

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ И НОРМ СОДЕРЖАНИЯ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

В соответствии с частью 1.1 статьи 12 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13, ст. 14, ст. 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 17, ст. 1756; № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; № 51, ст. 6153; 2010, № 19, ст. 2278; № 31, ст. 4206; № 49, ст. 6424; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 49, ст. 7027, ст. 7061; № 50, ст. 7337, ст. 7343, ст. 7359; 2012, № 10, ст. 1163; № 14, ст. 1552; № 24, ст. 3072; № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 27, ст. 3477; № 52, ст. 6982; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3388, ст. 3406; № 30, ст. 4218, ст. 4256, ст. 4264; № 49, ст. 6928; 2015, № 1, ст. 11, ст. 38, ст. 52; № 27, ст. 3967; № 29, ст. 4362; № 45, ст. 6208; № 48, ст. 6724; 2016, № 1, ст. 19, ст. 24; № 5, ст. 559; № 23, ст. 3299; № 27, ст. 4200, ст. 4237, ст. 4288, ст. 4294; № 28, ст. 4558; 2017, № 1, ст. 10, ст. 39; № 27, ст. 3946; № 31, ст. 4806, ст. 4807, ст. 4828; №52 ст. 7922, ст.7939; 2018, № 1, ст. 46 ст. 69, ст. 72, ст. 87) приказываю:

1. Утвердить прилагаемые правила и нормы содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации А.В. Чибиса.

Министр М.А. Мень

Приложение
УТВЕРЖДЕНО
приказом Министерства
строительства
и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
от _____ Г.
№ _____

**ПРАВИЛА И НОРМЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.**

Настоящие правила и нормы эксплуатации жилищного фонда устанавливают:

а) порядок содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, выполняемого в рамках минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (раздел I);

б) стандарты надлежащего технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, рекомендуемые к соблюдению при выполнении услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (раздел II);

в) порядок организации, выполнения и финансирования работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (раздел III).

I. Порядок содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, выполняемого в рамках минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров всех видов фундаментов.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров всех видов фундаментов включают в себя:

проверку соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;

проверку технического состояния видимых частей конструкций;

проверку состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

б) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, привлекает к проведению осмотров инженерно-технических работников, которые должны знать проектные характеристики и нормативные требования к основаниям зданий и сооружений, прочностные характеристики и глубину заложения фундаментов, несущую способность грунтов оснований, уровень грунтовых вод и глубину промерзания.

в) При проведении осмотра, прежде всего, необходимо проверить выполнение следующих условий:

организован сток поверхностных вод (дождевых, ливневых и талых) с прилегающей к многоквартирному дому территории;

обеспечены допустимые уклоны тротуаров, отмостки, газонов;

организован соответствующий рельеф (при наличии неблагоприятных физико-геологических процессов: затопление территории, подтопление её грунтовыми водами, оврагообразование и т. п.;

В случае если осуществить проверку соответствия параметров вертикальной планировки при проведении осмотра не представляется возможным, в акте осмотра отражается информация о необходимости проведения технического обследования, позволяющего такую проверку осуществить.

В случае обнаружения несоответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам об этом делается запись в акте осмотра, составляется план работ по устранению выявленных несоответствий.

В случае если обнаруженные несоответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам не угрожают безопасности граждан и работы, включенные в план, требуют утверждения на общем собрании, то лицо, осуществляющее управление многоквартирным

домом, включает вопрос утверждения такого плана в повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае если обнаруженные несоответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам угрожают безопасности граждан, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, принимает неотложные меры по обеспечению безопасности граждан: организация информирования граждан, а также соответствующих служб и органов власти о существующей опасности для жизни и здоровья граждан, организация аварийных работ и иные меры, направленные на скорейшее устранение выявленных несоответствий параметров.

г) Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундамента осуществляется с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

д) В случае выявления хотя бы одного из нарушений, указанных в подпункте г) настоящего пункта, об этом делается запись в акте осмотра, составляется план работ по устранению выявленных повреждений.

е) В план работ необходимо включить разработку контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование поврежденных частей конструкций и иные работы по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.

В случае если обнаруженные повреждения не угрожают безопасности граждан и работы, включенные в план, требуют утверждения на общем собрании, то лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, включает вопрос утверждения такого плана в повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае если обнаруженные повреждения угрожают безопасности граждан, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, принимает неотложные меры по обеспечению безопасности граждан: организация информирования граждан, а также соответствующих служб и органов власти о существующей опасности для жизни и здоровья граждан, организация аварийных работ и иные меры, направленные на скорейшее устранение выявленных повреждений.

ж) При обнаружении повреждений гидроизоляции фундаментов или систем водоотвода фундаментов в акте осмотра делается соответствующая запись и составляется план мероприятий по устранению выявленных повреждений.

2. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотра зданий с подвалами.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров зданий с подвалами, включают в себя:

выявление нарушений температурно-влажностного режима помещений подвалов, технических подполий.

выявление разрушений элементов подвала, технических подполий.

обеспечение контроля состояния подвала и технических подполий от появления воды, мусора, насекомых и животных и ликвидация последствий.

контроль состояния входных дверей, люков, окон, продухов, вытяжных каналов подвала, технического подполья.

контроль и устранение последствий подтоплений подвалов, технологических подполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;

контроль и пресечение использования подвалов, технических подполий жильцами для хозяйственных и других нужд без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

б) Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена. Проветривание подвала и технического подполья приостанавливается для обеспечения температурно-влажностного режима согласно установленным требованиям.

в) С целью предохранения конструкций от появления конденсата и плесени, а также устранения затхлого запаха необходимо организовывать регулярно сквозное проветривание, открыв все продухи, люки, двери в сухие и не морозные дни.

г) В случае выпадения на поверхностях конструкций подвала, технического подполья конденсата или появления плесени необходимо устранить источники увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание подвала или технического подполья через окна и двери, устанавливая в них дверные полотна и оконные переплеты с решетками или жалюзи.

д) Входные двери, люки подвала, технического подполья должны быть закрыты на замок, о месте хранения делается специальная надпись на двери, люке.

е) Люки, окна, продухи, вытяжные каналы подвала, технического подполья должны быть оборудованы защитными сетками от попадания животных.

ж) Обеспечение круглосуточного доступа лицам, отвечающим за транзитные инженерные коммуникации в подвалах, технических подпольях.

з) Обеспечение в соответствии с санитарными нормами и правилами регулярной дератизации и дезинфекции по уничтожению грызунов и насекомых в подвалах, технических подпольях.

3. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров стен многоквартирных домов.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотра стен многоквартирных домов, включают в себя:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен.

б) В случае выявления ненадлежащего содержания стен многоквартирного дома (повреждений и нарушений) об этом делается соответствующая запись в акте осмотра и составляется план мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.

в) В случае необходимости проведения технического обследования план мероприятий по восстановлению проектных условий эксплуатации разрабатывает специализированная организация, которая проводит обследование. Указанная специализированная организация также предоставляет отчет о причинах возникновения повреждений и нарушений.

4. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров перекрытий и покрытий многоквартирных домов.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров перекрытий и покрытий многоквартирных домов включают в себя:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

б) Выполняемые в отношении перекрытий и покрытий многоквартирных домов работы должны быть направлены на их надлежащее содержание, их соответствие действующим стандартам, нормам, правилам и иным требованиям к их состоянию.

в) В случае обнаружения при проведении осмотра повреждений и нарушений перекрытий и (или) покрытий многоквартирных домов, об этом делается соответствующая запись в акте осмотра.

г) На основании записи в акте осмотра разрабатывается план мероприятий по проведению восстановительных работ.

5. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров колонн и столбов многоквартирных домов.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров колонн и столбов многоквартирных домов включают в себя:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами

балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.

б) В случае выявления повреждений и нарушений, обнаруженных при проведении осмотра колонн и столбов, об этом делается соответствующая запись в акте осмотра, на основании которой осуществляется разработка плана мероприятий по проведению восстановительных работ.

в) В случае необходимости по результатам осмотра для выявления характера и степени нарушений и повреждений может проводиться техническое обследование.

6. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов включают в себя:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания.

б) В случае выявления повреждений и нарушений, обнаруженных при проведении осмотра балок (ригелей) перекрытий и покрытий, об этом делается соответствующая запись в акте осмотра, на основании которой осуществляется разработка плана мероприятий по проведению восстановительных работ.

в) В случае необходимости по результатам осмотра для выявления характера и степени нарушений и повреждений может проводиться техническое обследование.

7. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров крыш многоквартирных домов.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров крыш многоквартирных домов, включают в себя:

проверку кровли на отсутствие протечек;

проверку молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверку состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверку и при необходимости восстановление в соответствии с планом мероприятий, разработанным по результатам осмотра, защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверку и при необходимости восстановление в соответствии с планом мероприятий, разработанным по результатам осмотра, насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверку и при необходимости восстановление в соответствии с планом мероприятий, разработанным по результатам осмотра, пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверку и при необходимости восстановление в соответствии с планом мероприятий, разработанным по результатам осмотра, антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

выявление разрушений крыш, приводящих к протечкам;

контроль состояния крыш на предмет образования наледей и сосулек;

контроль состояния крыш на предмет образования снежного покрова.

б) при выявлении разрушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное принятие мер к недопущению причинения вреда имуществу. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

в) Удаление наледей и сосулек осуществляется по мере необходимости.

г) Мягкие кровли не подлежат очистке от снега, за исключением:

желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;

снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи, образовавшихся на балконах или козырьках.

д) Скатную крышу, крышу с наружным водостокom необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине)

8. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров лестниц многоквартирных домов:

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров лестниц многоквартирных домов, включают в себя:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами.

б) При обнаружении нарушений и повреждений по результатам работ, осуществленных при проведении осмотра в соответствии с подпунктом а) настоящего пункта делается соответствующая запись в акте осмотра, на основании которой разрабатывается план мероприятий по устранению нарушений и повреждений.

9. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров фасадов многоквартирных домов:

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров фасадов многоквартирных домов, включают в себя:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.

б) При обнаружении нарушений и повреждений по результатам работ, осуществленных при проведении осмотра в соответствии с подпунктом а) настоящего пункта, делается соответствующая запись в акте осмотра, на основании которой разрабатывается план мероприятий по устранению нарушений и повреждений.

в) В случае если при проведении осмотра обнаружены незначительные повреждения фасада: местные разрушения облицовки, штукатурки,

фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и иные незначительные повреждения фасадов, об этом делается соответствующая запись в акте осмотра, на основании которой составляется план мероприятий (включается в план текущего ремонта) по устранению и не допущению дальнейшего развития повреждений.

г) В случае если при проведении осмотра обнаружены существенные повреждения фасада: разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.), об этом делается соответствующая запись в акте осмотра, составляется план мероприятий (включается в план (предложение) капитального ремонта), и этот план (предложение) представляется для обсуждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

10. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров перегородок в многоквартирных домах.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров перегородок в многоквартирных домах, включают в себя:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверку звукоизоляции и огнезащиты.

б) При обнаружении нарушений и повреждений по результатам работ, осуществленных при проведении осмотра в соответствии с подпунктом а) настоящего пункта, делается соответствующая запись в акте осмотра, на основании которой разрабатывается план мероприятий по устранению нарушений и повреждений.

11. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров внутренней отделки многоквартирных домов

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров внутренней отделки многоквартирных домов, включают в себя:

выявление трещин, разрушений внутренней отделки многоквартирных домов.

б) При обнаружении нарушений и повреждений по результатам работ, осуществленных при проведении осмотра в соответствии с подпунктом а) настоящего пункта, делается соответствующая запись в акте осмотра, на

основании которой разрабатывается план мероприятий по устранению нарушений и повреждений.

12. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров полов многоквартирных домов.

а) в целях надлежащего содержания полов в многоквартирных домах при проведении осмотров осуществляется проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов).

б) При обнаружении нарушений и повреждений по результатам работ, осуществленных при проведении осмотра в соответствии с подпунктом а) настоящего пункта, делается соответствующая запись в акте осмотра, на основании которой разрабатывается план мероприятий по устранению нарушений и повреждений.

13. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, включают в себя проверку целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

б) При обнаружении нарушений и повреждений по результатам работ, осуществленных при проведении осмотра в соответствии с подпунктом а) настоящего пункта, в отопительный период незамедлительно осуществляются мероприятия по устранению нарушений и повреждений, не в отопительный период делается соответствующая запись в акте осмотра, на основании которой разрабатывается план мероприятий по устранению нарушений и повреждений.

14. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров мусоропроводов многоквартирных домов.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров мусоропроводов многоквартирных домов, включают в себя проверку технического состояния элементов мусоропровода.

б) При обнаружении нарушений и повреждений по результатам проверки технического состояния элементов мусоропровода делается соответствующая запись в акте осмотра, на основании которой разрабатывается план мероприятий по устранению нарушений и повреждений.

15. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов, включают в себя:

контроль состояния, выявление причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверку утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

выявление неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, выявление засоров в каналах, выявление неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, выявление дефективности вытяжных решеток и их креплений;

проверку исправности оборудования системы холодоснабжения;

контроль и проверку исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и установление необходимости восстановления антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.

б) При обнаружении нарушений и повреждений по результатам работ, осуществленных при проведении осмотра в соответствии с подпунктом а) настоящего пункта, об этом делается соответствующая запись в акте осмотра, на основании которой разрабатывается план мероприятий по устранению нарушений и повреждений.

16. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров печей, каминов и очагов в многоквартирных домах.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров печей, каминов и очагов в многоквартирных домах, включают в себя определение целостности конструкций и проверку работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов.

б) При обнаружении нарушений и повреждений при определении целостности конструкций и проверки работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов, об этом делается соответствующая запись в акте осмотра, на основании которой разрабатывается план мероприятий по устранению нарушений и повреждений.

17. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров индивидуальных

тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах, включает в себя:

проверку исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах;

проверку работоспособности устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.

б) При обнаружении нарушений и повреждений по результатам работ, осуществленных при проведении осмотра в соответствии с подпунктом а) настоящего пункта, об этом делается соответствующая запись в акте осмотра, на основании которой разрабатывается план мероприятий по устранению нарушений и повреждений.

В целях соблюдения нормативного режима работы оборудования тепловых пунктов и обеспечения требуемых параметров возвращаемого теплоносителя, необходимо производить проверку работоспособности автоматики отпуска тепловой энергии на системы отопления и горячего водоснабжения в автоматическом режиме.

18. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров систем водоснабжения (холодного и горячего), теплоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров систем водоснабжения (холодного и горячего), теплоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах, включают в себя:

проверку исправности, работоспособности насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

проверку работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

удаление воздуха из системы теплоснабжения;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

б) При обнаружении нарушений и повреждений по результатам работ, осуществленных при проведении осмотра в соответствии с подпунктом а) настоящего пункта, об этом делается соответствующая запись в акте осмотра, на основании которой разрабатывается план мероприятий по устранению нарушений и повреждений.

в) Основные задвижки и вентили, предназначенные для отключения и регулирования системы горячего водоснабжения, необходимо два раза в месяц открывать и закрывать. Открытие и закрытие указанной арматуры необходимо производить медленно. Применение газовых клещей и обрезков труб для открывания задвижек, вентилей и кранов не допускается.

г) В целях надлежащего содержания водяных систем теплоснабжения необходимо проводить следующие работы:

детальный осмотр разводящих трубопроводов – не реже одного раза в месяц;

детальный осмотр насосов, магистральной запорной арматуры, контрольно-измерительной аппаратуры, автоматических устройств и иных наиболее важных элементов системы – не реже одного раза в неделю;

систематическое удаление воздуха из системы теплоснабжения;

промывка грязевиков. Необходимость промывки следует устанавливать в зависимости от степени загрязнения, определяемой по перепаду давлений на манометре до и после грязевиков;

повседневный контроль за температурой и давлением теплоносителя.

В целях соблюдения нормативного режима работы систем теплоснабжения и горячего водоснабжения и обеспечения требуемых параметров возвращаемой из систем воды, необходимо производить проверку наличия ранее установленных/отрегулированных дроссельных устройств (сопел элеваторов, дроссельных диафрагм, настройку регуляторов и балансировочных клапанов).

19. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках подготовки систем теплоснабжения к отопительному периоду.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках подготовки систем теплоснабжения к отопительному периоду включают в себя:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем теплоснабжения, промывка и регулировка систем теплоснабжения;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

б) Испытания на прочность и плотность оборудования систем теплоснабжения должны производиться ежегодно после окончания отопительного периода для выявления дефектов, а также перед началом отопительного периода после окончания ремонта.

в) Результаты испытаний оформляются соответствующими актами.

г) Если результаты испытаний на прочность и плотность не отвечают приведенным условиям, необходимо выявить и установить утечки, после чего провести повторное испытание системы.

д) Действие автоматических регуляторов температуры и давления систем горячего водоснабжения следует проверять не реже одного раза в месяц. В случае частого попадания в регуляторы посторонних предметов необходимо

установить на подводящих трубопроводах фильтры. Наладку регуляторов следует проводить в соответствии с инструкцией завода-изготовителя.

В целях соблюдения нормативного режима работы систем теплоснабжения и горячего водоснабжения и обеспечения требуемых параметров возвращаемой из систем воды, необходимо производить регулировку систем путем установки расчетных дроссельных устройств (сопел элеваторов, дроссельных диафрагм), настройки регуляторов и балансировочных клапанов.

20. Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования.

а) Работы, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые в рамках осмотров внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования включают в себя:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых инженерных систем электроснабжения, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

б) Лицо, осуществляющее управление общим имуществом в многоквартирном доме, должно обеспечивать надлежащее содержание эксплуатируемых внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования:

шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;

внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;

этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением индивидуальных приборов учета электроэнергии;

осветительных установок помещений, относящихся к местам общего пользования многоквартирного дома, с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях;

силовых и осветительных установок, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений, относящихся к местам общего пользования многоквартирного дома;

электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (если они имеются);

автоматических запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома.

в) Лицо, осуществляющее управление общим имуществом в многоквартирном доме, при содержании электрооборудования многоквартирного дома, обязано:

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

обеспечивать и контролировать работоспособность систем автоматического включения и выключения электрооборудования;

контролировать использование в осветительных приборах коридоров, лестничных клеток, подъездов и других мест общего пользования ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемую по условиям освещенности;

не допускать нарушения графиков работы электрооборудования;

в насосных установках применять электродвигатели требуемой мощности.

г) При выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования дома или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры необходимо немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности, оповестив собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

д) При выявлении аварий на внутридомовых инженерных системах электроснабжения, связанных с отключением питающих линий и/или несоблюдением параметров подающейся электрической энергии, немедленно сообщить об этом в организацию, осуществляющую поставку электрической энергии в многоквартирный дом.

е) Осмотр люминесцентных светильников со стартерной схемой включения и при необходимости замену залипших стартеров следует производить один раз в месяц.

ж) Контроль и пресечение установки на крышах многоквартирных домов индивидуальных телевизионных антенн и иного оборудования без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

з) Все работы по устранению неисправностей электрооборудования и электрических сетей должны выполняться в соответствии с правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок, утвержденными приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 24.07.2013 № 328н, и записываться в специальный оперативный журнал.

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

к) Электроинструмент на напряжение выше 42 В должен включаться в трехштыревые штепсельные розетки с заземляющим контактом. В случае отсутствия трехштыревых штепсельных розеток с заземляющим контактом корпус электроинструмента должен быть надежно заземлен отдельным заземляющим (зануляющим) проводником.

