

Утверждены:
приказом Государственного
комитета РФ по жилищной
и строительной политике
от 26.12.97г. № 17-139

Государственный комитет Российской Федерации
по жилищной и строительной политике

ГУП Академия коммунального хозяйства им К.Д.Памфилова

ПРАВИЛА И НОРМЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Авторы: Авдеев В.В., Лопаткин Н.Т., Чернышов Л.Н., Персиянцева Т.В. (Госстрой РФ), Пивоваров В.Ф., Вавуло Н.М., Великанов В.П., Фаликов В.С., Короткова З.В., Булгакова Л.В., Абашева Т.И., Песня В.Ю. (Академия коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова), Донсков С.В. (Институт экономики жилищно-коммунального хозяйства), Коган Б.С., Ефимова М.Н., Коршунова И.С. (МПС), Ройтман А.Г. (МПС "Жилище"), Нотенко С.Н. (Администрация Московской области), Попов В.Л. (ГПП ЖКХ).

Руководитель авторского коллектива: к.т.н. Н.М.Вавуло (ГУП АКХ им. К.Д.Памфилова)

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда представляют основной руководящий документ по организации технического обслуживания жилищного фонда всех форм собственности.

Приведены основные положения, требования и условия по технической эксплуатации жилищного фонда, содержанию помещений, строительных конструкций, инженерного оборудования и территорий домовладения по текущему и капитальному ремонту. Даны нормативы организации и технической эксплуатации и ремонта, технологические условия выполнения работ.

С введением в действие настоящих Правил утрачивают силу Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Минжилкомхозом 5 января 1989 г. (М. Стройиздат. 1990г.).

Данные Правила разработаны Академией коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова. Переизданию, перепечатке и размножению без разрешения Академии им. К.Д. Памфилова не подлежат.

Правила и нормы могут служить основой для формирования региональных документов по эксплуатации жилищного фонда, учитывающих особенности застройки, природно-климатических условий, износа жилых домов и других местных факторов.

После принятия нового Жилищного кодекса Российской Федерации будут внесены необходимые изменения в данный нормативный документ.

Предназначены для работников жилищного хозяйства, занимающихся технической эксплуатацией, содержанием и ремонтом жилищного фонда.

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СИСТЕМЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Настоящие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда определяют требования к состоянию жилых домов, конструкциям, инженерному оборудованию; требования и условия по технической эксплуатации жилищного фонда, инженерного оборудования, территорий домовладений, текущему и капитальному ремонтам.

Правила являются нормативным документом, регламентирующим взаимоотношения между подрядчиком (организацией по обслуживанию и содержанию жилищного фонда) и собственником жилья.

Эксплуатационные организации, являясь подрядчиком у собственников жилищного фонда, выполняют работы в соответствии с имеющимися договорами, при этом приоритетными

являются работы, обеспечивающие надежность, устойчивость и безопасное обслуживание жилья.

Данные Правила являются основой для формирования региональных документов по эксплуатации жилищного фонда, учитывающих особенности застройки, природно-климатические условия, износ жилых домов и другие местные факторы.

1.1. Настоящие правила определяют порядок обслуживания (содержания и ремонта) жилищного фонда с целью:

- защиты законных прав и интересов потребителей в жилищной сфере - собственников, нанимателей и арендаторов - юридических лиц (далее арендаторов) жилых помещений;
- обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности - частной (юридических и физических лиц), государственной и муниципальной;
- проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;
- обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

1.2. Согласно Закону Российской Федерации Об основах федеральной жилищной политики": жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, домаинтернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодных для проживания.

По видам собственности жилищный фонд подразделяется на:

а) частный жилищный фонд:

- фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ собственников жилья, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;
- фонд, находящийся в собственности юридических лиц (частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом;

б) государственный жилищный фонд:

- ведомственный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности;
- фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, а также неведомственный фонд, находящийся в хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности;

в) муниципальный жилищный фонд:

- фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

1.3. Жилые и нежилые помещения в жилом доме, находящиеся в собственности двух или нескольких физических и (или) юридических лиц принадлежат им на праве общей собственности в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.4. Осуществляя предусмотренные гражданским законодательством права по владению, пользованию и распоряжению жильем, собственники жилищного фонда обеспечивают:

- порядок учета жилищного фонда и использование жилых помещений в соответствии с принятыми нормами и правилами;
- правовое регулирование деятельности субъектов жилищной сферы (нанимателей, арендаторов и собственников недвижимости в жилищной сфере, застройщиков, исполнителей работ, агентов по купле-продаже, аренде и обмену жилья, а также страховых компаний и оценщиков стоимости недвижимости);
- контроль за исполнением законодательства в жилищной сфере;

- регулирование порядка передачи объектов федеральной собственности и собственности субъектов Российской Федерации в муниципальную собственность;

1.5. В соответствии с Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" органами местного самоуправления осуществляется:

- владение, пользование и распоряжение объектами жилищно-коммунального хозяйства муниципальной собственности непосредственно или через службу заказчика (уполномоченного управляющего);

- содержание и использование муниципального жилищного фонда к нежилым помещениям;

- управление объектами коммунального обслуживания и благоустройства, относящимися к муниципальной собственности;

- контроль экологической безопасности коммунального обслуживания. организация утилизации и переработки бытовых отходов.

1.6. Граждане, неправительственные, общественные организации и иные добровольные объединения нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах всех форм собственности имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью реализации гарантированных прав и свобод граждан в пределах, предоставленных территориальному общественному самоуправлению законодательством, участвовать в конкурсном отборе организаций-подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда.

