутся по подготовленной грунтованной поверхности в следующей последовательности: устройство дополнительных слоев в местах установки воронок, устройство основного кровельного ковра, устройство дополнительных слоев на других примыканиях кровли, устройство защитного слоя, устройство защитных фартуков.

Рулонные материалы перед наклейкой следует разметить по месту укладки, при этом учитывают величины их нахлестки при наклейке.

Полотнища рулонов наклеивают в направле- нии от пониженных участков к повышенным, полотнища располагают по длине перпенди-кулярно стоку воды.

Перехлестная наклейка полотнищ в основных и дополнительных слоях не рекомендуется.

Величина нахлестки принимается не менее 100 мм по длине и ширине полотнищ во всех направлениях и слоях кровли. Расстояние между стыками по длине полотнищ в смеж- ных слоях должно быть не менее 300 мм.

Кровельные ковры из рулонных материалов с ранее наплавленным в заводских условиях мастичным слоем наклеивают на предварительно грунтованное основание путем расплавления или разжижения растворителем мастичного слоя.

Нижний мастичный слой расплавляют одновременно с раскаткой рулона; необходимо следить, чтобы не было пережогов рулонного материала, а образующийся валик из расплава мастики температурой от 140 до 160 °С был равномерен по всей ширине рулона.

После приклейки производится прикатка полотнища катком. Прочность приклейки после этого должна быть не менее 0,5 МПа.

Для расплавления мастичного слоя наряду с горелками открытого пламени может применяться оборудование с инфракрасными излучателями.

Разжижение мастичного слоя рулона органическими растворителями производится с одновременной его укладкой или до укладки (в зависимости от температуры воздуха – не ниже 5 °С). Прикатка полотнищ выполняется сразу после приклейки и не менее 2 раз. Мастики и растворители подбирают по виду вяжущего нижнего слоя, исходя из обеспечения сохранности рулонного материала и требуемой прочности приклеивания к основанию (не менее 0,8 МПа) и слоев между собой.

При сварке рулонных материалов горячим воздухом с температурой 200 °С или электропаяльником следует оставлять кромки шириной от 30 до 40 мм, не промазанные мастикой (клеем).

Горячие мастики наносят на грунтованное основание непосредственно перед наклейкой полотнищ.

Холодные мастики следует наносить на основание или полотнище заблаговременно.

Между нанесением их и приклейкой полотнищ необходимо соблюдать технологиче- ские перерывы, обеспечивающие прочное сцепление.

Мастика наносится равномерным, сплошным, без пропусков, слоем или полосами (точками).

Каждый слой следует укладывать после отвердения мастик и достижения прочного сцепления с основанием предыдущего слоя.

Термопластичные рулонные материалы наклеивают мастиками на основе битума.

Термопластичные пленки укладывают свободно с нахлесткой 70 мм, кромки сваривают.

Ендовы на участках с водосточными воронками до укладки основного кровельного ковра необходимо усиливать устройством 2–3 дополнительных рулонных слоев. Прижимное кольцо после устройства слоев основного кровельного ковра необходимо жестко прикрепить к чаше воронки.

В местах деформационных швов, перепадов, примыканий к выступающим конструкциям необходимо укладывать дополнительные слои кровельного ковра.

Кровельный ковер в местах расположения деформационных швов следует устраивать:

- с прокладкой насухо полосы рулонного материала непосредственно над швом и приклеиваемых на мастиках полотнищ, нижний слой которых перекрывает основание на 150 мм (с обеих сторон от шва), последующие слои – дополнительно по 100 мм, сверху наклеиваются полотнища основного кровельного ковра;
- с наклейкой основного рулонного ковра по всей площади устраиваемого бортика и сверху 3 дополнительных слоев, которые наклеивают по всей площади бортика и перекрывают основание: нижний – на 150 мм, два последующих – дополнительно по 100 мм.

Примыкания из рулонных наплавляемых материалов, из рулонных материалов с разжижением мастичного слоя или приклейкой на мастиках выполняют одинаковым способом. В местах примыкания кровли к парапетам, стенам, шахтам и другим вертикальным прямоугольным поверхностям полотнища основного кровельного ковра приклеивают к основанию, начиная от верхней грани бортика.

Дополнительные слои должны перекрывать вертикальные поверхности на высоту не менее 250 мм, а основной кровельный ковер в основании – сначала на 150 мм, в последующем дополнительно по 100 мм.

Верхняя часть дополнительного ковра должна быть прикреплена к заранее уложенным в штрабе вертикальной поверх ности антисептированным деревянным рейкам и защищена закрепленными фартуками из оцинкованной кровельной стали.

При высоте парапета до 450 мм слои дополнительного кровельного ковра должны быть заведены на верхнюю грань степы и защище- ны укрепленными фартуками из оцинкованной стали.

В местах примыкания кровель к трубам и другим конструкциям круглого сечения следует устанавливать на несущие плиты стальные патрубки высотой не менее 300 мм с фланцами или железобетонные стаканы.

По основному кровельному ковру следует укладывать два дополнительные слоя с приклейкой мастиками, а затем сверху устанавливать зонт из оцинкованной кровельной стали с креплением хомутами и защитой герметикой.

Качество кровельных работ

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

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

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

Качество пароизоляции и пароотведения определяется осмотром по отсутствию тре- щин, разрывов, расслоений и т. п.

Качество основания определяется осмо- тром и результатами инструментального контроля уклона, ровности, влажности и т. п.
Качество защитного покрытия определя- ется осмотром и результатами инструмен- тального контроля, например толщины слоя, фракционного состава и т. п.
В общем случае качество пароизоляции, основания и защитного покрытия оценива- ется по соблюдению правил выполнения этих работ.
Сток воды должен быть обеспечен со всех участков кровли: должны быть выдержаны проектные уклоны и отметки.
Качество кровельных работ может быть проверено при проведении испытания кровли путем заполнения водой до границ водораздела либо дождеванием.
Качество рулонной кровли должно удовлетворять следующим требованиям. Приклейка полотнищ кровельного ковра к основанию и склейка их между собой должны быть прочными; отслаивание полотнищ не допускается. Прочность приклейки полотнищ можно проверить путем медленного отрыва их на пробном участке, при правильном выполнении работ разрыв происходит не по склейке, а по полотнищу. Поверхность рулонного ковра должна быть ровной, без вмятин, прогибов и воздушных пузырей (мешков). Качество защитного покрытия должно удовлетворять требова- ниям выполнения окрасочных работ.
Линейные размеры элементов кровли определяются с помощью штангенциркуля, толщиномера, рулетки, металличе- ской линейки и т. п. Для оценки ровности основания используют рейку длиной 2 м и линейку. Определение уклона выполняют уклономером, ватерпасом или другим способом. Влажность основания измеряют влагомером, например ВКСМ-12М, или на образцах, вырезанных из основания.
Технические помещения, подсобные помещения, помещения охраны (консьержные), электрощитовые, мусорокамеры, машинные помещения, вентиляционные камеры Рекомендации по содержанию и ремонту указанных помещений аналогичны реко- мендациям, изложенным в п. 3, с нижеприведенными дополнениями.

Полы в помещениях охраны (консьержных) выполнены из линолеума на подоснове, их следует ежедневно протирать теплой водой. Основание пола из линолеума при замене изношенного должно быть отремонтиро- вано и выровнено. Поврежденные участки покрытия из линолеума необходимо ремонтировать или заменять, подбирая материал по цвету и рисунку с использованием стыко- перекрывающих металлических планок.
В помещениях мусорокамер мытье стен и пола производится ежедневно. В связи с этим необходимо обеспечить целостность отделки стен глазурованной плиткой и полов – керамогранитной плиткой, устраняя отслоения плитки в максимально возмож- ные короткие сроки.
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 капи- тального ремонта с выполнением электро- монтажных работ и сантехнических работ по замене трубопроводов и приборов системы центрального отопления (а для коллектор- ных – обратных трубопроводов ГВС и трубо- проводов внутреннего водостока), а также сантехоборудования санузлов, обслужи- вающих комнаты охраны (консьержные), инвентарные помещения, на ближайшие 5 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 осущест- вляющих надзор за выполнением таких работ.
Двери входа в технические помеще- ния должны быть закрыты на замки, ключи от которых должны храниться в помещении аварийно-диспетчерской службы.

Подраздел 4.2 Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования

Наименование и инвентарный номер помещения	Допустимая t° и влажность			Температура воздуха обеспечивается за счет
	СНиП	СанПиН	ГОСТ	
ИТП, насосная, станция водоочистки	5 ºС [1] / 60 % [2]	–	14 ºС / –	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
Помещения технических подполий	5 ºС / 60% [2]	–	14 ºС / –	
Коридоры	16 ºС	16 ºС / 60 %	16 ºС / 60 %	Отопительных приборов системы центрального отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность – за счет проветривания через оконные блоки
Вестибюли, холлы, лифтовые холлы, лестничные клетки		14 ºС / –	14 ºС / –	
Подсобные помещения		12 ºС / –	12 ºС / –	
Комнаты охраны (консьержные)	18 ºС	–	18 ºС / 60 %	
Санузлы	16 ºС	18 ºС / –	18 ºС / –	Отопительных приборов системы центрального отопления, установленных в смежных помещениях, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность, не способствующая выпадению конденсата на поверхности трубопроводов и ограждающих конструкциях, – системой приточно-вытяжной вентиляции
Мусорокамеры	5 ºС	–	–	
подземный паркинг	5 ºС	–	–	Система воздушного отопления при помощи вентиляционной установки.

Подраздел 4.3 Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Фундамент

В целях недопущения разрушения конструкций фундаментов эксплуатирующая организа- ция должна обеспечить:

- температурно-влажностный режим техподполий;
- устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций техподполий;
- работоспособное состояние внутридомовых дренажей.

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 и стен подвалов производится специализированными организациями.

Отмостки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03.

Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию. Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию трубопроводов внутри техни- ческого подполья, своевременно устранять утечки, засоры и негерметичность стыковых соединений в системах канализации, обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток, крышек у ревизий и т. д. Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

Не допускается:

- подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;
- устанавливать в техподпольях дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта; рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения;
- подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10–15 см.

Наружные и внутренние капитальные (несущие) стены

Для обеспечения нормативных прочностных характеристик несущих стен необходимо обеспечивать:

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

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

Причины деформаций и методы ремонта устанавливает специализированная организация.

Не допускаются разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток. Осмотр конструкции вентилируемых фасадов, в том числе и подконструкциий следует проводить в соответствии с ТС на примененную подсистему в обозначенных местах с участием специализированной организации.

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 по проекту. Защитные покрытия должны иметь уклон не менее 3 % и вынос от стены по проекту.

При обнаружении трещин, вызвавших повреждение стен, отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а

также в местах заделки перекрытий, нужно

организовывать систематическое

наблюдение за ними с помощью маяков или другим способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать.

Парапеты и карнизы на кровле должны иметь надежное крепление к элементам здания и окрытие с уклоном в сторону внутреннего водостока не менее 3 %. Вынос карниза или окрытия при этом должен быть по проекту, металлические окрытия должны соединяться двойным лежачим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадание 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 окрасочного слоев, трещины в штукатурке, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т. д. должны устраняться по мере выявления, чтобы не допустить их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

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

- облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять;
- отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения;
- поврежденные места на фасаде восстановить.

Повреждения отделки поверхности стен первых этажей следует облицевать с использо- ванием материалов, аналогичных использованным в отделке (вентилируемые фасады). При наличии на облицовке цоколя натураль- ным камнем не заполненных раствором швов между плитками их следует затереть по проекту. Перед затиркой швы очищают и увлажняют. Выпавшие плитки облицовки устанавливают на цементном растворе состава 1:3–1:4 заподлицо с поверхностью фасада с обязательным соблюдением правильности разрезки. Места отслоившихся плиток тщательно насекают, очищают и увлажняют. Штукатурку с усадочными мелкими трещинами необходимо защищать от разрушения затиркой жидким полимерцементным раствором с окраской. Стабилизировавшиеся широкие трещины следует заделать материалом, аналогичным материалу стен, или полимерцементным раствором.

Окраску фасадов зданий следует производить согласно схемам отделки фасадов, предусмотренных проектами. Окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест. Окраску фасадов необходимо производить после окончания ремонта стен, парапетов, выступающих деталей, входных устройств (крылец, козырьков), кровли. Слабо держащаяся старая краска должна быть удалена. Окрытия окон, поясков должны быть выполнены из оцинкованной стали с заделкой кромок в облицовочный слой по проекту.

Плиты перекрытий и иные плиты

При эксплуатации перекрытий должны быть обеспечены:

- устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;
- исправное состояние перекрытий; звукоизоляция;
- устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;
- восстановление теплотехнических (перекрытия над верхними этажами, над подва- лами), водоизоляционных (перекрытия в санузлах, тамбурах, мусорокамерах) свойств перекрытий.

Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, чтобы не допустить 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 и увлажнений чердачных перекрытий следует устранять указанные дефекты при капитальном ремонте по проекту специализированной организации.

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

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

Рекомендации по содержанию и ремонту несущих колонн см. в пп. 1, 2 настоящего подраздела

Подраздел 4.4 Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома

Рекомендации по содержанию и ремонту перегородок

Эксплуатирующая организация должна обеспечить:

- исправное состояние перегородок;
- устранение повреждений перегородок по мере выявления, чтобы не допустить их дальнейшего развития;
- восстановление звукоизоляционных, огнезащитных свойств.

Зыбкость перегородок необходимо уменьшать восстановлением и установкой дополнительных креплений к смежным конструкциям.

Если перегородки кирпича имеют значительный наклон или выпучивание, а в горизонтальных швах появились трещины, то их следует переложить или заменить новыми. 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 паклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон известково-гипсовым раствором.

При повторном появлении трещин в местах сопряжений перегородок со стенами или друг с другом необходимо оштукатурить углы по металлической сетке.

Трещины по периметру отопительной панели и пространство между гильзой и трубопроводом центрального отопления необходимо проконопатить асбестовым шнуром, затереть цементно-известковым раствором с добавлением 10–15% асбестовой пыли.

Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.

Облицовку, потерявшую сцепление с перегородкой, следует снять и сделать заново.

При восстановлении облицовки следует применять плитку, однотипную по форме и цвету.

Рекомендации по содержанию и ремонту ограждений лестничных маршей Отсутствующие или поврежденные металлические вертикальные прутки, поручни, крепления ограждений лестничных маршей следует восстановить, расшатавшиеся ограждения – укрепить.

Отклонение ограждений лестничных маршей вертикали должно составлять не более 6 мм. Окраска металлических ограждений лестнич- ных маршей выполнена масляными красками. Срок службы такой окраски составляет до 10 лет. При появлении отслоений, истираний масляных окрасок, в ходе текущего ремонта отделки лестничных клеток следует производить очистку ограждений от старой окраски, их грунтовку, шпатлевку и окраску безводными составами. В дальнейшем окраску следует производить в ходе очередного текущего ремонта.

Рекомендации по содержанию и ремонту парапетов см. в п. 5 подраздела 3.1.

Рекомендации по содержанию и ремонту оконных блоков в помещениях общего пользования

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

- исправное состояние окон;
- воздухоизоляционные, 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 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 наносят мягкой льняной тканью на поверхность рамы и оставляют до полного высыха- ния. Затем раму растирают сухой или влажной салфеткой. Не следует допускать ударов по наружным поверхностям рамы и нанесе- ния на нее царапин.

Уход за резиновыми уплотнителями

Резиновые уплотнители обеспечивают герметичность окон. Для продления срока его эксплуатации, т. е. сохранения его водо- и воздухоизоляционных свойств, необходимо на протяжении первых 2 лет эксплуата- ции 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, необхо- димо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть ее из вертикал. положения в горизонтальное и затянуть винты. Все окна оснащены высококачественной фурнитурой. Для увеличения срока ее использования и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее 2 раз в год (при профосмотре) смазывать все движущиеся составные части машинным маслом, не содержащим кислот или смол и не разрушающим 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.

Рекомендации по содержанию алюминиевых окон и витражных конструкций Мероприятия, проводимые после установки конструкций:

1.1. Сразу после установки конструкций, с помощью пылесоса удалите мусор с рамы и всех подвижных частей и протрите влажной мягкой тряпкой.

1.2. Снимите самоклеящуюся защитную пленку с конструкций. Самоклеящаяся защитная пленка используется для временной защиты поверхностей от загрязне- ния и повреждений в процессе хранения, транспортировки и монтажа алюминиевых конструкций. Эксплуатация алюминиевых конструкций с защитной пленкой под прямыми солнечными лучами недопустима, так как может вызвать изменение свойств клея, что повлечет за собой появление трудностей при снятии пленки с изделия.

Мероприятия, проводимые во время выполнения отделочных работ:

- При проведении отделочных работ необходимо защитить створки окон и дверей, чтобы исключить попадание строительного мусора в узлы фурнитуры и резиновые уплотнители.
- Тщательно оберегайте конструкции от воздействия горячих металлических искр при работе углошлифовальными машинами и при проведении сварочных работ.
- При производстве ремонтно-отделочных работ, связанных с мокрыми процессами, в помещениях резко увеличивается влажность воздуха. Из-за этого происходит выпадение конденсата на внутренних поверхностях стеклопакетов или стекол и конструкций. Это явление («запотевание стекла») будет наблюдаться до тех пор, пока полностью не высохнут строительные материалы (штукатурки, краски и т. п.), что в действительности может длиться достаточно долго.
- Для предотвращения загрязнений при производстве строительных работ, связанных с «мокрыми» процессами, двери необходимо тщательно укрывать полиэтиленовой пленкой.

Рекомендации по эксплуатации:

- Запрещается эксплуатация открывающихся элементов конструкций с треснувшими стеклами (при повреждении необходимо вызвать специалиста для замены стеклопакета).
- Запрещается подкладывать под откинутые или открытые створки какие-либо посторон предметы.
- Не прикладывайте к створкам дополнитель- ную нагрузку в вертикальном направлении.
- Не допускайте соударения створки и рамы.
- Не оставляйте створки в открытом или откинутом положении при сильном ветре.
- При закрывании створки из откидного положения дополнительно поддерживайте створку свободной рукой.
- Не допускайте ударов и иных повреждений конструкций.
- Не используйте алюминиевые конструкции в качестве несущих конструкций для элемен- тов внутренней отделки.
- Запрещается самостоятельно вносить изменения в конструктив алюминиевых конструкций витражей. В случае необходимости воспользуйтесь услугами специализир. организации.
- Запрещается наклеивать на стекло любого вида пленки без согласования с изготовителем.
- Запрещается устанавливать любого вида непрозрачные панели (экраны) вплотную к стеклопакету или с зазором менее 100 мм. При установке экрана необходимо обеспе- чить вентиляцию пространства между стеклопакетом и экраном.

Правила пользования оконной фурнитурой все операции с оконной ручкой следует проводить без чрезмерных усилий и только при закрытой створке!

Внимание! Не пытайтесь отворить окно, находящееся в откидном положении (или наоборот). Сначала закройте створку, прижав ее к раме по всей плоскости, а уже затем переведите ручку в нужное положение для обычного открывания.

Правила пользования дверью с механизмом автоматического закрывания (доводчиком)



Рис. 1
Схема поворота ручки для открывания поворотной створки



Рис. 2
Схема поворота ручки для открывания поворотно-откидной створки

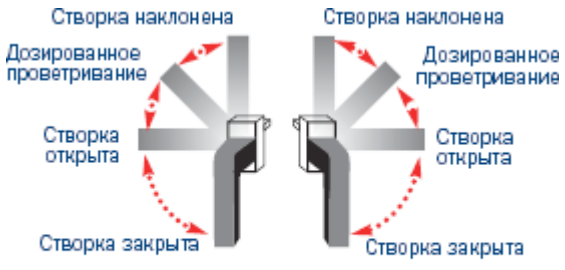

Рис. 3
Схема поворота ручки для открывания поворотно-откидной створки и дозированного проветривания

• Запрещается фиксировать дверное полотно в открытом положении путем подкладывания под створку каких-либо предметов. На время фиксации открытого положения во избежание перекоса створки рекомендуется произвести разъединение тяг доводчика (на рис. 4 указано стрелкой).