л) Электроинструмент не реже одного раза в шесть месяцев должен испытываться мегаомметром напряжением 500 В на минимально-допустимое сопротивление изоляции. Сопротивление изоляции должно удовлетворять положениям правил по охране труда при эксплуатации электроустановок, утвержденных приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 24.07.2013 № 328н. В домах, питаемых от силовых трансформаторов напряжением 380/220 В с глухо заземленной нейтралью, в качестве заземлителя следует использовать нулевой рабочий проводник питающей линии (стояка).

м) Электроинструмент на напряжение 42 В должен включаться через понижающий трансформатор напряжения. Понижающий трансформатор должен удовлетворять требованиям правил устройства электроустановок.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

а) В целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обеспечивает выполнение следующих работ:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме.

а) В целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, организует выполнение следующих работ:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования;

сухая и влажная уборка лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин.

б) В целях надлежащего содержания, за исключением уборки, и ремонта лифтов лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, заключает договор со специализированной организацией.

в) Специализированная организация должна руководствоваться в своей работе правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 г. № 743, иными нормативными и техническими документами.

г) Сухая и влажная уборка лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин обеспечивает лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, в соответствии с особенностями, установленными настоящими нормами.

д) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, при эксплуатации лифтов обеспечивает:

приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов технического надзора и должностных лиц в случае возникновения угрозы жизни людей;

своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об аварии или несчастном случае на лифте;

мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случаев на лифте;

содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также принимает меры по устранению указанных причин и их профилактике;

анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;

учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;

представление в орган технического надзора 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.

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

а) Уборка и процесс ее организации должны соответствовать требованиям действующих стандартов: ГОСТ Р 57595-2017. Услуги профессиональной уборки. Клининговые услуги. Термины и определения, ГОСТ Р 51870-2014. Услуги профессиональной уборки - клининговые услуги. Общие технические условия, иных технических документов и технологической документации на услуги уборки конкретных видов.

б) Целью санитарно-гигиенической очистки является содержание мест общего пользования многоквартирного дома, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, в соответствии с действующим законодательством, техническими документами, правилами и нормами в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

в) Работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

г) В целях надлежащего содержания лестничных клеток лицо, осуществляющее содержание общего имущества многоквартирного дома, должно осуществлять регулярную уборку: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стен - не менее 2 раз в месяц; мытьё всех устойчивых к воздействию влаги поверхностей, за исключением окон, - не реже 1 раза в месяц, окон – не реже 2 раз в год.

д) Необходимо обеспечить регулярное проветривание лестничных клеток с помощью форточек, фрамуг, створок окон на первом и верхнем этажах одновременно, а также через вентиляционные каналы и шахты.

е) Температура воздуха, воздухообмен, освещенность искусственным светом на лестничных клетках должны соответствовать действующим нормам, правилам, стандартам.

ж) Наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток необходимо систематически очищать от снега и наледи.

з) Запрещается размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов, загромождающих проход к пожарному оборудованию и инвентарю.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория).

а) Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

б) Накапливающийся на подлежащих очистке крышах снег должен по мере необходимости сбрасываться на землю и перемещаться в прилотовую полосу, а на широких тротуарах формироваться в валы.

в) Очистка покрытий при отсутствии снегопада от снега наносного происхождения должна производиться в ранние утренние часы машинами с плужно-щеточным оборудованием, с периодичностью выполнения один раз в 3, 2 и 1 сутки, для тротуаров I, II и III классов соответственно.

г) Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотовую полосу, а во дворах - к местам складирования.

д) Сдвинутый с проездов снег следует укладывать в кучи и валы, расположенные параллельно бортовому камню, или складировать вдоль проезда.

е) На тротуарах шириной более 6 м, отделенных газонами от проезжей части улиц, допускается сдвигать снег в вал на середину тротуара для последующего удаления.

ж) Работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах I и II классов не позднее шести часов, а на остальных территориях - не позднее двенадцати часов с момента окончания снегопада.

з) Снег, собираемый во дворах, на проездах и с учетом местных условий на отдельных улицах, допускается складировать на газонах и на свободных территориях, при обеспечении сохранения зеленых насаждений. В случае необходимости вывоза снега лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, готовит предложение для собственников помещений с условиями вывоза складированного снега.

и) Участки тротуаров и дворов, покрытые уплотненным снегом, следует убирать в кратчайшие сроки. Сгребание и уборка скола должна производиться одновременно со скалыванием или немедленно после него и складироваться вместе со снегом.

к) Снег при ручной уборке тротуаров и внутриквартальных (асфальтовых и брусчатых) проездов должен убираться полностью под скребок. При отсутствии усовершенствованных покрытий снег следует убирать под движок, оставляя слой снега для последующего его уплотнения.

л) При возникновении скользкости необходимо осуществлять обработку дорожных покрытий пескосоляной смесью или иными веществами, способствующими устранению скользкости.

м) Обработка дорожных покрытий пескосоляной смесью должна производиться по норме 0,2-0,3 кг/м.

н) Время проведения обработки покрытий в целях устранения скользкости для первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ - 3 ч.

о) Размягченные после обработки льдообразования должны быть сдвинуты или сметены плужно-щеточными снегоочистителями, не допуская их попадания на открытый грунт, под деревья или на газоны.

п) Для подготовки пескосоляной смеси необходимо использовать крупнозернистый и среднезернистый речной песок, не содержащий камни и глинистые включения. Песок должен быть просеян через сито с отверстиями диаметром 5 мм и заблаговременно смешан с поваренной солью в количестве 5-8% массы песка.

р) Дорожки и площадки для отдыха 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).

с) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, по окончании зимы при условии, если температура в течение 5 дней подряд не опускается ниже 0 градусов или в течение 5 дней подряд в период с 9 до 18 часов непрерывно превышает +5 градусов, должно организовать:

промывку и расчистку канавок для обеспечения оттока воды в местах, где это требуется 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.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

а) Подметание, мойка, поливка вручную или с помощью спецмашин должна выполняться преимущественно в ранние утренние (до 8-30) и при необходимости поздние вечерние (после 20-00) часы. Мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилотовой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы.

б) Поливка тротуаров в жаркое время дня должна производиться по мере необходимости, но не реже двух раз в сутки.

в) При наличии особых местных условий, вызывающих повышенную засоренность, периодичность выполнения уборочных работ допускается увеличивать.

г) Работы по уборке территорий в летний период года должны завершаться в сроки, установленные пунктом 1.2.4.5.6.1. настоящих норм.

26. Сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме.

а) Работы по сбору и вывозу жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме включают:

содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории.

б) Организация сбора и вывоза жидких бытовых отходов должна соответствовать действующему законодательству, нормам, стандартам, правилам, в том числе: СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест., СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*».

27. Содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями.

а) Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов включают организацию и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок.

б) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечить:

установку на обслуживаемой территории мусоросборников для твердых коммунальных отходов, а в неканализованных зданиях иметь, кроме того, сборники (выгребы) для жидких отходов, не допуская при этом переполнения контейнеров (мусоросборников) и загрязнения территории;

своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;

организацию вывоза отходов путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и контроль за выполнением графика удаления отходов;

свободный подъезд и освещение территорий вблизи площадок под установку контейнеров и мусоросборников;

содержание в исправном состоянии контейнеров (мусоросборников) для отходов, за исключением контейнеров (мусоросборников), принадлежащих региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами;

проведение среди населения широкой разъяснительной работы по организации уборки территории.

28. Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности.

а) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, организует места для накопления, накопление и передачу в специализированные организации ртутьсодержащих ламп в соответствии с Правилами обращения с отходами производства и потребления в части осветительных устройств, электрических ламп, ненадлежащие сбор, накопление, использование, обезвреживание, транспортирование и размещение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям и окружающей среде, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 сентября 2010 года № 681.

б) Запрещаются любые действия, которые могут привести к механическому разрушению ртутьсодержащих ламп, а также складирование отработанных и/или бракованных ртутьсодержащих ламп в контейнеры, предназначенные для накопления твердых коммунальных отходов.

29. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

а) В целях соблюдения мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности вне жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме необходимо осуществлять осмотры и обеспечивать работоспособное состояние пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения,

пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

б) В целях надлежащего содержания противопожарных систем лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, заключает договор со специализированной организацией.

в) За соблюдение правил пожарной безопасности в жилых и нежилых помещениях несут ответственность собственники таких помещений, если иное не предусмотрено договором управления.

г) Пожарная безопасность многоквартирного дома заключается в соблюдении законодательства Российской Федерации о пожарной безопасности, действующих норм, правил и стандартов, а также требований настоящих норм.

30. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

31. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

II. Стандарты надлежащего технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, рекомендуемые к соблюдению при выполнении услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

32. Особенности обеспечения гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

1) Горизонтальная противокапиллярная гидроизоляция должна пересекать стену и внутреннюю штукатурку на одном уровне с подготовкой под пол 1-го этажа, но не менее чем на 15 см выше отмостки.

2) Внутренние трубопроводы, стояки должны быть обеспечены исправной, достаточной теплоизоляцией. Канализационные трубопроводы и выпуски должны быть надежно и прочно закреплены. У прочисток канализационных стояков в подвальных помещениях следует устраивать бетонные лотки для отвода воды в канализацию или приямок. Прочистки должны быть оборудованы пробками.

3) При обнаружении протечек, утечек, закупорок, засоров, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичности стыковых соединений в системах канализации необходимо принять меры для скорейшего их устранения.

4) Не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты; мостики для перехода через коммуникации должны быть исправными.

5) Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

б) Помещение, в котором установлен общедомовой прибор учета, должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод.

33. Особенности надлежащего содержания зданий с подвалами, техническими подпольями.

а) Подвалы, технические подполья должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

б) Температура воздуха в подвалах, технических подпольях должна быть не ниже +5 град. С, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

в) Площадь вентиляционных отверстий в окнах, цоколе - продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола подвала, технического подполья, они должны располагаться на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее 2-х продухов на каждой секции дома). Вентиляционные отверстия могут быть оборудованы вытяжными вентиляторами

г) Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков, надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток, устранение протечек, закупорок, засоров, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.

д) Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод, содержаться в чистоте, иметь освещение, вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

е) Не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты.

ж) Мостики для перехода через коммуникации должны быть исправными.

з) Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

и) У прочисток канализационных стояков в подвальных помещениях следует устраивать бетонные лотки для отвода воды в канализацию или прямиком.

к) Не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

л) Не допускается устанавливать в подвалах, технических подпольях дополнительных фундаментов под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта.

34. Особенности надлежащего содержания каменных (кирпичных, железобетонных) стен

а) В целях надлежащего содержания каменных (кирпичных, железобетонных) стен необходимо обеспечивать:

заданный 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.

б) Инженерно-технические работники, привлекаемые лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, для технической эксплуатации многоквартирного дома должны знать конструктивную схему стен здания, проектные характеристики и прочность материалов стен здания, нормативные требования к конструкциям.

в) Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей.

г) Допустимая ширина раскрытия трещин в панелях 0,3 мм, в стыках - 1 мм.

д) Цоколь здания должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом; для этого слой гидроизоляции фундамента должен быть ниже уровня отмостки.

е) Не допускается ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяги др., разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток.

ж) Стыки панелей должны отвечать требованиям:

водозащиты за счет герметизирующих мастик с соблюдением технологии их нанесения, обеспечив подготовку поверхности;

воздухозащиты за счет уплотняющих прокладок из пороизола, гернита, вилатерма, пакли, смоляного каната или др. материалов с обязательным обжатием не менее 30-50%;

теплозащиты за счет установки утепляющих пакетов.

з) Регламентируемое раскрытие стыков от температурных деформаций:

вертикальных 2-3 мм;

горизонтальных 0,6-0,7 мм.

и) В стыках закрытого типа гидроизоляция достигается герметиком; воздухозащита - уплотняющими материалами с обязательным обжатием 30-50%; теплоизоляция - теплопакетами или устройством "вутов", ширина которых должна быть не менее 300 мм.

к) Стыковые соединения, имеющие протечки, необходимо заделывать с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) в кратчайшие сроки (в малых объемах в период подготовки домов к зиме).

л) Все выступающие части фасадов: пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы должны иметь металлические окрытия из оцинкованной кровельной стали или керамических плиток с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон не менее 3% и вынос от стены не менее 50 мм.

м) Для предупреждения высолов, щелушений, пятен и т.д. выполняется своевременная окраска и (или) иная специально предназначенная для этих целей обработка фасадов.

н) Для предупреждения появления ржавых пятен защитный слой должен быть 20+5 мм, надежная фиксация гибкой арматуры должна быть 3-4 мм; трещины в защитном слое недопустимы из-за плохого сцепления арматуры и бетона.

о) Отметы водосточных труб устанавливаются на 20-40 см выше уровня тротуаров. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водоприемная система с соблюдением необходимых уклонов, для чего лежащие фальцы загибают по уклону, лотки в нижней части заводят под желоба, колена и звенья водосточных труб вставляют один в другой (верхние внутрь нижних).

п) Участки стен, промерзающие или отсыревающие вследствие недостаточной теплозащиты, а также стены с малой теплоустойчивостью в жарких районах необходимо утеплять.

р) Увлажнение нижних частей стен грунтовой влагой необходимо устранять путем восстановления горизонтальной гидроизоляции с использованием рулонных материалов и мастик или блокирование поступающей влаги электроосмотическим способом, или методом зарядной компенсации по проекту. После устранения источников увлажнения должна быть произведена сушка стен до нормативной влажности (5%) путем усиленной естественной вентиляции при одновременном дополнительном отоплении с помощью переносного отопительного оборудования. Стены, промерзающие или конденсирующие вследствие их повышенной теплопроводности, необходимо утеплять.

с) Лицо, осуществляющее содержание общего имущества в многоквартирном доме, при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также заделки перекрытий, должно организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или иным способом, обеспечивающим мониторинг состояния таких трещин. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать.

т) Парапеты и карнизы должны иметь надежное крепление к элементам здания и покрытие с уклоном в сторону внутреннего водостока (при внутреннем водостоке) и от стены при наружном не менее 3%. Вынос карниза или покрытия при этом должен быть не менее 8 см, металлические покрытия должны соединяться двойным лежащим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадания влаги под покрытие.

у) В целях предупреждения промерзания стен, появления плесневелых пятен, слизи, конденсата на внутренних поверхностях наружных

ограждающих конструкций влажность материалов должна соответствовать следующим требованиям:

- керамзита - 3%,
- шлака - 4-6%;
- пенобетона - 10%;
- газобетона - 10%.

Влажность стен:

- деревянных - 12%;
- кирпичных - 4%;
- железобетонных (панельных) - 6%;
- керамзитобетонных - 10%;
- утеплителя в стенах - 6%.

ф) Для кирпичных стен обеспечивается:

- правильное расположение гидроизоляции стен;
- толщина в соответствии с проектом;

не допускается плотная облицовка стен снаружи и выполнение угловых соединений с отступлением от проекта.

х) В случае обнаружения повреждений, вызвавших снижение прочности и устойчивости, водозащитных и теплотехнических свойств наружных ограждающих конструкций, звукоизоляции и других показателей, которые не могут быть устранены при текущем ремонте, следует устранять при капитальном ремонте или реконструкции по соответствующему проекту.

ц) Контроль за состоянием стальных закладных деталей осуществляется с привлечением специализированных организаций.

ч) Устранение последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры следует выполнять при капитальном ремонте по проекту.

35. Особенности содержания деревянных стен.

а) При появлении крена, выпучивания, гниения, поражения домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми, просадок необходимо проводить техническое обследование.

б) Осадка засыпки в каркасных стенах допускается не более 5 см.

в) Повреждение гидроизоляции, разрушение штукатурки и обшивки, высокая воздухопроницаемость, протекание, переохлаждение, увлажнение древесины и теплоизоляции конденсационной и грунтовой влагой необходимо устранять по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

г) Высокая воздухопроницаемость стен должна быть устранена уплотнением стыков с установкой нащельников, конопаткой пазов между венцами, заделкой щелей и трещин и другими способами.

д) Конструкции нижних венцов деревянных цоколей и примыкания (установка сливных досок, цоколей, оконных проемов, поясков и т.д.) должны быть плотно пригнаны, чтобы не допустить увлажнения.

36. Балконы, козырьки, лоджии и эркеры

а) При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров лицо, осуществляющее содержание

общего имущества многоквартирного дома, принимает срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

б) С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги, металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой.

в) Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания с организацией отвода воды металлическим фартуком или зажелезненной плитой с капельником с выносом не менее 3-5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели.

г) В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту.

д) Отсутствие или неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, потеки на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждение ограждений балкона и лоджий должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

е) Разрушение консольных балок и плит, скалывание опорных площадок под консолями, отслоения, разрушения и обратный уклон (к зданию) пола балконов и лоджий следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

ж) В обетонированных (оштукатуренных) стальных балках необходимо проверять прочность сцепления бетона (раствора) с металлом. Отслоившийся бетон или раствор следует удалить. Защитный слой должен быть восстановлен.

з) Металлические ограждения, сливы из черной стали, цветочные ящики должны периодически окрашиваться атмосфероустойчивыми красками. Цвет краски должен соответствовать указанному в колерном паспорте фасада.

и) Расположение, форма и крепление цветочных ящиков должны соответствовать принятому проекту и архитектурному решению здания.

к) Цветочные ящики следует устанавливать на поддонах, с зазором от стены не менее 50 мм; если проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений балконов (лоджий).

л) Для предотвращения протечек и промерзаний в местах сопряжения стен и заполнения оконных (балконных) проемов по периметру оконных (балконных) коробок должна быть герметизация и утепление (войлок, пакля, поролон или иные утеплители) с обжатием на 30-50%.

м) В целях повышения энергоэффективности и улучшения температурно-влажностного режима помещений оконные (балконные) проемы должны оборудоваться уплотняющими прокладками, которые подлежат замене не реже 1 раза в 5 лет.

н) Для предотвращения попадания атмосферной влаги через окна в нижнем бруске коробки должно быть 2 паза для отвода воды шириной 10 мм на расстоянии 50-100 мм от края. Прорези должны быть очищены и иметь уклон наружу.

о) В случае если оконные рамы подлежат окраске, то такая окраска осуществляется не реже 1 раза в 5 лет.

37. Особенности надлежащего содержания перекрытий многоквартирных домов.

а) При эксплуатации перекрытий необходимо обеспечивать:

устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;

исправное состояние перекрытий;

звукоизоляцию;

устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;

восстановление теплотехнических (перекрытия чердачные, над подвалами), акустических, водоизоляционных (перекрытия в санитарных узлах) свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.