1.7. Собственник или уполномоченный им орган независимо от формы собственности для обеспечения обслуживания жилищного фонда выполняет следующие функции:

- контроль и учет состояния и использования жилищного фонда;

- организация и непосредственное выполнение обслуживания и ремонта, в которые входят:

- текущее техническое содержание здания и его инженерного оборудования, санитарное содержание зданий и придомовых территорий;

- обеспечение коммунальными услугами по отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению (канализации), электроснабжению, газоснабжению, а также иными услугами (теле-, радиооборудования, вывоза твердых бытовых отходов и др.);

- текущий ремонт строительных конструкций, элементов зданий, инженерного оборудования общего назначения, придомовых территорий;

- капитальный ремонт (комплексный всего дома или выборочный отдельных строительных конструкций, элементов здания, инженерного оборудования, придомовых территорий);

- приемка в эксплуатацию вновь строящихся и отремонтированных жилых зданий;

- контроль за соблюдением нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения в многоквартирном доме нормативных требований по пользованию жилым помещением, коммунальными и иными услугами, а также иных обязательств в соответствии с договором найма, аренды или обслуживания;

- контроль за арендаторами нежилых помещений в жилых домах за соблюдением настоящих Правил и иных нормативных документов, определяющих порядок пользования помещениями и инженерным оборудованием, а также обязательств по договору аренды.

1.8. Наниматели, арендаторы, собственники жилых помещений в многоквартирных домах имеют право на получение коммунальных услуг установленного договором качества, содержание и ремонт жилого дома в соответствии с настоящими Правилами и договором, а также производить работы по улучшению комфортности проживания. При этом на работы, связанные с заменой (увеличением числа) отопительных приборов, перепланировкой квартиры, устройством подполий на балконах и лоджиях 1-вых этажей, установкой, не предусмотренного типовым проектом или дополнительного санитарно-технического оборудования, необходимо получить соответствующее разрешение.

Установка более совершенных типов оконных, дверных блоков, остекление лоджий и балконов может осуществляться по решению органов местного самоуправления самостоятельно.

1.9. Наниматели, арендаторы и собственники жилых помещений в многоквартирных домах несут ответственность за поддержание жилого помещения, жилого дома и придомовой территории в надлежащем состоянии; они обязаны своевременно производить текущий ремонт жилого помещения, участвовать денежными средствами в проведении текущих и капитальных ремонтов многоквартирных домов, включая жилые помещения, инженерное оборудование.

1.10. Государственный учет жилищного фонда

1.10.1. В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 10.02.85 г. № 136 "О порядке государственного учета жилищного фонда" государственному учету жилищного фонда по единой системе подлежат жилые помещения, жилые дома, специализированные жилые дома

(общежития, дома гостиничного типа, дома маневренного фонда, специализированные дома для одиноких и престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания, независимо от форм собственности, в том числе служебные жилые помещения.

1.10.2. Государственный учет жилищного фонда включает:

- размеры домовладения;
- адресный учет;
- учет технического состояния;
- учет условий проживания, в том числе социальные нормы площади жилья.

1.10.3. Первичный учет жилищного фонда должен проводиться органами местного самоуправления и представляться в местные органы государственной статистики в сроки, установленные Госкомстатом России. Органы местного самоуправления должны осуществлять регистрацию и техническую инвентаризацию жилищного фонда в городах, поселках и сельских населенных пунктах независимо от форм собственности на жилые здания.

1.10.4. Учет технического состояния определяется по физическому износу зданий и их конструкций в соответствии с Правилами оценки физического износа жилых домов (ВСН 53-86 (Р)).

1.10.5. непригодность жилых домов и жилых помещений для постоянного проживания устанавливается в соответствии с действующим Положением по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания.

1.10.6. Учет жилищных условий проживания граждан осуществляется органами местного самоуправления для обеспечения социальных гарантий и поддержки социально незащищенных слоев населения.

1.10.7. Передачу жилищного фонда в муниципальную собственность, муниципального жилищного фонда в управление уполномоченным юридическим лицам (организациям любых организационно-правовых форм) следует производить по договору с приложением актов сдачи-приемки и технического состояния жилых домов, связанных с ними инженерных сооружений и сетей, элементов благоустройства с внесением соответствующих изменений в технический паспорт.

Характер и порядок работ по осмотру следует принимать как и при очередном осмотре.

Вместе с жилищным фондом обязательной передаче подлежит техническая документация. При отсутствии технической документации должностные лица, передающие жилищный фонд, обязаны принять меры к ее получению, восстановлению или составлению недостающих документов.

1.11. Обязательная техническая документация долговременного хранения.

1.11.1. В состав технической документации длительного обязательного хранения входит:

- план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;
- проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;
- акты приемки жилых домов от строительных организаций;
- схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения);
- паспорта котельного хозяйства, котловые книги;
- паспорта лифтового хозяйства;
- паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;
- исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

1.11.2. Техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п.

1.11.3. В состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят:

- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;
- акты технических осмотров;
- журналы заявок жителей;
- протоколы измерения сопротивления электросетей.

1.12. Приемка в эксплуатацию вновь строящихся и отремонтированных жилых зданий.

1.12.1. Приемка в эксплуатацию законченных строительством новых и после реконструкции или капитального ремонта жилых многоквартирных домов независимо от форм их собственности должна производиться комиссией в соответствии с требованиями действующего

Положения о приемке законченных строительством объектов на территории Российской Федерации, СНиП 3.01.04-87, ВСН 42-85 (р).

Принятые в эксплуатацию новые, реконструируемые, капитально отремонтированные жилые дома должны соответствовать требованиям СНиП 2.08.01-89*.

1.12.2. Собственник жилого дома-новостройки или реконструированного, капитально отремонтированного до принятия его в эксплуатацию должен заключить договор на обслуживание, в соответствии с "Положением о договорных отношениях в жилищно-коммунальном хозяйстве", разработанным институтом экономики ЖКХ и утвержденным приказом Минстроя России от 20.08.96 г. № 17-113, с последующим привлечением представителей обслуживающей организации к работе в комиссии.

Приемку в эксплуатацию домов-новостроек, реконструированных и капитально отремонтированных домов целесообразно производить с применением инструментальных методов контроля состояния конструкций и оборудования.

1.12.3. Недоделки и дефекты, обнаруженные в процессе эксплуатации построенных, реконструированных или капитально отремонтированных жилых домов, допущенные по вине строительных и ремонтно-строительных организаций (подрядчиков) должны быть устранены ими за свой счет по требованию собственника жилья или обслуживающей организации в течение гарантийного срока со дня приемки жилых домов в эксплуатацию.