•

Рис. 4

• Запрещается «помогать» двери закрываться быстрее, чем позволяет доводчик.
• Запрещается прилагать к дверному полотнуили штанге доводчика вертикальные усилия.
• В процессе эксплуатации доводчик необходимо периодически регулировать.
При правильной эксплуатации регулировку достаточно делать только при значительном изменении температуры окружающей среды – 2–4 раза в год.
Уход
1.1. Уход за стеклопакетами и алюминиевыми конструкциями с полимерным покрытием.
Поверхность алюминиевых конструкций следует очищать от загрязнения и пыли с применением моющих средств, не содержащих абразивные вещества, щелочи, кислоты, растворители и другие вещества, которые могут повредить защитное покрытие профиля или поверхность стекла.
Рекомендуется использовать слабый мыльный раствор или средства для мытья стекол.
1.2. Уход за фурнитурой.
Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Следует не менее 2 раз в год смазывать все подвижные составные части фурнитуры смазкой, не содержащей кислот или смол (подходят: технический вазелин или машинное масло).
Для более качественного обслуживания оконных механизмов рекомендуется использовать средства, специально предназначенные для ухода за фурнитурой.
Не допускайте применения чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры!
1.3. Уход за резиновыми уплотнителями.
Уплотнители изготовлены из современного материала, который подвержен естественному старению. Для сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств необходимо 2 раза в год очищать его от грязи влажной салфеткой и протирать специальными средствами (для обработки используйте хорошо впитывающую ткань).
Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями! Обратите внимание, что благодаря современ- ным, плотно закрывающимся окнам воздухообмен через щели в окнах отсутствует и влага в помещении при достижении точки росы конденсируется и может привести к образо- ванию влажных пятен и плесени. Наиболее подвержены подобной опасности помещения с низкими температурами и высокой влажностью. По этой причине правильная вентиляция является условием правильной эксплуатации алюминиевых светопрозрачных конструкций и, как следствие, создания комфортного микроклимата в помещении.
Ограничения и утрата гарантии Гарантийные обязательства не распространяются на следующие случаи:
• изменения геометрии инженерных конструкций из-за просадки фундамента при подвижках грунта;
• несоблюдение правил эксплуатации;
• любое вмешательство в конструкцию витражей лицами, не уполномоченными на то предприятием-изготовителем;
• самостоятельная замена фурнитуры, уплотнителей или их частей, а также самостоятельный ремонт каких-либо частей алюминиевых конструкций.

Рекомендации по содержанию квартирных дверных блоков

Приложение большой силы при закрывании двери может вызвать большую нагрузку на дверную коробку и защелку и привести к встряске и смещению деталей замка, что может вывести из строя замок в целом либо механизм защелки в отдельности.
Во избежание больших динамических нагру- зок на защелку не следует допускать сильного удара о дверную коробку. Спокойное и плавное открывание гарантирует длительное, без поломок, пользование дверью. Замки двери

могут быть выведены из строя, если

захлопнуть дверь с большим усилием при выдвинутых ригелях замка.
Замки не должны подвергаться механическому, термическому либо иному воздействию.
При самостоятельной разборке, доработке и деформации замков изделие теряет гарантийное обслуживание. Путем намеренного заталкивания инородных предметов внутрь корпуса через замочную скважину возможно выведение замка из строя.

Предупреждение

При отпирании и запирании замков ключом ни в коем случае не поворачивайте ручку, снимающую дверь с защелки, в противном случае при работе замка уплотнитель двери создаст избыточное боковое давление на засовы,
что сокращает срок службы этих механизмов на 70 % и в худшем случае может привести к заклиниванию замка. Это не является заводским дефектом, когда Вашу дверь сможет открыть только специалист службы спасения.
Запирать и отпирать дверь ключом следует только после того, как убедитесь, что дверь зафиксирована на защелку.
Если вы сомневаетесь, что дверь зафиксирована на защелку, то приложите к двери захлопывающее усилие. В момент запирания двери на защелку слышен характерный щелчок, свидетельствующий о выскакивании защелки из замка и входе в косяк.
Выполнение этого правила обеспечит замку щадящий режим эксплуатации, при этом усилия на ключе и на вертушке задвижки при отпирании и запирании будут наименьшими.

Уход

Порошковое покрытие является высокостойким материалом, однако прямое воздействие солнечных лучей, механическое и химическое воздействие (растворители, «Уайт-спирит» и др., резкий перепад температур, воздействие активных сред на дверь, повышенная влажность) могут привести к отслаиванию лакокрасочного покрытия ме- таллической двери.
Двери с отделкой МДФ-панелями предназначены только для внутренних помещений!

- Дверное полотно требует внимательного и бережного отношения. Для сохранения внешнего вида двери рекомендуется периодически применять средства для ухода за мебелью из натурального дерева.
- Разрешается очистка поверхности двери влажной салфеткой или слабым мыльным раствором, не содержащим кислотно-щелоч- ных добавок.

Не допускайте грубого механического воздействия на поверхность двери, равно как и ее контакта с кислотами, щелочами, растворителями, – это может привести к появлению дефектов на ее поверхности и ухудшению внешнего вида.
При соблюдении вышеперечисленных правил производитель гарантирует исправную работу двери в целом и ее запирающих механизмов в частности.
Напоминаем также, что производитель не несет ответственности за случайные или наме- ренные повреждения внешнего вида Вашей двери, появившиеся в процессе эксплуатации.

Рекомендации по содержанию и ремонту дверей в помещениях общего пользования

Для обеспечения безотказного функционирования двери в целом и работы ее замков и запорных механизмов необходимо соблюдать приведенные ниже правила эксплуатации металлической (в т. ч. противопожарной) двери:
1. Условия эксплуатации должны исключать непосредственное воздействие агрессивных сред, таких как пары кислот, растворителей и других химически активных веществ, на лакокрасочное покрытие изделия.
2. Поверхность двери следует очищать средствами, не содержащими растворители и абразивные материалы.
3. Работу двери и ее снаряжения необходимо проверять и обслуживать не менее 2 раз в год, в т. ч.:

- осуществлять смазку петель, основания дверных ручек, цилиндров, шпингалетов и шарниров доводчика (при наличии) 1 раз в 6 месяцев (например, петли и шарниры доводчика – пластичной смазкой ЦИАТИМ-201 или любой аналогичной; основания дверных ручек, шпингалеты и цилиндры – аэрозолем WD 40);
- проверять работу замка, шпингалетов. Ключ в замочную скважину вставлять до упора, поворачивать аккуратно;
- регулировать работу дверных доводчиков в сезон: зима и лето;
- проводить регулярную очистку ответных частей замковых устройств. Не допускать попадания грязи на цилиндры (ключевины) замков;
- дверь открывать и закрывать плавно, без рывков. Запрещается захлопывать полотно двери при выдвинутых ригелях замков;

• нельзя подвергать замки механическому, термическому и химическому воздействию. При самостоятельной разборке, доработке и деформации замков изделие теряет гарантийное обслуживание.

4. Нельзя держать дверь в открытом состоянии с помощью посторонних предметов, необходимо использовать специально предназначенное для этого устройство. Противопожарные двери всегда должны быть закрыты. Если назначение помещения предполагает постоянное нахождение двери в открытом положении, то для этого используется закрывающее дверь устройство – оно закрывает дверь в случае возникновения пожара.

5. Металлическая дверь имеет большую массу (до 130 кг), приложение большой силы при закрывании двери может вызывать ударную нагрузку на дверную коробку и защелку и привести к встряске и смещению деталей замка, что может вывести из строя механизм защелки или замок в целом. Поэтому во избежание больших динамических нагрузок на защелку не следует допускать сильного удара двери о косяк. Спокойное и плавное откры- вание и закрывание гарантирует длительное и безотказное функционирование двери. При отпирании и запирании замков ключом сначала откройте замок и только потом нажмите на ручку, снимающую дверь с защел- ки. В противном случае при работе замка и задвижки уплотнитель двери создает силь- ное боковое давление на засовы, что сокра- щает срок службы этих механизмов на 75 % и может привести к заклиниванию замка, тогда дверь смогут открыть только специалисты. При самостоятельной разборке, доработке и деформации замков изделие теряет гарантийное обслуживание. Путем намеренного заталкивания инородных предметов внутрь корпуса замка через замочную скважину возможно выведение замка из строя.

6. Область пола, над которой проходит дверное полотно (зона открывания), должна своевременно очищаться от грязи и пыли, быть свободной от посторонних предметов. Порог двери должен содержаться в чистоте.

7. Лакокрасочное покрытие, поврежденное в процессе эксплуатации (сколы, царапины), во избежание появления ржавчины на дверных блоках должно быть восстановлено (например, алкидной эмалью Miranol или любой аналогичной). Если дверь с лакокрасочным покрытием устанавливается с выходом на улицу, то обязательно наличие защитного козырька снаружи и холодного тамбура внутри помещения.

8. В процессе эксплуатации не допускаются изменения двери, влияющие на ее эксплуатационные характеристики.

Гарантия на металлические двери и механизмы не распространяется в следующих случаях:

• Самостоятельный ремонт двери или запирающих механизмов.

• Претензии по качеству поверхности не принимаются, если в период эксплуатации двери нарушения произошли из-за использования очистительных средств с абразивами, кислотами и пр. или в случае термической деформации поверхностей/профилей под воздействием нагревательных, осветительных приборов, открытого пламени.

• Вмешательство в конструкцию двери, а также навеска или врезка дополнитель- ных устройств (доводчиков, замков, глазков и т. п.) не уполномоченными на то произво- дителем лицами.

• Отсутствие обслуживания дверей не менее 2 раз в год.

• Претензии на поломки доводчиков не принимаются в случае принудительного закрытия двери вручную при работающем доводчике, удерживании двери в открытом положении при работающем доводчике.

Рекомендации по содержанию и ремонту люков в помещениях общего пользования См. п. 5 настоящего подраздела.

Подраздел 4.5 Рекомендации по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования для предоставления коммунальных услуг

Рекомендации по содержанию и ремонту вводных шкафов системы электроснабжения

• ГРЩ установлен в эл. щитовой (первый этаж, отдельное помещение), ВРУ – в эл. щитовой подземного паркинга (отдельное помещение, вход из подземного паркинга).

• Температурный режим в эл. щитовой должен быть в пределах 5–40 ºС.

• Осмотр ГРЩ и ВРУ должен производиться ежемесячно (профосмотр).

При осмотре должно быть обращено внимание на следующее:

• Состояние помещения эл. щитовой, исправность дверей, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие и исправность замков. Исправность отопления, вентиляции, освещения и сети заземления.

• Наличие средств пожаротушения (ящик с песком и совком с деревянной ручкой или из нетокопроводящего материала, огнетушитель углекислотный или порошковый на 5 л).

• Наличие испытанных защитных средств.

• Состояние контактов рубильников.

• Целостность пломб у эл. счетчиков и трансформаторов 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 ГРЩ и 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. оборудо- вания и ликвидация видимых повреждений.

• Затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности кожухов, рукояток, замков, ручек и другой арматуры.

• Проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах.

• Проверка наличия тепловых реле и их соответствие номинальному току токоприемника.

• Регулирование одновременности включения и отключения, фиксации отключенного состояния ножей рубильников и переключателей, замена предохранителей и плавких вставок.

• Проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР).

ППР ГРЩ и ВРУ должен производиться 1 раз в 3 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 неподвиж. 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 1 раза в 2 года).
• Обновление чертежа схемы (при необходимости).
• Окраска панелей (при необходимости).
• Проверка фазировки ВРУ и их присоединений.
• Проверка главной заземляющей шины (проверка затяжки болтовых и целостности сварных контактных соединений).
• Проверка и замена изоляторов (при обнаружении факта неисправности).
• Смазка приводов и механизмов рубильников, ножей.
• Замеры сопротивления изоляции (проводятся мегаомметром на 1 000 – 2 500 В. Сопротивле- ние изоляции должно быть не менее 1 Мом).
• Проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0,1 Ом).

Рекомендации по содержанию и ремонту вводно-распределительных устройств системы электроснабжения

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

Рекомендации по содержанию и ремонту аппаратуры защиты, контроля и управления системы электроснабжения Рекомендации по содержанию и ремонту аппаратуры защиты, электроснабжения см. в пп. 1, 5 настоящего подраздела.

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

Расчетные счетчики эл. энергии установлены в эл. щитовой жилого дома и подземного паркинга.

Расчетные счетчики эл. энергии учитывают расход эл. энергии следующих потребителей:
• жилая часть – общий учет квартир, учет освещения МОП, учет нагрузок АВР (лифты, электроснабжение вентиляторов подпора воздуха, системы дымоудаления, аварийное освещение, ИТП);
• 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.

Поверка расчетных эл. счетчиков производится согласно срокам, которые установлены 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 осуществляет собственник (или управляющая компания) по согласованию с энергоснабжающей организацией.

Рекомендации по содержанию и ремонту этажных электрических щитков и шкафов

Этажные щиты установлены в общих коридорах, в строительных нишах.

Этажные щиты должны иметь степень защиты оболочек электротехнических устройств по международному стандарту CEL529 – IP 31. Дверки этажных щитов должны быть всегда закрыты на штатное запирающие 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 наплывов, проверка исправности кожухов, замков.
• Проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах.

ППР этажных щитов должен производиться 1 раз в 3 года. В состав работ ППР входят:
• 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 1 000 В. Сопротивление изоляции должно быть не менее 0,5 Мом).
• Проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1 Ом).
• Проверка действия расцепителей автоматических выключателей.
• Проверка полного сопротивления петли фаза-ноль (для стояков питания квартир).

Рекомендации по содержанию и ремонту электрической установки системы дымоудаления

Состав работ и сроки проведения работ для АВР системы дымоудаления и вентиляторов подпора воздуха смотри в п. 1. настоящего подраздела.

ППР линий питания системы дымоудаления и вентиляторов подпора воздуха должен производиться 1 раз в 3 года. В состав работ входят:
• Замеры сопротивления изоляции (проводятся мегаомметром на 1 000 В, сопротивление изоляции должно быть не менее 0,5 Мом).
• Проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0.1 Ом).
• Проверка действия расцепителей автоматических выключателей.
• Проверка полного сопротивления петли фаза-ноль.

Подраздел 4.6 Рекомендации по содержанию и ремонту систем холодного водоснабжения

Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы холодного водоснабжения, входящих в общее имущество многоквартирного дома
Внутридомовые сети холодного водопровода и сети по коммуникационному коридору от насосной до водомерного узла предусматриваются из полипропиленовых труб. Стояки и магистрали теплоизолированы материалом. Стояки проложены по квартирам, выполнены без кольцующих перемычек.

Система водопровода должна выдерживать давление до 10 кгс/см^2 (1 МПа).
Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:
проведение профилактических осмотров, планово-предупредительных ремонтов трубопроводов;
устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в труба и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного;
устранение утечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов.
При появлении коррозии на наружных стенках трубопроводов следует производить очистку и окраску трубопроводов.
Крепления трубопроводов должны находиться в исправном состоянии.
В случае замерзания трубопроводов в зимний период их отогревание должно производиться при помощи устройств на основе греющих кабелей.
Трубопроводные системы холодной воды должны выполняться из труб и соединительных деталей, срок службы которых при температуре воды 20 ºС и нормативном давлении составляет не менее 50 лет, при этом гидравлические сопротивления должны оставаться неизменными в течение всего срока эксплуатации.
Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы холодного водоснабжения
На сетях холодного водоснабжения установлены шаровые вентили Ду от 15 до 32 мм и задвижки Ду 50 и более мм.
Запорная арматура считается работоспособной, если:
обеспечивается прочность материалов деталей и сварных швов, работающих под давлением;
не наблюдаются пропуск среды и потение сквозь металл и сварные швы;
обеспечивается герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде;
обеспечивается герметичность затвора арматуры;
обеспечивается плавное перемещение всех подвижных частей арматуры без рывков и заеданий.
Трубы и фасонные изделия должны выдерживать:

Пробное давление воды, превышающее рабочее давление в сети в 1,5 раза, но не менее 0,68 Мпа, при постоянной температуре холодной воды 20 ºС.
При появлении следов коррозии на корпу- сах стальных задвижек следует производить их очистку и окраску.
Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды
Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 °С. Вход посторонних лиц в помещение водомерного узла не допускается.
Калибр и пределы измерения водосчетчика должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор.
В случае завышения объемов воды, проходящей через водомер, необходимо заменить его на водомер требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем.
В состав работ по обслуживанию приборов учета входит следующее:
визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды;
снятие и запись показаний счетчика воды;
составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика;
проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды вентилями) для очистки фильтра воды;
разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) с последующей сборкой фильтра;
запуск воды с общего вентиля к счетчику воды.
Проверка работы счетного механизма на счетчике воды;
при отказе работы счетчика съем неис- правного счетчика. Установка счетчика воды с новой пломбировкой;
ремонт счетчика проводится специализи- рованной сервисной службой.
Счетчики воды должны быть защищены от вибрации (допустимые параметры вибрации принимаются в соответствии с данными паспортов

приборов). Счетчики не должны подвергаться механическим напряжениям под воздействием трубопроводов и запорной арматуры и должны быть смонтированы на подставке или кронштейнах.

Рекомендации по содержанию и ремонту установок для очистки и улучшения качества холодной воды

Для очистки воды от механических загрязнений размером более 20 мкм применяется станция механической водоочистки.

Замена (либо очистка) картриджей производится при увеличении гидравлического сопротивления до 2 атм, определяемого по разности показаний давления на манометрах в начале и в конце линий.

Рекомендации по содержанию и ремонту механического оборудования и иного оборудования, расположенного на сетях системы холодного водоснабжения Насосная станция

В помещении насосной станции устанавливается комплектная установка Grundfos/аналог повышающего давления ХВС + ГВС на весь блок, смонтированная на общей раме, с выполненной разводкой труб, электромонтажом и заводской регулировкой. Комплектуется шкафом управления.

Эксплуатационный персонал насосных станций обязан:

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

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

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

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

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

Поддерживать надлежащее санитарное и противопожарное состояние в помещениях насосной станции.

Вести систематический учет работы насосной станции, делая соответствующие записи в эксплуатационных журналах и суточных ведомостях.

Своевременно проводить плановые ревизии, текущие и капитальные ремонты оборудования и систем, а также ремонты оборудования и систем, поврежденных во время аварий.

Должно быть обеспечено наличие необходимой технической документации:

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

генеральный план площадки насосной станции с нанесенными подземными коммуника- циями и устройствами;

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

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

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

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

инструкции по ТБ и ОТохране 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 соответ- ствии с инструкциями заводов-изготовителей, применительно к особенностям эксплуа- тации данной станции.