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

в) 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, поражений древесными домовыми грибами и дереворазрушающими насекомыми необходимо принять меры по устранению повреждений и нарушений. При необходимости разрабатываются предложения по проведению капитального ремонта и рассматриваются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

г) Усиление перекрытий, устранение сверхнормативных прогибов перекрытий, устранение смещения несущих конструкций от стен или прогонов в кирпичных сводах или выпадение отдельных кирпичей (недостаточной глубины опирания элементов), трещин и других деформаций, снижающих несущую способность и устойчивость перекрытия, должны осуществляться в рамках капитального ремонта. При обнаружении указанных деформаций перекрытий должны быть приняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

д) Особенности утепления переохлаждаемых перекрытий:

для чердачных перекрытий: довести слой теплоизоляции до расчетного; на чердаке вдоль наружных стен на полосе шириной 0,7-1 м должен быть дополнительный слой утеплителя или скос из теплоизоляционного материала под углом 45°; утепление переохлаждаемых зон перекрытия с теплым

чердаком (под вентиляционными шахтами и др.) следует осуществлять по расчету;

для междуэтажных перекрытий: усилить теплоизоляцию в местах их примыкания к наружным стенам (после вскрытия пола); теплоизоляцию по торцам панелей и прогонов; оштукатурить внутренние поверхности кирпичных стен в пределах подпольного пространства; уплотнить стыковые соединения панельных стен и сделать скосы из утепляющего материала шириной 25-30 см;

для перекрытий над проездами и подпольями: утеплить в зонах расположения входных дверей в подъезд и вентиляционных продухов цокольных стен; при этом увеличить толщину теплоизоляции на 15-20% по проекту.

е) Перекрытия над встроенными котельными, прачечными, углехранилищами, магазинами и иными нежилыми помещениями должны быть герметичными. Не допускается появление повышенной влажности, загазованности и специфических запахов в помещениях, расположенных над нежилыми помещениями.

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

38. Особенности надлежащего содержания крыш.

а) При содержании крыш необходимо обеспечить:

исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;

защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие образованию конденсата и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;

обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;

чистоту чердачных помещений и освещенность;

достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков;

исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;

проведение осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

б) Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях:

в деревянных – нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и других элементов;

в железобетонных – разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.;

в кровлях из листовой стали – ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия, разрушение окрасочного или защитного слоя;

в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов – повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке;

в кровлях из рулонных материалов – отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоев;

в мастичных – отслоение, разрушение мастичного слоя.

в) В процессе эксплуатации деревянных несущих конструкций необходимо подтягивать болты, хомуты и другие металлические крепления в узловых соединениях и при необходимости заменять поврежденные и гнивающие отдельные элементы. Периодическую противогрибковую обработку следует, как правило, производить не реже одного раза в десять лет или при капитальном ремонте. При аварийном состоянии конструкций должны быть приняты меры по обеспечению безопасности людей.

г) Разрушенные защитные слои железобетонных несущих элементов крыш и выбоины с частичным оголением арматуры необходимо восстанавливать, а трещины - заделывать цементным раствором. Если повреждения привели к потере несущей способности конструктивных элементов, то их следует усилить или заменить.

д) Осмотр, очистку и ремонт стальных кровель следует производить только в валяной или резиновой обуви. Ремонт крыш с асбестоцементными кровлями должен выполняться с передвижных стремянок. При этом необходимо выполнять все меры, предусмотренные правилами техники безопасности.

е) Окраска металлических креплений крыш антикоррозионными защитными красками и составами производится по мере появления коррозии, не допуская ржавых пятен; кровли из оцинкованной стали красятся после появления ржавых пятен и не реже одного раза в пять лет; покраска отдельных мест кровли производится ежегодно; промазка швов в мягкой кровле, покрытие мягких кровель мастикой с посыпкой крупным песком или устройство защитного слоя производятся по мере старения или порчи кровли.

ж) На кровлях из рулонных или мастичных материалов следует устраивать защитные покрытия в соответствии с установленными требованиями.

з) Мягкие кровли следует покрывать защитными мастиками не реже одного раза в пять лет или окрасочными составами с алюминиевой пудрой.

и) Стальные связи и размещенные на крыше и в чердачных помещениях детали, предрасположенные к возникновению коррозии, через каждые пять лет должны окрашиваться антикоррозионными составами.

к) Уплотнение неисправных лежачих и стоячих фальцев кровель из листовой стали следует производить с промазкой суриком или герметиком,

заделку мелких отверстий и свищей (до 5 мм) - суриковой замазкой или герметиком с армированием стеклосеткой, стеклотканью или мешковиной, а также постановкой заплат из листовой стали.

л) Неисправности, являющиеся причиной протечек кровли, должны быть локализованы в течение 2 часов, а устранены в течение 3 суток с момента выявления или поступления обращения.

м) Сменяемые поврежденные элементы или отдельные участки кровли из штучных материалов должны укладываться на сплошную обрешетку по слою рулонного материала (толя, рубероида и т.д.).

н) В кровлях из штучных материалов при значительном задувании снега в чердачное помещение стыки между элементами кровельного покрытия необходимо герметизировать мастикой или уплотнить эластичным материалом.

о) Кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами следует заводить в штрабы и защищать фартуком из оцинкованной стали (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см, а в штрабе герметизирован), а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами - устанавливать дополнительную стальную гильзу с фланцем.

п) Тесовые гонтовые и драночные кровли следует ремонтировать путем смены загнивших элементов. При этом должны предусматриваться меры, предохраняющие кровлю от загнивания.

р) Производство конструктивных изменений крыш допускается только при наличии проектного решения или технического условия по согласованию с соответствующими органами.

с) 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, заготовок и благоприятного прогноза погоды.

т) На крышах зданий высотой в три этажа и более, не имеющих ограждений, допускается надежно заделывать в строительные конструкции стальные петли для крепления к ним предохранительных поясов рабочих во время ремонтных работ у свеса кровли.

у) При капитальном ремонте скатных кровель следует предусматривать крепежные устройства для крепления страховочных веревок. После окончания работ по ремонту кровли, дымовых труб, парапетов все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю.

ф) Несущие конструкции крыши, к которым подвешиваются люльки или другое подвесное оборудование, необходимо проверить на прочность и надежность. Для установки допускается использовать специальные вентиляционные отверстия (продухи).

х) Не допускается:

закупорка торцов балок антисептиками, гидроизоляцией;

увлажнение конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

установка радио- и телевизионных антенн нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыши без утвержденных проектов и согласования с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом;

сметание хвои, листьев и мусора в желоба и воронки внутренних и наружных водостоков;

нахождение на крыше лиц, не имеющих отношения к технической эксплуатации и ремонту многоквартирного дома.

ц) Для очистки крыш от снега и льда необходимо привлекать рабочих, знающих правила содержания кровли, имеющих х допуск к работе на высоте. Работы по очистке крыш от снега и льда должны выполняться деревянными или пластмассовыми лопатами. Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

ч) Очистку внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок необходимо производить проволочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка. Водосточные воронки необходимо очищать скребками и щетками, после чего промывать водой.

ш) Необходимо обеспечить вентиляцию крыш:

чердачных - за счет коньковых и карнизных продухов и слуховых окон, площадь которых должна составлять 1/500 площади чердачного перекрытия; слуховые окна оборудуются жалюзийными решетками, продухи - металлической сеткой; заделывать вентиляционное устройство нельзя;

бесчердачных (вентилируемых) - за счет продухов;

крыш с теплым чердаком - за счет одной вентиляционной шахты на секцию.

щ) При содержании крыш следует обеспечить:

исправность системы водостока;

исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояков;

вертикальную прокладку водосточных труб;

утепление стояков внутреннего водостока, проходящих в чердачном помещении;

оборудование водоприемных воронок защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренающим отверстием;

регулярное очищение от мусора и снега, а также промывку водоприемных воронок;

достаточность и исправность тепловой изоляции всех трубопроводов, стояков и запорной арматуры.

39. Общие требования к содержанию совмещенных (бесчердачных) крыш.

а) Не допускается увлажнение утеплителя. Устранение сырости в бесчердачной крыше следует производить путем укладки вдоль наружной стены дополнительной теплоизоляции на поврежденном участке или путем его утепления с внутренней стороны. При конденсационном увлажнении неветилируемой бесчердачной крыши необходимо реконструировать крышу с устройством в ней осушающих продухов, слоя пароизоляции и укладкой в отдельных зонах дополнительной теплоизоляции.

б) Замена потерявшего свои свойства утеплителя в результате протечек производится при капитальном ремонте кровель в совмещенных вентилируемых кровлях по специально разработанному проекту.

в) В эксплуатируемых плоских железобетонных крышах с внутренним водостоком, устраиваемым на дренажном слое или на отдельных опорах, необходимо не менее одного раза в три года проверять состояние гидроизоляционного слоя ковра, защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующую способность дренирующего слоя, а также опирание железобетонных коробов и ваз (с зелеными насаждениями на крыше) и исправлять их.

г) Необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.

д) Внутренние водостоки должны ежедневно очищаться от грязи, листьев, снега, наледей и мусора.

е) Должно быть обеспечено плотное примыкание водосточных воронок внутреннего водостока и крыш, правильная заделка стыков конструкций, внутреннего водостока и кровли.

ж) Соединение канализационных стояков должно быть раструбами вверх.

з) Должно быть обеспечено отведение воды из водостока от здания путем устройства лотка или лучше отводного трубопровода с гидравлическим затвором для спуска в зимний период года талой воды в канализацию.

40. Общие требования к эксплуатации чердаков.

а) При содержании чердаков необходимо обеспечить:

температурно-влажностный режим чердачных помещений, препятствующий выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций;

чистоту и доступность прохода ко всем элементам чердачного помещения;

наличие запоров или фальцевых защелок на межсекционных дверях;

предохранительные решетки с ячейками 30х30 мм на оголовках вентиляционных шахт, располагаемых в чердачном помещении, и снизу общей сборной вытяжной шахты, а также поддон под сборной вытяжной шахтой

б) Чердачные помещения должны иметь ходовые доски и приставные лестницы для выхода на крышу, а также двери и люки с плотно пригнанными притворами.

в) Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

г) Двери с лестничных площадок на чердак должны быть утеплены, с двух сторон иметь предел огнестойкости 0,6 часа и закрыты на замок, ключи от которого должны храниться в квартире верхнего этажа, у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом и у лица, осуществляющего содержание общего имущества в многоквартирном доме, о чем должна быть соответствующая надпись на двери.

д) Не допускается доступ на чердак посторонних лиц.

е) Размещение внутри чердачного помещения консолей и механизмов для подвески ремонтных люлек не допускается.

ж) Порядок доступа в чердачное помещение и на крышу может быть установлен договором управления многоквартирным домом, однако рекомендуется разрешать доступ только лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, лицу, осуществляющему содержание общего имущества в многоквартирном доме, их представителям, а также лицам, осуществляющим ремонтные работы, и работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении, по согласованию с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

з) В теплых чердаках необходимо осуществлять:

уборку помещений от мусора не реже одного раза в год с очисткой стальных сеток на оголовках вентиляционных каналов и на входе вытяжной шахты;

дезинфекцию всего объема чердачного помещения при появлении насекомых, но не реже одного раза в год;

пылеуборку не реже одного раза в год.

и) Побелку подлежащих побелке дымовых труб, стен, потолка и внутренних поверхностей вентиляционных шахт один раз в три года.

к) Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

л) При содержании холодного чердака разница температуры наружного воздуха и воздуха чердачного помещения должна сохраняться на уровне 2-4°C. Для этого необходимо обеспечить выполнение следующих условий:

достаточный слой утеплителя чердачного перекрытия;

наличие по периметру чердачного помещения дополнительного слоя теплоизоляции или скоса из теплоизоляционного материала под углом 45°, шириной 0,75-1 м;

вентиляция чердачного пространства за счет устройства коньковых и карнизных продухов;

утепление всех трубопроводов инженерных коммуникаций на расчетную наружную температуру;

утепление и герметичность вентиляционных коробов и шахт;

вывод вытяжных каналов канализации или подвальных каналов за пределы чердака;

м) При содержании теплого чердака температура воздуха в чердачном помещении должна сохраняться на уровне не ниже $+12^{\circ}\text{C}$. Для этого необходимо обеспечить выполнение следующих условий:

высота вентиляционных вытяжных шахт в пределах чердака должна быть 0,6-0,7 м;

отсутствие подсоса воздуха или нарушения герметичности чердачного помещения;

отсутствие коррозии поддона под вытяжной шахтой;

отсутствие протечек инженерных коммуникаций, которые должны иметь антикоррозийное покрытие;

герметичность ограждающих конструкций (стены, перекрытия, покрытия) без трещин в конструкциях и неисправностей стыковых соединений.

41. Общие требования к содержанию чердачных крыш.

а) При содержании рулонной кровли необходимо обеспечить выполнение следующих условий:

приклейка гидроизоляционных слоев к основанию и оклейка их между собой должны быть прочными;

отслоение рулонных материалов не допускается;

поверхность кровли должна быть ровной без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с втопленным мелким гравием или крупнозернистым песком или иметь окраску светлого тона;

рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью или иным гидроизолирующим материалом или веществом;

кровля должна быть водонепроницаемой;

с поверхности кровли должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам;

должны быть выдержаны проектные уклоны кровли.

б) При содержании мастичной кровли необходимо обеспечить выполнение следующих условий:

те же условия, что и при содержании рулонной кровли;

толщина состава должна быть не более 25 мм;

просветы при наложении трехметровой деревянной рейки не должны быть более 3 мм;

текущий ремонт мастичных кровель не допускается производить рулонными материалами. Замена мастичных кровель на рулонные

производится по проектному решению специализированной организации или технического условия.

в) При содержании стальной кровли необходимо обеспечить выполнение следующих условий:

обеспечение плотности гребней и лежащих фальцев;

отсутствие свищей, пробоин на рядовом покрытии, разжелобках, желобках и свесах;

плотность и прочность отдельных листов, особенно на свесах;

правильность установки настенных водосточных желобов и водосточных труб.

г) При содержании асбестоцементной кровли необходимо обеспечить выполнение следующих условий:

обеспечение плотного покрытия конька кровли;

исправное состояние покрытия около труб и расжелобков.

д) В мягких кровлях запрещается уплотнять швы сопряжений цементно-песчаным раствором с последующим нанесением по нему мастики, разбавлять тиоколовые мастики растворителями, цементом, песком и т.д., выполнять гидроизоляцию чистым битумом, гудроном.

42. Общие требования к содержанию водоотводящих устройств.

а) Необходимо устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы водоотведения, следующие неисправности системы водоотвода:

наружного – загрязнение и разрушение желобов и водосточных труб, нарушение сопряжений отдельных элементов между собой и с кровлей, обледенение водоотводящих устройств и свесов;

внутреннего – протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение и обледенение воронок и открытых выпусков, разрушение водоотводящих лотков от здания, протекание стыковых соединений водосточного стояка, конденсационное увлажнение теплоизоляции стояков.

б) Замену отдельных элементов водоотводящих устройств по мере износа следует производить из оцинкованной листовой стали.

в) Заменяемые водосточные трубы, как правило, следует прокладывать вертикально, без переломов, непосредственно через карнизы при условии устройства в них манжет из оцинкованной стали.

г) Системы внутренних водостоков с открытыми выпусками в 1 и 2 климатических районах должны иметь аварийные водосливы в сеть бытовой канализации.

д) Системы внутренних водостоков с открытыми выпусками должны быть оборудованы температурными компенсаторами и желобами, обеспечивающими отвод атмосферных вод от здания не менее чем на 2 м.

е) Водоотводные воронки внутреннего водостока должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренирующими отверстиями. Их необходимо периодически очищать от мусора и наледи. В районах с холодными зимами

водоприемные воронки следует устанавливать с электроподогревателями на стояках непосредственно под нижней поверхностью крыши.

ж) Повреждение кровли, свесов, желобов и водоприемных воронок необходимо устранять немедленно.

з) На кровлях с уклоном катов более 45 градусов и свободным сбрасыванием воды (черепичных, гонтовых, драночных) очищать снег следует только в разжелобках, над карнизами и в других местах скопления снега.

и) На участках территории, где производятся работы по сбрасыванию снега с крыш, необходимо обеспечить безопасность пешеходов.

и) Обледенение свесов и водоотводящих устройств чердачных крыш, образовавшееся в процессе эксплуатации дома, должно быть устранено путем ремонта вентиляционных коробов, доводки до нормативной величины теплоизоляции чердачных перекрытий, трубопроводов, центрального отопления и горячего водоснабжения, обеспечения герметизации притворов входных дверей или люков на чердак.

к) Специальные вентиляционные отверстия следует устраивать:

в карнизных частях - щелевые продухи в виде щелей под обрешеткой свеса кровли или точечные продухи в виде отдельных отверстий, пробиваемых в карнизной части стены по осям окон или простенков, или тех и других вместе взятых:

в коньке крыши в виде щелей под обрешеткой у конька и кровли.

л) Площадь вентиляционных отверстий следует принимать по расчету, выполненному проектной организацией.

м) При невозможности устройства специальной вентиляции в чердачном помещении здания следует, как правило, при капитальном ремонте крыши сделать внутренний водосток с расположением желоба в нижней части ската и в пределах чердачного помещения (преимущественно на скате со стороны здания, расположенного на красной линии).

н) В зданиях высотой до пяти этажей включительно, расположенных с отступом от красной линии не менее чем на 1,5 м и от проекции свеса кровли, допускается устройство наружного неорганизованного водоотвода. При этом обязательно предусматривать козырьки над входом в лестничную клетку и над балконами верхних этажей, вынос карниза не менее 60 см, а ширина отмостки не менее 1,2 м.

о) Вентиляционные отверстия необходимо регулярно очищать от мусора. Заделка вентиляционных отверстий не допускается.

п) Темные кровли рекомендуется окрашивать лакокрасочными составами светлых тонов, обладающими повышенными водоотталкивающими свойствами.

р) Стальные скатные кровли (особенно свесы) и желоба следует покрывать специальными составами, предотвращающими образование наледей.

43. Особенности надлежащего содержания лестниц

1)В домах с лестницами по стальным косоурам при проведении осмотра осуществляется проверка состояния и по результатам осмотра при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час.

2)В домах с деревянными лестницами при проведении осмотра осуществляется проверка состояния и по результатам осмотра при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипиреновыми составами.

3)Неисправности лестниц, которые необходимо устранять по мере их обнаружения и не допускать дальнейшего развития:

- коррозия металлических косоуров,
- повышенные прогибы площадок и маршей,
- неплотное прилегание площадок и маршей к стенам,
- трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях,
- углубления в ступенях от истирания,
- ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток,
- повреждение перил,
- загнивание древесины,
- недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным балкам.

4)Металлические косоуры должны быть оштукатурены или окрашены краской обеспечивающей предел огнестойкости 1 час.

5)При прогибах лестничных маршей и площадок, превышающих допускаемые нормы (в случае увеличивающейся деформации), необходимо усиливать несущие элементы лестниц (в зависимости от типа работ в рамках текущего или капитального ремонта), предварительно приняв меры по безопасности эксплуатации лестниц.

6)Заделку трещин, углублений, выбоин и околлов в конструкциях лестниц необходимо производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций. Потерявшие прочность лестничные ступени в разборных маршах должны быть заменены новыми. Зазоры между лестничным маршем и стеной необходимо заделывать цементным раствором. Исправлять сколы в валиках проступей рекомендуется путем применения готовых вставок или бетонирования на месте.

7)В каменных ступенях поврежденные места следует вырубать и заделывать вставками из камня.

8)Замену поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми необходимо производить немедленно после обнаружения дефектов.

9)Деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, необходимо заменять новыми. Мелкие повреждения (заусенцы, неровная поверхность) необходимо устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных

негодных частей вставками с последующей отделкой поручня. Поврежденные участки поливинилхлоридного поручня необходимо вырезать и заменять новыми такой же формы и такого же цвета. Стыки вставок поручня должны быть сварены и зачищены.

10) Пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять.

11) Окраску конструкций лестниц, в том числе металлических, следует производить через каждые пять лет.