1.12.4. Наличие дефектов, требующих устранения, устанавливается актом заказчика, собственника (либо уполномоченного органа), представителей обслуживающей и проектной организаций. В случае неявки представителя подрядчика для согласования и подписания акта собственник или его представитель в 5-дневный срок составляют односторонний акт, копия которого направляется подрядчику. Ответственность за соблюдение сроков, в течение которых могут быть предъявлены претензии подрядчику, несут собственники или их представители, организации по обслуживанию жилищного фонда. Акт с указанием обнаруженных недоделок и дефектов должен быть официально передан строительной или ремонтно-строительной организации до истечения гарантийного срока.

В случае не выполнения указанных в акте работ в установленные сроки подрядчик должен возместить убытки, понесенные заказчиком либо уполномоченным им лицом в соответствии с действующим законодательством.

1.12.5. Собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.

1.12.6. Заселение вновь построенных, реконструированных и капитально отремонтированных жилых домов производится в установленном порядке.

1.13. Условия и порядок перепланировки помещений и повышения благоустройства жилых домов.

1.13.1. Переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения разрешения межведомственной комиссии местного органа исполнительной власти на основании утвержденных проектов, согласованных с соответствующими заинтересованными организациями.

Переоборудование жилых помещений включает в себя: перенос нагревательных, сантехнических и газовых приборов; устройство и переоборудование туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов.

К элементам перепланировки жилых помещений относятся: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, устройство и переоборудование тамбуров.

Порядок оформления документов о разрешении перепланировки помещений определяется органами местного самоуправления.

1.13.2. Капитальный ремонт нежилых помещений в жилищном фонде нанимателями и арендаторами должен осуществляться за счет их средств по согласованию с собственником или его уполномоченным лицом (органом).

1.13.3. Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

1.13.4. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

1.13.5. Для получения разрешения на переоборудование или перепланировку жилого дома, квартиры (комнаты) их собственник или по его поручению уполномоченный управляющий или наниматель (арендатор) по соглашению с собственником подают заявление в межведомственную комиссию местного органа исполнительной власти с приложением: поэтажных планов (а в необходимых случаях и выкопировки из генерального плана участка домовладения), заверенных бюро технической инвентаризации; проект переустройства; заключение организации, обслуживающей жилищный фонд; заключение территориального органа Госсанэпиднадзора, Госпожнадзора, Государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации, а для товариществ собственников, кроме того, решения общего собрания Товарищества.

1.13.6. Результаты работы межведомственной комиссии оформляются протоколом, в котором излагается сущность рассмотренного вопроса и утверждается проект переустройства здания и помещения. Заявителю надлежит выдавать выписку из протокола вместе с одним экземпляром проекта.

Окончательное решение о возможности переоборудования или перепланировки жилого дома, квартиры (комнаты) принимается органом местного самоуправления и оформляется распоряжением главы администрации.

Разрешения действительны в течение одного года со дня их выдачи до начала строительно-монтажных работ. Не осуществленные в течение этого срока работы могут быть выполнены после повторного рассмотрения межведомственной комиссии.

1.13.7. Наниматель, арендатор или собственник жилого помещения в многоквартирном доме, допустивший самовольное переоборудование или перепланировку жилого дома, квартиры (комнаты), ведущие к нарушению конструктивных элементов или противопожарных устройств обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования указанные работы производятся организацией, обслуживающей жилищный фонд, а стоимость работ взыскивается с нанимателя, арендатора или собственника жилого помещения в соответствии с действующим законодательством.

1.13.8. Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения соответствующих договоров, должно устраняться незамедлительно обслуживающей организацией с последующим взысканием с нарушителя затраченных средств, при необходимости в судебном порядке.

1.14. Содержание и ремонт жилищного фонда.

1.14.1. Собственник жилищного фонда непосредственно или через уполномоченные им органы выступает заказчиком на обслуживание жилых домов, а также тепло-, электро-, газо-, водоснабжение и водоотведение (канализацию).

1.14.2. Содержание и ремонт жилых домов может осуществляться организациями различных организационно-правовых форм, как правила на конкурсной основе на основании заключенного договора.

1.14.3. Проведение конкурсов на право обслуживания жилых домов позволяет повысить требования к качеству содержания и ремонта жилых домов на основании минимальных стандартов качества, установленных субъектами Российской Федерации, а также определить стоимость работ.

1.14.4. Проведение конкурса регламентируется "Примерным положением о порядке конкурсного отбора подрядчиков на обслуживание домов государственного и муниципального жилищных фондов", утвержденным приказом Минстроя России от 19.06.96 г. № 17-73.

1.14.5. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации и иным законодательным актам Российской Федерации в жилищной сфере могут быть следующие договоры:

- договоры между собственниками жилищного фонда, предприятиями или учреждениями в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилищный фонд, товариществами и другими объединениями собственников жилья, службой заказчика на жилищно-коммунальные услуги или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, осуществляющих обслуживание жилых домов и тепло-, электро-, газо-, водоснабжение и водоотведение (канализацию) в соответствии с главой 37 Гражданского кодекса (договор подряда);
- договоры найма между собственниками жилищного фонда и нанимателями жилых помещений в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса (наем жилого помещения);
- договоры обслуживания между собственниками жилых помещений в многоквартирных домах и товариществами собственников жилья, службой заказчика на жилищно-коммунальные

услуги или уполномоченными управляющими в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации "О товариществах собственников жилья".

Примерные формы договоров приведены в "Положении о договорных отношениях в жилищно-коммунальном хозяйстве", разработанном Институтом экономики ЖКХ и утвержденном приказом Минстроя России от 20.08.96 г. № 17-113.

1.14.6. Договоры на обслуживание (содержание, ремонт, предоставление коммунальных и иных услуг) жилищного фонда могут заключаться на весь комплекс работ (услуг) с одним подрядчиком (организацией-исполнителем) или несколькими, с разделением границ ответственности по выполняемым работам (оказываемым услугам).

1.14.7 Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон. В целях обеспечения единой системы рекомендуется предусматривать в договорах:

- объем работ (услуг);
- гарантируемый исполнителем уровень качества, надежности и экологической безопасности оказываемых услуг и производимых работ;
- обязательства заказчика по оплате работ (услуг, включая сроки и способ расчетов);
- экономические санкции, применяемые к каждой из сторон в случае нарушения условий договора;
- границы ответственности;
- порядок изменения условий договора;
- порядок прекращения действия договора.