В инструкциях должны быть определены условия эксплуатации оборудования и систем:

при нормальной работе станции;
при работе станции с неисправным оборудо-ванием и в аварийных режимах;
при проведении профилактических и капи-тальных 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 выпол-няться также мероприятия, направленные на повышение надежности работы оборудова- ния, улучшение технико-экономических показателей и совершенствование оборудования путем модернизации отдельных элементов и узлов, с учетом передового опыта и новых разработок.
До вывода в ремонт агрегатов и механизмов должны быть проведены следующие работы:
составлены ведомости объема работ и смета, которые уточняются после вскрытия и осмотра агрегата;
составлен график проведения ремонта, заготовлены необходимые материалы и запасные части;
составлена и утверждена техническая документация на выполнение работ по модернизации оборудования, намеченной в период ремонта;
укомплектованы и приведены в исправное состояние инструмент, приспособления, такелажное оборудование и подъемно-транспортные механизмы;
подготовлены рабочие места для ремонта, произведена планировка ремонтной площадки с указанием мест размещения частей и деталей;
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 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 выполне- ние всех работ, перечисленных в ведомости, и дана предварительная качественная оценка ремонта и внешнего вида оборудования.
Вновь вводимое после ремонта оборудова- ние испытывается в соответствии с действующими инструкциями.
Основное оборудование после предварительной приемки и испытаний проверяется под нагрузкой в течение времени, указанного заводом, 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, принима- ются 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 осуществляется 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 услов- ная маркировка, указывающая их назначение. В инструкции по эксплуатации насосных агрегатов должны быть отражены последовательность операций пуска и остановки насосных агрегатов, способы регулирования их рабочих параметров, допустимые температуры подшипников и других узлов агрегатов, диапазон изменения уровня масла в подшипниковых ваннах, давления масла в маслосистемах, перечень основных неисправностей
и способ их устранения.

Допускаемое количество включений и отключений насосных агрегатов регламентируется местными инструкциями по эксплуатации, в соответствии с рекомендациями заводов – изготовителей насосов, электродвигателей и коммутационных аппаратов (выключателей, контакторов).

Перед пуском насосного агрегата в работу должны быть проверены:

состояние напорных и всасывающих задвижек;

заполнение корпуса насоса водой;

состояние сальников, муфтовых соединений, защитных ограждений;

состояние контрольно-измерительных приборов и средств управления и пусковых устройств;

наличие масла в подшипниках и подпятниках.

Пуск насосов может производиться двумя способами: на открытую или на закрытую задвижку. 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 эксплуатацию 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 определ. расчетом или опытным путем.

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 расчетов 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 агрега- тов в ненормальных режимах: перегрузки, кавитации, помпажа, вне зоны оптимальных КПД, при повышенной вибрации, перегреве подшипников и других узлов агрегатов.
Насосные агрегаты должны работать в экономичном режиме. Экономичный режим работы насосных станций обеспечивается:
работой насосов в зоне оптимальных значе- ний КПД, т. е. в допускаемом рабочем диапазоне изменений водоподачи и давления;
контролем износа оборудования (насосов, затворов, задвижек, клапанов) и устранением обнаруженного износа;
поддержанием соответствия режима работы насосных станций режиму работы водопроводных и канализационных сетей.
Контроль износа оборудования осуществляется при выполнении ежегодных планов профилактических осмотров и ремонтов оборудования, а также сравнением фактических рабочих характеристик насосов с исходными или каталожными характеристиками.
Для снятия фактических характеристик должна быть обеспечена возможность поагрегатного измерения водоподачи и мощности насосных агрегатов.
Приведение режима работы насосных станций в соответствие с режимом работы водопроводных или канализационных сетей осуществляется различными способами:
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 колеса;
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;
регулированием частоты вращения рабочих колес насосов с помощью регулируемого привода, а также сочетанием этого способа с вышеназванными способами.
Для эффективного регулирования режи- мов работы должны быть заблаговременно разработаны режимные карты и типовые графики, которые регламентируют условия применения различных способов регулирования в зависимости от реальных режимов водопотребления.
Эффективное использование систем автоматизированного управления (САУ) насосных установок, оснащенных регулируемым электроприводом, обеспечивается:
соблюдением инструкций по обслуживанию САУ, подготовленных предприятием-разработчиком и утвержденных руководством насосной станции;
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, которая угрожает 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, которые указывают 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 пр.) должны быть закрыты ограждениями, снятие которых во время работы запрещается.
Агрегаты, находящиеся в резерве, должны быть постоянно готовы к немедленному пуску, периодически осматриваться и опробоваться по утвержденному графику.
Вибрация агрегатов, измеренная на каждом подшипнике, не должна превышать значений, указанных в заводской документации.

Наружные поливочные краны
Наружные поливочные краны перед началом отопительного периода следует отключить и опорожнить для предотвращения их замерзания в зимний период.
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 4.7 Рекомендации по содержанию и ремонту системы горячего водоснабжения

Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы горячего водоснабжения, входящих в состав общего имущества МКД, соответствуют рекомендациям, изложенным в п. 1 подраздела 3.6, со следующими дополнениями:

• Подающие стояки горячего водоснабжения проложены по квартирам. Система горячего водопровода принята однозонной с нижней разводкой и объединением циркуляционных стояков в подвале в секционные узлы через термостатические балансировочные клапаны и подключением узлов к циркуляционной магистрали через ручные балансировочные клапаны.

• Внутридомовые сети горячего водопровода и сети по коммуникационному коридору от ИТП до приборов предусматриваются из полипропиленовых труб, армированных стекловолокном.

• Качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, должно отвечать требованиям СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"

• Для контроля качества горячей воды следует обеспечить разработку, утверждение и внедрение программы лабораторно-производственного контроля качества горячей воды.
Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам, должна быть не менее 60 °С. Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматических регуляторов, установленных в ИТП.
Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабже- ния должна выбираться исходя из условий обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 °С.
Системы ГВС здания по окончании ремонта следует испытывать на давление, равное 1,25 рабочего, но не выше 1,0 МПа (10 кгс/см2) и не ниже 0,75 МПа (7,5 кгс/см2).
Конструкция подвесок креплений и подвижных опор для трубопроводов должна допускать свободное перемещение труб под влиянием изменения температуры.
После ремонта система должна быть испытана с

участием лица, ответственного за безопасную эксплуатацию, с составлением соответствующего акта.

В процессе эксплуатации необходимо следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, устранять причины, вызывающие их неисправность и утечку воды.
Осмотр систем горячего водоснабжения следует производить согласно утвержденному графику профилактических осмотров.

Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы ГВС соответствуют рекомендациям, изложенным в п. 2 подраздела 3.6.

Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды
Помещение узла учета должно быть осве- щено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 °С. Вход посторонних лиц в помещение узла учета 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:
- визуальный осмотр: проверка наличия и нарушения пломб на счетчике воды;
- снятие и запись показаний узла учета;
- составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика;
- проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды вентилями) для очистки фильтра воды;
- разбор фильтра, очистка фильтра от накипи (отложений) с последующей сборкой фильтра;
- запуск воды с общего вентиля к счетчику воды, проверка работы счетного механизма на счетчике воды;
- при отказе работы счетчика съем неис- правного счетчика, установка счетчика воды с новой пломбировкой;
- ремонт счетчика проводится специализи- рованной сервисной службой.

Счетчики воды должны быть защищены от вибрации (допустимые параметры вибрации принимаются в соответствии с данными паспортов приборов). Счетчики не должны подвергаться механическим напряжениям под воздействием трубопроводов и запорной арматуры и должны быть смонтированы на подставке или кронштейнах.

Рекомендации по содержанию и ремонту механического оборудования и иного оборудования, расположенного на сетях системы горячего водоснабжения и входящего в состав общего имущества МКД, соответствуют рекомендациям, изложенным в п. 5 подраздела 3.6.

Подраздел 4.8 Рекомендации по содержанию и ремонту системы водоотведения

Рекомендации по содержанию и ремонту труб системы водоотведения, входящих в состав общего имущества МКД
Магистрали систем канализации дома выполнены из полипропиленовых труб.
Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:
- проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов;
- устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных дефор- мациях частей здания при некачественном монтаже санитарно-технических систем, срывов гидравлических затворов, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т. д. в установленные сроки;
- предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации;

Следует обеспечить наличие крышек на ревизиях и пробок на прочистках, герметичность трубопроводов канализации и их раструбных соединений, обеспечить прочистку трапов в мусорокамерах, не допуская их засора.
В случае появления запаха канализации в помещениях квартир следует проверить наличие засора в трубопроводах вытяжной части стояка, а в зимний период – наличие обмерзания верхней части вытяжки стояка.
Профилактическую прочистку подводок и стояков канализации следует производить 2 раза в год.

Подраздел 4.9 Рекомендации по содержанию и ремонту систем отопления

Рекомендации по содержанию и ремонту труб систем отопления, входящих в состав общего имущества МКД

Эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать:

- поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях: 20 °С, а в угловых комнатах – 22 °С.
- поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления, в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления;
- равномерный прогрев всех нагревательных приборов;
- поддержание требуемого рабочего давления (не выше допускаемого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;
- герметичность трубопроводов отопления и нагревательных приборов;
- немедленное устранение всех видимых утечек воды.

С целью энергосбережения температуру воздуха в помещениях зданий в ночные часы от ноля до пяти часов допускается снижать на 2–3 °С.
Работники эксплуатирующей организации должны следить за исправным состоянием системы отопления, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии.
Эксплуатационный персонал в течение первых дней отопительного сезона должен проверить и произвести правильное распределение теплоносителя по системам отопления, в том числе по отдельным стоякам, согласно приложению № 1. Распределение теплоносителя должно производиться по температурам возвращаемой (обратной) воды по данным проектной или наладочной организации.
Выявленные дефекты в системе отопления должны учитываться при подготовке системы к следующему отопительному сезону.
Промывка систем теплопотребления производится ежегодно после окончания отопительного периода, а также монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб. Системы промываются водой в количествах, превышающих расчетный расход теплоносителя в 3–5 раз, при этом должно достигаться полное осветление воды. При проведении гидропневматической промывки расход воздушной смеси не должен превышать 3–5-кратного расчетного расхода теплоносителя.
Для промывки используется водопроводная или техническая вода. Подключение систем, не прошедших промывку, не допускается.
После промывки система сразу должна быть наполнена теплоносителем.
Держать системы отопления пустыми не допускается.
Персонал эксплуатирующей организации должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой систем отопления. Повышение давления теплоносителя (в т. ч. кратковременное) свыше допустимого при откл. и вкл. систем центрального отопления не допускается. Для защиты местных систем от аварийного повышения параметров теплоносителя,
от опорожнения в ТП должны устанавливаться автоматические устройства. Заполнение систем отопления следует производить через обратную линию с выпуском воздуха из воздухосборников

или отопительных приборов.

Давление, под которым подается вода в трубопроводы системы отопления, не должно превышать статическое давление данной системы более чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/см^2) и предельно допустимое для отопительных приборов.
Время отключения всей системы или отдельных ее участков при обнаружении утечек воды и других неисправностей следует устанавливать в зависимости от температуры наружного воздуха длительностью до 2 часов при расчетной температуре наружного воздуха.
В местах присоединения стояков к разводящим трубопроводам в подвальных помещениях следует устанавливать маркировочные бирки.
Трубопроводы в ИТП, подвальных помеще-ниях должны быть окрашены и иметь соот-ветствующие маркировочные бирки с указанием направления движения теплоносителя. Задвижки и вентили должны быть пронуме- рованы согласно общей схеме ИТП. Трубопроводы должны быть закреплены, а их уклоны – установлены по уровню.
Трубопроводы на лестничных площадках должны быть окрашены масляной краской за 2 раза.
При отрицательной температуре наружного воздуха, если прекратилась циркуляция воды в системе отопления и температура воды снизилась до 5 °С, необходимо производить опорожнение системы отопления.
При отключении системы отопления от тепловой сети вначале следует закрывать задвижку на подающем трубопроводе. При закрытии задвижки необходимо убедиться, что давление в подающей сети сравнялось с давлением в обратном трубопроводе, только после этого закрывать на обратном трубопроводе.

Рекомендации по содержанию и ремонту обогревающих элементов

Параметры горячей воды, используемой в качестве теплоносителя, должны удовлетворять требованиям, приведенным в Правилах технической эксплуатации электрических станций и сетей Российской Федерации РД34.20.501-95.
Содержание кислорода в воде систем отопле- ния не должно превышать 0,02 мг/кг воды, а значения pH должны быть в пределах 8–9,5.
Содержание железа в воде – до 0,5 мг/л, общая жесткость – до 7 мг-экв/л.

При опрессовке СП 73.13330.2012 допускает полуторное превышение рабочего давления, однако практика эксплуатации систем отопления показывает, что при опрессовке превышать максимальное рабочее давление следует не более чем на 25 %.
При опрессовке следует избегать резкого повышения давления.
Во избежание образования воздушных пробок заполнение водой системы отопления с конвекторами, которые оборудованы термостатами, следует производить снизу через обратную магистраль при открытых термостатах.
Если необходимо демонтировать конвектор на подводке к которому установлен проходной или угловой термостат, с последнего следует снять термостатический элемент, а затем полностью его закрыть с помощью металли-ческого (не пластмассового) колпачка и заглушить термостат со стороны снятой подводки, а также вторую подводку.
Не рекомендуется опорожнять систему отоп-ления со стальными конвекторами более чем на 15 дней в году. Особенно опасен режим частого кратковременного опорожнения системы отопления при ремонте и замене приборов.

Рекомендации по содержанию и ремонту запорной и регулирующей арматуры системы отопления

Для гидравлической увязки системы отопления предусмотрены регулировочные вентили. Для отключения участков системы отопления предусмотрены запорные шаровые краны.
Эксплуатирующая организация обязана:
- обеспечивать необходимую настройку регулировочных вентилей для обеспечения циркуляции теплоносителя по всем контурам системы отопления;
- стравливать воздух из систем отопления для циркуляции теплоносителя;
- устранять дефекты и протечки в регулирующей и запорной арматуре;
- обеспечить прочность деталей и сварных швов, работающих под давлением;
- не допускать пропуск среды и потение сквозь металл и сварные швы;
- обеспечивать герметичность сальниковых уплотнений и фланцевых соединений арматуры по отношению к внешней среде;

• обеспечить герметичность затвора арматуры;
• обеспечить плавное перемещение всех подвижных частей арматуры, без рывков и заеданий.

Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии

Помещение узла учета должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 °С. Вход посторонних лиц в помещение узла учета не допускается.
Калибр и пределы измерения расходомеров должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на приготовление воды для нужд отопления и ГВС.
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:
• визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на приборах учета;
• снятие и запись показаний узла учета;
• составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщика;
• проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды вентилями) для очистки фильтра воды;
• разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) с последующей сборкой фильтра;
• при отказе работы приборов учета установка приборов с новой пломбировкой;
• ремонт приборов учета проводится специализированной сервисной службой.

Рекомендации по содержанию и ремонту теплообменников

К обслуживанию ИТП должен допускаться подготовленный персонал, имеющий требуемую квалификацию и знания в соответствии с Правилами эксплуатации теплоснабжающих установок и тепловых сетей потребителей и Правилами техники безопасности при эксплуатации теплопотребляющих установок и тепловых сетей потребителей, ознакомленный с инструкцией эксплуатации ИТП.

При первом пуске теплообменника необходимо проверить соответствие расстояния между неподвижной и прижимной плитами значению, указанному на табличках, которое определяет допустимую степень сжатия пакета пластин.
Необходимо избегать резких повышений давления и температуры, так как это может вызвать повреждение пластин и прокладок и привести к появлению течей. Пуск насосов должен производиться при закрытых клапанах.
Регулирующие, запорные и меняющие расход клапаны должны работать медленно. При остановке и повторном пуске необходимо соблюдать следующие правила:
• Скорость увеличения и падения давления не должна превышать ± 10 атм в минуту.
• Скорость увеличения и падения температуры не должна превышать ± 10 °С в минуту. Во время пуска аппарата могут возникнуть небольшие течи, которые исчезнут после разогрева пластин и прокладок до рабочей температуры.
По достижении рабочего давления и температуры из системы необходимо удалить воздух. Воздух из пластинчатого теплообменника вытесняется потоком жидкости.
Наличие воздуха в пластинчатом теплообменнике снижает теплопередающие характеристики и увеличивает гидравлическое сопротивление аппарата (падения давления), что, в свою очередь, приводит к повышению вероятности появления коррозии.
Во время работы температурный режим и гидравлические сопротивления должны постоянно контролироваться. Рост гидравлических сопротивлений или уменьшение температур означает, что на пластинах появились отложе- ния и теплообменник необходимо очистить. Нужно избегать резкого охлаждения аппарата.
Одновременно с охлаждением необходимо понижать и давление.
Загрязнения (и/или известковые отложения), которые покрывают теплообменные пластины, снижают теплопередающие характеристики и увеличивают гидравлическое сопротивление.
Падение давления означает, что теплообменник загрязнен. В этом случае пластинчатый теплообменник необходимо вскрыть и очистить пластины, затем стянуть пакет пластин в соответствии с теми размерами, которые указаны на табличке.
Течи, имеющие место в результате сквозной коррозии одной или нескольких пластин, что

приводит к смешиванию жидкостей, участвующих в теплообмене, можно устранить только заменой дефектных пластин.
Обнаружить такую течь можно следующим образом:
• отсоединить один из нижних трубопрово- дов обвязки, затем дать давление на проти- воположный контур.
• если при этом, после стабилизации давления, из порта, от которого отсоединили трубопровод обвязки, вытекает жидкость – значит, одна или несколько пластин протекают. Необходимо открыть пакет и тщательно проверить каждую пластину при помощи жидкости с красителем (контроль цветным методом).
Отверстия в пластинах обычно появляются в результате коррозии или усталостного разрушения. В любом случае необходимо заменить дефектные пластины, установить и устранить причину, в результате которой появились повреждения.
Производительность пластинчатого тепло- обменника и его стойкость к коррозии тесно связаны с чистотой пластин.
Загрязнение с пластин можно удалить, как организовав циркуляцию специального моющего вещества в пакете без разборки теплообменника, так и с его разборкой и чисткой пластин вручную.
Перед разборкой необходимо сбросить давление пластинчатого теплообменника и охладить его до температуры ниже 40 °С.
Скорость охлаждения не должна превышать 10 °С в минуту.
Скорость снижения давления не должна превышать 10 атм в минуту.
При разборке теплообменника необходимо оставить на месте две или четыре диаго- нально расположенные резьбовые стяжки. После разборки пластинчатого теплообмен- ника каждая пластина моется в отдельности. Для этого можно использовать, например, оборудование для мойки водой под высо- ким давлением, снабженное неподвижной или вращающейся щеткой, мягкую щетку, моющую жидкость и/или воду. Если используется оборудование для мойки водой под высоким давлением, нужно исключить применение песка или других абразивов.
В конце мойки пластины промывают чистой водой. После промывки на нижней части пластины и прокладки часто остаются загрязнения, поэтому эти части необходимо особенно тщательно очистить. Пластины и прокладки должны быть абсолютно чистыми, любые отложения, накипь, пригары и т. д. должны быть удалены с пластин. Даже мелкие частицы, такие как песчинки, могут привести к протечкам и повредить прокладки.
Для того чтобы облегчить процесс сборки, рекомендуется замаркировать пластины до их разборки.
Все пластины с дефектами должны быть заменены.
При сборке пластинчатого теплообменника пластины в пакете должны находиться точно в том же положении, в каком они были до разборки.
Чтобы обеспечить правильное распределение потоков, пластины должны быть повернуты на 180° по отношению друг к другу.
Если пластины собраны в пакет правильно, то их края должны образовывать рисунок, напоминающий соты.
Максимальный и минимальный размеры, определяющие степень сжатия, указаны на табличке, которая прикрепляется к непо- движной плите. Размеры измеряются между внутренними сторонами неподвижной и прижимной плит.
Во время всего процесса сжатия необходимо следить за тем, чтобы между неподвижной и прижимной плитами соблюдалась параллельность.
Размер, определяющий степень сжатия, необходимо измерять в верхней части, серединеи нижней части аппарата, с обеих сторон.
Максимально допустимое отклонение этого размера составляет 1 % от толщины пакета пластин. Например, если толщина пакета пластин равна 400 мм, то 400/100 = 4 мм.
Окончательную затяжку до минимального размера рекомендуется выполнить после приблизительно 1 месяца работы или же сразу после установки новых прокладок. При замене пластины необходимо убедиться в том, что у нее вырублены те же угловые отверстия аналогично старой пластине.
Можно удалить дефектную пластину с 4 угловыми отверстиями без вставки запасной пластины при условии, что соседняя пластина с 4 угловыми отверстиями тоже снимается.
Поэтому новое число пластин должно быть = S- 2. При таких изменениях изменится и размер M1, определяющий степень сжатия, который станет таким:

M1 = M (S-2) / S (M – первоначальный размер, определяющий степень смятия, указываемый на табличке теплообменника; S – первоначальное число пластин в пакете).
По сравнению с первоначальной поверхность теплопередачи теплообменника, после того как убираются две пластины, сокращается, а перепад давления увеличивается.
Можно также увеличить поверхность теплопередачи теплообменника добавлением пластин, если длина направляющих достаточна.
Перед удалением старых прокладок необходимо запомнить их положение относительно профиля пластины.
Первая пластина после неподвижной плиты и после промежуточной плиты должна иметь прокладку во всех своих уплотнительных канавках. Такая прокладка может вырезаться из двух, обычных прокладок. Необходимо сравнить форму новой и старой прокладок перед заменой.