12) Особенности надлежащего содержания входного крыльца:

осадка стен и пола крыльца не допускается более чем на 0,1 м;

стены крыльца, опирающегося на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания;

проветриваемое подполье или пространство под крыльцом должно быть открыто для осмотра;

козырек над входом и ступени крыльца необходимо очищать при снегопадах, не допуская сползания снега;

не допускается попадание воды в подвал или техподполье из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцом.

н) Тамбур должен иметь утепленные стены, потолки, дверные полотна; исключается его сквозное продувание, но обязательно обеспечивается возможность внесения мебели, носилок и т.д.

о) Входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, самозакрывающие устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (остановы).

п) Рекомендуется перед наружными входными дверями устанавливать скребки, металлические решетки или иные устройства, предназначенные для очистки обуви от грязи и снега;

13) Особенности надлежащего содержания элементов лестниц:

минимально допустимое значение опирания на бетонные и металлические поверхности - 50 мм, на кирпичную кладку - 120 мм;

допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок не более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм;

отклонение перил от вертикали допускается не более 6 мм.

14) Особенности содержания лестничных клеток:

исправное остекление;

наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка);

освещение лестничной клетки;

регулярное проветривание лестничных клеток, обеспечивая при этом температуру воздуха не менее +16°C;

уборка и санитарное содержание лестничных клеток в соответствии с требованиями действующих норм, стандартов, правил.

15) Запрещается использовать лестничные площадки (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения.

16)Задвижки, электрощитовые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у лица, осуществляющего содержание общего имущества в многоквартирном доме, и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

44. Особенности надлежащего содержания фасадов

1)При появлении на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо:

немедленно снять облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной;

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

восстановить поврежденные места на фасаде с заменой всех дефектных архитектурных деталей или их реставрацией.

2)Облицовку поверхности стен необходимо осуществлять после предварительной расчистки поверхности от потерявшего прочность материала.

3)Любые работы в отношении фасадов многоквартирного дома осуществляются в соответствии с действующими стандартами, нормами и правилами.

4)Не допускается покрытие фасада паронепроницаемым материалом.

5)Фактурные слои блоков и панелей или штукатурку с усадочными мелкими трещинами необходимо защищать от разрушения затиркой жидким полимерцементным раствором с окраской.

6)Стабилизировавшиеся широкие трещины необходимо заделать материалом, аналогичным материалу стен или полимерцементным раствором.

7)Железистые включения, имеющиеся в стенах фасадов полносборных домов, должны быть удалены, а ржавые поверхности зачищены и окрашены. Образовавшиеся при этом раковины, сколы, углубления необходимо заделывать полимерцементным раствором заподлицо с поверхностью изделий.

8)Отдельные участки панелей и блоков, выполненные из легкого бетона и не имеющие наружного фактурного слоя, необходимо затереть цементным раствором.

9)Участки стеновых панелей с обнаженной арматурой должны быть отштукатурены цементно-песчаным раствором. Отдельные стержни арматуры, выступающие из плоскости панелей, следует углубить в конструкции, предварительно вырубив под ними раствор. Отделку необходимо восстановить в соответствии с существующей.

10)Фасады зданий следует очищать и промывать в сроки, установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степень загрязнения, наличие выколов, разрушение покрытия) и условий эксплуатации.

11) Очищать поверхности штукатурок и облицовок из мягких каменных пород, а также архитектурные детали пескоструйным способом не допускается.

12) Поверхности кирпичных стен и стен, облицованных керамическими плитками (камнями) или оштукатуренных цементным раствором, допускается очищать гидropескоструйным способом.

13) Фасады, облицованные керамическими изделиями, после очистки следует обрабатывать гидрофобными или другими специальными растворами.

14) Для очистки поверхности фасадов, отделанных глазурованной керамической плиткой, следует применять специальные составы.

15) Работы по очистке фасадов выполняются, как правило, специализированными организациями.

16) Фасады деревянных неоштукатуренных зданий (рубленых, брусчатых и сборно-щитовых) с обшивкой и без обшивки должны периодически окрашиваться паропроницаемыми красками или составами для усиления пожаробезопасности и защиты от грибка и гниения.

17) Окраску фасадов зданий необходимо производить согласно колерному паспорту, выдаваемому в установленном порядке, в котором приведены указания о применении материала, способа отделки и цвета фасада и архитектурных деталей. Окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест.

18) Окраску фасадов необходимо производить после окончания ремонта стен, парапетов, дымовых труб, выступающих деталей и архитектурных лепных украшений, входных устройств (крылец, дверных козырьков), кровли, линейных окрытий карнизов (поясков), сандриков, подоконников и т.п. и водосточных труб. Отслоившаяся краска должна быть удалена.

19) Окрытия окон, поясков должны быть выполнены из оцинкованной стали или керамических плиток с заделкой кромок в стены или облицовочный слой.

20) Водоотводящие устройства наружных стен должны иметь необходимые уклоны от стен и обеспечивать от них беспрепятственный отвод атмосферных вод.

21) Стальные детали крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.) следует располагать с уклоном от стен. На деталях, имеющих уклон к стене, следует установить плотно прилегающие к ним манжеты из оцинкованной стали на расстоянии 5-10 см от стены. Все закрепленные к стене стальные элементы необходимо регулярно окрашивать, защищать от коррозии.

22) Окраска металлических лестниц, флагодержателей, элементов креплений растяжек электросети, ограждений крыш и решеток вентиляционных отверстий панелей должна производиться масляными красками в соответствии с колерным паспортом дома, как правило, через каждые 5-6 лет в зависимости от условий эксплуатации.

45. Особенности надлежащего содержания перегородок

- 1) При эксплуатации перегородок необходимо обеспечить:
исправное состояние перегородок;
устранение повреждений перегородок по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
восстановление звукоизоляционных, огнезащитных и влагозащитных (в санитарных узлах и кухнях) свойств.
- 2) Зыбкость перегородок необходимо уменьшать восстановлением и установкой дополнительных креплений к смежным конструкциям.
- 3) Если перегородки из мелких элементов имеют значительный наклон или выпучивание, а в горизонтальных швах появились трещины, то их следует переложить или заменить новыми.
- 4) 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.
- 5) При повторном появлении трещин в местах сопряжений перегородок со стенами или друг с другом необходимо оштукатурить углы по металлической сетке.
- 6) 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.
- 7) Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.
- 8) Облицовку, потерявшую сцепление с перегородкой, следует снять и сделать заново.
- 9) При восстановлении облицовки следует применять плитку, однотипную по форме и цвету.
- 10) Участки с поврежденной облицовкой из листов сухой гипсовой штукатурки следует заменять с восстановлением отделки. Небольшие по размерам пробоины допускаются заделывать гипсовым составом.
- 11) Полости, образовавшиеся в каркасных перегородках, необходимо засыпать эффективными звукоизоляционными материалами или закладывать минераловатными плитами.
- 12) Крепление настенного оборудования на асбестоцементные перегородки санитарно-технических кабин, если для этого не предусмотрены специальные приспособления, не допускается.

46. Особенности надлежащего содержания полов многоквартирного дома.

- 1) При эксплуатации полов необходимо обеспечить:
содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку;
устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов;
восстановление защитно-отделочных покрытий;
периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях.

2) Разрушение окрасочного слоя деревянных полов, отсутствие и засорение вентиляционных решеток или щелей за плинтусами, подвижность и выпадение отдельных клепок должны устраняться по мере выявления в рамках содержания общего имущества многоквартирного дома.

3) Местные просадки, зыбкость, истирание, рассыхание и коробление досок и паркетных клепок, скрип, отсутствие вентиляционных решеток, загнивание, отслоение покрытия от основания следует устранять при текущем или капитальном ремонте.

4) Полы с повышенной зыбкостью и прогибами необходимо вскрыть, проверить состояние древесины несущих конструкций и упругих прокладок и отремонтировать в рамках текущего ремонта.

5) Поврежденные клепки паркета должны быть заменены новыми такого же размера и материала, а отслоившиеся от основания закреплены.

6) Для устранения скрипа паркетного пола необходимо в рамках текущего ремонта произвести перестилку паркета с укладкой его по слою строительного картона или толя с заменой поврежденных клепок.

7) В случае принятия соответствующего решения на общем собрании, в том числе при включении такого решения в договор управления многоквартирным домом, паркетные полы должны натираться мастикой или покрываться специальными лаками для полов. Натирку полов (после предварительной очистки специальным раствором) следует производить не реже одного раза в два месяца, покрытие лаком, как правило, через каждые 4-5 лет с предварительной циклевкой поверхности. Мытье паркетных полов не допускается.

8) Полы с клепками паркета, прикрепленными к основанию битумной мастикой, должны натираться только водными мастиками.

9) Дощатые полы следует красить масляной краской или эмалью не реже одного раза в три года с предварительной их шпаклевкой.

10) Подпольное пространство дощатых полов на лагах по грунту с деревянными перекрытиями должно проветриваться через вентиляционные отверстия, устанавливаемые в полу в двух противоположных углах комнаты или в плинтусах в виде щелей из расчета 5 кв.см на 1 кв.м площади помещения. Решетки над отверстиями должны быть уложены на подкладках выше поверхности пола на 10 мм.

11) Значительно изношенные или поврежденные доски следует заменять новыми, обработанными с трех сторон антисептиком. Размеры и форма замененных деталей (брусков, плинтусов) должны соответствовать ранее уложенным.

12) После окончания ремонта пол окрашивается за два раза с предварительной грунтовкой и шпаклевкой оструганных поверхностей.

13)Полы из линолеума, полихлорвиниловых плиток и релина следует ежедневно протирать теплой или холодной водой и не реже одного-двух раз в месяц натирать специальными щетками. Мыть эти полы горячей водой с добавлением соды, чистить пемзой или песком не допускается.

14)Мастичные бесшовные полы в течение месяца после устройства допускается протирать только влажной тряпкой; по истечении этого срока протирать и натирать так же, как и полы из линолеума.

15)Снижение статической электризации полов из синтетических материалов, поливинилхлоридного линолеума и плиток и т.д. следует достигать повышением относительной влажности воздуха в помещениях до 50-55%, натиркой полов специальными мастиками или воском, обработкой покрытий антистатическими препаратами.

16)Основание пола из линолеума при замене изношенного должно быть отремонтировано и выровнено. Для тонкого линолеума основание следует устраивать из полужестких твердых древесно-волоконистых плит, ячеистого бетона и других материалов, обладающих низким коэффициентом теплоусвоения.

17)Поврежденные участки покрытия из линолеума необходимо ремонтировать или заменять, подбирая материал по цвету и рисунку. Отслоившиеся покрытия из линолеума и синтетических плиток следует хорошо просушить и наклеить на мастики, предварительно очистив основание.

18)Керамические плитки, отставшие от бетонного основания, перед употреблением должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе, а также с помощью коллоидно-цементного, эпоксидного или другого клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку.

19)Заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах должна производиться слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы. Поверхность основания под полы должна быть прочной, насеченной, очищенной от пыли, а также увлажненной (под асфальтовые полы основание не увлажняется).

20)Отремонтированные места цементных полов на вторые сутки следует зажелезнить цементом.

21)Полы из керамических, мозаичных и цементных плиток необходимо мыть теплой водой не реже одного раза в неделю.

47. Особенности надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

1)В целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, необходимо обеспечить:

исправное состояние оконных и дверных заполнений;

нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства оконных и дверных заполнений;

периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

2) Необходимо устранять по мере накопления, не допуская дальнейшего развития следующие неисправности оконных и дверных заполнений: неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнений; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен; засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание филенок балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединениях отдельных элементов между собой; обледенение отдельных участков окон и балконных дверей, приточных отверстий вентиляционных приборов под подоконниками в крупнопанельных домах.

3) Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными материалами.

4) Окраску оконных переплетов и дверных полотен в случаях, если такие переплеты или полотна подлежат окраске, необходимо возобновлять не реже, чем через шесть лет (преимущественно совмещать с ремонтом фасада).

5) Дважды в год: в течение двух недель после окончания отопительного периода и в течение двух недель до начала отопительного периода внутренние и наружные поверхности остекления окон, балконных дверей и входных дверей в подъезды необходимо очищать от загрязнений, как правило, химическими средствами.

6) Фанерованные дубовым шпоном двери необходимо периодически циклевать и покрывать лаком.

7) Все детали входных дверей из цветных или нержавеющей металлов (петли, ручки, нашивные листы, рейки у стекол) должны периодически по мере загрязнения очищаться до блеска, а повреждения - устраняться.

8) Поврежденную и отслоившуюся по периметру дверных проемов штукатурку необходимо восстанавливать, а на полу устанавливать дверной порог с необходимым зазором между дверью и стеной.

9) Стекла входных дверей в подъезд должны быть, как правило, армированные, закрепленные на эластичных резиновых прокладках или защищены решетками.

10) Заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т.п.), необходимо заменять новыми, обработанными антисептиком, аналогичной конструкции и формы с однотипной фурнитурой. Все

поверхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы.

11) Спаренные балконные двери с низкими теплотехническими качествами следует утеплять укладкой между филенками слоя эффективного теплоизоляционного материала.

12) Окна и балконные двери с двойным остеклением в районах с расчетной температурой наружного воздуха минус 30°C и ниже необходимо со стороны помещений дополнять третьим переплетом в соответствии с установленными требованиями.

13) Уплотняющие прокладки в притворах оконных переплетов и балконных дверей следует заменять каждые шесть лет. Прокладки должны устанавливаться после окраски переплетов (полотен). Окраска прокладок не допускается.

14) Не допускается: изменять рисунок переплета; окрашивать заполнения оконных и дверных проемов снаружи; замазывать и заклеивать бумагой притворы спаренных переплетов и балконных дверей на зимний период при отсутствии в них форточек или открывающихся фрамуг; применять серную кислоту, хлорную известь и другие гигроскопические материалы для осушки межрамных пространств окон с отдельными переплетами не допускается.

48. Особенности устройства и надлежащего содержания мусоропроводов

1) Устройство мусоропроводов должно быть выполнено в соответствии с СП 31-108-2002. Мусоропроводы жилых и общественных зданий и сооружений.

2) К загрузочным клапанам мусоропровода должен быть обеспечен удобный освещенный подход.

3) Эксплуатация зачистных устройств должна производиться в соответствии с инструкцией завода-изготовителя.

4) Сбрасывание отходов в загрузочный клапан должно производиться небольшими порциями; крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для дворового смета или иное место, установленное лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

5) Не допускается сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горячие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, выливать жидкости.

6) Ликвидация засоров, а также снятие загрузочных клапанов и их ремонт должны производиться только лицом, осуществляющим содержание мусоропровода. Ликвидировать засоры в стволе мусоропровода через загрузочный клапан без снятия ковша не допускается.

7) В целях проведения регулярной чистки, промывки и дезинфекции стволов мусоропроводов лицо, осуществляющее управление

многоквартирным домом, оповещает собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме о планируемых работах с указанием, если необходимо, просьбы о запрещении пользования мусоропроводом в период проведения работ.

8) Лицо, осуществляющее содержание мусоропровода, должно обеспечивать:

уборку, мойку и дезинфекцию загрузочных клапанов;

очистку, промывку и дезинфекцию внутренней поверхности стволов мусоропроводов;

своевременную замену заполненных контейнеров под стволами мусоропроводов на порожние;

вывоз контейнеров с отходами к месту перегрузки в мусоровоз;

очистку и мойку мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером;

профилактический осмотр всех элементов мусоропровода;

устранение засоров.

9) Отходы из камер должны удаляться ежедневно. Перед удалением или заменой контейнеров следует закрывать шибер части ствола мусоропровода.

10) Контейнер с отходами следует к моменту погрузки в мусоровоз удалить из мусоросборной камеры на отведенную площадку.

11) Количество контейнеров должно соответствовать проекту. При наличии в камере 2-х и более контейнеров, заполненный контейнер следует своевременно заменять, плотно закрывая его крышкой.

12) Применение лебедок, тельферов и других механизмов для подъема контейнеров и их кантования при уборке и мойке камеры допускается при соблюдении требований техники безопасности.

13) Мусоросборные камеры должны содержаться в чистоте, а после удаления отходов убираться и промываться. Влажная уборка камеры и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером должна производиться с помощью щеток, увлажненных мыльно-содовым раствором (100 г соды и 25 г мыла на ведро воды).

14) Помещение камеры и ее оборудование периодически следует подвергать дезинфекции, дезинсекции и дератизации. Складирование твердых коммунальных отходов, их разбор и отбор вторсырья в камере категорически запрещается. В перерывах между работами в мусоросборных камерах их двери должны быть плотно закрыты на замок.

15) Внутренняя и внешняя промывка контейнеров, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, должна производиться с помощью щеток и мыльно-содовых растворов в мусоросборной камере. Контейнеры, находящиеся в собственности специализированной организации, осуществляющей транспортировку и утилизацию твердых коммунальных отходов, должны доставляться в домовладения чистыми.

16) Загрузочные клапаны и полы под ними должны содержаться в чистоте. Ковши и наружная поверхность загрузочных клапанов должны 1 раз

в месяц промываться щеткой с мыльно-содовым раствором (100 г соды и 25 г мыла на ведро воды). После промывки клапаны следует протирать.

17) Очистка, промывка и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов должна производиться регулярно с применением дезинфицирующих средств по указанию органов, осуществляющих санитарный и эпидемиологический надзор.

18) Порядок выполнения работ указан в инструкции по эксплуатации моюще-дезинфицирующих устройств, смонтированных в верхней части стволов мусоропроводов. В период проведения работ, дверь мусоросборной камеры должна быть закрыта на запор, ковши загрузочных клапанов должны быть заблокированы в закрытом положении, заслонка шиберов установлена в положении в соответствии с инструкцией по эксплуатации моюще-дезинфицирующих устройств стволов мусоропроводов. После окончания работ все оборудование должно быть установлено в режим эксплуатации.

19) В случае обнаружения засоров, повреждений или неисправностей необходимо прекратить пользование мусоропроводом и незамедлительно сообщить об этом лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом.

20) После устранения засоров, повреждений или неисправностей использование мусоропровода должно быть возобновлено.

21) Работа вытяжной вентиляции из мусоропроводов через открытое отверстие загрузочного клапана в нижнем и верхнем этажах должна проверяться ежемесячно по отклонению полости тонкой бумаги внутрь клапана. Определять наличие тяги в стволе мусоропроводов по отклонению пламени не допускается.

22) Кратность обмена воздуха, удаляемого через ствол мусоропровода равно 1 объему помещения мусоросборной камеры, расчетная температура воздуха в мусоросборной камере и в зоне прохождения ствола мусоропровода в холодный период года -5°C.

23) Прочистку ствола мусоропровода от засора рекомендуется осуществлять проливкой в течение 1 минуты воды из моюще-дезинфицирующего устройства в режиме «очистка-мойка» с последующим опусканием груза с ершом моюще-дезинфицирующего устройства или иным предусмотренным проектом способом.

24) При невозможности устранения засора определяется его местонахождение в стволе через приоткрытый ковш загрузочного клапана, по наличию троса щеточного узла, опущенного до засора, затем снимаются соответствующие ковши загрузочных клапанов и засор удаляется вручную с помощью крюков или специальных механизмов.

25) Нарушать целостность и герметичность ствола мусоропровода категорически запрещается.

49. Особенности надлежащего содержания печей.

1) При эксплуатации отопительных печей (аппаратов), работающих на твердом и газообразном топливе, следует руководствоваться соответствующими нормативными актами.

2) Неисправности печей, причины их появления и методы устранения приведены в приложении N 1.