Кроме того, целесообразны следующие приложения:

- адресный список жилых домов;
- данные о придомовых территориях;
- акты технического состояния жилых домов и придомовых территорий;
- перечень, периодичность и объемы по содержанию и ремонту жилых домов, предельные сроки выполнения заявок жильцов;
- график (периодичность) проведения обследований качества содержания и ремонта жилых домов;
- годовая смета и калькуляция себестоимости работ по содержанию и ремонту жилых домов.

Договор определяет экономическую и правовую основу взаимоотношений собственников жилищного фонда, выступающих в роли "заказчика" на обслуживание, и организациями, выполняющими функции "подрядчика", и позволяет увязать интересы собственника, обслуживающей организации и потребителей услуг - нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений.

1.14.8. При заключении договора на обслуживание жилищного фонда целесообразно исходить из экономически обоснованного тарифа, обеспечивающего возмещение издержек на оказание тех или иных услуг и производство работ установленного качества, и установленного на данный период уровня покрытия затрат населением.

В тариф на содержание и ремонт жилья включается норматив отчислений на капитальный ремонт жилых домов и плата за найм (для жилых помещений социального и коммерческого найма).

Для покрытия затрат на жилищно-коммунальные услуги за счет средств населения, органы местного самоуправления утверждают:

- тарифы, определенные исходя из экономически обоснованных затрат на предоставление услуг или выполнение работ, являющиеся основой для расчетов с подрядчиками (исполнителями);
- тарифы, определенные исходя из предельного уровня платежей граждан (в процентах к затратам на содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги) на соответствующий год, применяемые при расчетах с населением.

При утверждении тарифов на электроэнергию и газ устанавливаются ограничения, определяемые региональными энергетическими комиссиями.

Стоимость работ по договору или размер тарифа, устанавливаемый населению, может меняться при существенных изменениях обстоятельств заключения договора (повышение уровня минимальной заработной платы, изменение стоимости материальных и топливно-энергетических ресурсов, изменение системы налогообложения и т.д.).

1.14.9. В целях защиты прав потребителей в договор целесообразно включить условия, гарантирующие:

- возможность выполнения работ или предоставления услуг, соответствующих по качеству установленным требованиям, в соответствии с федеральными минимальными стандартами качества жилищно-коммунальных услуг;
- ответственность исполнителей за нарушение порядка и условий выполнения и качества работ и предоставления услуг;
- оплату выполненных работ или представленных услуг в соответствии с реально достигнутыми показателями.

1.14.10. Контроль качества выполненных работ или оказанных услуг осуществляется заказчиком с участием, при необходимости, органов государственного надзора и контроля (Государственной жилищной инспекции субъектов Российской Федерации и др.).

1.14.11. В случае выполнения работы или предоставления услуг с отступлениями от условий договора подрядчик несет ответственность в порядке, установленном гражданским законодательством.

1.14.12. Граждане, проживающие в домах муниципального и государственного жилищного фонда пользуется жильем в порядке, установленном гражданским и жилищном законодательством; граждане также могут занимать жилые помещения по договору коммерческого найма.

Обслуживание и ремонт мест общего пользования в многоквартирных жилых домах выполняются на основе договоров.

1.14.13. Договоры найма и обслуживания должны соответствовать нормам гражданского законодательства, требованиям правил пользования жилыми помещениями, предоставления коммунальных услуг, настоящих правил, а также иных нормативных и законодательных документов, регламентирующих взаимоотношения в жилищной сфере.

1.14.14. Для определения взаимоотношений между собственником жилья и подрядчиком целесообразно к договору найма или обслуживания приложить паспорт жилого помещения, в котором отражаются технико-экономические характеристики: общая площадь, площади отдельных помещений, включая подсобные, виды инженерного обустройства и установленных газовых, электрических и санитарно-технических приборов, наличие и виды приборов учета коммунальных услуг, допустимые электрические нагрузки, уровень отделки помещений и др.

1.14.15. При заключении договора найма, аренды или обслуживания необходимо:

- ознакомить нанимателя, арендатора или собственника жилого помещения с правилами пользования жилыми помещениями, лифтами, мусоропроводами, а также с составом ремонтных работ в квартирах, выполняемых за свой счет;
- провести инструктаж по пожарной безопасности, электробезопасности;
- ознакомить с санитарно-гигиеническими правилами.

1.15. На основании договоров могут осуществляться работы по охране труда и технике безопасности.

Функции по организации охраны труда и техники безопасности при проведении работ (оказании услуг) по обслуживанию жилых домов могут быть возложены на службу заказчика на жилищно-коммунальные услуги или уполномоченного управляющего, с которыми будут заключать соответствующие договоры организации, осуществляющие обслуживание жилищного фонда, или в договорах на обслуживание жилых домов будет включаться необходимый раздел.

1.15.1. Содержание и ремонт жилищного фонда должны осуществляться в соответствии с требованиями по охране труда в жилищно-коммунальном хозяйстве и пожарной безопасности.

1.15.2. Ответственный за осуществление мероприятий по охране труда и технике безопасности и пожарной безопасности в организации, осуществляющей содержание и ремонт жилищного фонда, назначается приказом руководителем организации (работодателем).

1.15.3. Администрация организации (работодатель), осуществляющей содержание и ремонт жилищного фонда, должна обеспечить персонал спецодеждой, спецобувью согласно перечня.

1.15.4. Рабочие, занятые на работах с повышенной опасностью, в соответствии с Перечнем нормативных документов по охране труда для жилищно-коммунального хозяйства подлежат ежегодному обучению и проверке знаний, инженерно-технические работники - один раз в три года.

1.15.5. Условия выполнения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда должны соответствовать требованиям действующих Правил по охране труда в жилищном хозяйстве.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов, заданных параметров и режимов работы его конструкций и технических устройств.

Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

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

2.1. Система технического осмотра жилых зданий.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

2.1.1. Плановые осмотры жилых зданий следует проводить:

- общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

- частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Рекомендуемая периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий приведена в приложении № 1.