Рекомендации по содержанию и ремонту механического оборудования и иного оборудования, расположенного на сетях системы отопления

Все испытательные, ремонтные работы должны производиться только специалистами авторизованных служб, работы по монтажу и техническому обслуживанию должны производиться специалистами, имеющими соответствующую профессиональную подготовку.
При замене частей оборудования следует использовать только оригинальные запчасти.
Перед вводом в эксплуатацию необходимо принять соответствующие меры во избежание несоблюдения указанных минимальных и максимальных параметров температуры и давления.
Совершенно исключено превышение максимально допустимого рабочего давления в воздушной и водяной камерах бака: как во время эксплуатации, так и при выставлении предварительного давления.

Подраздел 4.10 Рекомендации по содержанию и ремонту информационно-телекоммуникационных сетей и оборудования

Рекомендации по содержанию и ремонту телефонных сетей и оборудования

Осуществляется специализированной обслуживающей организацией.

Рекомендации по содержанию и ремонту сетей и оборудования проводного радиовещания

Осуществляется специализированной обслуживающей организацией.
Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана:

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

. своевременно ремонтировать части здания, используемые для крепления устройств и оборудования радиотрансляционной сети;

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

. обеспечивать правильную эксплуатацию металлических ограждений крыш, закладных устройств, заземлений радиостоек и по требованию представителя радиотрансля- ционной сети предъявлять необходимую документацию по данным вопросам;

. давать нанимателям (владельцам) требуемые справки и сведения о работе радиотрансляционных узлов;
обеспечивать беспрепятственный допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения;

. не разрешать на зданиях установку устройств рекламы, транспарантов, антенн индивидуального пользования, а также других

устройств и оборудования, которые могут нарушать работу радиотрансляционной сети; обеспечивать безопасные входы и выходы на крыши к радиостойкам, через чердачные помещения, слуховые окна, люки;
• принимать совместно с работниками соответствующих правоохранительных органов меры, исключающие возможность постороннего включения звукоусилительных устройств в радиотрансляционную сеть, мешающую нормальной работе сети, а при обнаружении включения и передачи при этом различной информации (с приемника, проигрывателя и микрофона) принимать экстренные меры для прекращения их, одновременно сообщая об этом в радиотрансляционный узел.

Рекомендации по содержанию и ремонту сетей и оборудования кабельного спутникового и иного антенного телевидения

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

Рекомендации по содержанию и ремонту иных информационно-телекоммуникационных сетей и оборудования

Осуществляется специализированной обслуживающей организацией.

Рекомендации по ремонту систем АППЗ и диспетчеризации жилого дома и паркинга

Осуществляется специализированной обслуживающей организацией, имеющей лицензию на осуществление данной деятельности по согласованному регламенту.

Подраздел 4.11 Рекомендации по обеспечению освещения помещений общего пользования, содержанию и ремонту оборудования и иных объектов, используемых для обеспечения освещения

Рекомендации по обеспечению освещения помещения, периодичность освещения

Принимаемый при проектировании и расчетах запас освещенности достаточен при обычной эксплуатации электроосветительных установок, постоянной очистке светильников, своевременной смене ламп.
Данный запас обусловлен тем, что в процессе 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 содействуют обеспечению требуемых норм освещенности.
Периодичность осмотров осветительных электроустановок зависит от характера помещений и устанавливается энергетиком управляющей компании.
Ориентировочно для запыленных помещений с брутальной средой можно принять нужную периодичность осмотров рабочего освещения 1 раз в 3 месяца, а в помещениях с обычной средой – 1 раз в 6 месяцев. Для установок аварийного освещения сроки осмотров уменьшают в 2 раза.
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. Измерение 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.

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.

Для управления освещением общедомовых помещений предусмотрено автоматическое коммутация через систему диспетчеризации, в технических помещениях управление предусмотрено по месту.

Для управления освещением помещения для хранения автомобилей предусмотрено автоматическое коммутация через систему диспетчеризации, в технических помещениях управление предусмотрено по месту.

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.

Периодичность наружного освещения достигается с помощью реле времени и фотореле, которые позволяют более рационально использовать энергоресурсы в зависимости от продолжительности светового дня.

Периодичность работ по очистке светильников устанавливается ответственным за эл. хозяйство потребителя с учетом местных условий (рекомендуется 2 раза в год).

Рекомендации по содержанию и ремонту осветительных приборов помещений общего пользования

Для нормальной и продолжительной работы осветительных приборов обслуживающий персонал должен проводить:

- замену и текущий ремонт осветительной арматуры (по мере необходимости);
- замену перегоревших ламп (по мере необходимости). При замене не следует применять лампы большей мощности, чем это допускается для осветительного устройства. Завышенная мощность ламп приводит к недопустимому перегреву светильников и патронов и ухудшает состояние изоляции проводов.

При осмотрах осветительных электроустано- вок проверяют состояние проводки, осветительных устройств, выключателей, штепсельных розеток (в спецпомещениях) и наличие заземления, очищают светильники и арматуру от пыли и копоти (1 раз в 4 месяца).

Проверяют также надежность имеющихся в установке контактов: ослабленные контакты должны быть затянуты, а обгоревшие – зачищены либо заменены новыми.

Электроосветительные установки при эксплуатации подвергают ряду проверок, испытаний:

- замеры сопротивления изоляции рабочего и аварийного освещения, проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивле- ние контактов должно быть не выше 0,1 Ом), проверка действия расцепителей автоматических выключателей – 1 раз в 3 года;
- проверка исправности аварийного освеще- ния при отключении рабочего освещения – 2 раза в год;
- проверка уровня напряжения (1 раз 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 %).

Рекомендации по содержанию и ремонту светильников наружного освещения

Обслуживающий персонал для обеспечения безаварийной работы должен выполнять профилактические работы на электросетях и оборудовании:

- текущий ремонт поврежденных участков кабельных линий (по мере необходимости);
- переразделка дефектных муфт, сухих разделок

(по мере необходимости);

• измерение сопротивления изоляции – 1 раз в год;
• измерение сопротивления петли фаза-ноль для самых дальних светильников каждой линии – 1 раз в 3 года;
• проверка технического состояния светильников наружного освещения (наличие и целостность стекол, исправность уплотнений, контактов и т. п.) – 2 раз в год (или при обнаружении факта неисправности);
• проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0,1 Ом) – 1 раз в 3 года.

Рекомендации по содержанию и ремонту опор наружного освещения, входящих в состав общего имущества

Для поддержания дворовой электрической сети в рабочем состоянии необходимо осуществлять следующий ряд работ:
• обновление маркировки опор освещения (по мере необходимости);
• осмотр состояния внутриквартального освещения – 1 раз в месяц;
• контроль коррозионного износа металлических элементов опор (допустимое отноше- ние фактического сечения металлического элемента к предусмотренному проектом при сплошной или язвенной коррозии должно быть не менее: 0,9 – для несущих элемен- тов; 0,8 – для ненесущих элементов; 0,7 – для косынок; не допускаются сквозное коррозионное поражение, щелевая коррозия с появлением трещин и разрушением сварных швов, трещины в сварных швах и околошов- ной зоне, трещины в металле) – 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) – 1 раз в 6 лет;
• проверка состояния, подтяжка всех креплений и клемм (в цоколе опоры) – 1 раз в год.

Подраздел 4.12 Рекомендации по организации сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, уборки и санитарно-гигиенической очистки общего имущества

Рекомендации по содержанию мусорокамеры

Проектом предусмотрены мусоросборные камеры, расположенные на первом этаже. Мусоро сборная камера имеет обособленный выход для удаления мусора на тележках. Мусоросборная камера обеспечена подводкой холодной воды от систем водоснабжения здания и оснаще на водоразборным смесителем и шлангом длиной 2–3 м для санитарной обработки камеры и оборудования, сантехническими приборами (раковина), предусмотрена механическая вытяжная вентиляция. Для стока моюще-дезинфицирующих водных растворов в полу камеры размещен трап, присоединенный к фекальной канализации здания умывальником. Пол камеры, стены облицованы керамической плиткой на всю высоту, потолок окрашен водоэмульсионной краской. К канализационному трапу пол выполнен с уклоном 0,01°. В каждой мусорокамере необходимо установить контейнеры на колесах, с крышкой, – для раздельного сбора отходов: бытовой мусор, стекло, бумага, металл, пластик и прочий несортированный мусор. Первичная сортировка отходов и их первичная обработка должны осуществляться непосредственно жильцами в своих квартирах.

В контейнеры необходимо вложить одноразовые полиэтиленовые пакеты для сбора мусора. К моменту прибытия мусоровоза к мусорокамере, контейнеры выкатываются техническим персоналом по пандусу с уклоном не более 0,04 на тротуар, а затем непосредственно к мусоровозу. Вывоз контейнеров производится ежедневно в промежуток времени, определенный в соответствии с договором со специализированной организацией. В зависимости от типа мусоровоза, контейнеры опорожняются механически либо вручную (мусор в пакетах выгружается в емкость мусоровоза). Вывоз КГМ осуществляется подрядной организацией самосвальной техникой.

При погрузке и перегрузке собранных ТБО должны обеспечиваться условия, при которых селективно собранные ТБО и КГМ не смешиваются с иными видами ТБО.

При проведении работ, связанных с погрузкой и разгрузкой контейнеров, соблюдаются меры, обеспечивающие надлежащее санитарное состояние прилегающей территории. При необходимости организация, осуществляющая в установленном порядке вывоз ТБО, обеспечивает подбор мусора и подметание территории после его погрузки.

Строительный мусор, образовавшийся в результате ремонта квартир, вывозится собственниками жилых помещений самостоятельно, в мусорокамеры не складируется.

Мойка и дезинфекция контейнеров производятся техническим персоналом непосредственно в мусорокамерах в технологический перерыв, определенный инструкцией управляющей компании.

Хранение дезинфицирующих средств должно осуществляться в таре, регламентированной нормативно-технической документацией (ГОСТом, ОСТом, ТУ) и методическими указаниями на каждый препарат, в специальных складских помещениях.

Дезинфицирующие средства должны иметь этикетку с указанием названия средства, его назначения, концентрации действующего вещества (ДВ), даты изготовления, государственной регистрации, сертификации, срока годности, мер предосторожности, реквизитов изготовителя. Транспортировка дезинфицирующих средств от производителя до потребителя должна осуществляться отдельным транспортом в заводской таре, обеспечивающей сохранность тары с дезинфицирующими средствами.

При проведении дезинфекционных работ обязательно:

- соблюдение требований, регламентированных действующими методическими указаниями на конкретный дезинфицирующий препарат (его назначение, норма расхода, способы и кратность обработки, способы и режимы применения, меры защиты и пр.);
- при проведении дезинфекции сторонней организацией необходимо присутствие представителя организации, эксплуатирующей здание;
- к проведению дезинфекционных работ допускаются лица, прошедшие специальную подготовку, предварительный медицинский осмотр в соответствии с приказом Минздрава России от 14.03.1996 № 90 «О порядке проведения предварительных и периодических медицинских осмотров работников и медицинских регламентах допуска к профессии»;
- с принятыми на работу сотрудниками проводится инструктаж по применению средств защиты, мерам профилактики отравлений, оказанию первой помощи пострадавшим. Ответственный за проведение инструктажа – руководитель организации;
- все лица, осуществляющие дезинфекционные мероприятия, должны быть обеспечены спецодеждой и обувью в соответствии с действующими нормами, а также средствами индивидуальной защиты и аптечкой первой медицинской помощи;
- при обработке запрещаются: присутствие посторонних лиц, прием пищи, курение;
- применяемые при проведении дезинфекционных работ техника и аппаратура должны быть исправными, чистыми, соответствующими поставленным задачам и используемому дезинфицирующему средству;
- перед дезинфекцией мусорокамеры на дверях размещается табличка с предупреждающей надписью о проведении очистки, мойки, дезинфекции и временном запрете на пользование мусорокамерой;
- приготовление рабочего раствора дезинфицирующего средства должно осуществляться специальным устройством, входящим в состав механизма прочистки, промывки и дезинфекции;

• механизм, обеспечивающий смешивание воды с дезинфицирующим средством, должен работать автоматически и иметь устройство, позволяющее регулировать концентрацию дезинфицирующего средства в соответствии с методическими указаниями по применению препарата, с отклонением не более +10 %;
• дезинфекция конструкций элементов системы мусороудаления осуществляется с помощью ручных опрыскивателей рабочими растворами дезинфицирующих средств;
• дезинфекция мусоросборников (контейнеров) и мусорокамеры осуществляется 1 раз в 10 дней при «несменяемой» системе вывоза и после каждого опорожнения контейнера при «сменяемой» системе вывоза твердых бытовых отходов;
• жители жилых домов должны быть заранее оповещены о сроках проведения дезинфекционных работ и мерах предосторожности.

Обеззараживание мусороприемной камеры, мусоросборников (контейнеров):
• орошение стен, пола в мусоросборной камере рабочим раствором дезинфицирующего средства;
• обработка (после их предварительной очистки от загрязнений) внутренней и наружной поверхностей мусоросборников (контейнеров);
• орошение пола, на котором установлены мусоросборники (контейнеры).

На каждом объекте рекомендуется ведение учета работ по очистке, мойке, дезинфекции мусорокамеры.

Уборочный материал (ветошь, щетки) по окончании работы погружают в дезинфицирующий раствор и после соответствующей экспозиции прополаскивают под проточной водой.

После окончания работы в специально выделенном помещении (в котором ранее проводилось приготовление рабочих растворов дезинфицирующего средства) аппаратура промывается, средства индивидуальной защиты и спецодежда снимаются, спецодежда отправляется в стирку.

Ответственность за своевременное и качественное проведение дезинфекции мусорокамеры и мусоросборных емкостей несут организации, эксплуатирующие здание, или юридические лица (индивидуальные предприниматели), выполняющие данные работы.

Периодичность выполнения работ по вывозу КГМ, ТБО и уборке мусорокамеры:

Складирование мусора в контейнеры 2 раза в сутки	Ежедневно
Вывоз контейнеров из мусорокамеры перед приездом мусоровоза в соответствии с графиком, предоставленным подрядной организацией	Ежедневно контейнеры по 0,77 м3
Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка и мойка мусорокамеры и контейнеров мусороприемных камер	Ежедневно
Дезинфекция контейнеров и мусорокамеры	1 раз в 10 дней

Рекомендации по ремонту мусорокамеры

В случае повреждения контейнера для селективного сбора отходов при погрузке или разгрузке, организации, осуществляющие в установленном порядке вывоз ТБО, осуществляют замену испорченных контейнеров. При выходе контейнера из строя его замена осуществляется организацией, эксплуатирующей жилой дом.

Обследование технического состояния мусорокамер осуществляется 2 раза в год. При выявлении неисправностей в системе водоснабжения, водоотведения, вентиляции либо неисправностей, связанных с нарушением покрытия пола, стен, технический персонал должен незамедлительно сообщить о данном факте эксплуатирующей организации для незамедлительного принятия мер по их устранению.

Планово-предупредительный текущий ремонт мусорокамер – 1 раз в 5 лет.

Рекомендации по уборке и санитарно-гигиенической очистке общего имущества

Порядок, периодичность осуществления соответствующих работ:
• Уборка придомовой территории. Организация уборки территории.
• Тротуары, пешеходные дорожки, детские, хозяйственные, волейбольные, детские площадки убираются вручную дворником до начала работы уборочных машин.

При проведении уборки обеспечить свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты, водоемы), расположенным на обслуживаемой территории.
В зимний период уборка придомовых территорий должна проводиться в такой последовательности:
- уборка тротуаров, подходов к подъездам;
- в случае гололеда и скользкости – посыпка песком и реагентами, а затем уборка дворовых проездов;
- тротуары и внутриквартальные проезды должны быть очищены от снега и наледи до асфальта;
- уборку дворовых территорий производить в утренние часы, до 10 часов утра.

Уборку дворовых проездов выполнять техникой:
- механизированную уборку дворовых проездов производить в дневное время при скоростях машин до 4 км/ч;
- очистку дворовых проездов, въезда в паркинг при отсутствии снегопада от снега наносного происхождения производить в утренние часы машинами с плужно-щеточным оборудованием, периодичность выполнения – не реже 1 раза сутки;
- сдвинутый с дворовых проездов снег укладывать в кучи и валы, расположенные параллельно бортовому камню на тротуаре, а также в местах, не препятствующих передвижению транспорта и свободному перемещению пешеходов;
- снег, собираемый с тротуаров, допускается складировать на газонах и на свободных территориях при обеспечении сохранности зеленых насаждений;
- вывоз снега должен быть обеспечен в течение максимум 2 суток со дня выпадения осадков;
- работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах и дворовых проездах не позднее 6 ч с момента окончания снегопада, а на остальных территориях – не позднее 12 ч;
- вывоз снега с дворовых территорий производить в места, определенные органами местного самоуправления (на снежные свалки);
- обработку покрытий от гололеда производить крупнозернистым и среднезернистым речным песком, не содержащим камней и глинистых включений. Песок должен быть просеян через сито с отверстиями диаметром 5 мм;
- песок и реагенты должны быть складированы в специально отведенных для этого местах;
- время обработки покрытий первоочередных территорий песком и реагентами не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ – 3 ч;
- размягченные после обработки льдообразования сдвигать или сметать в места складирования для дальнейшего вывоза, не допуская их попадания на открытый грунт, под деревья или на газоны.