3) Неисправности печей: неравномерный нагрев поверхностей, трещины в печах и трубах, щели вокруг разделки и выпадение из нее кирпичей, плохая тяга, перегревание и разрушение топливной камеры и дымоходов, повреждение топочной арматуры и ослабление ее в кладке, разрушение боровов и оголовков труб, а также обледенение оголовков дымовых газовых труб следует устранять по мере выявления, не допуская ухудшения состояния конструкций. Неисправности печей и кухонных очагов, вызывающие нарушения противопожарных требований и утечку газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (газоходов), должны быть устранены немедленно, остальные - до начала отопительного сезона.

4) Перекладка старых печей и кухонных очагов должна производиться по более совершенным конструктивным схемам.

5) Переустройство печей и кухонных очагов с дровяного на минеральное или газообразное топливо допускается производить при соблюдении установленных требований по переустройству печей и кухонных очагов.

6) Очистку от сажи дымоходов и труб печей необходимо производить перед началом и в течение отопительного сезона через каждые три месяца.

7) Профилактическое техническое обслуживание и ремонт оборудования газовых печей производятся специализированной организацией, соответствующей требованиям к лицам, осуществляющим деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также работы по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

8) Лица, осуществляющие содержание общего имущества многоквартирного дома, должны обеспечить своевременное удаление наледей в дымовых и газовых оголовках, а также восстановление защитных устройств от проникания в каналы атмосферных осадков, а также эксплуатацию печей в соответствии с действующими правилами и нормами.

9) Печи и очаги должны иметь предтопочные листы, а также разделки от дымоходов до деревянных конструкций, соответствующие нормам проектирования.

10) Запрещается:

устанавливать в чердачных помещениях горизонтальные боровы;

эксплуатировать печи и очаги со сквозными трещинами в кладке и неисправными дверцами;

сушить и держать дрова, уголь и другие горючие материалы на печках и в кухонных очагах, а также у топок печей;

пользоваться легковоспламеняющимися жидкостями (керосином, бензином, денатуратом и др.) для растопки печей и очагов, а также топить углем, коксом и другими видами топлива печи и очаги, не приспособленные для этого топлива;

хранить незатушенные угли и золу в сгораемой или металлической посуде, установленной на сгораемой подставке;

использовать вентиляционные каналы в качестве дымоходов;

крепить антенны радиоприемников и телевизоров к дымовым трубам;

непрерывная топка печей дровами более 3 ч (за исключением печей длительного горения).

11) Задвижки в печах следует закрывать при полном сгорании топлива.

12) Устройство и использование временных печей допускается по согласованию с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

50. Особенности надлежащего содержания систем теплоснабжения.

1) Системы теплоснабжения (котельные, тепловые сети, тепловые пункты, системы центрального и децентрализованного отопления и горячего водоснабжения) многоквартирных домов должны постоянно находиться в технически исправном состоянии и эксплуатироваться в соответствии с действующими нормативными документами по теплоснабжению (вентиляции).

2) Для надежной и экономичной эксплуатации систем теплоснабжения организуется своевременное проведение планово-предупредительного ремонта и содержание в исправности:

генераторов тепла (котельных) с разработкой режимных карт работы котлов, обеспечением их высококачественным топливом, необходимым для данных типов котлов, подачей требуемого количества и качества теплоносителя для отопления, вентиляции и горячего водоснабжения жилых зданий в соответствии с требуемым графиком регулирования температуры и расхода воды в тепловых сетях;

индивидуальных тепловых пунктов с системами автоматического регулирования расхода тепла;

системы отопления с подачей теплоносителя требуемых параметров во все нагревательные приборы здания по графику регулирования температуры воды в системе отопления.

системы горячего водоснабжения с подачей горячей воды требуемой температуры и давления во все водоразборные точки;

системы вентиляции, обеспечивающей в помещениях нормируемый воздухообмен, при минимальных расходах тепла на нагрев воздуха, инфильтрующегося через окна и двери, и приточного воздуха в системах с механической вентиляцией и воздушным отоплением;

тепловой изоляции трубопроводов горячей воды, расположенных в подземных каналах, подвалах, чердаках, а также в санитарно-технических кабинах.

3) Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, за месяц до окончания текущего отопительного периода должны разработать, согласовать с теплоснабжающей организацией и утвердить в органах местного самоуправления графики работ по профилактике и ремонту

тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплоснабжения с извещением жителей за два дня об остановке.

4) Ремонт тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплоснабжения следует производить одновременно в летнее время. Рекомендуемый срок ремонта, связанный с прекращением горячего водоснабжения - 14 дней. В каждом конкретном случае продолжительность ремонта устанавливается органами местного самоуправления.

5) Испытания на прочность и плотность оборудования систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения и центрального кондиционирования должны производиться ежегодно после окончания отопительного периода для выявления дефектов, а также перед началом отопительного периода после окончания ремонта.

6) Испытания на прочность и плотность водяных систем производятся пробным давлением, но не ниже:

элеваторные узлы, водоподогреватели систем отопления, горячего водоснабжения - 1 МПа (10 кгс/см²);

системы отопления с чугунными отопительными приборами, стальными штампованными радиаторами - 0,6 МПа (6 кгс/см²), системы панельного и конвекторного отопления - 1 МПа (10 кгс/см²);

системы горячего водоснабжения - давлением, равным рабочему в системе плюс 0,5 МПа (5 кгс/см²), но не более 1 МПа (10 кгс/см²);

для калориферов систем отопления и вентиляции - в зависимости от рабочего давления, устанавливаемого техническими условиями завода-изготовителя.

7) Минимальная величина пробного давления при гидравлическом испытании должна составлять 1,25 рабочего давления, но не менее 0,2 МПа (2 кгс/см²).

8) Испытание на прочность и плотность узла управления и системы теплоснабжения производится при положительных температурах наружного воздуха. При температуре наружного воздуха ниже нуля проверка плотности допускается в исключительных случаях. Температура внутри помещений при этом должна быть не ниже + 5 С.

9) Испытание на прочность и плотность производится в следующем порядке:

система теплоснабжения заполняется водой с температурой не выше 45°С, полностью удаляется воздух через воздухопускные устройства в верхних точках;

давление доводится до рабочего и поддерживается в течение времени, необходимого для осмотра всех сварных и фланцевых соединений, арматуры, оборудования, приборов, но не менее 10 мин;

если в течение 10 мин не выявляются какие-либо дефекты, давление доводится до пробного (для пластмассовых труб время подъема давления до пробного должно быть не менее 30 мин).

10) Испытания на прочность и плотность производятся отдельно.

11) Системы считаются выдержавшими испытания, если во время их проведения:

не обнаружены потения сварных швов или течи из нагревательных приборов трубопроводов, арматуры и другого оборудования;

при испытаниях на прочность и плотность водяных систем в течение 5 мин падение давления не превысило 0,02 МПа (0,2 кгс/см²);

при испытаниях на прочность и плотность систем панельного отопления падение давления в течение 15 мин не превысило 0,01 (0,1 кгс/см²);

при испытаниях на прочность и плотность систем горячего водоснабжения падение давления в течение 10 мин не превысило 0,05 МПа (0,5 кгс/см²); пластмассовых трубопроводов: при падении давления не более, чем на 0,06 МПа (0,6 кгс/см²) в течение 30 мин и при дальнейшем падении в течение 2 часов не более, чем на 0,02 МПа (0,2 кгс/см²).

12) Для систем панельного отопления, совмещенных с отопительными приборами, величина пробного давления не должна превышать предельного пробного давления для установленных в системе отопительных приборов.

13) При испытании на прочность и плотность применяются пружинные манометры класса точности, не ниже 1,5 с диаметром корпуса не менее 160 мм, шкалой на номинальное давление около 4/3 измеряемого, ценой деления 0,01 МПа (0,1 кгс/см²), прошедшие проверку и опломбированные надлежащим образом.

51. Особенности надлежащего содержания систем горячего водоснабжения.

1) Качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, должно отвечать требованиям норм, стандартов и правил.

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

3) Системы горячего водоснабжения 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).

4) Работы по ремонту систем горячего водоснабжения необходимо выполнять в соответствии с проектом и требованиями инструкций и правил. Магистраль и подводки системы должны быть проложены с уклоном не менее 0,002 с повышением в сторону точек водоразбора без образования прогибов. Конструкция подвесок креплений и подвижных опор для трубопроводов должна допускать свободное перемещение труб под влиянием изменения температуры.

5) После ремонта необходимо проводить испытание системы с составлением соответствующего акта.

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

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

8) Водонагреватели и трубопроводы должны быть постоянно наполненными водой.

9) Основные задвижки и вентили, предназначенные для отключения и регулирования системы горячего водоснабжения, необходимо два раза в месяц открывать и закрывать. Открытие и закрытие указанной арматуры необходимо производить медленно. Применение газовых клещей и обрезков труб для открывания задвижек, вентилей и кранов не допускается.

10), Действие автоматических регуляторов температуры и давления систем горячего водоснабжения следует проверять не реже одного раза в месяц. В случае частого попадания в регуляторы посторонних предметов необходимо установить на подводящих трубопроводах фильтры. Наладку регуляторов следует проводить в соответствии с инструкцией завода-изготовителя.

11) Для снижения теплопотерь необходимо изолировать стояки систем горячего водоснабжения эффективным теплоизоляционным материалом. В случае нарушения тепловой изоляции необходимо произвести работы по её восстановлению.

12) Для обеспечения нормативного режима работы и снижения тепловых потерь, необходимо производить работы по регулировке расхода горячей воды в системах горячего водоснабжения путем установки ограничительных устройств (дрессельных диафрагм, балансировочных клапанов, регуляторов) на циркуляционных трубопроводах теплового ввода в здание и стояков системы горячего водоснабжения.

13) В целях обеспечения требуемой температуры горячей воды в местах водоразбора, необходимого уровня циркуляции в системе горячего водоснабжения (прогрев полотенце сушителей ванных комнат) и соблюдение нормативного режима работы системы, необходимо производить выявление несанкционированных нарушений проектных решений с их устранением (наличие «теплых полов» в системе горячего водоснабжения, установка индивидуальной запорной арматуры на полотенце сушителях ванных комнат без предусмотрения перемычек и т.д.).

14) Установку датчиков температуры и давления для контроля работы систем горячего водоснабжения рекомендуется выполнять с выводом сигналов на диспетчерский пункт.

15) На трубопроводах, обслуживающих отдельные группы приборов, и на подводках к газовым водонагревателям установка диафрагм и регуляторов не допускается.

16) Калибр и пределы измерения прибора учета воды должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор. В случае завышения объемов воды, проходящей через прибор

учета воды, необходимо заменить его на прибор учета воды требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем.

17) Устройства водоподготовки для систем горячего водоснабжения должны быть исправными и эксплуатироваться согласно разработанным проектной организацией рекомендациям или инструкциям завода-изготовителя.

52. Особенности содержания систем теплоснабжения многоквартирного дома при центральном отоплении.

1) При эксплуатации системы центрального отопления многоквартирных домов необходимо обеспечивать:

поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;

поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления.

равномерный прогрев всех нагревательных приборов;

поддержание требуемого давления (не выше допускаемого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;

герметичность системы отопления;

немедленное устранение всех видимых утечек воды;

ремонт или замену неисправных кранов на отопительных приборах;

значение коэффициента смещения на элеваторном узле водяной системы не менее расчетного;

наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов и установку дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.

2) Предельное рабочее давление для систем отопления с чугунными отопительными приборами следует принимать 0,6 МПа (6 кгс/см²), со стальными - 1,0 МПа (10 кгс/см²).

3) Температура воздуха в помещениях жилых зданий в холодный период года должна быть не ниже значений, предусмотренных стандартами. При наличии средств автоматического регулирования расхода тепла с целью энергосбережения температуру воздуха в помещениях зданий в ночные часы от нуля до пяти часов допускается снижать на 2-3°С.

4) Слесари-сантехники должны следить за исправным состоянием системы отопления, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии.

5) Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, не допускается.

6) Лицо, осуществляющее содержание общего имущества многоквартирного дома, должно иметь:

журнал регистрации работы систем отопления и горячего водоснабжения зданий;

график дежурств обслуживающего персонала;

остекленный стенд у стола дежурного с размещением на нем схем основных узлов и стояков (с указанием номеров квартир, в которых проходят эти стояки, запорно-регулирующей арматуры, воздухоотборников систем отопления и горячего водоснабжения);

инструкция по пуску, регулировке и опорожнению системы отопления и горячего водоснабжения, утвержденная главным инженером лица, осуществляющего содержание систем отопления и горячего водоснабжения. В инструкции должна быть указана периодичность осмотра и ревизии всего оборудования и трубопроводов;

график температуры подающего и обратного теплоносителя в теплосети и в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха с указанием рабочего давления воды на вводе, статического и наибольшего допустимого давления в системе;

номера телефонов лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, теплоснабжающей организации (ТЭЦ, районной котельной и т.п.), аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны;

инструмент, переносные светильники с автономным питанием, материал для проведения мелкого профилактического ремонта, спецодежда, полотенце, мыло и аптечка;

стенд для размещения ключей от подвалов и чердаков зданий;

журнал регистрации выдачи ключей обслуживающему персоналу, в котором указывается фамилия, имя, отчество получающего ключи, время выдачи и возврата ключей.

7) Эксплуатационный персонал должен в течение двух дней после начала отопительного периода проверить и в течение первых пяти дней отопительного периода произвести правильное распределение теплоносителя по системам отопления, в том числе по отдельным стоякам. Распределение теплоносителя должно производиться по температурам возвращаемой (обратной) воды по данным проектной или наладочной организации.

8) Обнаруженные неисправности систем отопления должны заноситься в журнал регистрации. Вид проведенных работ по устранению неисправностей отмечается в журнале с указанием даты и фамилий персонала, проводившего ремонт. Выявленные дефекты в системе отопления должны учитываться при подготовке системы к следующему отопительному сезону.

9) Промывка систем теплопотребления производится ежегодно после окончания отопительного периода, а также монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб. В открытых системах до ввода в эксплуатацию системы также должны быть подвергнуты дезинфекции.

10) Системы промываются водой в количествах, превышающих расчетный расход теплоносителя в 3-5 раз, при этом должно достигаться полное осветление воды. При проведении гидродинамической промывки расход воздушной смеси не должен превышать 3-5 кратного расчетного расхода теплоносителя. Для промывки используется водопроводная или техническая вода.

11)Подключение систем, не прошедших промывку, а в открытых системах промывку и дезинфекцию, не допускается.

12)Диафрагмы и сопла гидроэлеваторов во время промывки системы отопления должны быть сняты. После промывки система сразу должна быть наполнена теплоносителем. Не допускается содержать системы отопления опорожненными.

13)Теплообменники перед пуском системы следует очистить химическим или механическим способом.

14)Пробный пуск системы отопления следует производить после ее опрессовки и промывки с доведением температуры теплоносителя до 80-85°C, при этом удаляется воздух из системы и проверяется прогрев всех отопительных приборов.

15)Тепловые испытания водоподогревателей следует производить не реже одного раза в пять лет.

16)Начало и продолжительность пробных топок должны быть определены теплоснабжающей организацией, согласованы с органом местного самоуправления и доведены до сведения потребителей не позднее чем за трое суток до начала пробной топки.

17)Лицо, осуществляющее содержание общего имущества многоквартирного дома, должно обеспечить систематический контроль работы систем отопления в течение отопительного периода.

18)Не допускается при отключении и включении систем центрального отопления повышение давления теплоносителя (в том числе кратковременное) свыше допустимого. Для защиты местных систем от аварийного повышения параметров теплоносителя от опорожнения в тепловых пунктах должны устанавливаться автоматические устройства.

19)Заполнение систем отопления следует производить через обратную линию с выпуском воздуха из воздухоотборников 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/см²) и предельно-допустимое для отопительных приборов.

20)Время отключения всей системы или отдельных ее участков при обнаружении утечек воды и других неисправностей следует устанавливать в зависимости от температуры наружного воздуха длительностью до двух часов при расчетной температуре наружного воздуха.

21)Выпуск воздуха из систем центрального отопления следует производить при падении давления на вводе ниже уровня статического давления данной системы, а также после ее подпитки, в соответствии с инструкцией, установленной подпунктом «г» пункта 1.2.1.2.15.6.1.6. настоящих норм.

22)В местах присоединения стояков к разводящим трубопроводам на чердаках и в подвальных помещениях следует устанавливать маркировочные щитки в соответствии с действующими стандартами.

23) Трубопроводы в тепловых пунктах, чердачных и подвальных помещениях должны быть окрашены и иметь соответствующие маркировочные щитки с указанием направления движения теплоносителя. Задвижки и вентили должны быть пронумерованы согласно схеме (проекту).

24) Наружная поверхность запорной арматуры должна быть чистой, а резьба смазана машинным маслом, смешанным с графитом.

25) В целях надлежащего содержания систем водяного отопления необходимо проводить следующие работы:

детальный осмотр разводящих трубопроводов – не реже одного раза в месяц;

детальный осмотр насосов, магистральной запорной арматуры, контрольно-измерительной аппаратуры, автоматических устройств и иных наиболее важных элементов системы – не реже одного раза в неделю;

систематическое удаление воздуха из системы отопления;

промывка грязевиков. Необходимость промывки следует устанавливать в зависимости от степени загрязнения, определяемой по перепаду давлений на манометре до и после грязевиков;

повседневный контроль за температурой и давлением теплоносителя.

26) Проверку исправности запорно-регулирующей арматуры следует производить в соответствии с утвержденным графиком ремонта, а снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта (шабрения дисков, проверки плотности колец, опрессовки) не реже одного раза в три года; проверку плотности закрытия и смену сальниковых уплотнителей регулировочных кранов на нагревательных приборах следует производить не реже одного раза в год (запорно-регулирующие краны, имеющие дефект в конструкции необходимо заменять).

27) Регуляторы задвижек и вентилей следует закрывать два раза в месяц до отказа с последующим открытием в прежнее положение.

28) Замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений должна производиться при каждом разбалчивании фланцевых соединений, снятии арматуры.

29) Трубопроводы и отопительные приборы должны быть закреплены, а их уклоны установлены по уровню.

30) В местах перехода через трубопроводы (на чердаках, в подвалах или технических подпольях) необходимо устраивать переходные мостики без опирания на тепловую изоляцию трубопроводов.

31) На вводе в здание теплопроводов центрального отопления должна быть установлена запорная арматура.

32) Контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны находиться в технически исправном состоянии и отвечать установленным требованиям.

33) Обслуживание автоматических регуляторов (настройка требуемых параметров регулирования, периодическая чистка и др.) необходимо производить согласно инструкциям заводов-изготовителей или требованиям проекта.

34) При отсутствии диспетчерского контроля проверку технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования, и проверку поддержания автоматическими регуляторами заданных параметров теплоносителя следует производить не реже одного раза в сутки.

35) Пуск центробежных насосов в ручном режиме должен производиться при закрытой задвижке на нагнетании.

36) Перед каждым пуском насосов (при работе насоса не реже одного раза в сутки) следует проверять состояние насосного и другого связанного с ним оборудования и средств автоматизации.

37) При пуске насосов:

38) рабочие колеса центробежных насосов должны иметь правильное направление вращения - по направлению разворота корпуса;

39) не должно быть биения вала;

40) болты, крепящие центробежные насосы к основанию, должны быть надежно затянуты;

41) сальники насосов должны быть плотно набиты, подтянуты и не иметь сверхнормативных течей;

42) соединительная муфта агрегата должна быть ограждена съемным кожухом.