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

2.1.2. Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом:

- общие плановые осмотры, а также внеочередные - проводятся собственником или уполномоченным лицом, представителем местного самоуправления, комитета самоуправления, жилтоварищества, организацией по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах кооперативных домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК;

- частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся рабочими-специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт по договорам.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям, которые имеют физический износ свыше 60%.

2.1.3. Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или по договору с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в сроки, указанные в приложении № 3.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

2.1.4. Результаты осенних осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий; журналах, паспортах, актах.

В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома (приложение № 2).

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

Результаты сплошных обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляется актами.

2.1.5. Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;

г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

2.2. Техническое обслуживание жилых домов.

2.2.1. Перечень работ по техническому обслуживанию элементов жилого дома, подлежащих выполнению организацией по обслуживанию жилищного фонда, приведен в приложении № 4.

2.2.2. Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане-графике, который составляется на неделю, месяц и год.

2.2.3. Для управления и контроля за техническим состоянием жилищного фонда создаются объединенные диспетчерские службы (ОДС) или районные диспетчерские службы (РДС) на микрорайоны или группы домов в соответствии с Временными рекомендациями по созданию и организации эксплуатации объединенных диспетчерских служб (ОДС)/(РДС) инженерного оборудования жилых микрорайонов. Для каждой ОДС устанавливается перечень объектов диспетчеризации и контролируемых параметров инженерного оборудования.

Обязанности и права персонала ОДС/РДС устанавливаются собственником или уполномоченным и оформляются в соответствующих должностных инструкциях.

2.2.4. Средства автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования, КИП, средства связи, контрольно-измерительные приборы и счетчики должны устанавливаться в соответствии с инструкцией завода-изготовителя по проектам, выполненным специализированной организацией, и обеспечивать соответственно поддержание заданных режимов работы инженерного оборудования, своевременную подачу сигналов о нарушениях режимов работы или аварий, проводить измерение параметров работы оборудования для визуального или автоматического контроля его работы, надежную связь нанимателей, арендаторов и собственников приватизированных жилых помещений и диспетчерской, а также диспетчерской со службами по техническому обслуживанию и аварийными службами.

2.2.5. Объединенные диспетчерские службы (ОДС) должны вести в специальных журналах учет заявок населения на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в квартирах, строительных конструкциях и других элементах зданий.

Поступающая на пульт диспетчера информация о нарушениях в работе инженерного оборудования, а также заявки населения должны регистрироваться в соответствующих журналах (при помощи мини-ЭВМ, магнитной записи и др.), контролироваться по срокам и качеству выполнения.

2.2.6. Заявки нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о неисправностях конструкций и инженерного оборудования на каждом участке непосредственно должны учитываться диспетчером. Журнал должен быть доступен для записи заявок в течение всего рабочего времени.

Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю. Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи.

Аварийные заявки устраняются в сроки, указанные в приложении № 4. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания устраняются в срочном порядке.

2.3. Организация и планирование текущего ремонта.

2.3.1. Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с Техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и Техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий. Текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда или подрядными организациями.

2.3.2. Продолжительность текущего ремонта следует определять по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

Для предварительных плановых расчетов допускается принимать укрупненные нормативы согласно рекомендуемому приложению № 12.

Сроки проведения текущего ремонта, качество его выполнения и размер оплаты устанавливаются в договорах на обслуживание.

2.3.3. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 5.

2.3.4. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

2.3.5. Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий (системы инженерного отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения), находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, должен осуществляться силами этих предприятий.

2.3.6. Описание ремонтных работ на каждое строение, включенное в годовой план текущего ремонта, должна быть согласована с собственником жилищного фонда, уполномоченным или руководителем организации по обслуживанию жилищного фонда в установленные сроки.

2.3.7. В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

2.3.8. Затраты на текущий ремонт и техническое обслуживание должны осуществляться по смете эксплуатационных расходов.

Средние затраты на текущий ремонт жилищного фонда по району (городу) должны, как правило, планироваться в пределах 0,75 - 1,0% восстановительной стоимости домов.

2.3.9. Проведенный текущий ремонт жилого дома и его качество подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда.

2.4. Организация и планирование капитального ремонта.

2.4.1. Планирование капитального ремонта жилищного фонда следует осуществлять в соответствии с Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88 (р) и Инструкцией о порядке разработки перспективных и годовых планов капитального ремонта жилищного фонда.

2.4.2. При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения минимального энергопотребления. Перечень работ, проводящихся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в приложении № 6.

2.4.3. Капитальный ремонт в домах, восстановление и благоустройство которых выполнять нецелесообразно, а также строениях, подлежащих сносу в течение ближайших 10 лет: допускается производить капитальный ремонт в виде исключения только в объеме, обеспечивающем безопасные и санитарные условия проживания в них на оставшийся срок.

2.4.4. Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта жилых зданий должны устанавливаться по нормам продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского хозяйства.

2.4.5. Порядок разработки, объем и характер проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий, а также сроки выдачи ее подрядной организации должны устанавливаться в соответствии с Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий, ВСН 55-87(р) и ВСН 61-89(р) (Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования).

2.5. Организация технического обслуживания жилых зданий, планируемых на капитальный ремонт.

2.5.1. При техническом обслуживании жилых домов, подготовленных к капитальному ремонту с отселением (частичным) проживающих, должны соблюдаться следующие дополнительные требования:

- ограждение опасных участков;
- охрана и недопущение входа посторонних лиц в отселенные помещения;
- отключение в отселенных квартирах санитарно-технических, электрических и газовых устройств.

2.5.2. Все конструкции, находящиеся в аварийном состоянии, должны быть обеспечены охранными устройствами, предупреждающими их обрушение.

2.6. Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации.

2.6.1. Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

2.6.2. Подготовка к зиме осуществляется в соответствии с требованиями ежегодных приказов Государственного Комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также Методических рекомендаций по подготовке объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации и проведению отопительного периода в городах и населенных пунктах.