Периодичность уборки тротуаров, дворовых проездов, хозяйственных, детских, спортивных площадок (сдвижка и подметание снега) в холодный период:

Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	2 раза во время снегопада, в 7 часов
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	При гололеде
Очистка территории от наледи и льда	При гололеде
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Очистка подъездных путей к мусорокамере и прометание после погрузки мусора	1 раз в сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	По мере необходимости в течение светового дня
Очистка поверхности люков колодцев от снега	1 раз в сутки
Вывоз снега	В течение 2 суток после снегопада
Очистка отмосток от снега	Весенний период
Уборка площади перед входом в подъезд, тротуарных дорожек, крылечка, подходов к подъездам	До 10:00
Уборка площади перед входом в подъезд, тротуарных дорожек, крылечка, подходов к подъездам в дни снегопада	До 08:00

При отсутствии усовершенствованных покрытий (детские, хозяйственные, спортивные площадки) снег убирать под движок, оставляя слой снега для последующего его уплотнения.
С наступлением весны организовать:
• промывку и расчистку канавок для обеспечения оттока воды, для нормального отвода талых вод – систематический сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети;
• общую очистку дворовых территорий после окончания таяния снега, собирая и удаляя мусор, оставшийся снег и лед.
Летняя уборка придомовых территорий:
• подметание тротуаров, детских, хозяйственных площадок от пыли и грязи, мелкого бытового мусора: осуществлять ежедневно;
• время окончания работ по уборке придомовых территорий – 10 часов утра;
• поддерживать дворовую территорию в чистоте и порядке в течение всего рабочего дня;
• мойку тротуаров в жаркое время заканчивать до полива внутридворовых проездов;
• мойку урн производить по мере загрязнения, но не реже 1 раза в месяц;
• мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилотковой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы. Мойку тротуаров закончить до выполнения мойки на проезжей части, для чего время уборки тротуаров должно быть увязано с графиком работы поливочно-моечных машин;
• поливка тротуаров в жаркое время дня должна производиться ежедневно в утренние часы;
• подметание внутридворовых проездов осуществлять механизированным способом;
• смёт, мусор, образовавшийся в результате уборки, складируется в мешках на проезжей части для дальнейшей вывозки на полигоны для размещения отходов – непосредственно после окончания уборки;
• мойка внутридворовых проездов осуществляется непосредственно после очистки дворовых проездов от смёта и мусора.
Периодичность выполнения летних уборочных работ:

Подборка случайного мусора на придомовых территориях	Ежедневно
Промерзание пешеходных тротуаров, крылечек	1 раз в сутки
Прометание внутридворовых проездов	1 раз в сутки
Промерзание площадок с неусовершенствованным покрытием	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Мойка урн	1 раз в месяц
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки (50 % территории)
Уборка подъезда к мусорокамере (подметание, подборка мусора, выпавшего после погрузки)	1 раз в сутки
Полив газона, клумб	1 раз в сутки
Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площади перед входом в подъезд	Кроме дождливых дней
Скашивание травы	Ежедневно
Сбор скошенной травы и вывоз ее на полигон для складирования ТБО	При высоте травы не более 12 см
Сбор скошенной травы и вывоз ее на полигон для складирования ТБО	В течение 3 дней после скашивания
Прикорневая обработка деревьев и кустарников, очистка отмостков от поросли	1 раз в месяц

Уборка мест общего пользования в МКД (коридоры, холлы, лестничные клетки)
Работы по уборке мест общего пользования включают в себя: влажное подметание и мытье коридоров, холлов, лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд, уборку технических помещений.
В пластиковых окнах предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы, необходимо очищать их от грязи. Резиновые уплотнители, обеспечивающие герметичность окон, нужно очищать от грязи и протирать специальными средствами, для обработки использовать хорошо впитывающую ткань.

Уборка подземного паркинга многоквартирного дома
Уборка территории. Организация уборки территории:
• помещения, проезды, территория въезда и выезда убираются до начала работ уборочной техники;
• мойку урн производить по мере загрязнения, но не реже 1 раза в месяц;
• мусор в мешках выносится в места складирования ТБО.
Уборка в зимний период:
• оперативная уборка снега, упавшего с автотранспорта;
• очистку въезда в паркинг, при отсутствии снегопада, от снега наносного происхождения производить в утренние часы, периодичность выполнения – не реже 1 раза в сутки. Сдвинутый снег укладывать в кучи и валы, расположенные параллельно бортовому камню на тротуаре,
а также в местах, не препятствующих передвижению транспорта и перемещению пешеходов. Уборка в летний период:
• оперативная уборка грязи, упавшей с автотранспорта;
• очистку въезда в паркинг производить в утренние часы, периодичность выполнения – не реже 1 раза в сутки.
Периодичность работ по уборке паркинга:

Подметание – удаление мусора с поверхности пола, сбор мусора из урн, вынос мусора в места складирования ТБО	1 раз в сутки
Механизированная уборка поверхности пола с применением специальной техники	По схеме (не реже 1 раза в 3 дня)
Очистка территории въезда в паркинг, выезда из паркинга от мусора, слякоти	1 раз в сутки
Поддержание в чистом состоянии информационных табличек, знаков	По мере необходимости
Протирка дверных блоков	По мере необходимости
Удаление пыли с пожарных щитов, коробов	По мере необходимости
Влажная уборка труб, воздуховодов, труб водоснабжения	По мере необходимости
Уборка технических помещений (в присутствии технического персонала)	1 раз в сутки
Оперативная уборка снега, упавшего с автотранспорта	Ежедневно
Оперативная уборка грязи, упавшей с автотранспорта	Ежедневно

Подраздел 4.13 Рекомендации по содержанию и ремонту иных объектов общего имущества в многоквартирном доме

Рекомендации по содержанию и ремонту оборудования системы вентиляции

Система вентиляции корпусов – приточно-вытяжная, с естественным притоком и механической вытяжкой, с возмещением притока холодного воздуха отоплением. Удаление воздуха предусматривается через вентблоки на кровле дома с выбросом в атмосферу. Приток воздуха осуществляется гигрорегулируемыми клапанами с шумопоглощением, установленными в окнах жилых помещений.
Вентканалы прямоугольного сечения выполнены из каменных бетонных блоков для вентканалов – в виде ненесущих столбов с поэтажным опиранием на конструкции перекрытий.
Воздуховоды выполнены из тонколистовой стали, транзитные воздуховоды – из стали толщиной 0,8 мм и изолированы изоляцией. В местах пересечения воздуховодами противопожарных преград установлены противопожарные клапаны. Системы общеобменной вентиляции при пожаре отключаются. Персонал, обслуживающий системы вентиляции, обязан производить:
• плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;
• устранение неплотностей в вентиляционных каналах, воздуховодах;
• устранение засоров в каналах.

Рекомендации по содержанию и ремонту водосточных труб

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 – из стальных элктросварных труб, магистралей по техподполью – из стальных электросварных труб, выпуск – из чугунных канализационных труб. Неисправности системы водоотвода – протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение и обледенение воронок, протекание стыковых соединений водосточного стояка – следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

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

Рекомендации по содержанию и ремонту иного механического, электрического, санитарно-технического и прочего оборудования, находящегося в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры)

Насосы непригодны для перекачивания:

- воды и других жидких сред с длинноволокнистыми включениями;
- огнеопасных жидкостей (масел, бензина и т. п.);
- агрессивных сред.

Условия эксплуатации

- Минимальная температура рабочей среды: 0 °С.
- Подключение электрооборудования.

С целью выполнения требований техники безопасности насос должен обязательно подклю- чаться к сетевой розетке с заземлением. Рекомендуется подключать насос через защитный автомат аварийного тока с номинальным значением тока срабатывания < 30 мА. Необходимо проверить совпадение указанных в фирменной табличке параметров электрооборудования с параметрами питающей сети. Насос оборудован встроенным тепловым реле и поэтому не требует никакой дополнительной защиты. В случае перегрузки электродвигателя тепловое реле автоматически отключает его. После того как электродвигатель достаточно остыл, он включается автоматически.

Установка

Насос может эксплуатироваться в вертикальном (с направленным вверх напорным патрубком), горизонтальном или наклонном монтажном положении (при котором напорный патрубок будет наивысшей точкой насоса). Насос должен устанавливаться так, чтобы всасывающий сетчатый фильтр не забивался частично или полностью илом, грязью и т. п. Добиться этого можно установкой насоса на кирпичи, металлическую плиту или аналогичное основание.

Можно вывешивать насос на напорной магистрали или на тросе так, чтобы между его днищем и дном водоема образовался зазор 50–100 мм. В процессе эксплуатации всасывающий сетчатый фильтр должен всегда оставаться погруженным в рабочую среду.

Эксплуатация и техобслуживание

При нормальных условиях эксплуатации насос не требует технического обслуживания. Однако если насос применяется для перекачивания жидкостей, после которых в насосе возникают отложения загрязнений, то сразу после окончания эксплуатации такой насос следует промыть чистой водой.

Промывка и очистка насоса

Если из-за отложений или по другим причинам насос работает с пониженной производительностью, его необходимо демонтировать и очистить.

Демонтаж насоса выполняется следующим образом:

1. Отключить напряжение питания.
2. Слить воду из насоса.
3. Вставить отвертку в выточку между корпусом насоса и впускным сетчатым фильтром и отжать фильтр. Повторять эту операцию в нескольких местах до тех пор, пока крепление фильтра не ослабнет и его можно будет снять.

4. Промыть (очистить) сетчатый фильтр и снова установить на насос. Если и после этого насос продолжает работать с пониженной производительностью, необходимо разобрать насос в следующей последовательности:

- отключить напряжение питания;
- с помощью отвертки провернуть корпус насоса против часовой стрелки примерно на 90° (см. направление, указанное стрелкой на корпусе). Снять корпус насоса;
- промыть водой и очистить насос от возможных загрязнений между электродвигателем и корпусом. Очистить рабочее колесо;
- проверить легкость проворачивания рабочего колеса. Если оно прокручивается с трудом, демонтировать колесо;
- отвернуть гайку на валу электродвигателя (ключом с раствором зева 13 мм). При этом зафиксировать с помощью отвертки рабочее колесо от поворота;
- очистить рабочее колесо и вал. В целях безопасности впускной сетчатый фильтр должен быть постоянно установлен на насосе. Перед каждым демонтажем насоса обязательно отклю- чать напряжение питания;
- проверить отсутствие повреждений на рабочем колесе, корпусе насоса и уплотнении. Дефект ные детали заменить новыми. Сборка насоса выполняется в обратной последовательности. Замена узлов и деталей

Замене подлежат рабочее колесо, корпус насоса и уплотнение. Если повреждены или имеют дефекты другие детали насоса, необходимо связаться с поставщиком насосов. Замену присо- единительного электрокабеля или поплавкового выключателя разрешается выполнять только специализированным мастерским.

Обнаружение и устранение неисправностей

Неисправность	**Причина**
При включении электродвигатель не вращается	а) Нет подвода питания к электродвигателю б) Электродвигатель отключается поплавковым выключателем (слишком низко установлен момент отключения) в) Перегорели предохранители г) Сработала защита электродвигателя
После кратковременной эксплуатации срабатывает защита электродвигателя	а) Слишком высокое значение температуры рабочей жидкости б) Частично забит грязью насос в) Механическая блокировка насоса
Насос работает с пониженной производительностью	а) Частично забит грязью насос б) Частично забит грязью напорный трубопровод. Необходимо проверить или прочистить обратный клапан в) Проверить рабочее колесо, корпус насоса и уплотнение г) Неправильное направление вращения
Насос работает, но подачи воды нет	а) Забит грязью насос б) Обратный клапан в напорной магистрали, возможно, заблокирован в закрытом положении в) Слишком низок уровень жидкости. Всасывающий сетчатый фильтр должен при включении насоса быть полностью погру- женным в рабочую жидкость г) Слишком большая длина кабеля поплавкового выключателя

Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих ненесущих конструкций

см. в подразделе 3.3.

Подраздел 4.14 Рекомендации по содержанию объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества

Рекомендации по содержанию и ремонту малых архитектурных форм, спортивных площадок

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 1 июня каждого последующего года.

Цветочные вазы и урны весной моют снаружи (урны и внутри), очищают от старого покрытия, красят вручную или с помощью пистолета-распылителя компрессорной установки. Затем расставляют на места.

Для содержания цветочных ваз и урн постоянно в хорошем внешнем и санитарно-гигиеническом состоянии необходимо: вовремя убирать все сломанные или ремонтировать частично поврежденные урны и вазы; протирать внешние стенки влажной тряпкой с удалением подтеков и грязи; собирать и удалять случайный мусор, отцветшие соцветия и цветы, засохшие листья.

В летнее время проводятся постоянный осмотр всех малых форм архитектуры, своевременный ремонт или удаление их; неоднократный обмыв с применением моющих средств. Особое внимание должно быть уделено малым архитектурным формам, применяемым для оформления спортивных и детских площадок. Они должны постоянно находиться в исправном состоянии, все составляющие должны быть крепко и надежно скреплены между собой.

На площадках должна своевременно производиться подсыпка по мере просадки поверхностного слоя: на детских площадках – песком, на спортивных площадках – спецсмесью (60 % – высевка щебня, 30 % – растительный грунт, песок).

Применение дробленого песка для дорожек недопустимо.

Металлические ограждения необходимо ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску.

В зимний период все элементы МАФ, а также пространство перед ними и с боков, подходы к ним должны быть очищены от снега и наледи.

Рекомендации по содержанию досок объявлений

В соответствии с требованиями правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утверждены постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307), на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, необходимо размещение следующей информации об исполнителе (управляющей организации):

- наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя;
- адреса и телефоны диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
- размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы.

На досках объявлений также рекомендуется размещать информацию о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг и о плановых перерывах в предоставлении коммунальных услуг.

Доски должны содержаться эксплуатирующей организацией в надлежащем состоянии: следует не допускать ослабления крепления, разрушения материала, из которого изготовлены доски.

Рекомендации по содержанию площадок для автомобильного транспорта

В соответствии с проектом покрытие автостоянок выполнено асфальтобетоном, как и дворовые проезды; все рекомендации, предусмотренные п. 3 подраздела 3.14 в части содержания дворовых проездов, аналогичны.

Гостевые парковки обеспечены местом для личного автотранспорта инвалидов (3,5 х 5 м).

Машино-место выделяется разметкой белого цвета и обозначается пиктограммой «Инвалид» с установкой металлических столбов с табличкой и дорожным знаком «Место парковки» и «Инвалид»

Для передвижения инвалидов с проезжей части на тротуар заложен пониженный бордюр.

Рекомендации по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, расположенными на земельном участке

Благоустройство территории, в т. ч. высадка деревьев, было произведено в соответ- ствии с планом озеленения (проект 25-2-П/17-ПЗУ).

Не допускается:

- самовольная посадка деревьев и кустарников, разбивка огородов;
- стоянка транспортных средств на газонах и других участках с озеленением;
- складирование скола асфальта и других стройматериалов на газонах, сколов льда и других материалов;
- касание деревьев токоведущими проводами;
- закрывание номерных указателей домов деревьями;
- касание стен дома ветвями;
- пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в т. ч. 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;
- вытаптывать газоны;
- 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 насаждений:

- обеспечить сохранность насаждений;
- в летнее время и в сухую погоду осуществлять полив газонов, цветников, деревьев и кустарников в утренние часы до 08:00–09:00 или в вечерние часы после 18:00;
- 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 минераль- ных 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 течение 3 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, посвященную бережному отношению к зеленым насаждениям;
- соблюдать правила пожарной безопасности. При перемещении снега, содержащего хими- ческие вещества, на полосу, занятую зелеными насаждениями, необходимо использовать площади вне проекции кроны деревьев, избегая попадания снега непосредственно под деревья (в лунки).

Не допускаются:

- 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.

О массовом появлении вредителей растений и болезней на зеленых насаждениях организации по содержанию жилищного фонда должны сообщить городским станциям по защите зеленых насаждений – и принимать меры борьбы 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).

Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих конструкций Ограждающие конструкции (металлические ограждения) необходимо периодически ремонтировать, очищать от старого покрытия – и производить окраску.
В случае сильного повреждения – заменить на новые.

Рекомендации по уходу за иными объектами, расположенными на земельном участке, особенности сезонного содержания и ухода, перечень, порядок и периодичность проведения работ по уходу
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.

Подраздел 4.15 Рекомендации по проведению осмотра объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме

Требования законодательства Российской Федерации к состоянию и (или) эксплутационным качествам объекта/элемента: Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170); ВСН 53-86(р)
«Правила оценки физического износа жилых зданий» (утверждены приказом Госстроя СССР от 24.12.1986 № 446).

Номер п/п	Наименование и место нахождения объекта/ элемента осмотра	Рекомендации по проведению осмотра, предусматривающие порядок проверки и выявления эксплуатационных качеств объекта/элемента установленным требованиям, периодичность проведения осмотра
1	Общие сезонные осмотры (весенний и осенний)	Периодичность проведения осмотров – 2 раза в год Эксплуатирующая организация на основании актов осмотров и обследования должна: а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период; б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра – на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта; в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях; г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам
1.1	Фундаменты	Подлежит выявлению: наличие трещин, искривлений горизонтальных линий цокольной части стен здания, осадок фундамента, стен
1.2	Наружные и внутренние стены	Подлежит выявлению: наличие повреждений отделки, усадочных трещин и деформаций, выбоин, разрушений утеплителя, потеков, следов затопления и промерзания в помещениях, горизонтальных трещин в перегородках, вертикальных – в перемычках
1.3	Колонны	Подлежит выявлению: наличие отколов, выбоин, трещин, оголения, коррозии арматуры, утраты ее связи с бетоном, искривления колонн
1.4	Перегородки	Подлежат 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	Подлежит выявлению: наличие трещин в местах примыканий к стенам, усадочных трещин и трещин поперек рабочего пролета, прогибов, следов затоплений и промерзаний в примыканиях к наружным стенам
1.6	Лестничные марши	Подлежат выявлению: наличие трещин, выбоин на ступенях, пролетах и площадках, повреждения

		ограждений лестничных маршей, прогибов и обнажений арматуры маршей

Номер п/п	Наименование и место нахождения объекта/ элемента осмотра	Рекомендации по проведению осмотра, предусматривающие порядок проверки и выявления эксплуатационных качеств объекта/элемента установленным требованиям, периодичность проведения осмотра
1.7	Кровли	Подлежат выявлению: наличие повреждений в местах примыканий к вертикальным конструкциям, повреждений, вздутий разрывов рулонного ковра, повреждений окрытий парапетов, проникновение влаги через кровлю, повреждения парапетов и стремянок, водоприемных воронок
1.8	Полы	Подлежат выявлению: наличие выбоин, трещин, повреждений плинтусов, стираний поверхностей в ходовых местах, отставание покрытий от оснований, разрушений покрытий, сколы, трещины, отслоения плиток, вздутия, затопления через перекрытия в санузлах, истертости и разрывы линолеума
1.9	Окна	Подлежат выявлению: наличие изношенности уплотнительных прокладок, трещин в стеклах, отсутствие стекол, неисправности или отсутствие ручек, повреждения отливов и герметизации оконных коробок, деформации элементов коробок и переплетов
1.10	Двери	Подлежат выявлению: наличие трещин в местах сопряжения коробок со стенами, истертостей деревян- ных полотен и наличие трещин и неплотностей в притворах, поражение деревянных полотен и коробок гнилью, жучком, наличие приборов, наличие сколов, трещин в остеклении, наличие остекления, корро- зия металлических дверных коробок и полотен, состояние отделки, наличие и состояние уплотнителя противопожарных дверей, наличие и состояние доводчиков
1.11	• водными составами	Подлежат выявлению: наличие повреждений, потемнений, загрязнений, отслоений, вздутий окрасочноо слоя, следов затоплений, промерзаний, наличие царапин, выбоин
	• безводными составами	Подлежит выявлению: наличие повреждений, потемнений, загрязнений, отставаний, вздутий, пятен окрасочного слоя
	• плиткой	Подлежит выявлению: наличие трещин, сколов, выпадений или отставаний плиток, разрешений основания
	• штукатуркой	Подлежит выявлению: наличие трещин, отставаний, сколов, выпадений, выпучиваний штукатурки
1.12	Система ГВС	Подлежат выявлению: наличие и состояние теплоизоляции, наличие утечек, коррозии трубопроводов, неисправностей запорной и регулирующей арматуры, смесителей, полотенцесушителей, наличие сле- дов ремонта: хомутов, заплат, замененных участков трубопроводов, сварки, состояние насосов
1.13	Система ЦО	Подлежат 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, герметизация 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 приямков	Подлежат 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	Подлежат 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 пп. 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	Электрооборудование в подвальных помещени- ях и помещениях подземного паркинга	• Смена перегоревших электроламп; • ремонт светильников; • проверка выключателей на срабатывание; • замена выключателей, розеток; • осмотр проходных коробок; • проверка на световой эффект и наличие ламп в соответствии с проектом Периодичность проведения: ежемесячно
2.2	Электрооборудование на лестничных клетках	При осмотре должно быть обращено внимание на следующее: • исправность дверок, отсутствие течи в межэтаж- ных перекрытиях, наличие и исправность замков; • состояние контактных соединений защитных проводников; • состояние контактов автоматических выклю- чателей, 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 опреде- ляется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования: • проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений; • затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности кожухов, замков; • проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах Периодичность проведения: ежемесячно
2.3	Дворовое освещение	Периодичность проведения: ежемесячно
2.4	Электрощитовые	При осмотре должно быть обращено внимание на следующее: • состояние помещения эл. щитовой, исправность дверей, отсутствие течи в межэтажных перекрыти- ях, наличие и исправность замков; • исправность отопления, вентиляции, освещения и сети заземления; • наличие средств пожаротушения (ящик с песком и совком с деревянной ручкой или из нетокопро- водящего материала, огнетушитель углекислотный или порошковый на 5 л); • наличие испытанных защитных средств; • состояние контактов рубильников; • целостность пломб у эл. счетчиков и трансфор- матора 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 опреде- ляется 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 другой арматуры; • проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах; • проверка наличия тепловых реле и их соответ- ствия номинальному току токоприемника; • регулирование одновременности включения и отключения, фиксации отключенного состояния ножей рубильников и переключателей, замена предохранителей и плавких вставок; • проверка и регулировка плотности и одновремен- ности включения соответствующих групп контактов (для АВР); • проверка наличия резервных элементов (плавкие вставки) и исправности съемников плавких вставок Периодичность проведения: ежемесячно