43) Пополнение смазки подшипников насосов должно производиться не реже одного раза в десять дней, а при консистентной смазке - не реже одного раза в три-четыре месяца.

44) Температура корпусов подшипников насосов не должна превышать 80°C, в другом случае необходимо заменить смазку.

45) Мягкие вставки и виброизолирующие основания насосов должны соответствовать проекту и находиться в исправном состоянии. Смену резиновых виброизоляторов и прокладок следует производить один раз в три года. Уровень шума в жилых помещениях от работающих насосов должен соответствовать санитарным нормам.

46) При отрицательной температуре наружного воздуха, если прекратилась циркуляция воды в системе отопления и температура воды снизилась до +5°C, необходимо производить опорожнение системы отопления.

47) При отключении системы отопления от тепловой сети вначале следует закрывать задвижку на подающем трубопроводе. При закрытии задвижки необходимо убедиться, что давление в подающей сети должно сравняться с давлением в обратном трубопроводе, только после этого - на обратном.

53. Особенности надлежащего содержания крышной котельной

1) При эксплуатации системы децентрализованного теплоснабжения многоквартирного дома с крышной котельной необходимо обеспечивать:

поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;

поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком регулирования температуры воды в системе отопления;

поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;

поддержание требуемой температуры и давления воды на горячее водоснабжение в соответствии с установленными нормами.

2) Все системы крышной котельной должны заполняться водой, исключающей коррозионные повреждения и отложения накипи.

3) Отопительную систему перед подключением к котельной следует предварительно промыть гидropневматическим или химическим способом для удаления скопившейся грязи и накипи.

4) Умягчение и химводоочистка воды должны производиться в соответствии с проектом или рекомендациями наладочной организации.

5) Давление газа в газопроводе в помещении котельной не должно превышать 5 кПа.

6) Газопроводы в помещении котельной должны быть проложены открыто. По всей длине газопроводов должен быть обеспечен доступ для регулярного осмотра и контроля.

7) Внутренние газопроводы и теплогенераторы должны подвергаться техническому осмотру не реже 1 раза в месяц, текущему ремонту - не реже 1 раза в год.

8) Места установки отключающей и регуливающей арматуры должны иметь искусственное освещение.

9) Высота выступающей части дымоотвода крышной котельной над плоской крышей должна быть не менее 1,2 м, для неплоской крыши дымоотвод должен выступать над коньком крыши на 0,8 м, а если расстояние до соседнего здания не превышает 3 м, то дымоотвод должен на 0,8 м выступать над уровнем крыши этого соседнего здания.

10) Дымовые трубы должны подвергаться проверке и очистке не реже одного раза в год.

11) Допустимые уровни звукового давления и уровня звука в котельной в процессе эксплуатации не должны превышать 60 дБ.

12) Ограждающие конструкции крышной котельной должны обеспечивать допустимый уровень шума в помещениях, расположенных под котельной, а в прилегающих к крышной котельной квартирах не выше 35 дБ.

13) Крышная котельная должна быть оборудована молниезащитой.

14) Все детали котельного оборудования, которые при аварийном состоянии могут оказаться под напряжением, должны иметь защитное заземление с занулением.

15) Пол котельной должен иметь гидроизоляцию, рассчитанную на высоту залива водой до 10 см.

16) Эксплуатация котельной производится без постоянного нахождения обслуживающего персонала. Осмотр состояния оборудования котельной должен производиться не реже одного раза в сутки.

17) При останове теплогенераторов температура воздуха в помещении котельной не должна опускаться ниже 10°C.

18) Вентиляция котельной должна быть независимой от вентиляции зданий.

54. Особенности надлежащего содержания инженерных систем холодного водоснабжения и водоотведения

1) Производство ремонтных работ систем водоснабжения и водоотведения следует осуществлять в соответствии с установленными требованиями.

2) Система водоснабжения должна выдерживать давление до 10 кгс/см² (1 МПа), система водоотведения (трубопроводы, фасонные части, стыковые соединения, ревизии, прочистки) должна быть герметична при давлении 1,0 кгс/см² (0,1 МПа).

3) В целях надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения необходимо обеспечивать:

проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем водоснабжения и водоотведения (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ лица, осуществляющего содержание общего имущества в многоквартирном доме;

промывка участков сетей водоснабжения после выполнения ремонтно-строительных работ на сетях водоснабжения;

очистка и промывка водонапорных баков; консервация и расконсервация поливочной системы;

устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки;

устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах водоотведения, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки;

предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов системы водоснабжения и водоотведения;

обслуживание насосных установок систем водоснабжения и местных очистных установок систем водоотведения;

изучение слесарями-сантехниками инженерных систем водоснабжения и водоотведения в натуре и по технической (проектной) документации

(поэтажных планом с указанием типов и марок установленного оборудования, приборов и арматуры; аксонометрической схемы водопроводной сети с указанием диаметров труб и ведомости-спецификации на установленное оборудование, водозаборную и водоразборную арматуру). При отсутствии проектной документации должна составляться исполнительная документация и схемы систем водоснабжения и водоотведения составляются вновь;

контроль за соблюдением нанимателями, собственниками и арендаторами настоящих правил пользования системами водоснабжения и водоотведения;

своевременное исполнение заявок нанимателей на устранение неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения.

4) Эксплуатация систем водоотведения водостоков, выполненных из полиэтиленовых (ПВП), поливинилхлоридных (ПХВ) и полиэтиленовых низкой плотности (ПНП) труб, должна осуществляться в соответствии с установленными требованиями.

5) Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5°C. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

6) Необходимо обеспечивать гидро- и теплоизоляцию трубопроводов в помещениях с большой влажностью.

ж) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно периодически путем размещения объявлений на информационных досках, печати на обратной стороне платежного документа и размещения в ГИС ЖКХ разъяснять потребителям необходимость соблюдения правил пользования санитарно-техническим и иным оборудованием, расположенным на внутриквартирных сетях водоснабжения и водоотведения:

содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу обо всех неисправностях системы водоснабжения и водоотведения;

оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;

не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки;

для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;

при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

з) Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2-3 см) в нижней части дверей.

55. Особенности надлежащего содержания внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования.

а) Выполнение работ, обеспечивающих готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения, должно осуществляться в соответствии с действующими требованиями к проведению таких работ и особенностями эксплуатации внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования.

б) Текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкерov, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей необходимо осуществлять в соответствии с установленными требованиями.

в) Необходимо обеспечивать запроектированные уровни искусственного освещения мест общего пользования.

г) Необходимо осуществлять мероприятия по энергосбережению и обеспечению энергоэффективности, сокращению затрат времени на осмотр и ремонт оборудования, повышению сроков службы электрооборудования и электрических сетей.

д) Необходимо осуществлять очистку от пыли и грязи окон, потолочных фонарей и светильников на лестничных клетках в установленные договором управления сроки. Очистку от пыли и грязи светильников следует, как правило, совмещать с очередной сменой перегоревших ламп и стартеров, с заменой вышедших из строя отражателей, рассеивателей и других элементов светильников.

е) В помещениях повышенной опасности поражения электрическим током следует применять светильники с патронами из изоляционного влагостойкого материала, конструкция которых исключает возможность доступа к лампе без специальных приспособлений. Ввод электропроводки в эти светильники должен производиться с использованием металлических труб или защитных оболочек кабелей.

ж) Люминесцентные светильники в одном и том же помещении должны быть укомплектованы люминесцентными лампами одной цветности, как правило, типа ЛБ или ЛТБ.

56. Особенности содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

1) Пользователь обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемого внутридомового газового оборудования.

2) Пользователь обязан немедленно сообщать газоснабжающей организации, лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, об авариях, пожарах, неисправностях приборов учета газа и об иных нарушениях, возникающих при пользовании газом в быту.

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

4) Надлежащее содержание внутридомового газового оборудования обеспечивается выполнением правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410

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

6) Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения, в том числе в отдельных квартирах и помещениях, не допускается при:

аварийном состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);

наличии разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах;

отсутствии или нарушении тяги в дымовых и вентиляционных каналах;

требующих ремонта неисправных внутренних устройств газоснабжения;

при наличии запаха газа.

7) В целях обеспечения безопасности при эксплуатации внутридомового газового оборудования лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно:

содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и дымоходы;

обеспечить герметичность и плотность дымоходов, исправное состояние и расположение оголовка относительно крыши и близко расположенных сооружений, и деревьев без зоны ветрового подпора;

обеспечить исправное состояние оголовков дымовых и вентиляционных каналов и отсутствие деревьев, создающих зону ветрового подпора;

обеспечивать своевременное утепление мест расположения газопровода, где возможно замерзание газа в зимнее время, и содержать в исправности окна и двери в этих помещениях;

не загромождать места расположения газовых колодцев, крышек коверов подземных газопроводов, очищать их в зимнее время ото льда и снега;

проверять в подвалах и других помещениях, где имеются газопроводы и оборудование, работающее на газе, соответствие электропроводки предъявляемым к ней требованиям;

согласовывать с эксплуатационными организациями газораспределительных систем производство земляных работ в охранных зонах систем и посадку зеленых насаждений вблизи газораспределительных систем;

своевременно заключать договоры со специализированными организациями на техническое обслуживание и ремонт (в том числе замену) внутренних устройств газоснабжения;

обеспечить соблюдение требований технического и санитарного состояния помещений, где установлено газоиспользующее оборудование;

следить за соблюдением правил пользования газом проживающими.

8) Технические подполья и подвалы, в которых расположены газопроводы, запрещается использовать в качестве складов и для других нужд. В эти помещения должен быть обеспечен беспрепятственный круглосуточный доступ обслуживающего их эксплуатационного персонала. Входные двери в эти помещения должны запираются на замок, а ключи храниться у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, в местах, согласованных со специализированными организациями. Отбор проб воздуха из подвалов и технических подполий должен быть без захода в них через стационарные наружные трубки диаметром 25 мм, выведенные из этих помещений.

9) Места пересечения вводами и выпусками подземных коммуникаций фундаментов должны быть уплотнены и утеплены в соответствии с нормами.

10) О всех случаях наличия запаха газа или повреждения сети необходимо срочно сообщить в аварийную службу эксплуатационной организации газораспределительных систем.

11) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано организовать проветривание загазованного и ближайшего к нему помещения с предварительным предупреждением собственников и пользователей помещений о немедленном прекращении пользования открытым огнем, газовыми и электрическими приборами, электрозвонками при обнаружении запаха газа в любом помещении дома.

12) При обнаружении запаха газа в техническом подполье, подвале, служебном помещении, колодце запрещается пользоваться открытым огнем, курить, включать и выключать электроосвещение; открытые входы или люки должны быть ограждены, вблизи загазованных мест запрещается

производство огневых работ и пребывание машин с работающими двигателями.

13) Проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится:

в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) - не реже 3 раз в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона)

14) Ремонт дымоходов и вентиляционных каналов допускается производить лицам, имеющим соответствующую подготовку.

15) Проверка и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов должна оформляться актами.

16) Самовольные ремонты, переделки и наращивание дымоходов и вентиляционных каналов не допускаются.

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

18) В зимнее время не реже одного раза в месяц, а в районах северной строительно-климатической зоны не реже двух раз в месяц должен производиться осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки. По результатам осмотра в специальном журнале делается соответствующая запись с указанием всех выявленных неисправностей и характера работ, проведенных с целью их устранения.

57. Общие требования к уборке придомовой территории.

1) Уборку придомовой территории организует лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом.

2) Не доступные для механизированной уборки участки придомовой территории необходимо убирать вручную до начала работы машин.

3) В местах въезда и выезда уборочных машин на тротуаре должны быть устроены пандусы из асфальтобетона или местные понижения бортового камня. Ширина пандуса должна быть на 0,5 м больше ширины машины.

4) Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, обязаны обеспечивать свободный проезд аварийных, ремонтных, пожарных машин по придомовой территории к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты, водоемы), расположенными на придомовой территории.

5) Материалы и оборудование во дворах следует складировать на специально оборудованных площадках.

6) Тротуары шириной более 3,5 м, а также внутриквартальные проезды и дворы рекомендуется убирать, как правило, машинами, предназначенными для проезжей части улиц (при удовлетворительной несущей способности покрытий).

7) Уборка придомовых территорий должна проводиться в следующей последовательности: в первую очередь необходимо убирать, а в случае гололеда и скользкости посыпать песком тротуары, пешеходные дорожки, а затем дворовые территории.

8) Уборку, кроме снегоочистки, которая производится во время снегопадов, необходимо осуществлять в утренние, а при необходимости и в вечерние часы.

9) При осуществлении механизированной уборки, особенно тротуаров, должна обеспечиваться безопасность движения пешеходов.

10) Механизированную уборку придомовых территорий допускается проводить в дневное время при скоростях машин до 4 км/ч.

11) Объем уборочных работ в летнее и зимнее время следует определять по площадям в зависимости от материала покрытия придомовой территории, приведенным в техническом паспорте многоквартирного дома.

12) Рядом с каждым подъездом, а также на площадках для отдыха взрослых, детских площадках, рядом со спортивными площадками, а также в других местах возможного образования мелких отходов должны быть установлены урны.

13) Урны следует очищать от отходов в течение дня по мере необходимости, но не реже одного раза в сутки, а во время утренней уборки промывать не реже одного раза в две недели.

58. Особенности содержания придомовой территории в холодный период года в городах Северной климатической зоны.

1) В населенных пунктах, на территории которых располагаются многоквартирные дома, со значительными снегопадами, метелями и переносами снега, должны быть заранее выявлены заносимые снегом участки, разработаны и осуществлены меры, уменьшающие эти заносы.

2) Покрытия территорий должны быть полностью отремонтированы до наступления заморозков, удалены материалы и предметы, а также устранены факторы, которые могут вызывать поломку снегоочистителей или способствовать образованию заносов.

3) Периодичность очистки тротуаров от снега при снегопадах значительной интенсивности и снегопереносах независимо от их класса, сокращается, уборка в отдельных случаях должна осуществляться непрерывно.

4) В случае осуществления непрерывной уборки на широких тротуарах допускается складирование снега при обеспечении свободной пешеходной полосы шириной не менее 3 м.

59. Общие требования к организации сбора и вывоза жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме.

1) Для сбора жидких бытовых отходов и помоев в не подключенных к централизованной системе водоотведения (далее — неканализованных)

домовладений следует устраивать помойницы, как правило, объединенные с дворовыми уборными общим выгребом.

2) Помойницы должны иметь открывающиеся загрузочные люки с установленными под ними решетками с отверстиями до 25 мм.

3) В помещениях общественных уборных должны быть гладкие стены и полы, допускающие их промывку. Уборные должны иметь естественное и электрическое освещение и вытяжную вентиляцию. Допускается устраивать теплые (внутриквартальные) уборные с унитазом со смывом из ведра, а также неотапливаемые дворовые уборные.

4) Промывка унитазов не канализованных выгребных уборных непосредственно от водопроводов не допускается.

5) Сбор влажных отходов и выливание помоев в металлические мусоросборники не допускается. Влажные отходы, оседающие на решетках помойниц, должны перекладываться дворниками в мусоросборники только к моменту прибытия мусоровоза.

6) Емкость выгребов при очистке один раз в месяц следует определять из расчета на одного проживающего (или трех приходящих на работу):

в уборных без промывки - 0,1 м;

с промывкой унитаза из ведра - 0,2-0,25 м;

в дворовых уборных и помойницах с общим выгребом - 0,25-0,30 м.

Во всех случаях следует добавлять 20% на неравномерность заполнения.

7) Глубину выгребов следует принимать от 1,5 до 3 м в зависимости от местных условий.

8) Выгребы должны быть водонепроницаемыми с обязательным устройством "замка" толщиной 0,35 м и вокруг стенок и под дном выгреба. Выгреба должны иметь плотные двойные люки, деревянные 0,7х0,8 м или стандартные круглые чугунные.

9) Выгребы в домах, присоединяемых к канализационной сети, в последующем должны быть полностью очищены от содержимого, стенки и днища разобраны, ямы засыпаны грунтом и утрамбованы.

10) В дворовых выгребных уборных, расположенных на неканализованных участках домовладения, должна ежедневно производиться уборка и дезинфекция уборных 20%-ным раствором хлорной извести.

60. Особенности содержания мест накопления твердых коммунальных отходов.

1) Сбор твердых коммунальных отходов следует производить в:

переносные металлические мусоросборники вместимостью до 100 л, установленные под навесом, для жилых домов с населением до 200 чел.;

контейнеры вместимостью до 800 л - для домов с населением 200 чел. и более.

2) В качестве временной меры при отсутствии металлических мусоросборников допускается устройство бункера для крупногабаритных отходов, а также деревянных съемных ящиков без дна с загрузочными люками 0,5х0,5 м.

3) Временные мусоросборники должны быть плотными. Окраска всех окрашиваемых мусоросборников должна производиться стойкими красителями не менее двух раз в год - весной и осенью.

4) Мусоросборники всех типов должны устанавливаться на бетонированной или асфальтированной площадке, как правило, с ограждением из стандартных железобетонных изделий или других материалов с посадкой вокруг площадки кустарниковых насаждений.

5) Площадки для контейнеров на колесах должны оборудоваться пандусом от проезжей части и ограждением (бордюром) высотой 7-10 см, исключающим возможность скатывания контейнеров в сторону.

6) Подъезды к местам, где установлены контейнеры и стационарные мусоросборники, должны освещаться и иметь дорожные покрытия, позволяющие осуществить разворот машин и выпуск стрелы подъема контейнеровоза или манипулятора.

7) При размещении на одной площадке до шести переносных мусоросборников должна быть организована их доставка к местам подъезда мусоровозных машин.

8) Мусоросборники необходимо размещать на расстоянии от окон и дверей жилых зданий не менее 20 м, но не более 100 м от входных подъездов.

9) Количество и емкость дворовых мусоросборников определяется в установленном порядке.

10) Накопление твердых коммунальных отходов в неканализованных домовладениях следует производить отдельно в малые (металлические) емкости, которые должны выноситься собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме в установленное время к месту остановки мусоровоза. В случае неудобств при эксплуатации металлических мусоросборников при минусовых температурах допускается применение съемных деревянных ящиков без дна вместимостью до 1 м, устанавливаемых на бетонированной или асфальтированной площадке.

11) накопление крупногабаритных отходов (старая мебель, велосипеды, остатки от текущего ремонта квартир и т.п.) должен осуществляться на специально отведенных площадках или в бункеры-накопители на основании заявок собственников или пользователей помещений в многоквартирном доме. Крупногабаритный мусор необходимо вывозить мусоровозами для крупногабаритных отходов или обычным грузовым транспортом.

12) Сжигание всех видов отходов на придомовой территории и в мусоросборниках запрещается.

61. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества

1) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечить сохранение проектного внешнего вида многоквартирного дома и

предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на придомовой территории и входящих в состав общего имущества.

2) В случае планирования работ по изменению внешнего вида многоквартирного дома или предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, при условии изменения облика улицы, на которой многоквартирный дом расположен, такие работы согласуются с органами местного самоуправления и должны соответствовать правилам благоустройства.

3) На фасадах жилых зданий домов в соответствии с установленными в муниципальном образовании правилами благоустройства размещаются указатели наименования улицы, переулка, площади и пр.

4) Таблички с указанием номеров подъездов, а также номеров квартир, расположенных в этом подъезде, необходимо размещать у входа в подъезд (лестничную клетку) однотипно в соответствии с установленными в муниципальном образовании правилами благоустройства.

5) Флагодержатели необходимо устанавливать на фасаде каждого дома по проекту, утвержденному органами местного самоуправления.