2.6.3. При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности: стен, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов и установок с газовыми нагревателями;
- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков(входов) в подвал и их оконных прямиков;
- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, а также нормативный температурно-влажностный режим жилых помещений, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;

2.6.4. Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной и теплового узла следует обсудить и утвердить совместным решением организации по обслуживанию жилищного фонда и местного органа самоуправления с учетом завершения всех работ в северных и восточных районах - до 1 сентября, в центральных - к 15 сентября, в южных - до 1 октября, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей. Контроль за ходом работ по подготовке к зиме возлагается на местные органы самоуправления, собственников жилищного фонда и их уполномоченных.

2.6.5. План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях составляется собственником или организацией по обслуживанию жилищного фонда и утверждается органами исполнительной власти местного самоуправления на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных в прошедший период.

2.6.6. Подготовка к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла и горячей воды в квартиры (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы отопления, вентиляции, холодного и горячего водоснабжения, водоподкачивающие установки).

Котельные, тепловые узлы и пункты должны быть обеспечены контрольно-измерительными приборами (КИП), схемами систем отопления и запорно-регулирующей арматурой с указанием использования их при наполнении, подпитке и спуске воды из систем отопления в канализацию.

Устройства газового хозяйства должны пройти наладку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.

Оборудование насосных станций, систем противопожарного оборудования должно быть отрегулировано и исправно.

Указанные работы должны выполняться предприятиями водопроводно-канализационного хозяйства, теплоснабжения, газоснабжения или по договору с ними или с собственниками жилья, организациями по обслуживанию жилищного фонда.

2.6.7. В период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях организуется:

- подготовка и переподготовка кадров работников котельных, тепловых пунктов, работников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников;
- подготовка аварийных служб (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов и инструктаж персонала);
- подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем);
- в не отапливаемых помещениях обеспечивают ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода.

При наличии воли в подвалах следует ее откачать, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел; обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале (техподполье).

2.6.8. В не отапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, утеплить противопожарный водопровод.

2.6.9. Продухи в подвалах и технических подпольях на зиму можно закрывать только в случае сильных морозов.

2.6.10. Начало отопительного сезона устанавливается органами местного самоуправления при понижении среднесуточной температуры наружного воздуха ниже $+8^{\circ}\text{C}$, а конец отопительного сезона при повышении среднесуточной температуры наружного воздуха до $+8^{\circ}\text{C}$ в течение шести суток.

2.6.1 1. Объекты жилищно-коммунального хозяйства считаются подготовленными к эксплуатации в зимних условиях при наличии:

- актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий;
- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;
- обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердого не ниже 70% потребности отопительного сезона, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода; запаса песка для посыпки тротуаров из расчета не менее 3 - 4 м³ на 1 тыс. м² уборочной площади;
- актов о готовности уборочной техники и инвентаря;
- актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления.

Все акты утверждаются и сдаются до 15 сентября.

2.6.12. В зимний период следует обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах зданиях от общего трубопровода проложенного в подвале.

2.6.13. После окончания отопительного сезона оборудование котельных, тепловых сетей и тепловых пунктов, всех систем отопления и горячего водоснабжения должно быть испытано гидравлическим давлением в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации котельных и тепловых сетей, утвержденных в установленном порядке.

Выявленные при испытаниях дефекты должны быть устранены, после чего проведены повторные испытания. Испытания тепловых сетей производятся в соответствии с требованиями Инструкции по испытанию тепловых сетей на прочность и плотность.

2.6.14. В летний период должны быть проведены следующие работы:

а) по котельным - ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики, устранения щелей в обмуровке котлов и дымоходов, подготовлен контингент операторов и осуществлен завоз топлива: твердого - в расчете 70% потребности в отопительном сезоне, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного запаса. Расчет потребного количества топлива следует производить в соответствии с Временными методическими указаниями по определению расходов тепла, топлива, электроэнергии и воды на технические нужды котельных предприятий, отопительных котельных и тепловых сетей. Хранение топлива следует производить в соответствии с Правилами технической эксплуатации котельных жилищно-коммунального хозяйства и других нормативно-технических документов;

б) по тепловым сетям - промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях);

в) по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов подогревателей и др.);

г) по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках, и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидropневматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки;

д) по уборочной технике и инвентарю для дворников - проверка, ремонт, замена;

е) завоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м³ на 1 тыс. м² уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3 - 5% массы песка) или ее заменителя;

ж) разъяснение нанимателям, арендаторам и собственникам жилых помещений правил подготовки квартир к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.).

з) наличие первичных средств пожаротушения.

2.7. Организация и функционирование объединенной диспетчерской службы (ОДС), аварийно-ремонтной службы (АРС)

2.7.1. Объединенные диспетчерские службы (ОДС) создают в жилых микрорайонах для контроля за работой инженерного оборудования жилых домов микрорайона и выполнения заявок населения по устранению мелких неисправностей и повреждений домового оборудования. Кроме того, ОДС входит принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в местах аварийного состояния конструкций зданий, своевременной уборке территорий домовладений, очистке кровель от снега) наледи.

2.7.2. ОДС осуществляет контроль за работой следующего инженерного оборудования:

- лифтов;
- систем отопления и горячего водоснабжения (тепловых пунктов, бойлерных, котельных, элеваторных узлов);
- систем холодного водоснабжения (насосных установок, водоподкачек), канализации;
- электрощитовых жилых домов, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий;
- кодовых запирающих устройств в жилых домах.

Кроме того система диспетчеризации обеспечивает:

- контроль загазованности технических подполий и коллекторов;
- громкоговорящую (двухстороннюю) связь с абонентами (пассажирами лифтов, жильцами, дворниками), служебными помещениями, организации по обслуживанию жилищного фонда, объектами другого инженерного оборудования (противопожарный водопровод, противодымная защита, пожарная сигнализация и т.д.);
- установок и средств автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности;
- сигнализацию при открывании дверей подвалов, чердаков, машинных помещений лифтов, щитовых.

2.7.3. Работа ОДС осуществляется круглосуточно. Служба ОДС ведет непрерывный контроль за работой инженерного оборудования, регистрирует его работу в соответствующих журналах и немедленно устраняет мелкие неисправности и аварии: о всех авариях или перерывах в работе систем водоснабжения, канализации, тепло-, электроснабжения срочно сообщает в аварийную службу организации по обслуживанию жилищного фонда, а также в специализированные

организации, обслуживающие лифты, газовое оборудование, водопроводно-канализационное и др.