Номер п/п	Наименование и место нахождения объекта/ элемента осмотра	Рекомендации по проведению осмотра, предусматривающие порядок проверки и выявления эксплуатационных качеств объекта/элемента установленным требованиям, периодичность проведения осмотра
2.5	Кровля и ливнестоки	• Визуальный осмотр с проверкой целостности кровельного покрытия, узлов примыкания кровельного покрытия к вертикальным конструкциям стен, парапетов, ограждений, стоек, вентблоков, воронок ливнестоков и др.; • очистка кровли от мусора, грязи, листьев; • частичная 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 м^2); • смена прокладок во фланцевых соединениях трубопроводов внутреннего ливнестока; • прочистка трубопровода внутреннего ливневого водостока Периодичность проведения: 2 раза в год
2.6	Внутренняя и наружная окраска, штукатурка и другая отделка	• Визуальный осмотр внутренней и наружной отделки; • ремонт порогов лифтов цементным раствором; • заделка отверстий в районе кнопок вызова лифта; • заделка выбоин в цементных полах цементным раствором; • укрепление слабодержащихся плиток полов, внутренних и наружных стен; • ремонт штукатурки откосов входных дверей в подъезды, дверей тамбуров на первых этажах Периодичность проведения: 2 раза в год
2.7	Дверные, оконные заполнения	• Визуальный осмотр оконных и дверных заполнений; • укрепление, регулировка доводчиков; • укрепление дверных, оконных ручек Периодичность проведения: 2 раза в год
2.8	Общее имущество в помещениях, не являющихся помещениями мест общего пользования	Выполняются работы на общем имуществе в соответствии с пп. 2.9–2.10 настоящего подраздела, а также проверка наличия тяги в вентиляционных каналах Периодичность проведения: 1 раз в год (при предоставлении доступа в помещения)
2.9	Система центрального отопления	Визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов, запорной арматуры, фасонных частей, проверкой работоспособности запорной арматуры, приборов центрального отопления в МОП
2.10	Инженерное оборудова- ние в помещениях общего пользования	• Визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов, запорной арматуры, фасонных частей, проверкой работоспособности запорной арматуры; • проверка работоспособности насосов системы отвода воды из приямков, промывка и очистка насосов; • уплотнение или смена набивки сальников; • смена прокладок; • очистка от накипи запорной арматуры; • мелкий ремонт теплоизоляции; • укрепление трубопроводов; • ремонт запорной арматуры; • смена уплотнительного материала в разборных резьбовых соединениях; • проверка канализационных вытяжек; • установка временных заплат на отверстия на трубопроводах канализации; • установка хомутов на свищи на трубопроводах ХВС, ГВС; • регулировка арматуры к смывным бачкам; • прочистка сифонов; • ремонт смесителей, поливочных кранов Периодичность проведения: 6 раз в год
2.11	Система вертикального дренажа в помещениях подземного паркинга	Визуальный осмотр с проверкой на наличие утечек с трубопроводов и фасонных частей, проверкой состояния насосов, колодца – гасителя напора. Периодичность проведения: 4 раза в год

Подраздел 4.16 Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности

Противодымная вентиляция

Системы противодымной приточно-вытяжной вентиляции предназначены для обеспечения безопасной эвакуации людей из здания при пожаре, возникшем в одном из помещений.

В жилых домах предусмотрена подача наружного воздуха приточной противодымной вентиляцией при пожаре в лифтовые шахты, в самостоятельные шахты, предназначенные для компенсации дымоудаления. Для удаления продуктов горения при пожаре из коридоров и холлов используются системы вытяжной противодымной вентиляции.

Дымоприемные устройства размещаются на шахтах дымоудаления под потолками коридоров или тамбуров.

Удаление дыма из подземного паркинга осуществляется отдельно из каждого пожарного отсека, для чего в наземных шахтах установлены крышные радиальные вентиляторы (предел огнестойкости – 1,0 ч / 600 ˚С).

Воздуховоды выполнены из стали толщиной 1 мм и изолированы огнезащитным базальтовым рулонным материалом (EI60).
Дымовые клапаны – с автоматически и дистанционно управляемыми электроприводами (EI90).
Приточная противодымная вентиляция подземного паркинга осуществляет подпор воздуха при пожаре в тамбур-шлюзы у лифтов.
Вентиляторы приточной противодымной вентиляции установлены в отдельных помещениях венткамер. У вентиляторов установлены обратные клапаны.
Воздуховоды систем приточной вентиляции выполнены из стали толщиной и изолированы огнезащитным базальтовым рулонным материалом.

Противопожарный водопровод

В подъездах жилых домов предусмотрен внутренний противопожарный водопровод, проложенный от подвала по техническим помещениям и присоединенный к пожарным шкафам, установленным на высоте 1,35 м над полом в этажных коридорах и оборудованным рукавами и стволами. Расход воды на пожаротушение жилого дома составляет 5,2 л/с (2 струи по 2,6 л/с), автостоянки – 10.4 л/с (2 струи по 5.2 л/с). Для жилой части и автостоянки на первые этажи выведены патрубки для подключения к передвижной пожарной технике.

Еженедельное техническое обслуживание производится с целью проверки целостности установленных на объектах приборов и оборудования систем противопожарной защиты, а также проверки их работоспособности.

При еженедельном обслуживании проверяются общее состояние всех приборов и оборудования, наличие дверных замков, пломб и пр. Целостность приборов и оборудования определяется их внешним осмотром, при этом удаляются пыль и загрязнения, при необходимости производится текущий ремонт или замена отдельных деталей и приборов.

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

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

При ежемесячном текущем контроле проверяют щиты и цепи линий электропитания, исправность включающих аппаратов, замеряют величины напряжения в выходных цепях основного и резервного источников питания, величины напряжений перед приборами и электрооборудованием, проверяют надежность работы устройств АВР при выключении основного источника. Проверяют работу

устройств пожарной сигнализации, контролируют поступление сигналов тревоги на станцию пожарной сигнализации путем искусственного обрыва цепей блокировки и нажатия кнопок ручного запуска системы.
Проверяют также исправность аппаратуры и линии связи объединенных диспетчерских систем (ОДС), обслуживающих системы противопожарной защиты, работоспособность электроприводов этажных дымовых клапанов и заслонок вентиляторов, плотность их закрытия, отсутствие щелей и подсосов.
Путем подачи напряжения на электроприводы проверяют надежность открытия и закрытия каждого клапана заслонки, отсут- ствие заеданий при работе исполнительных механизмов, замеряют величины напряжений на электроприводах исполнительных механизмов. В случае необходимости производят разборку и ремонт механизмов электроприводов.
Проверяют работоспособность вытяжных и приточных вентиляторов, в случае необхо-димости регулируют величину зазора между лопатками крыльчатки и обечайкой, производят балансировку крыльчатки.
Проверяют целостность каналов приточно-вытяжной системы, а также плотность закрывания дверей, отделяющих этажные коридоры и лифтовые тамбуры от незадымля-емой лестничной клетки; проверяют наличие и исправность автоматических устройств для закрывания дверей, состояние запорных устройств помещений щитовой и вентиляторов.
При ежемесячном текущем ремонте произво-дится проверка системы внутреннего противопожарного водопровода, проверяются состояние КИП, прочность крепления трубопроводов, исправность электрозадвижек, включающих аппаратов пожарных насосов, пожарного инвентаря в этажных шкафах-нишах (кранов, пожарных рукавов, стволов и пр.). Затем осуществляют пробное включение и выключение системы противопожарного водоснабжения. В план текущего ремонта противопожарного водопровода входят также замена участков труб, утепление труб, испыта- ние трубопроводов на плотность и пр.
При проверке электрооборудования системы внутреннего противопожарного водоснабжения особое внимание обращается на состояние электрических контактов включающих аппаратов (кнопок, переключателей, магнит-

ных пускателей, автоматов, электромагнитных реле). Производится чистка контактов, а в случае необходимости и настройка.
Все работы, выполняемые при еженедельных и ежемесячных проверках и ремонтах, регистрируют в рабочем журнале.
Ежегодный планово-предупредительный ремонт систем противопожарной защиты включает в себя работы, при которых производятся полная ревизия и наладка всех приборов, узлов и блоков системы независимо от их технического состояния. При ревизии производится замена деталей и узлов, отработавших гарантийный срок. При этом должны быть восстановлены рабочие характеристики приборов и оборудования в соответствии с заданными техническими требованиями. В состав работ по ежегодному планово-предупредительному ремонту систем противопожарной защиты включаются все работы, предусматриваемые ежемесячным текущим ремонтом.
При проведении ежегодных планово-предупредительных ремонтов особое внимание следует обращать на проверку состояния, ремонт и наладку оборудования систем противодымной защиты.
Контрольные аэродинамические испытания систем противодымной защиты рекомендуется проводить при плюсовых температурах наружного воздуха.
Кроме этого, при ежегодных ремонтах производят гидравлические испытания внутреннего противопожарного водопровода, проверку и освидетельствование пожарных рукавов не реже чем 1 раз в полгода. Осуществляют работы по измерению сопротивления изоляции и сопротивления заземления питающих и распределительных электрических сетей, а также силового электрооборудования.
Ежегодно производят проверку технического состояния устройств АВР питания.
Капитальный ремонт систем противопожарной защиты проводится 1 раз в 8 лет, а также в случае необходимости, когда дома были ранее приняты в эксплуатацию без укомплек- тованных и налаженных систем противопо- жарной защиты.
При капитальном ремонте систем противопожарной защиты производятся полная разборка аппаратов и узлов системы, вскрытие электрической сети, восстановление или замена изношенных деталей, отдельных узлов или участков сети, ремонт базовых деталей, обмоток электродвигателей, трансформаторов, коммуникационных устройств и пр.
При капитальном ремонте производятся регулировка, наладка и полная программа испытаний приборов и оборудования согласно ПТЭ и ПТБ и в соответствии с инструкци- ями заводов-изготовителей, с доведением всех характеристик приборов и оборудова- ния до номинальных паспортных данных и обеспечением работоспособности на период гарантийной наработки до очередного срока капитального ремонта.
Капитальный ремонт производится на месте или в цехе специализированного предприятия и требует остановки оборудования и отключения электрических сетей.
Данные о производстве планово-предупредительного и капитального ремонтов систем противопожарной защиты заносятся в технический паспорт системы представителями специализированной организации.
Пожарные краны внутреннего противопожарного водопровода должны быть укомплекто- ваны рукавами и стволами. Пожарный рукав должен быть присоединен к крану и стволу.
Необходимо не реже 1 раза в год произво- дить перекатку рукавов на новую скатку.
В помещениях пожаротушения должны быть вывешены общая схема противопожарного водоснабжения и схема обвязки насосов.
На каждой задвижке должно быть указано ее назначение.
Задвижки с электроприводом, установленные на обводных линиях водомерных устройств, должны проверяться на работоспособность не реже 2 раз в год.
Указанное оборудование должно находиться в исправном состоянии.
Сети противопожарного водопровода долж- ны находиться в исправном состоянии и обеспечивать требуемый по нормам расход воды на нужды пожаротушения. Проверка их работоспособности должна осуществляться не реже 2 раз в год (весной и осенью).

Автоматическая установка водяного пожаротушения

В подземном паркинге предусмотрена система автоматической установки водяного пожаротушения тонкораспыленной водой с применением распылителей «Ак- ва-Гефест».
Данная система предназначена для обнаружения и тушения пожара с одновременной сигнализацией о пожаре

и о начале работы установки в помещение диспетчерской. Для подачи воды в защищаемые помещения предусмотрена сеть подводящих, питающих и распределительных трубопроводов с оро- сителями.

Регламент технического обслуживания автоматической установки водяного пожаротушения

1. Внешний осмотр составных частей системы (технологической части – трубопроводов, распылителей ТРВ, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров, мембранного бака, насосов и т. д.; электротехниче- ской части – шкафов электроуправления, электродвигателей и т. д.) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи, прочность креплений, наличие пломб и т. п. проводится 1 раз в 2 недели.
2. Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры и т. д. проводится 1 раз в 2 недели.
3. Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно проводятся ежемесячно.
4. Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, электротехнической части и сигнализационной части) проводится ежемесячно.
5. Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах проводится ежемесячно.
6. Проверка работоспособности электроуправления инженерными системами здания при возникновении пожара проводится 1 раз в 6 месяцев.
7. Промывка трубопроводов и смена воды в системе проводятся ежегодно.
8. Метрологическая проверка КИП проводится ежегодно.
9. Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления проводится ежегодно.
10. Измерение сопротивления изоляции электрических цепей проводится 1 раз в 3 года.
11. Гидравлические и пневматические испытания трубопроводов на герметичность и прочность проводятся 1 раз в 3,5 года.
12. Замена аккумуляторных батарей резервных источников питания проводится 1 раз в 5 лет.

При проведении обследования технического состояния автоматической установки водяного пожаротушения необходимо руководствоваться ГОСТ Р 50680-94 «Установки водяного пожаротушения автоматические. Общие технические требования. Методы испытаний».

В ходе обследования установок водяного и пенного пожаротушения следует проконтро- лировать:

- Состояние оросителей (в местах, где име- ется опасность механических повреждений, оросители должны быть защищены надежными ограждениями, не влияющими на карту орошения и распространение тепловых потоков).
- Типоразмеры оросителей (в пределах каждого распределительного трубопровода (одной секции) должны быть установлены оросители с выходными отверстиями одного диаметра).
- Содержание оросителей (должны постоянно содержаться в чистоте; в период проведе- ния ремонтных работ в защищаемом поме- щении оросители должны быть ограждены от попадания на них штукатурки, краски и побелки; после окончания ремонта помеще- ния защитные приспособления должны быть сняты).
- Наличие запаса оросителей (должен быть не менее 10 % для каждого типа оросителей из числа смонтированных на распределительных трубопроводах, для их своевременной замены в процессе эксплуатации).
- Наличие функциональной схемы обвязки узлов управления (у каждого узла должна быть вывешена функциональная схема обвязки, а на каждом направлении – табличка с указанием рабочих давлений, защищаемых помещений, типа и количества оросителей в каждой секции системы, положения (состояния) запорных элементов в дежурном режиме).
- Наличие у входа в помещение насосной станции постоянно функционирующего светового табло с надписью: «Насосная станция пожаротушения».
- Наличие вывешенных в помещении насосной станции четко и аккуратно выполненных схем обвязки насосной станции и принци- пиальной схемы установки пожаротушения. Все показывающие измерительные приборы должны иметь надписи о рабочих давлениях и допустимых пределах их измерений.

Запрещается:

- устанавливать взамен вскрывшихся или неисправных оросителей пробки и заглуш-

ки, а также устанавливать оросители с иной, кроме предусмотренной проектной документацией, температурой плавления замка;
• использовать трубопроводы установок пожаротушения для подвески или крепления какого-либо оборудования;
• присоединять производственное или сантехническое оборудование к питательным трубопроводам установки пожаротушения.

Автоматическая установка порошкового пожаротушения

Помещение электрощитовой (подземный паркинг) оборудуется системой автоматического порошкового пожаротушения. Данная система предназначена для обнаружения и тушения пожара с одновременной сигнализацией о пожаре и о начале работы установ- ки в помещение диспетчерской. Регламент технического обслуживания автоматической установки порошкового пожаротушения:

1. Осмотр установки на предмет отсутствия на корпусах и мембранах модулей пожаротушения трещин, сквозных отверстий, целостность насадки-распылителя и пломбовых наклеек проводится ежемесячно. При обнаружении вмятин и повреждений модуль необходимо заменить.
2. Очистка корпуса модуля от пыли и грязи увлажненной ветошью проводится по необходимости.
3. Проверка электрических соединений и заземления проводится ежемесячно.
4. Контроль основного и резервного источников питания, проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно проводятся ежемесячно.
5. Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах проводится ежемесячно.
6. Проверка работоспособности составных частей установки (технологической части, электротехнической части, сигнализационной части) проводится ежемесячно.
7. Проверка работоспособности системы с составлением «Акта проверки работоспособности систем и средств противопожарной защиты объекта. Система автоматического порошкового пожаротушения» проводится ежеквартально.
8. Проверка работоспособности электроуправления инженерными системами зда- ния при возникновении пожара проводится 1 раз в 6 месяцев.
9. Измерение сопротивления защитного и рабочего заземлений проводится ежегодно.
10. Измерение сопротивления изоляции электрических цепей проводится 1 раз в 3 года.
11. Замена аккумуляторных батарей резервных источников питания проводится 1 раз в 5 лет.
12. Проверка качества огнетушащего порошка в течение всего срока службы модулей не требуется.

Подраздел 4.17 Рекомендации по текущему ремонту некоторых объектов (элементов) общего имущества

Номер п/п	Наименование и место нахождения объекта/элемента	Периодичность проведения ремонта	Рекомендации по проведению ремонта, объемам, перечню необходимых работ и их последовательности	Рекомендации к квалификации лиц, привлекаемых для выполнения работы
1	Стены, потолки в помещениях общего пользования	1 раз в 3 года	Водоэмульсионная окраска стен и потолков, масляная окраска деревянных дверных заполнений (отдельными местами)	Штукатур, маляр строительный 2–4-го разряда
2	Покрытие кровли, козырьков	1 раз в 10 лет	Смена рулонного покрытия кровли, козырьков, покрытий парапетов, карнизных свесов (отдельными местами) Промазка рулонного покрытия готовым составом (1 раз в 5 лет)	Кровельщик по рулонным кровлям и по кровлям из штучных материалов 2–3-го разряда
3	Лифты	Ежесуточно, ежемесячно, ежегодно	Система технического обслуживания и ремонта лифтов состоит из следующего: ежесуточные технические осмотры (ЕТО); месячные текущие ремонты (ТР-1); капитальный ремонт (КР), продолжительность циклов определяется по ГОСТ 22011-76 «Лифты пассажирские, больничные и грузовые. Технические условия». Составляет для лифтов со скоростью движения до 1,4 м/с – 5 лет	

При проведении ЕТО ежесуточно необходимо:
• ознакомиться с записями предыдущей смены в журнале;
• проверить исправность замков и контактов безопасности дверей шахты и кабины;
• выборочно проверить не менее чем на 3 посадочных площадках точность остановки кабины при подъеме и спуске;
• проверить исправность подвижного пола, реверса привода дверей;
• убедиться в достаточности освещения кабины, шахты и посадочных площадок, а также машинного помещения и подходов к нему;
• проверить исправность действия светового сигнала «Занято», звуковой и световой сигнализации и светового табло;
• убедиться в наличии Правил пользования лифтом, предупредительных и указательных надписей.