6) Указатели расположения пожарных гидрантов, полигонометрические знаки (стенные реперы), указатели расположения геодезических знаков следует размещать на цоколях зданий, камер, магистралей и колодцев водопроводной и канализационной сети, указатели расположения подземного газопровода, а также другие указатели расположения объектов городского хозяйства, различные сигнальные устройства допускается размещать на фасадах здания при условии сохранения отделки фасада.

7) Сохранность и организацию ремонта указателей, перечисленных в п.1.2.9.1.6., и флагодержателей должно обеспечивать лицо, осуществляющее содержание общего имущества в многоквартирном доме, по мере необходимости.

8) Установка памятных досок на фасадах зданий, объясняющих названия отдельных городских проездов, площадей, улиц, допускается по согласованию с органами местного самоуправления.

9) Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, принимают меры по устранению в случае выявления фактов:

загромождения балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и другими);

вывешивания белья, одежды, ковров и прочих предметов на свободных земельных участках, выходящих на городской проезд;

мытья автомашин на придомовой территории;

самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий;

окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания;

загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;

выливания во дворы помоев, выбрасывание пищевых и других отходов мусора и навоза, а также закапывания или сжигания мусора во дворах;

крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего согласования с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

10) Временная укладка строительных материалов на территории домовладения допускается в случае, если сохраняются пожарные проезды, обеспечивается сохранность зеленых насаждений и не затемняются окна жилых помещений.

11) Складирование тары собственниками или пользователями нежилых помещений на открытой придомовой территории не допускается.

12) Придомовая территория по функциональному назначению является дворовым пространством.

13) Дворовое пространство многоквартирного дома или нескольких многоквартирных домов, образующих своим расположением единый двор, должно быть разделено на функциональные подпространства:

хозяйственное подпространство;

подпространство для отдыха;

подпространство для выгула домашних животных (собак);

подпространство для парковки транспортных средств (автомобилей);

подпространство для накопления твердых коммунальных отходов.

14) Хозяйственное подпространство предназначено для удовлетворения жителями многоквартирных домов бытовых нужд. Оно может включать площадки для сушки и чистки одежды, ковров, предметов домашнего обихода и иные функциональные зоны хозяйственного назначения.

15) Подпространство для отдыха предназначено для организации досуга граждан и включает площадку для отдыха взрослого населения, детскую игровую площадку, спортивную площадку и иные площадки, устройства и сооружения для организации досуга. При нахождении на территории подпространства для отдыха необходимо соблюдение гражданами действующего законодательства о поведении в общественных местах.

16) Площадка для отдыха взрослых должна быть оборудована местами для сидения, столиками, беседками, фонтанами, предметами малых архитектурных форм и иными устройствами и сооружениями, обеспечивающими комфортное нахождение граждан на такой площадке.

17) Детская игровая площадка может быть оборудована детскими игровыми комплексами, качелями, каруселями, песочницами, местами для сидения (отдыха) и иными устройствами и сооружениями для детей, обеспечивающими их безопасное и комфортное нахождение на такой площадке. На детской игровой площадке должно быть обеспечено безопасное наземное покрытие, позволяющее снизить риски получения травм, ран и ссадин при падении. Для повышения безопасности

использования объектов детской игровой площадки каждый из них должен иметь информационную табличку с условиями допуска к пользованию этим объектом: допустимые рост, вес, иные параметры ребенка.

18) Спортивные площадки предназначены для занятий спортом и выполнения активных физических упражнений и могут быть предназначены для взрослых, для детей и для совместных занятий. Спортивные площадки, предназначенные для игровых видов спорта, должны иметь ограждение для минимизации рисков попадания игровых снарядов в людей, животных, окна, автомобили и иные предметы, располагающиеся за пределами такого ограждения.

19) Подпространство для выгула домашних животных (собак) организуется в целях безопасного и комфортного нахождения граждан на территории других подпространств дворового пространства.

20) Территория подпространства для выгула домашних животных (собак) может быть открытой и огороженной.

21) Выгул животных на огороженной территории допускается без поводков и намордников с учетом обеспечения постоянного нахождения животных на территории подпространства.

22) Выгул животных на открытой территории без поводков и намордников не допускается.

23) Подпространство для выгула домашних животных может быть оборудовано устройствами и сооружениями, предназначенными для дрессировки.

24) Лицо, осуществляющее управление многоквартирными домами, должно обеспечить надлежащее санитарное содержание мест для выгула домашних животных (собак).

25) Места для выгула домашних животных по решению органов местного самоуправления могут быть организованы для нескольких многоквартирных домов в случае расположения таких домов в непосредственной близости друг от друга.

26) Подпространство для парковки автомобилей организуется на дворовой территории и представляет из себя автомобильную стоянку, гаражи, отдельные места для парковки автомобилей.

27) Парковка автомобилей не допускается на территории других подпространств дворового пространства.

28) Подпространство для парковки автомобилей может быть:
огорожено,
оборудовано навесами, крышами и другими сооружениями, ограничивающими попадание осадков на автомобили,
оснащено техническими средствами охраны.

29) Подпространство для накопления твердых коммунальных отходов должно быть организовано в соответствии с пунктом 1.2.7. настоящих норм.

1.1.1.2. Общие требования к содержанию и уходу за элементами озеленения придомовой территории.

1) Элементами озеленения придомовой территории являются:

деревья,
кустарники;
цветники, клумбы и т.п.;
газоны.

2) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано: обеспечить сохранность насаждений;

в летнее время при сухой погоде поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;

не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.;

новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке, со строгим соблюдением агротехнических условий;

во всех случаях вырубку и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями настоящих норм и иными требованиями;

при наличии водоемов на озелененных территориях содержать их в чистоте и производить их капитальную очистку не менее одного раза в 10 лет;

организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям.

3) Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.

4) Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними организуется лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

5) Не рекомендуется осуществлять посадку женских экземпляров тополей, шелковиц и других деревьев, засоряющих территорию и воздух во время плодоношения.

6) Озеленение придомовых территорий в районах Восточной Сибири и Крайнего Севера должно осуществляться с учетом наличия вечной мерзлоты, бедности почвы перегноем и элементами минерального питания, бесструктурности и возможного местного засоления почв согласно рекомендациям по приемам создания и использования посадок деревьев и кустарников в различных районах Крайнего Севера.

7) Ящики для цветов необходимо устанавливать на балконах в соответствии с проектом. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом и органами местного самоуправления.

8) Наполнение водой имеющихся на придомовой территории водоемов и бассейнов, приведение в действие фонтанов следует осуществлять весной

при наступлении среднесуточной температуры воздуха за истекшие 5 дней свыше 17°C.

9) О массовом появлении на зеленых насаждениях вредителей растений и болезней лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно довести соответствующую информацию до органа по защите зеленых насаждений муниципального образования и принимать меры борьбы с вредителями и болезнями согласно указаниям специалистов.

10) Отсоединение временной водопроводной сети и выпуск из нее воды, спуск воды из бассейна, снятие и укрытие скульптуры следует производить при наступлении ночных и утренних заморозков с температурой воздуха минус 2°C и ниже.

11) Снег на озелененных улицах, содержащий химические вещества, следует складировать на осевой полосе проезжей части, на полосе дороги, примыкающей к бордюрному камню, или на свободных от зеленых насаждений площадях у проезжей части.

12) При перемещении снега, содержащего химические вещества, на полосу, занятую зелеными насаждениями, необходимо использовать площади вне проекции кроны деревьев, избегая попадания снега непосредственно под деревья (в лунки).

13) На озелененных территориях запрещается:

складировать любые материалы;

применять чистый торф в качестве растительного грунта;

устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;

использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;

сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;

сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);

посыпать тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия химическими препаратами, не разрешенными к применению;

сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;

устраивать игры, ходить, сидеть и лежать на газонах, за исключением луговых и парковых, если иное не установлено общим собранием;

разжигать костры и нарушать правила пожарной безопасности;

подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревья;

добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;

проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;

проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта.

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

62. Особенности технической эксплуатации многоквартирных домов в районах многолетнемерзлых грунтов

1) Эксплуатация и обеспечение сохранности многоквартирных домов в Северной климатической зоне должны осуществляться в соответствии с установленными требованиями.

2) Температурный режим грунтов в районах многолетнемерзлых грунтов следует поддерживать предусмотренным проектом в зависимости от принципа использования многолетнемерзлых грунтов в качестве естественного основания: сохранением их мерзлого состояния в течение всего эксплуатационного периода или без сохранения.

3) Эксплуатация многоквартирных домов на многолетнемерзлых грунтах должна быть при систематическом наблюдении за их температурой и положением их верхней поверхности. Сроки и места этих наблюдений должны устанавливаться в каждом отдельном случае в зависимости от местных условий и конструкций фундаментов зданий.

4) В первые два-три года эксплуатации здания наблюдения следует проводить:

при сохранении мерзлого состояния грунта - не реже двух раз в год (в начале и конце теплого периода года); в последующие годы частоту наблюдений допускается уменьшать до одного раза в год (перед наступлением зимы);

без сохранения мерзлого состояния грунта - не реже двух раз в три месяца;

в последующие годы эти замеры допускается проводить один раз в полгода - год (перед наступлением зимних заморозков).

5) Нарушения предусмотренных проектом температурного режима многолетнемерзлых грунтов под зданием и положения их верхней поверхности должны быть устранены и восстановлены немедленно после появления причин этого нарушения.

6) Теплоизоляцию поверхности земли в проветриваемом подполье на протяжении теплого периода года следует усиливать. В случае имеющегося охлаждения поверхности грунта с помощью побудительной вентиляции необходимо увеличивать циркуляцию воздуха, прекращая ее в зимний период, когда температура наружного воздуха приближается к среднегодовой температуре многолетнемерзлой толщи.

7) Необходимо обеспечивать сохранность теплоизоляции перекрытия над подпольем и его герметизацию, не допуская при ремонтах зданий снижение его теплозащитных показателей.

8) Устраивать в проветриваемом подполье складские помещения, хранить топливо и другие материалы не допускается.

9) Затекаание под здание поверхностных вод с тротуаров и придомовой территории не допускается.

10) Охлаждающие устройства и наружные отверстия проветриваемого подполья необходимо осматривать в зимний период не реже двух раз в месяц (в особенности после метелей и сильных снегопадов), проверять продуваемость вентиляционных каналов и немедленно очищать от снега, инея, льда засорения каналов отверстия вентиляционных решеток.

11) Один из общих осмотров многоквартирного дома следует производить после таяния снега, еще один - перед наступлением заморозков, до образования снежного покрова. В зависимости от местных условий и состояния зданий рекомендуется проводить внеочередные осмотры. Результаты всех осмотров следует заносить в акт общего осмотра зданий и в дополнение к нему для особых условий эксплуатации в районах многолетнемерзлых грунтов.

12) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, при превышении проектных предложений глубины оттаивания грунта или увеличении осадки здания, или появления в нем значительных деформаций обязано совместно с проектной и специализированной организациями принять необходимые предупредительные и восстановительные меры, обеспечивающие прекращение деформаций и осадку домов.

13) В зданиях, построенных с предпостроечным оттаиванием грунтов основания, следует контролировать (температурными замерами в специальных термометрических скважинах) состояние предварительно оттаянного слоя грунтов и характер оттаивания, расположенных ниже мерзлых грунтов (которое должно протекать равномерно и достаточно медленно) не реже одного раза в три месяца в течение 3 лет эксплуатации здания.

14) Промерзание специально созданного под зданием талика не допускается.

15) Наружные коммуникационные линии (проходные галереи, короба, трубопроводы, расположенные в подпольях, смотровые колодцы, стыки) и изоляция трубопроводов должны находиться под постоянным контролем. Сроки осмотров наружных коммуникационных линий следует устанавливать в зависимости от состояния и назначения трубопроводов. Результаты осмотров должны быть занесены в специальные журналы с записью обнаруженных дефектов и отметкой об их устранении.

16) Утечка воды в грунт из водопровода, канализации и теплофикационных сетей, должна немедленно устраняться после ее обнаружения.

17) Водопровод и канализация должны быть обеспечены от замерзания конструктивными мероприятиями (теплоизоляция, установка греющего кабеля и др.).

18) Температура воды в водопроводных линиях в конечных точках водоразбора и в канализационных линиях при выходе из трубопровода должна быть не ниже 5°C.

19) Регулирование водоотвода поверхностных и грунтовых вод должно быть обязательным мероприятием содержания (благоустройства) территории застройки и зданий.

20) Сбрасываемые воды из водоразборных колонок, расположенных вблизи зданий, необходимо отводить в канализацию. В исключительных случаях допускается отвод сбрасываемой воды от колонок в пониженные места незастроенных и не подлежащих застройке территорий.

21) Воды, спускаемые из системы центрального отопления (если нет канализации), необходимо спускать в незастроенные пониженные места, находящиеся на расстоянии не менее 40 м от здания.

22) Скопление или застой воды у здания и на всей площади застройки не допускается.

23) Состояние закрытых дренажей следует контролировать наблюдением за расходом в них воды не менее одного раза в месяц. При резком уменьшении расхода или при его полном прекращении аварийный участок дренажа следует прочистить, засорившиеся участки промыть под напором и, при необходимости, произвести перекачку воды через смежные смотровые колодцы, вскрыть и отремонтировать.

24) Снежные заносы и снежный покров на придомовой территории, способствующие протаиванию многолетнемерзлых грунтов, должны устраняться по мере выпадения снега, но не позднее двух дней после окончания снежного заноса.

25) Проветриваемые подполья зданий должны очищаться от снега и наледей.

26) Сбор кюветами поверхностной воды и отвод ее должен быть обеспечен на протяжении всего теплого периода года. В летний период кюветы должны ежемесячно осматриваться, очищаться и ремонтироваться, а в начале снеготаяния - освобождаться от снега.

27) Появление и развитие на территории наледей должно быть приостановлено и ликвидировано.

28) Результаты всех промежуточных осмотров, обнаруженные деформации зданий, результаты нивелировочных, температурных и других наблюдений, установленные в процессе эксплуатации, следует заносить в журналы; результаты общих осмотров - в акт общего осмотра зданий с дополнением, учитывающим условия эксплуатации в районах многолетнемерзлых грунтов.

29) Величину осадки зданий, вызываемой протаиванием грунтов основания, следует определять нивелировкой специальных марок, заделанных в стены и другие опорные конструкции здания. Отметки марок должны быть привязаны к установленному на территории застройки постоянному мерзлотному реперу, защищенному от каких-либо повреждений, осадок и выпучивания.

30) Состояние грунтов под зданием на момент его приемки в эксплуатацию, а также глубина расположения под ним верхней поверхности многолетнемерзлых грунтов, должны быть отражены в акте приемки здания. Эти данные допускается фиксировать на основании результатов последних наблюдений, проведенных строительной организацией и контрольных замеров в имеющихся температурных скважинах. Сопоставление контрольных замеров с результатами ранее проводившихся наблюдений обязательно.

31) При эксплуатации многоквартирных домов в районах многолетнемерзлых грунтов рекомендуется использовать установки для стабилизации температурного режима грунтов.

63. Особенности технической эксплуатации многоквартирных домов в районах просадочных грунтов

1) За зданием, построенным на участках, имеющих макропористые лессовые грунты второго типа по просадочности с частичным устранением просадочных свойств, механическим уплотнением или на естественном основании, должно осуществляться постоянное наблюдение.

2) При технической эксплуатации зданий на просадочных грунтах следует осуществлять дополнительные мероприятия:

обеспечение своевременной ликвидации утечек воды из систем водопровода, канализации, отопления в зданиях и наружных сетях;

проверка правильности записей в журнале всех случаев аварий, утечек из систем трубопроводов, результатов осмотра состояния смотровых и контрольных колодцев и состояние отдельных конструкций в аварийных случаях;

обеспечение доступности для осмотра всех смотровых и контрольных колодцев, входов в тоннели или каналы, технические подполья и подвалы, где уложены трубопроводы водоснабжения, теплоснабжения и канализации и всех запорных устройств;

проверка выключения кранов по окончании полива газонов и тротуаров (во избежание образования сосредоточенных скоплений воды вблизи фундаментов зданий).

3) Водосборные колонки должны иметь площадки (диаметром 1,5-2 м) с асфальтовым покрытием на уплотненном основании с отводом скапливающейся воды в систему канализации. Конструкция колонки должна исключать возможность промерзания воды в зимнее время.

4) Измерение величины осадок и просадочных деформаций должно производиться нивелированием по установленным на цоколе здания и на несущих поперечных стенах осадочным маркам, систематически, но не реже одного раза в три месяца в первый год эксплуатации, а затем в течение всего срока эксплуатации не реже одного раза в год. Организация наблюдений и их проведение должны быть осуществлены в соответствии с проектом.

5) Исправность канализационных колодцев в местах присоединения выпуска канализации к магистральному трубопроводу и наличие решеток, препятствующих поступлению в магистральный трубопровод каких-либо

включений, способных засорить трубопроводы, необходимо проверять регулярно.

6) После продолжительных ливневых дождей (в течение 2-3 дней) необходимо производить внеочередную нивелировку и детальный осмотр несущих конструкций, определять места скопления ливневых вод и принимать срочные меры для их удаления. Результаты осмотра следует фиксировать в актах, в которых кроме описания деформаций, указывать места их развития, время обнаружения и принятие мер по устранению.

7) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечивать профилактическую прочистку сетей канализации в многоквартирных домах, как правило, не реже одного раза в три месяца, а также прочистку ливневой канализации не реже двух раз в год до периода наибольшего выпадения атмосферных осадков в районе.

8) Влажность грунтов между зданиями бань, прачечных и других предприятий, использующих для технологических нужд большое количество воды (особенно теплой), и жилыми домами, а также правильность отвода этих вод в канализационную сеть и исправность канализационной сети, должны проверяться не реже одного раза в месяц.

9) Маяки при обнаружении неровностей осадков фундаментов, а также деформаций в виде трещин следует устанавливать на стены и фундаменты немедленно, а источники увлажнения грунта следует устранять в возможно короткие сроки.

10) Производство работ по обнаружению и ликвидации источника увлажнения и фундаментов в сложных случаях поручать специалистам-экспертам или специализированной организации.

11) Восстановление прочности деформационных элементов, конструкций и здания в целом необходимо осуществлять после устранения источников замачивания и возможности появления просадочных деформаций при дальнейшей эксплуатации дома.

12) Возможность дальнейшего увеличения просадочных деформаций следует определять в зависимости от оставшейся потенциально возможной величины просадки (путем вычисления разности между расчетной величиной просадки и величиной замеренной просадки по материалам наблюдений).

13) Предупреждение новых просадок фундаментов при повторном замачивании грунта в основании при значительной величине потенциально возможной дополнительной просадке фундаментов должно достигаться одним из следующих вариантов:

заменой при капитальном ремонте коммуникаций водоснабжения, теплоснабжения и канализации (например, замена керамических труб стальными), гидроизоляцией смотровых колодцев и т.п.;

выполнением планировочных работ по восстановлению необходимых уклонов для стока атмосферных осадков (если замачивание грунта под зданием произошло вследствие нарушения стока атмосферных осадков и скопления воды вблизи здания) и других гидроизоляционных мероприятий,

препятствующих попаданию ливневых вод в подвальное помещение и под фундаменты;

ликвидацией просадочных свойств грунтов в основании путем организованного замачивания, прорезки всего слоя просадочного грунта, залегающего в основании, глубокими опорами, и закрепления оснований этих опор обжигом, силикатизацией и другими способами, что должно быть осуществлено по проекту на основе технико-экономического анализа с учетом местных условий.