2.7.4. Для обеспечения рациональной работы в ОДС должен быть комплект рабочей документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов систем оборудования, планы подъемных коммуникаций, комплекты ключей от всех рабочих помещений.

2.7.5. Одной из основных функций ОДС является прием и выполнение работ по заявкам населения. Прием заявок осуществляется при непосредственном общении с жильцами по телефону, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым на подъездах зданий и кабинах лифтов.

Регистрация заявок населения и контроль за выполнением работ осуществляется с помощью журнала заявок населения или путем автоматизированной системы учета.

2.7.6. Руководитель ОДС (старший диспетчер) обеспечивает:

- проведение ежедневного осмотра диспетчерской системы, обращая особое внимание на исправность реле времени, ламп сигнализации на пульте, сигнализаторов загазованности, электрических фотовыключателей;
- проведение еженедельной профилактики аппаратуры, приборов и линий связи без вскрытия внутренней части аппаратуры;
- замену сгоревших ламп на диспетчерском пульте;
- заправку лент в приборы для вычерчивания диаграмм, проведение смазки, заправку приборов чернилами и т.п.;
- при неисправности приборов, аппаратуры или линий связи передачу заявки на ремонт в соответствующую специализированную организацию.

2.7.7. Аварийно-ремонтные службы (АРС) создаются для оперативного устранения крупных повреждений, отказов, аварий конструкций и инженерного оборудования жилых зданий, сетей и объектов, обеспечения нормального функционирования и восстановления жилищного фонда.

Объектами обслуживания аварийной службы являются жилые дома и общественные здания, расположенные на территории района, вне зависимости от форм собственности. Состав аварийной службы комплектуется исходя из объема и технического состояния обслуживаемого жилищного фонда.

2.7.8. В обязанности аварийной службы входит:

- срочная ликвидация засоров канализации и мусоропроводов внутри строений;
- устранение аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации, находящихся в собственности или на обслуживании жилищных организаций, обслуживаемых аварийной службой;
- ликвидация повреждений во внутренних сетях электроосвещения, находящихся в собственности жилищных организаций обслуживаемых аварийной службой;
- в нерабочее время обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций зданий путем ограждения опасных зон, обрушения нависающих конструкций, находящихся в аварийном состоянии или же принятия мер через местные органы самоуправления по переселению граждан из помещений, угрожающих безопасности проживания;
- содержание закрепленной за аварийной службой техники в исправном состоянии и использования ее по назначению.

2.7.9. При поступлении сигналов об аварии или повреждении магистралей водопровода, канализации, теплоснабжения, телефонной сети, подземной электросиловой и сетевой сети, трансформаторных подстанций и вводных шкафов, газопроводов и газового оборудования аварийная служба обязана сообщить в соответствующие специализированные коммунальные предприятия, их аварийные службы и проследить за выполнением необходимых работ указанными службами до полной ликвидации аварий.

Персонал аварийной службы и материальная часть должны постоянно находиться в полной готовности, обеспечивающей немедленный выезд бригад к месту аварий в любое время суток.

В помещении аварийной службы должны быть: схема района, список и адреса организаций, журнал учета аварий, городские телефоны, домашние адреса руководителей хозяйств, их домашние и служебные телефоны.

В нерабочее время и праздничные дни АРС совместно с диспетчерскими службами организации по обслуживанию жилищного фонда несет полную ответственность за своевременную ликвидацию аварии инженерных систем в жилых домах и на обслуживаемых объектах, а также принимает организационно-технические решения при угрозе стихийных

бедствий (ураганы, сильные снегопады, обледенение дорог, резкие понижения температур и др.); о принятых мерах докладывает руководству вышестоящей диспетчерской службы и руководителю местных органов самоуправления.

3. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Правила содержания квартир.

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

3.1.2. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными нормами СНиП 2.08.01-88.

3.1.3. Стирка и сушка белья в жилых помещениях не допускается. Сушка белья в кухнях квартир допускается только при открытых форточках (створках окон). Над включенными газовыми и электрическими плитами сушка белья запрещается.

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

ПРИМЕЧАНИЕ: Для усиления воздухообмена в помещениях следует использовать местные приточные устройства (вентиляционные каналы в наладке печей, подоконные приточные устройства, каналы в стене и т.д.). Рекомендовать квартиросъемщикам установку в вытяжных отверстиях вентиляторов.

3.1.5. Наниматель и арендатор жилых помещений должны за свой счет один раз в пять лет производить ремонт жилых и вспомогательных помещений.

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

3.1.7. Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

3.2. Содержание лестничных клеток.

3.2.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

3.2.2. Окна и двери лестничных клеток, а также входные двери в квартиры должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок.

3.2.3. Лестничные клетки должны регулярно проветриваться с помощью форточек, фрагуг или створок окон на первом и верхнем этажах одновременно, а также через вентиляционные каналы и шахты.

3.2.4. Лестничные клетки должны иметь температуру воздуха и воздухообмен согласно СНиП 2.08.01-89 (приложения № 14 и 15).

3.2.5. Освещенность искусственным светом лестничных клеток должна приниматься по нормам СНиП II-4-79.

3.2.6. Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, следует принимать по Типовым укрупненным нормам обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений.

Периодичность выполнения уборочных работ, отличная от приведенных в указанных нормах, может устанавливаться органами исполнительной власти в зависимости от местных условий. В том случае, если периодичность выполнения уборочных работ на местах иная, то норма обслуживания пересчитывается на основе Межотраслевых нормативов времени на уборку лестничных клеток в жилых домах (приложения № 16 и 17).

При использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем, сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. следует производить не реже, чем через пять дней,

а стен - не менее двух раз в год. мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц.

3.2.7. В деревянных жилых домах стены и потолки лестничных клеток и коридоров с внутренней стороны следует штукатурить или обрабатывать огнезащитным составом.

3.2.8. Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки должны иметь samozакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

Для снижения теплопотерь и шума от ударов входных дверей при отсутствии samozакрывающихся устройств в притворах дверей следует устанавливать упругие уплотняющие прокладки.