Допущенный к самостоятельной работе электромеханик ЕТО должен:
• иметь общее представление об устройстве обслуживаемых лифтов и лифтовой диспетчерской сигнализации и связи;
• знать Правила электробезопасности при эксплуатации электроустановок потребителей напряжением до 1 000 В в объеме не ниже 2-й квалификационной группы;
• знать правила пользования лифтом;
• знать назначение аппаратов управления, расположенных в кабине лифта и на посадочных площадках, и уметь ими пользоваться;
• знать назначение и уметь пользоваться световой и звуковой сигнализацией и переговорной связью;
• знать назначение и расположение предохранительных устройств лифта, уметь включать их;
• уметь безопасно эвакуировать пассажиров из остановившейся кабины лифта;
• уметь оказать первую доврачебную медицинскую помощь;
• знать требования пожарной безопасности и уметь пользоваться противопожарными средствами.
• Кроме того, электромеханик ЕТО должен уметь производить ежесуточный осмотр лифта (ЕТО) и проверять исправность действия замков дверей шахты и кабины, контактов дверей шахты и кабины, подпольного контакта, световой и звуковой сигнализации и переговорной связи.

Состав ежемесячных работ, входящих в ТР-1:

1. Осмотр тормозного устройства, при котором необходимо:
а) проверить и отрегулировать зазоры: между ярмом и якорем тормозного электромагнита; между фрикционными обкладками и поверхностью тормозной полумуфты;
б) смазать шарниры;
в) проверить и подтянуть крепления деталей и клеммных соединений проводов;
г) проверить работу тормоза при пробном пуске в одном и другом направлениях, при этом точность остановок кабины на этажах не должна превышать 15 мм;
д) проверить зазоры между витками пружин тормоза (не < 1,5 мм);
е) зафиксировать сжатие пружин контргайками.

2. Осмотр оборудования, установленного на верхней балке двери шахты лифтов с автоматическими раздвижными дверями:
а) проверить и отрегулировать зазоры:
между штоками контактов контроля запирания створок автоматическими замками и площадками защелок (1–1,5 мм);
между защелками замков и упорами кареток (1–1,5 мм);
между контрроликами и линейками (не > 0,2 мм);
между роликами замков и боковыми сторонами отводок (не < 4 и не > 12 мм); б) проверить и отрегулировать:
глубину входа ролика замка в паз отводки (10–15 мм);
зацепление пальцев рычагов с защелками замков, палец рычага должен перекрывать тела защелки не < 2 мм;
провал контакта контроля закрывания створок двери шахты (2–4 мм);
в) отрегулировать упорные болты, фиксирующие положение створок, и закрепить их контргайками;
г) проверить и подтянуть крепления линеек, контрроликов, кронштейнов замков, пальцев рычагов, упоров кареток, корпусов контактов и клеммных соединений проводов;
д) проверить исправность действия контактов контроля запирания створок дверей шахты автоматическими замками и контактов закрывания створок. Размыкание контактов должно опережать открывание автоматического замка;
е) проверить надежность работы замков двери шахты.

3. Осмотр подвижного пола кабины:
а) проверить и отрегулировать ход пола (не > 20 мм);
б) проверить и отрегулировать:
провалы подпольных контактов (2–4 мм); зазоры между шторками контактов и упорами поднятого пола (не < 2 мм);
свободный ход штоков контактов при наличии груза 15 кг должен быть не < 2 мм;
в) проверить и подтянуть крепление токове- дущих проводов, контактов и их корпусов, очистить контактные поверхности от нагара;
г) проверить исправность действия механизма пола и подпольных контактов грузом 15 кг.
При этом кабина не должна приходить в движение при нажатии кнопок внешних вызовов;
д) проверить исправность контакта ограничителя грузоподъемности.

4. Осмотр освещения и сигнализации:
а) проверить исправность действия сигнализа- ции и связи;
б) проверить и заменить сгоревшие лампы в шахте и сигнальных аппаратах.

5. Осмотр панели управления:
а) проверить и привести в соответствие с требованиями технических условий провалы и растворы контактов всех реле и контакторов, проверить выдержку реле времени;
б) проверить и подтянуть клеммные соедине- ния проводов и корпуса электроаппаратов; устранить заедания в подвижных частях; очистить от нагара контактные поверхности реле и контакторов; убедиться в наличии и правильности заземле- ния в соответствии с электросхемой лифта; проверить работу электросхемы и электроап- паратов во всех режимах работы лифта.

6. Осмотр канатоведущего шкива:
а) убедиться в отсутствии сколов, трещин и дру- гих механических повреждений;
б) проверить зазоры между канатами и дном соответствующих им ручьев (не < 2 мм);
в) убедиться в отсутствии неравномерности просадки канатов в ручьях (не > 0,5 мм);
г) проверить и подтянуть крепления.

7. Осмотр концевых выключателей:
а) проверить и зачистить контактные поверхно- сти, подтянуть крепления деталей и клеммных соединений проводов, проверить состояние каната концевого выключателя;
б) проверить исправность действия концевого выключателя, он должен срабатывать при переходе кабиной своих крайних рабочих положений не > чем на 200 мм.

8. Осмотр канатов:
а) очистить канаты от излишней смазки;
б) убедиться, что количество обрывов на шаге свивки и поверхностный износ находятся в пределах, указанных Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов.

9. Осмотр направляющих кабины и противовеса:
а) осмотреть и проверить по штихмассу прямолинейность направляющих в продольном и поперечном направлениях, а также их вертикальность. Отклонение от прямолинейности допускается не > 2 мм, от вертикальности – 1 мм на 1 м длины, и не > 10 мм при длине направляющих до 50 м. Расстояние по штихмассу между поверхностями направляющих кабины и противовеса должно быть выдержано с точностью до 2 мм по всей длине;
б) убедиться в отсутствии выступов в местах стыков, смещение головок направляющих в месте стыков допускается не > 0,2 мм с обязательной зачисткой выступов.

7. Осмотр электродвигателя:
а) проверить состояние токосъемных колец, коллектора, щеток, произвести очистку и промывку;
б) проверить и подтянуть крепления буферных пальцев, клеммных соединений, проводов, траверс;
в) убедиться в надежности крепления соединительных полумуфт.

8. Осмотр концевых выключателей:
а) проверить и зачистить контактные поверхно- подтянуть крепления деталей и клеммных соединений, проверить провода, проверить состояние каната концевого выключателя; проверить исправность действия конце- вого выключателя, он должен сработать при переходе кабиной своих крайних рабочих положений не > чем на 200 мм.
9. Осмотр канатов:
очистить канаты от излишней смазки; убедиться, что количество обрывов на шаге, свивки и поверхностный износ находятся в указанных Правилами устройства безопасной эксплуатации лифтов.
10. Осмотр направляющих кабины и противо- веса:
а) осмотреть и выверить по штихмассу прямолинейность направляющих в продоль- ном и поперечном направлениях, а также их вертикальность.
Отклонение от прямолинейности допускается > 2 мм, от вертикальности – 1 мм на 1 м дли- и не >10 мм при длине направляющих до 50 м. Расстояние по штихмассу между поверх- ностями направляющих кабины и противовеса должно быть выдержано с точностью до 2 мм по всей длине направляющих;
убедиться в отсутствии выступов в местах стыков, смещение головок направляющих в местах стыков допускается не > 0,2 мм с обяза- тельной зачисткой выступов;
в) проверить и подтянуть крепления направля- ющих, кронштейнов и закладных деталей; г) очистить и смазать, аппараты заполнить маслом.
11. Осмотр башмаков кабины:
а) проверить и отрегулировать зазоры между сти, направляющими и рабочими поверхностями башмаков. Зазоры должны быть не > 2 мм на сторону в продольном и поперечном направ- б) лениях. При подпружиненных башмаках замер зазора проводится между цапфой и корпусом башмака;
б) проверить действие пружины. После сме- щения кабины в продольном направлении она а) должна возвращаться в исходное положение, б) а башмаки под действием пружин должны плотно прижиматься к направляющим; пределах, в) зафиксировать положение регулировочных и гаек контргайками или шплинтами.
12. Осмотр этажных переключателей:
а) проверить и отрегулировать:
зазоры между торцами осей роликов и дном комбинированной отводки (10–12 мм);
положение этажных переключателей относи- тельно комбинированной отводки; при нахож- дении роликов в прямолинейной зоне отводки не их рычаги длжны находиться в вертикальном ны, положении;
зазоры между корпусами переключателей и комбинированной отводки должны находить- ся в пределах 10–15 мм;
провалы контактов должны находиться в пре- б) делах 2–4 мм;
б) подтянуть крепление всех деталей и клемм- ных соединений проводов;
в) смазать оси роликов.

Номер п/п	Наименование и место нахождения объекта/элемента	Периодичность проведения ремонта	Рекомендации по проведению ремонта, объемам, перечню необходимых работ и их последовательности	Рекомендации к квалификации лиц, привлекаемых для выполнения работы
4	Электрооборудование (ППР)	1 раз в 3 года	Объем работ определяется по результатам последнего сезонного осмотра, прфосмотра	Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования 2–3-го разряда

ППР ГРЩ и ВРУ должен производиться в 3 года.
В состав работ ППР входят:
• операции технического обслуживания;
• частичная разборка аппаратов, чистка и про- мывка механических и контактных деталей, выявление дефектных деталей и узлов, их или замена;
• опиловка, зачистка и шлифовка всех контакт- ных поверхностей, проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР) ножей рубильников;
• регулировка зазора между подвижными и не- подвижными рабочими контактами (для АВР);
• регулировка зазоров в магнитопроводе (для АВР);
• проверка наконечников и выводов;
• восстановление надписей и маркировки (при необходимости) ;
• проверка соответствия схем электроснабже- ния фактическим эксплуатационным с отмет- кой на них о проверке (не реже 1 раза в 2 года);
• обновление чертежа схемы (при необходи- мости);
• окраска панелей (при необходимости);
• проверка фазировки ГРЩ и ВРУ и их присо- единений;
• проверка главной заземляющей шины (проверка затяжки болтовых и целостность сварных контактных соединений);
• проверка и замена изоляторов (при обнару- жении факта неисправности);
• смазка приводов и механизмов рубильников, ножей;
• замеры сопротивления изоляции (проводятся мегаомметром на 1 000 – 2 500 В. Сопротивле- ние изоляции должно быть не менее 1 Мом);
• проверка наличия цепи между заземлен- ными установками и элементами заземлен- ной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0,1 Ом).

ППР этажных щитов должен производить- ся 1 раз в 3 года.
В состав работ ППР входят:
• операции технического обслуживания;
• замена коммутационных аппаратов, пла- шечных сжимов, ошиновки, коммутационных проводов при неудовлетворительном их ремонт состоянии;
• восстановление надписей и маркировки (при необходимости);
• окраска панелей (при необходимости);
• проверка шины PE (проверка затяжки болто- и вых соединений);
• проверка шины N (проверка затяжки болто- вых соединений);
• проверка и замена изоляторов шины N (при обнаружении факта неисправности);
• замеры сопротивления изоляции (проводят- ся мегаомметром на 1 000 В. Сопротивление изоляции должно быть не менее 0,5 Мом);
• проверка наличия цепи между заземлен- ными установками и элементами заземлен- ной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше 0,1 Ом).
Проверка действия расцепителей автоматиче- ских выключателей.
Проверка полного сопротивления петли фаза- ноль (для стояков питания квартир).

Подраздел 4.18 Рекомендации по подготовке объектов (элементов) общего имущества к сезонной эксплуатации

Рекомендации по содержанию и ремонту оборудования системы вентиляции Система вентиляции корпусов – приточно-вытяжная, с естественным притоком и механической вытяжкой, с возмещением притока холодного воздуха отоплением. Удаление воздуха предусматривается через вентблоки на кровле дома с выбросом в атмосферу.

Приток воздуха осуществляется гигрорегулируемыми клапанами с шумопоглощением, установленными в окнах жилых помещений.

Вентканалы прямоугольного сечения выполнены из каменных бетонных блоков для венткана лов в виде ненесущих столбов с поэтажным опиранием на конструкции перекрытий.

Воздуховоды выполнены из тонколистовой стали, транзитные воздуховоды – из стали толщиной 0,8 мм и изолированы изоляцией. В местах пересечения противопожарных преград воздуховодами установлены противопожарные клапаны. Системы общеобменной вентиляции при пожаре отключаются. Персонал, обслуживающий системы вентиляции, обязан производить:

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

Наименование и место нахождения 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**
Придомовая территория	• Очистка придомовой территории от мусора, грязи, листьев; • окраска малых архитектурных форм	Дворник Маляр строительный 2–3-го разряда
Отмостка	Восстановление поврежденных участков подсыпкой щебня с трамбованием и восстановление бетонного покрытия отмостки, придание уклона не менее 3 % от здания	Каменщик 2-го разряда
Помещения техподполья	– Ликвидация причин появления конденсата, плесени на стенах; – очистка приямков; – заделка мест прохождения коммуникаций через стены, перегородки	Подсобный рабочий 1-го разряда Каменщик 2-го разряда
Фасады	– Восстановление оконных отливов; – восстановление выпавшей плитки	Кровельщик по стальным кровлям 3-го разряда Облицовщик-мозаичник 3-го разряда
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 наруж- ных оконных и дверных коробок со стенами, ремонт штукатурки откосов	Столяр строительный 3-го разряда
Кровли	– Очистка кровли от мусора; – промазка рулонного покрытия готовым составом (1 раз в 5 лет); – постановка заплат на покрытия кровли и примыканий отдельными местами, ликвидация вздутий, отверстий, разрывов	Подсобный рабочий 1-го разряда Кровельщик по рулонным кровлям и по кровлям из штучных материалов 2–3-го разряда
Водостоки	Восстановление примыканий к кровельному покрытию	Кровельщик

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-го разряда

Наименование и место нахождения 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**
Система ЦО	– Ликвидация самовольно установленных отопительных приборов; – сварка свищей, устранение утечек, хомутов; – восстановление теплоизоляции; – прочистка фильтров; – проверка состояния приборов ЦО в помещениях общего пользования; – проверка запорной, регулирующей арматуры, приведение ее в исправное состояние; – герметизация вводов	Слесарь-сантехник 3–5-го разряда
Система ГВС	– Сварка свищей, устранение утечек, хомутов; – восстановление теплоизоляции; – проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние	Слесарь-сантехник 3–5-го разряда
Система ХВС	– 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-го разряда
Системы канализации, удаления воды из приямков	– Устранение утечек; – герметизация выпусков; – проверка состояния насосов, запорной арматуры, приведение их в исправное состояние	Слесарь-сантехник 3–5-го разряда
Электрооборудование	См. пп. 2.1–2.4 подраздела 3.17	Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования 2–3-го разряда
Вентиляция	Прочистка засоров вентканалов	

РАЗДЕЛ 5
Рекомендуемые сроки службы объектов/элементов общего имущества в многоквартирном доме

Подраздел 5.1 Рекомендуемые сроки службы конструкций МКД

Наименование конструкции	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации конструкции	Примечание
Фундаменты	Усредненный срок службы: 100 лет	Справочник «Нормативные сроки службы зданий» (СНСС3)
Наружные стены оси	Здание III группы. Усредненный срок службы: 100 лет	
Внутренние стены	Усредненный срок службы: 100 лет	
Колонны	Усредненный срок службы: 100 лет	
Вентиляционные шахты	Усредненный срок службы: 50 лет	
Перекрытия	Усредненный срок службы: 100 лет	
Окна, балконные двери	Усредненный срок службы: 20 лет (кроме фурнитуры, резиновых уплотнителей и т. д.)	
Двери	Входная дверь в жилое помещение: 6 лет	
	Двери межкомнатные: 5 лет	
Напольные покрытия	Усредненный срок службы: 5 лет	Подробнее указано в спецификации
Остекление лоджий	Усредненный срок службы: 20 лет (кроме фурнитуры, резиновых уплотнителей и т. д.)	Подробнее указано в спецификации
Благоустройство участка, асфальт	Усредненный срок службы: 20 лет	Справочник «Нормативные сроки службы зданий» (СНСС3)
Отмостка	Усредненный срок службы: 15 лет	

Подраздел 5.2 Рекомендуемые сроки службы оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома

Наименование конструкции	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации конструкции	Примечание
Водопровод: холодная вода, оборудование и приборы	Усредненный срок службы: 15 лет	Справочник «Нормативные сроки службы зданий» (СНСС3)
Канализация, оборудование и приборы	Усредненный срок службы: 15–40 лет	
Электроосвещение, электропроводка скрытая, оборудование и приборы	Усредненный срок службы: 10–30 лет	

РАЗДЕЛ 6
Обеспечение учета используемых энергетических ресурсов и применение приборов учета используемых энергетических ресурсов при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы

Согласно требованиям п. 2 ст. 13 Федерального закона № 261-ФЗ: «Расчеты за энергетические ресурсы должны осуществляться на основании данных о количественном зна- чении энергетических ресурсов, произведенных, переданных, потребленных, определенных при помощи приборов учета используемых энергетических ресурсов...»

Подраздел 6.1 Квартирный учет энергоресурсов (холодной и горячей воды)

Назначение и описание приборов учета воды (счетчиков)

В Вашей квартире уже установлены приборы учета воды (крыльчатые счетчики холодной и горячей воды), предназначенные для измерения объема холодной питьевой воды, протекающей в системах водоснабжения, и горячей воды.

Принцип действия крыльчатых счетчиков холодной и горячей воды основан на измерении числа оборотов крыльчатки, вращающейся под действием протекающей воды. Скорость вращения крыльчатки пропорциональна расходу, а число оборотов – количеству протекающей воды. Объем измеренной воды определяется по показаниям роликовых и стрелочных указателей.

К установке общедомовых, квартирных приборов учета холодной и горячей воды допускаются приборы как отечественного, так и импортного производства, включаемые в Госреестр средств измерений и имеющие сертификат Госстандарта.

При желании установки дополнительных квартирных приборов учета воды либо смене места установленных в Вашей квартире (на этажной площадке) приборов учета воды необходимо обратиться в УК для согласования:

- типа приборов учета (балансодержатель здания не вправе навязывать собственнику (арендатору, нанимателю) жилых помещений конкретный тип приборов учета);
- схемы установки приборов учета (на основе проектной организации), принимая во внимание возможное изменение схем внутриквартирного водопровода, системы горячего водоснабжения;
- требований к монтажу приборов учета и порядку проведения испытаний.

Приемка приборов учета воды осуществляется УК в лице ее ответственного представителя после проведения испытания трубопроводов на участке, где смонтированы приборы учета.

Результаты приемки отражаются в акте приемки приборов учета воды в эксплуатацию, один экземпляр которого вручается собственнику (арендатору, нанимателю) жилых помещений. После приемки приборов учета воды УК пломбирует их способом, исключающим вскрытие счетного механизма и снятие прибора учета.

После приемки приборов учета воды ремонт, метрологическая поверка и замена (в случае необходимости) осуществляются за счет средств собственника (арендатора).

Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды



- Диапазон измеряемой температуры окружающего воздуха: 5–50 °С;
- относительная влажность при температуре 35 °С – 80 %;
- атмосферное давление: 84–106,7 кПа;
- установка и эксплуатация счетчиков не допускаются в местах, где счетчики могут быть погружены в воду;
- место установки счетчиков должно быть легко доступным для снятия показаний;
- перед счетчиками рекомендуется устанавливать фильтры грубой очистки;
- перед счетчиками должен быть предусмотрен прямой участок трубопровода 3 Ду, а за ними – не менее 1 Ду;
- на случай ремонта или замены счетчиков, перед прямым участком до счетчика и прямым участком после счетчика должны быть установлены запорные вентили;
- перед началом работы необходимо произвести кратковременный пропуск воды через счетчик с целью удаления воздуха из системы. Превышение максимальной температуры воды не допускается;
- при эксплуатации в трубопроводе не должны возникать гидравлические удары и вибрации;
- при снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) – не менее 1 раза в 6 месяцев (или другой срок, указанный в паспорте фильтра);
- не реже 1 раза в неделю необходимо производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладки;
- наружные поверхности счетчика должны содержаться в чистоте. Загрязненное стекло протирают влажной, а затем сухой полотняной салфеткой;
- межповерочный интервал счетчиков холодной и горячей воды – 4 года (или другой срок, указанный в паспорте счетчика).