14) Восстановление и усиление деформированных зданий должно осуществляться по проектам.

15) Скрытые работы (устройство опор, обводов, фундаментов, подпорных стен, несущих металлических и сборных железобетонных конструкций, прокладка водопроводных, канализационных и теплофикационных трубопроводов и других отдельных ответственных конструкций при ремонте и восстановлении зданий на просадочных грунтах) должны подвергаться освидетельствованию и промежуточной приемке по мере их готовности, с составлением акта на каждый скрытый вид работы.

16) При производстве работ по капитальному ремонту зданий:

не допускаются:

заделка стыков раструбных соединений трубопроводов цементом;

применение песка, строительного мусора и других дренирующих материалов для обратной засыпки траншей и фундаментов дома;

должны быть обеспечены:

установка запорных устройств в сетях водоснабжения;

выпуски для отвода вод из каналов, лотков и пр.

испытаниям должны подвергаться:

смотровые колодцы возле зданий наполнением воды на 24 ч (отсутствие утечки);

напорные трубопроводы, наполнением воды на 12 ч (на отсутствие утечки);

безнапорные трубопроводы, наполнением воды на 24 ч., давление столба воды должно быть равно глубине смотровых колодцев (на отсутствие утечки).

64. Особенности технической эксплуатации многоквартирных домов в районах засоленных грунтов.

1) Наблюдения за осадками зданий, расположенных на засоленных грунтах, должны производиться в соответствии с особенностями для районов просадочных грунтов.

2) Подземные сооружения и конструкции, части здания, металлические и железобетонные трубы на засоленных грунтах должны быть защищены от солевой коррозии специальными защитными покрытиями.

3) В подвалах и технических подпольях на засоленных грунтах устройство заглубленных лотков, каналов, тоннелей, прямиков следует производить с использованием кислотостойких бетонов, кислотоупорного кирпича и антикоррозионных покрытий.

4) На трещины, перекрытия кладки и другие деформации здания на засоленных грунтах следует установить специальные маяки; следить за их раскрытием, определять места расположения источника замачивания, устранить его.

5) Восстановление целостности деформационных элементов и конструкций зданий следует проводить после выявления возможности развития просадок сооружения при дальнейшей эксплуатации здания. Эта величина просадок определяется на условия полного удаления из засоленных грунтов легкорастворимых солей.

6) Скрытые работы при возведении зданий на засоленных грунтах должны подвергаться освидетельствованию и промежуточной приемке по мере их готовности, с составлением акта на скрытый вид работы.

65. Особенности технической эксплуатации многоквартирных домов в районах подрабатываемых территорий

1) Строительно-конструктивные мероприятия по усилению многоквартирного дома или группы домов, оказавшихся на территории, намеченной к подработке, должны осуществляться до начала горных работ.

2) Конструктивные меры защиты зданий, построенных без учета влияния подземных работ, должны предусматриваться по проекту.

3) Характер и объем мер защиты зданий под горными выработками следует принимать в зависимости от их технических характеристик на период обследования на основании данных внеочередного общего осмотра, в рамках которого необходимо уточнить конструкцию здания, выявить существующие дефекты, определить их влияние на несущую и эксплуатационную способность здания, а также материальный ущерб от будущей подработки и меры ответственности за него предприятия, производящего подработку.

4) Швы скольжения и деформационные (осадочные) швы не должны заполняться досками, кирпичом или иными жесткими материалами. Поэтажные железобетонные и армокаменные пояса, фундаментные и цокольные железобетонные пояса и распорки - связи между столбчатыми фундаментами, усиление стен с помощью тяжей, металлических поясков, анкеровка в стены концов балок перекрытий, устройство компенсационных траншей, гибких вводов коммуникаций в здания и т.п. должны удовлетворять установленным требованиям. Отклонения от проекта, допущенные при строительстве или ремонте (например, наличие не предусмотренных проектом проемов, ослабляющих несущую способность конструкции), должны быть проверены расчетом.

5) В напорных санитарно-технических коммуникациях, построенных без учета влияния подземных работ, следует уточнить установку компенсаторов, усилить сварные стыки, снять напряжение разрезкой трубопровода с последующей варкой вставок, установить дополнительную арматуру и осуществить иные мероприятия, способствующие целостности санитарно-технических коммуникаций.

6) Во время активной стадии процесса сдвижки земной поверхности, вызванного подработкой, необходимо производить внеочередной осмотр зданий, определять возникшие во время подработки повреждения его конструкций и коммуникаций (трещин в стенах, отслоение штукатурки потолков и стен, раскрытие стыков в крупноэлементных сборных конструкциях, повреждения инженерных сетей и др.) и величину изменений и повреждений, имевшихся в конструкциях до начала влияния горных выработок, нанести на чертежи или схемы, описать в журнале и немедленно предъявить организации, производящей горные работы, для принятия дополнительных мер защиты здания.

7) В период развития деформаций должны быть приняты необходимые меры для обеспечения надежного опирания сборных элементов, а также для уменьшения повреждений на участках несущих стен, где концентрируются деформации. В случае угрожающего положения следует производить закладку проемов кирпичной кладки, устанавливать жесткие металлические рамы (обоймы) и др. В период производства горных работ необходимо в здании производить обивку потолков фанерой по существующей деформирующей штукатурке, подвеску металлических или иных сеток, постановку деревянных креплений в оконных и дверных проемах и кружал под сводчатые перекрытия, подгонку оконных и дверных рам, ремонт печей, проконопачивание неплотностей и др.

8) Самотечные линии канализации, включая дворовые сети (при сравнительно небольших нарушениях до образования контуклонов), следует систематически прочищать и промывать, а при значительных нарушениях устанавливать временные станции перекачки с наземной напорной линией. При необратимых нарушениях условий самотечности следует произвести перекладку деформированного участка или устроить постоянную станцию перекачки с напорной линией.

9) В случае интенсивного увеличения повреждений несущих конструкций во время активной стадии процесса сдвижки основания необходимо срочно сообщить об этом представителям организации, осуществляющей подработку, в необходимых случаях - специалиста по вопросам защиты от влияния горных выработок, представителям специализированной проектной или научно-исследовательской организации для подготовки и принятия необходимых решений по дальнейшему обеспечению безопасной эксплуатации здания.

10) После окончания активной стадии процесса сдвижки основания дома или группы домов следует произвести общий окончательный (повторный) осмотр совместно с представителями организаций, осуществляющих подработку.

11) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, совместно с организацией, осуществлявшей подработку, должны по внеочередному и повторному акту осмотра многоквартирного дома или группы домов определить объем повреждений конструкций, вызванный

влиянием горных выработок, подлежащих устранению при проведении их внеочередного текущего или капитального ремонта.

12) Ликвидация эксплуатационных недостатков, вызванных подработкой, но характерных и для зданий в обычных условиях (восстановление герметичности стыков, заделка трещин в стенах кирпичных и крупнопанельных зданий, защита от коррозии арматуры и закладных деталей, устранение протечек, сырости, промерзаний, ликвидация перекосов дверных и оконных коробок), должна производиться согласно настоящим нормам, а также иным действующим нормам, правилам, стандартам.

66. Особенности технической эксплуатации многоквартирных домов в сейсмических районах

1) Понятие «сейсмический район» в целях настоящего раздела следует применять из СП 14.13330.2014 Строительство в сейсмических районах.

2) Эксплуатация многоквартирных домов, расположенных в сейсмических районах, в период между землетрясениями должна соответствовать эксплуатации домов в обычных условиях. Конструктивные меры по восприятию усилий в строительных конструкциях и охранные мероприятия по инженерному оборудованию на случай землетрясения должны предусматриваться в соответствии с установленными требованиями.

3) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, в сейсмических районах должно обеспечивать сохранность конструкций жилых зданий, контроль за принятием мер по предупреждению аварий инженерного оборудования, поддержание порядка, безопасность пользователей жилых и нежилых помещений во время землетрясения и устранение повреждения зданий и инженерных сетей после землетрясения в возможно короткие сроки.

4) Обнаруженные во время очередных осмотров здания отдельные трещины в кладке стен, в стеновых панелях и блоках, коррозия закладных металлических деталей или отсутствие слоя антикоррозионной защиты, а также места расслоения кладки раскрытия швов между сборными элементами (стен и перекрытий), если они не представляют непосредственной угрозы жизни или здоровью граждан, не приведут к дальнейшему повреждению конструкции, должны быть описаны, нанесены на схему (развертку) стены и учтены при планировании ремонта дома (текущего или капитального). Трещины в колоннах и ригелях каркаса здания, сквозные трещины в стенах, прослеживающиеся более чем на высоту этажа, трещины в простенках, смещение настилов, провисание перекрытий, нарушение стыков или анкеровки закладных деталей сборных конструкций и т.п. должны устраняться немедленно по проектам усиления.

5) Прочность и надежность несущих конструкций здания, эксплуатирующихся 25 лет и более, необходимо определять после технического обследования этих конструкций с использованием измерительных приборов и лабораторных методов исследований. В зданиях экспериментального строительства подобные обследования следует производить с участием организации, проектировавшей дом.

6) В результате обследования должен быть составлен акт общего осмотра технического состояния зданий в сейсмических условиях, раскрывающий соответствие прочности элементов конструкций их проектным назначениям с выводами относительно общей сейсмостойкости здания.

7) Усиление здания, в случае необходимости, следует осуществлять по проекту, учитывающему характер снижения прочности конструкций и особенность сейсмического воздействия.

8) При осуществлении ремонтных работ в зданиях необходимо устраивать:

перегородки в деревянном каркасе, закрепленном в стенах и перекрытиях;

потолки, при деревянных перекрытиях - подшивные из легкого листового материала, как правило, без штукатурки;

заделку кирпичной кладки ниш, борозд, проемов в стенах - на растворе марки 50 с устройством штрабы по контуру для связи с существующей кладкой;

дымовые трубы - в металлическом каркасе без крепления к конструкциям крыши;

стыки сборных конструкций, в которых обнаружена коррозия стальных связей, следует расчистить, покрыть защитным составом и заделать прочным цементным раствором или бетоном.

9) Трещины в штукатурке несущих конструкций следует заделывать только после расчистки и осмотра конструкции инженерно-техническим персоналом.

10) Не допускается:

заделывать трещины и поверхностные повреждения, не удостоверившись, в каком состоянии находится несущая конструкция;

выполнять текущий ремонт конструкций, подлежащих усилению, которое следует производить по проекту;

оштукатуривать бетонные поверхности потолков, в том числе и сборные железобетонные настилы (допускается только затирка или шпаклевка);

заделывать наглухо в стенах или в фундаменте выводы сантехнических коммуникаций;

оставлять незакрепленными (к полу или к стене) в районах сейсмичностью 8-9 баллов газовые плиты;

заделывать наглухо кладкой или бетоном антисейсмические швы (швы не должны препятствовать взаимным перемещениям конструктивных элементов зданий при землетрясениях);

вскрывать железобетонные элементы (стойки, ригели, панели, антисейсмические пояса и др.) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкции;

пользоваться лифтами во время землетрясений;

использовать для постоянных стоянок транспорта и мест складирования тротуар и площадки перед подъездами (входами).

11) Лицо, осуществляющее содержание общего имущества многоквартирного дома, во время землетрясения после первых сильных толчков должно:

обеспечить отключение поврежденных линий тепло-, водо-, газо- и электроснабжения;

обеспечить безопасность граждан, находящихся в многоквартирных домах;

предупредить о возможности пожара и, в случае необходимости, принимать участие в ликвидации его очагов;

выявить наиболее разрушенные части здания и коммуникации и принимать участие в ликвидации последствий землетрясения, взаимодействуя с экстренными службами.

12) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно организовать беспрепятственную эвакуацию из здания.

13) Кюветы и арыки, имеющиеся вблизи выхода из здания, должны быть перекрыты прочными настилами для пешеходов.

14) После землетрясения следует осуществлять внеочередные общие осмотры многоквартирного дома. Обнаруженные повреждения и деформации должны быть подробно изучены и отражены в акте с указанием длины и ширины раскрытия наиболее значительных трещин. На опасных зонах необходимо поставить маяки.

15) В здания, признанные в установленном порядке аварийными, вход людей должен быть воспрещен.

16) Перед разработкой проекта восстановительных работ здания, подлежащие восстановлению, необходимо обследовать проектной организацией.

17) Работы по фундаментам, кладке стен, устройству антисейсмичных поясов, стыков сборных конструкций и по замоноличиванию перекрытий должны подтверждаться актами на скрытые работы, устанавливающими выполнение их в соответствии с установленными требованиями и проектом. Акты составляются непосредственно после завершения работ отдельно по каждой конструкции.

18) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно иметь характеристику сейсмостойкости каждого дома, управление которым оно осуществляет, и соответствие его конструктивного решения установленным требованиям. В случаях, когда для района (населенного пункта) установлена сейсмичность, необходимо в период очередного осмотра зданий уточнить их сейсмостойкость. Здания, сейсмостойкость которых окажется недостаточной, должны быть усилены при очередном капитальном ремонте по специальному проекту.

19) Многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными, не подлежащими усилению и восстановлению, должны включаться в план сноса зданий в первоочередном порядке.

III. Порядок организации, выполнения и финансирования работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

67. Организация и планирование работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

а) Выполняется лицом, осуществляющим управление общим имуществом в многоквартирном доме.

б) Текущий ремонт отдельных элементов многоквартирного дома необходимо осуществлять в соответствии с инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома.

в) При отсутствии инструкции по эксплуатации многоквартирного дома или отсутствия в ней информации о сроках проведения текущего ремонта того или иного элемента необходимо осуществлять текущий ремонт в соответствии с требованиями, установленными нормативными и техническими документами, исходя из особенностей (материал изготовления, сложность конструкции, фактический износ и т.п.) элемента многоквартирного дома и местных условий.

г) Работы по текущему ремонту выполняются на основании предложений лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, которые должны вноситься в плановом и внеплановом порядке.

В плановом порядке лицо, осуществляющее управление общим имуществом в многоквартирном доме, обязано ежегодно выносить для рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме план работ по текущему ремонту на год в срок не позднее первого квартала календарного года.

Во внеплановом порядке лицо, осуществляющее управление общим имуществом в многоквартирном доме, обязано выносить для рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме внеплановые работы по текущему ремонту в срок не позднее тридцати дней с момента установления их необходимости выполнения.

д) В многоквартирных домах, планируемых к осуществлению капитального ремонта или подлежащих сносу в течение ближайших пяти лет, текущий ремонт необходимо ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (проведение осмотров, наладка инженерного оборудования, санитарное содержание, обеспечение пожарной безопасности и т.п.).

68. Работы по текущему ремонту, не включенные в минимальный перечень работ и услуг:

а) обязательно должны предлагаться лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и представляться для утверждения: общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме, общему собранию членов товарищества собственников жилья, совету многоквартирного дома.

б) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, представляет для рассмотрения на общем собрании по каждому виду работ по текущему ремонту: дефектную ведомость, смету расходов на выполнение работ, сроки выполнения работ.

69. Работы по текущему ремонту аварийного характера:

а) Выполняются лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, без утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, общем собрании членов товарищества собственников жилья, советом многоквартирного дома.

б) Стоимость работ определяется согласно основам ценообразования в строительстве.

в) Оплачиваются собственниками за счет средств, собираемых на текущий ремонт.

70. Приемка выполненных работ по текущему ремонту:

а) Проводится после выполнения работ по текущему ремонту с составлением актов выполненных работ в срок не позднее 30 дней после окончания работ.

б) Осуществляется комиссией с участием представителей лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, и собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение N 1

Неисправности печей, причины и методы их устранения

№ п.п.	Вид неисправности, внешнее проявление	Вероятная причина неисправности	Метод устранения неисправности
1	2	3	4
1	Постепенное ослабление тяги. Слабое горение топлива, при открытой топочной дверке дым поступает в помещение	Засорение дымоходов или дымовых каналов (труб)	Полная чистка печи от сажи, удаление из каналов обвалившейся кладки, раствора и т.п.
2	Внезапное резкое ослабление тяги, из трубы выбивается тонкая струйка дыма	Обрушение расщепки, перекрыши или другой части печи	Устранить место повреждения проверкой тяги в дымоходах, начиная с дымовой трубы. Для этого вначале необходимо сжечь бумагу над вьюшкой, затем в прочистном отверстии под трубой и т.д. Изменение тяги укажет на место повреждения. При

			обрушении кирпичей необходимо их извлечь, разобрать кладку и восстановить разрушенное место
3	Полное отсутствие тяги при растопке печи	В дымовой трубе и дымоходах находится холодный воздух	Сжечь над вьюшкой или в месте, предусмотренном для чистки, бумагу, стружку и т.п.
4	При ветре дым выбивается в помещение через топочную дверку и конфорки плиты	Тяга в трубе недостаточна. Каналы трубы размещены в зоне ветрового подпора	Нарастить дымовую трубу с таким расчетом, чтобы ее оголовок был выведен из зоны ветрового подпора
5	Из дымовой трубы стекает вода, труба и дымообороты покрываются влагой. Часть влаги выходит на наружную поверхность трубы в виде темных пятен	Температура отходящих газов ниже температуры конденсации водяных паров в дымовой трубе	Поднять температуру отходящих газов на выходе из канала (трубы) на 15°C выше точки росы, для чего: а) сократить длину дымооборотов в печах с большим числом дымооборотов; б) в печах с малыми размерами топливника увеличить его размеры и поставить колосниковую решетку большего сечения с целью возрастания количества теплоты; в) увеличить толщину стенок канала (трубы) или утеплить их на чердаке и над крышей слоем теплоизоляции необходимой толщины; г) использовать для топки сухой вид топлива; д) уменьшить сечение дымооборотов до нормативных значений
6	Выпадение топочных	Дверки установлены без лапок или	Разобрать кладку вокруг дверок, извлечь их,

	дверок	закреплены не лапками, а проволокой, которая перегорела	наклепать лапки. Поставить дверку на место и заделать кладку вокруг нее
7	Наличие тяги при закрытой вьюшечной задвижке	Движок до конца не заходит в рамку или имеются щели между рамкой и кладкой	Разобрать кладку над задвижкой, извлечь задвижку и очистить пазы. При наличии щели между рамкой и кладкой заложить ее стальной полоской и замазать глиной
8	Стенки печи не прогреваются даже после длительной топки	Дымообороты покрыты толстым слоем сажи или холодный воздух поступает в дымообороты через щели в основании печи	Произвести чистку печи, проверить дно дымооборотов и при наличии щелей замазать их раствором
9	Появление в кладке сквозных трещин, неподдающихся заделке	Кладка произведена без перевязки швов в нескольких рядах подряд; между приборами и кладкой отсутствуют необходимые зазоры; на печь оказывают давление элементы здания, дающего осадку; основание выполнено без учета требований норм и правил	В зависимости от обнаруженных причин: а) переложить кладку, соблюдая перевязку швов; б) извлечь приборы и установить их снова с соблюдением зазоров; в) устранить давление на печь, убрав давящий элемент; г) расшить трещины и затереть их раствором; д) при повторном появлении трещин или их расширении переложить печь, установив надежное основание (фундамент)
10	Край кухонной плиты при нагреве приподымается	Противоположный край плиты прижат кладкой	Извлечь плиту и уложить ее свободно
11	Сильный перегрев отдельных	Разрушение отдельных кирпичей	Сменить разрушенные кирпичи новыми. При

	участков печи		появлении прогрев в большом количестве печь подлежит перекладке
--	------------------	--	---