Снятие показаний с приборов учета воды (счетчиков)

Абонент обеспечивает учет полученной питьевой воды и сбрасываемых сточных вод. Количество полученной питьевой воды и сброшенных сточных вод определяется абонентом в соответствии с данными учета фактического потребления питьевой воды и сброса сточных вод по показаниям средств измерений. При этом количество сбрасываемых сточных вод (водоотведение) принято равным потребленному количеству воды.

Для определения объема жидкости, прошедшего через счетчик с момента предыдущего снятия показаний, необходимо из текущего показания вычесть предыдущее показание счетчика и заполнить справку о расходе воды и электроэнергии (бланк можно получить у диспетчера УК – или подать показания онлайн в личном кабинете).

Возможные неисправности приборов учета воды (счетчиков) и способы их устранения

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Отпотевает пластиковая крышка счетного механизма, затрудняя снятие показаний	Нарушена герметичность между корпусом и счетным механизмом	Сняв счетный механизм, подтянуть прижимное кольцо и заменить резиновую прокладку	Проводится в сервисной организации

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Вода не проходит через счетчик	Засор сетки струевыпрямителя	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход меньше	Попадание грязи или постороннего предмета в струевыпрямитель		
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реаль- ный расход больше	Сильное засорение измерительной полости корпуса	Прочистить измерительную полость. Произвести поверку	Проводится в сервисной Организации
Вода проходит через счетчик, но стрелоч- ный индикатор не работает	Облом оси или соскок оси червяка счетного механизма	Заменить червяк счетного механизма или установить на место оси	
Вода проходит через счетчик, стрелочный индикатор работает, но счетные барабаны неподвижны	Повреждение толкателя счетного барабана	Заменить барабан с испорченным толкателем	

Обо всех выполненных ремонтах должны быть сделаны отметки в паспорте счетчика с указанием даты, причины выхода счетчика из строя и характера произведенного ремонта. После ремонта счетчик подвергается внеочередной поверке.

Меры безопасности

Приборы учета холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификационную группу по технике безопасности.

Монтаж и демонтаж приборов учета воды производятся при отсутствии давления в трубопроводе.

Подраздел 6.2 Квартирный учет энергоресурсов (электрической энергии)

Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)

Счетчик электрической энергии, установленный в Вашей квартире, является счетчиком непосредственного включения и предназначен для многотарифного учета активной энергии в однофазных цепях переменного тока.

Счетчик должен эксплуатироваться в помещениях с рабочими условиями:

- температура окружающего воздуха: от –30 до +60 °С;
- атмосферное давление: от 84 до 106 кПа (630–795 мм рт. ст.).

Счетчик имеет 6-разрядный электронный счетный механизм, осуществляющий учет электрической энергии непосредственно в кВт/ч.

Счетчик обеспечивает защиту от несанкционированного изменения накопленной информации. Средняя наработка до отказа счетчика: не менее 160 000 часов.
Срок службы: 30 лет.
Степень защиты от пыли и воды по ГОСТ14254: IP51.
Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители Энергонадзора согласно действующим правилам по монтажу электроустановок. Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку.
Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции, прилагаемой к Вашему электросчетчику.
Техническое обслуживание счетчика
Техническое обслуживание счетчика в местах установки заключается в систематическом наблюдении за его работой и устранении ошибок и сбоев в работе счетчика.
ВНИМАНИЕ!
Программирование текущего времени, даты, начала действия тарифов может быть осуществлено только представителями уполномоченной организации (например, горэлектросети).
Периодическая государственная поверка счетчика проводится 1 раз в 8 лет или после среднего ремонта. При ремонте или перед очередной поверкой необходимо сменить литиевый элемент (с записью в приложении к паспорту на счетчик). Замена литиевого элемента питания производится в организации, уполномоченной производить ремонт счетчиков. После поверки счетчик пломбируется организацией, проводившей поверку.
Пломбирование счетчика производится посредством соединения пломбировочной проволоки отверстия крышки и отверстия винта, навешивания пломбы.
При отрицательных результатах поверки ремонт и регулировка счетчика осуществляются организацией, уполномоченной ремонтировать счетчик.

Возможные неисправности счетчика и способы их устранения

Возможная неисправность	**Вероятная причина**	**Метод устранения**
Отсутствие информации на индикаторе при отсутствии напряжения в сети	Разряжен литиевый элемент	Направьте счетчик в ремонт
При подключении счетчика к нагрузке нет регистрации электроэнергии	Неправильное подключение цепей напряжения или цепей тока	Проверьте правильность подключения цепей напряжения или цепей тока
При периодической поверке погрешность вышла за пределы допустимой	• Уход параметров элементов, определяющих точность в электронной схеме счетчика • Отказ в электронной схеме счетчика	Направьте счетчик в ремонт

РАЗДЕЛ 7
Обеспечение пожарной безопасности, экологических и других требований

Подраздел 7.1 Требования пожарной безопасности

Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

1. Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.
2. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.
3. Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.
4. Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т. п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, так как возможны перегрузка электропроводки и замыкание.
5. Запрещается закреплять провода на газовых и водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.
6. Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.
7. Удлинители предназначены для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.
8. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.
9. Необходимо пользоваться только сертифицированной электрофурнитурой.
10. Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.
11. Признаки дефектов и неисправности электропроводки:
- горячие электрические вилки или розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;
- запах горящей резины, пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение оплеток электропроводов;
- уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

12. Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.
13. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.
14. Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.
15. Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки.
16. Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).
17. Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.
18. Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.
19. Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.
20. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

При эксплуатации телевизора необходимо выполнять следующие требования:

• при установке телевизора обязательно предусмотрите возможность быстрого и безопасного отключения его вилки от розетки; не устанавливайте его вплотную к легкогорючим материалам (тюль, занавеси, гардины и пр.);

• уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», так как этот режим не пожаробезопасен. Нужно полностью обесточить прибор (см. предыдущий пункт).

Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности

К зданиям повышенной этажности относятся дома, высота которых – 30 м и более (это 10 и более этажей). Такие дома имеют свои особенности: оборудуются незадымляемыми лестничными клетками, устройствами дымоудаления, противопожарным водопроводом с пожарными кранами, автоматической пожарной сигнализацией и др.

При эвакуации из здания повышенной этажности в случае возникновения загорания необходимо знать особенности распространения горения в подобных сооружениях.

Пожары в зданиях повышенной этажности характеризуются быстрым распространением огня снизу вверх по горючим предметам и внутренней отделке коридоров и помещений, а также через оконные проемы.

Основными путями распространения огня и дыма являются лестничные клетки, шахты лифтов, каналы для различных коммуникаций, неплотности в перекрытиях.

Анализ пожаров, а также натурные испытания по изучению скорости и характера задымления зданий повышенной этажности без включения систем противодымной защиты показывают, что скорость движения дыма в лестничной клетке составляет 7–8 м/мин.

При возникновении пожара на одном из нижних этажей уже через 5–6 мин задымление распространяется по всей высоте лестничной клетки, и уровень задымления таков, что находиться в лестничной клетке без средств индивидуальной защиты органов дыхания невозможно. Одновременно происходит задымление помещений верхних этажей, особенно – расположенных с подветренной стороны. Ухудшение видимости, паника, токсичное воздействие продуктов горения могут привести к гибели людей. Нагретые продукты горения, поступая в лестничную клетку, повышают температуру воздуха. Установлено, что уже на 5-й минуте от начала пожара температура в лестничной клетке, примыкающей к месту пожара, достигает 120–140 °С, что значительно превышает предельно допустимое значение для человека (60 °С). По высоте лестничной клетки в пределах 2–3 этажей от того уровня, где возник пожар, создается как бы тепловая подушка с температурой 100–150 °С, преодолеть которую без средств индивидуальной защиты невозможно. При отсутствии горизонтальных преград на фасаде здания пламя из оконного проема через 15–20 мин от начала пожара в поме- щении может распространиться вверх по балконам, лоджиям, оконным переплетам, воспламеняя горючие элементы строительных конструкций и предметы обстановки в помещениях вышерасположенного этажа.

ВНИМАНИЕ! Каждый жилец здания повышенной этажности должен знать основы пожарной защиты здания и действия при возникновении пожара.

Главную опасность при пожаре представляет дым, который может быстро распространиться на верхние этажи. Для удаления дыма с лестничных клеток имеется система дымоудаления.

В случаях, когда выход из квартиры невозможен вследствие высокой температуры или сильного задымления, выйдите на балкон (лоджию), встаньте в простенок (не стойте в дверном или оконном проеме) и зовите на помощь.

Основной путь эвакуации людей из здания – незадымляемые лестничные клетки, имеющие непосредственный выход наружу.

Здания повышенной этажности оборудованы внутренним противопожарным водопроводом, имеющим пожарные краны.

В прихожих квартир установлены пожарные извещатели. Сигнал об их срабатывании передается на диспетчерский пункт.

Лифты не являются средством эвакуации людей при пожаре. После спуска на первый этаж они автоматически отключаются.

Каждый жилец зданий повышенной (и другой) этажности должен:

следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах квартирных дверей;

. не закрывать на замки двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;

• не заменять на переходных балконах и лоджиях легкие перегородки между секциями на капитальные.

При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в диспетчерский пункт.

В случае пожара или появления дыма необходимо:

• НЕМЕДЛЕННО сообщить в пожарную охрану – по телефону 01, 112, 911;

• до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;

• сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;

• приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

Для тушения загорания необходимо:

• проложить от пожарного крана к очагу рукавную линию с пожарным стволом (далее – УВП); открыть клапан, нажать кнопку дистанционного пуска и направить струю воды в зону горения.

Для приведения УВП в действие необходимо:

• открыть контейнер и достать из него рукав;

• проконтролировать закрытое положение ствола-распылителя;

• раскатать рукав на всю длину в направлении очага возгорания, удерживая ствол-распылитель в руке;

• полностью открыть кран на водопроводе;

• приблизиться к очагу возгорания, открыть ствол-распылитель и приступить к тушению. При задымлении здания необходимо:

• включить устройство дымоудаления, установленное на путях эвакуации в помещениях общего пользования;

• если концентрация дыма не позволяет покинуть здание по лестнице, покинуть квартиру по незадымляемой лестничной клетке;

• при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;

• в случае поступления дыма в квартиру – выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь;

• ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

• позвонить в пожарную охрану;

• тушить загорание любыми подручными средствами, так как огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей;

• если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

• при первых признаках загорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;

• если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;

• выйдя из кабины, заблокируйте двери, чтобы никто не смог вызвать лифт. Необходимо помнить, что угарный газ (CO) – наиболее опасный из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. CO распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения. При защите от CO, так же, как и от CO_2, нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества, такие как альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (галогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от CO требуются специальные средства защиты.

Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний, регистрирует появление дыма малой концентрации, ослабляющей световой поток, и оповещает людей об опасности.

Одна из самых страшных катастроф, вмешивающихся в жизнь людей, – пожар. При пожаре в жилых домах и квартирах могут погибнуть не только материальные ценности, но и люди.

Соблюдая правила безопасности при работе с электрогазовыми приборами, можно не допустить возникновения пожара. Но, как часто бывает, пожар может начаться и не из-за деятельности человека. Неисправность электротехники, повреждение электриче- ской проводки и др. могут стать причинами возгорания. В результате предупредить

возникновение пожара становится невозможным. Распознавание пожара в самом его начале сведет к минимуму материальный ущерб и спасет жизни людей.

В системе пожарной сигнализации, средств пожаротушения, установленных в Вашей квартире, применяются:

• Оптико-электронный автономный дымовой пожарный извещатель (далее – дымовой извещатель) (в комнатах квартиры, на потолке, установлены основания для автономных датчиков, которые Вам необходимо получить у администратора Вашего дома!). Дымовой извещатель способен оповестить жильца квартиры (без выхода на пульт диспетчера) о начинающемся пожаре уже при появлении дыма. Дымовой извещатель работает от стандартной батарейки типа «Крона» 9В. Дымовой извещатель имеет световой индикатор и звуковой извещатель. При появлении первых признаков пожара дымовой извещатель начинает выдавать громкие звуковые сигналы. Одновременно с этим мигает оптический индикатор. Даже если возгорание произойдет ночью, дымовой извещатель разбудит жителей квартиры. Это, несомненно, спасет их жизни от гибели из-за отравления угарным газом. При разряде батарей подается тихий звуковой сигнал. ВНИМАНИЕ! Собственник (владелец) квартиры (помещения) обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки.

Проверку функционирования вышеперечисленных автономных пожарных извещателей потребитель должен проводить не реже

1 раза в 3 месяца, согласно технической документации на конкретный тип извещателя (в т. ч. силами специализированной организации).

• Извещатель пожарный тепловой (установлен в прихожих; температура срабатывания – от 54 до 65 °С) предназначен для круглосуточной работы с целью обнаружения пожара, сопровождающегося повышением температуры в закрытых помещениях. В режиме «Пожар» посредством проводной связи информация передается на пульт пожарной станции и диспетчеру.

Ни в коем случае не демонтируйте систему АППЗ в квартире самостоятельно, поскольку это приведет к выходу из строя всей системы АППЗ в доме и Вы своими действиями може- те создать угрозу несвоевременного предот- вращения аварийной ситуации.

В случае необходимости проведения косметических ремонтных работ обращайтесь в диспетчерскую службу для временного демонтажа пожарных датчиков.

В случае игнорирования обязательных правил эксплуатации системы АППЗ в квартире
и самовольного удаления пожарных датчиков владелец квартиры несет полную ответственность за причинение вреда Вашему имуще- ству и (или) имуществу третьих лиц в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

• Водопроводная линия, оборудованная шлангом (длина: 15 м), – для тушения локаль- ных небольших возгораний. Для других целей применять категорически запрещается!

• Система оповещения по линии радиотранс- ляционной сети.

Вне квартиры применяются:

• Система оповещения людей о пожаре (звуковая) (установлена в коридорах каждого этажа), а в лифтовых холлах и коридорах установлены дымовые пожарные извещатели.

• Извещатель пожарный ручной, установленный у шкафа гидранта противопожарного водопровода. Предназначен для того, чтобы создать условия ликвидации крупных возгораний.

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.

ВНИМАНИЕ!

Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах входит в перечень работ, выполняемых УК при проведении техниче- ских осмотров и обходов отдельных элемен- тов и помещений жилых домов.

ВНИМАНИЕ!

Требования по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигна- лизации:

• запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;

• запрещается нарушать работоспособность системы (удаление датчиков, платформ, отключение линий связи);

• запрещается создавать условия, несовме- стимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверке технического состояния приборов;

• обеспечивать доступ УК для проведения ремонтных, регламентных работ;

• своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в УК;
• до выполнения строительно-ремонтных работ в квартире получить разрешение в УК эксплуатирующей системы пожарной сигнализации и пожаротушения;
• запрещается использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению. **ВНИМАНИЕ!**
При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в квартире, материальная и уголовная ответственность возлагается
на лиц, проживающих в квартире.
Более подробную инструкцию по приборам пожарной сигнализации и оповещения, установленным в Вашей квартире, можно получить в УК.

Что делать при пожаре
• СПАСАЙТЕ тех, кому угрожает непосредственная опасность.
• ПОТУШИТЕ источник возгорания самостоятельно, если это возможно.
• ПОКИНЬТЕ квартиру. Уходя, закройте двери и окна. Обязательно закройте входную дверь в подъезд. Спускайтесь по лестнице.
• ПРЕДУПРЕДИТЕ других жильцов, крикните или позвоните в дверь. Позвоните по номеру 112 (911) и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.
• СЛЕДУЙТЕ к месту сбора, указанному УК.

Подраздел 7.2 Контроль доступа (домофония)

Назначение системы:
• ограничить доступ посторонних лиц в здание;
• создать комфорт и безопасность жильцов.
Система позволяет осуществлять:
• двустороннюю связь:
между жильцами (далее – абонент) и посетителями и разрешать вход в подъезд;
диспетчер – абонент;
диспетчер – посетитель;
• дистанционное открывание входной двери – из квартиры, используя кнопку доступа, установленную в квартирном переговорном устройстве (далее – КПУ).
ВНИМАНИЕ!
При пожаре и отсутствии энергоснабжения входная дверь в подъезд находится в состоянии «ОТКРЫТО».

В Вашей квартире предусмотрено устройство квартирное переговорное (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает:
• Звуковой вызов посетителя абонентом или диспетчером.
Абонент должен принять правильное решение, касающееся доступа посетителя в подъезд:
• «Запрет» на вход – абонент устанавливает трубку в держатель.
• «Разрешение на вход» – нажать кнопку на трубке КПУ.
ВНИМАНИЕ!
Ремонтные работы с КПУ разрешается выполнять только силами специализированной организации.
При установлении неисправности системы необходимо обратиться в УК.

Подраздел 7.3 Сортировка бытовых отходов

Контейнеры для отходов и пункты сбора

Обычно располагаются под кухонной раковиной или возле нее. Как правило, шкафчик под раковиной оборудован двумя контей- нерами, при необходимости жильцы могут приобрести дополнительные контейнеры самостоятельно. В многоэтажном жилом доме отходы сортируют на смешанные, бумажные и биоотходы. Сбор отходов, пригодных для дальнейшей переработки, производится в обычных местах сбора мусора, а проблемных отходов – в определенных муниципальных пунктах сбора.

Биоотходы

Контейнер для биоотходов предназначен для:

остатков пищи;
яичной шелухи и кожуры от фруктов, овощей, корнеплодов;
рыбных костей, а также ягодных и фруктовых косточек;
кофе или заварки вместе с фильтрами и пакетиками;
любых продуктов, которые испортились, высохли и поэтому их можно выбросить;
цветочной земли, частей растений и засохших цветов;
наполнителя для кошачьих туалетов и пр.

Сортировка макулатуры

Контейнер для бумажных отходов предназначен для:

газет;
журналов;
рекламных рассылок;
почтовых конвертов (в т. ч. с окошком);
бумаги повышенной прочности;
скрепки, скотч и наклейки с бумаги удалять не нужно.

Опасные отходы

Отходы производства и потребления (далее – отходы) – остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, которые образовались в процессе производства или потребления, а также товары (продукция), утратившие свои потребительские свойства.

Сбор опасных бытовых отходов производится изолированно от прочих, с последующей транспортировкой на специальные пункты приема (полигоны ТБО).

ВНИМАНИЕ!

Граждане и юридические лица обязаны:

соблюдать экологические, санитарные и иные требования, установленные законодательством РФ в области охраны окружающей среды и здоровья человека;
иметь техническую и технологическую документацию об использовании, обезвреживании образующихся отходов (ст. 10 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»).

Перечень наиболее распространенных:

масляные отходы, масляные фильтры и промасленная ветошь;
ненужные лекарства;
батарейки, содержащие тяжелые металлы;
ртутные термометры;
люминесцентные и ртутные лампы;
пусковые и никелькадмиевые аккумуляторы (малое аккумуляторное электрооборудование);
краска, клей, лак, растворитель;
гербициды и пестициды;
кислоты и щелочные вещества;
средства для пропитки и обработанные ими деревянные изделия;
химические составы неопределенного происхождения.

Особенности утилизации опасных бытовых отходов в Вашем доме уточняйте в УК.