3.2.9. На площадке перед наружными входными дверями рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

3.2.10. Наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток следует систематически очищать от снега и наледи.

3.2.11. В многоэтажных домах (десять этажей и выше) двери в незадымляемые лестничные клетки должны иметь автоматические закрыватели без запорных устройств. Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны отвечать требованиям СНиП 2.08.01-89 и СНиП 2.01.02-85.

3.2.12. Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается.

ПРИМЕЧАНИЕ. Под маршем лестниц в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электросчетчиков, ограждаемых несгораемыми перегородками.

3.2.13. Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и пр. на любой срок не допускается. Входы в лестничные клетки и на чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю должны быть не загроможденными.

3.2.14. При обнаружении неисправностей газовых труб, выходящих на лестничную клетку, необходимо немедленно сообщить в аварийную службу, организации по эксплуатации газового хозяйства и одновременно организовать интенсивное проветривание лестничных клеток.

3.2.15. Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электросчетками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

3.3. Содержание чердаков.

3.3.1. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечить:

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

- чистоту и доступность прохода ко всем элементам чердачного помещения.

3.3.2. Чердачные помещения должны иметь требуемый температурно-влажностный режим:

- в холодных чердачных помещениях - по расчету, исключающему конденсацию влаги на ограждающих конструкциях (но не более чем на 4°C выше температуры наружного воздуха);

- в теплых чердачных помещениях - по расчету, но не ниже 12°C.

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

3.3.4. Чердачные помещения не должны быть захлапленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

3.3.5. Входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, напорными и расширительными баками) выхода на кровлю, должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй в одной из ближайших квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке.

ПРИМЕЧАНИЕ. Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

3.3.6. В теплых чердаках следует проводить:

- 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;
- побелку дымовых труб, стен, потолка и внутренних поверхностей вентиляционных шахт один раз в три года.

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

3.4. Содержание подвалов <*> и технических подполий

*) Содержание специальных помещений в подвалах производится в соответствии с требованиями Инструкции по этим помещениям.

3.4.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций;
- чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья;
- защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

3.4.2. Подвалы и технические подполья должны иметь температурно-влажностный режим согласно требованиям СНиП 2.08.01-89.

3.4.3. 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.

Продухи в цоколях зданий должны быть открыты. Проветривание подполья следует проводить в сухие и не морозные дни.

3.4.4. В случае выпадения на поверхностях конструкций 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.

В подвалах и подпольях с глухими стенами при необходимости следует пробить в цоколе не менее двух вентиляционных отверстий в каждой секции дома, расположив их в противоположных стенах и оборудовав жалюзийными решетками или вытяжными вентиляторами.

3.4.5. Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери.

Если через арендуемые помещения проходит транзитные инженерные коммуникации, арендатор обязан обеспечить доступ к ним представителям соответствующих организаций по обслуживанию жилищного фонда и городского коммунального хозяйства в любое время суток.

3.4.6. 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, не допускается в соответствии со СНиП 21-01-97 "Пожарная безопасность зданий и сооружений".

3.4.7. На все проемы, каналы и отверстия технического подполья должны быть установлены сетки (размер ячейки 0,5 см), защищающие здания от проникновения грызунов.

3.4.8. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно (по рекомендациям санитарных органов) проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

3.5. Внешнее благоустройство зданий и территорий.

3.5.1. На фасадах жилых домов должны размещаться домовые знаки по Правилам, утвержденным местными органами самоуправления:

- указатели наименования улицы, переулка, площади и пр., устанавливаемые на стенах зданий, расположенных на перекрестках с обеих сторон квартала. Указатели должны иметь стрелки, направленные от угла к середине квартала с номерами крайних домов, расположенных в квартале;

- крупные номерные знаки (высота цифр 30 - 35 см), соответствующие номеру дома, располагаемые на отдельных строениях (корпусах) последовательно от городского проезда в глубину территории домовладения с левой стороны дворовых фасадов со стороны внутриквартальных проездов. При протяженности здания более шести секций должен быть

установлен дополнительный домовый знак и на правом углу здания на этой же высоте. Если здание выходит на внутриквартальный проезд торцом, знак следует устанавливать с левой стороны торцевого фасада.

В районах новой застройки при большей глубине квартала должны быть установлены щиты указатели с изображением схемы застройки, названий улиц, номеров домов и корпусов.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. За левую и правую стороны дома следует принимать положение дома, если смотреть на него со стороны городского проезда.

2. Указатели, фонари и номерные знаки следует устанавливать на высоте от 2,5 до 3,5 м от уровня земли на расстоянии не более 1 м от угла здания.

3. Таблички с указанием номеров подъездов, а также номеров квартир, расположенных в данном подъезде, должны вывешивать у входа в подъезд (лестничную клетку). Они должны быть размещены однотипно в каждом подъезде, доме, микрорайоне.

4. Таблички с номерами квартир следует устанавливать на двери каждой квартиры (при этом следует принимать сложившуюся для данного домовладения нумерацию квартир).

5. Таблички с указанием номера дома и квартиры ответственного сотрудника организации по обслуживанию жилищного фонда следует устанавливать у первых ворот или подъезда дома.

3.5.2. Флагодержатели следует устанавливать по проекту на фасаде каждого дома, утвержденного городской (районной) архитектурной службой.

3.5.3. 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.

3.5.4. Ремонт указателей, перечисленных в п. 3.5.1. и флагодержателей должны проводить организации по содержанию жилищного фонда по мере необходимости. За сохранность и исправность знаков, указанных в п. 3.5.3. должны отвечать организации, их установившие.

Установка памятных досок на фасадах зданий, объясняющие названия отдельных городских проездов, площадей, улиц, допускается по решению местных органов самоуправления.

Доски следует размещать в хорошо просматриваемых местах на первом доме по четной и последнем по нечетной стороне проезда (улицы, проспекта, переулка) на высоте не более 3,5 м от уровня земли.

3.5.5. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна, как правило, вывешивать на месте, доступном для посетителей, списки следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов:

- местных органов самоуправления;
- городского (районного) жилищного управления;
- пожарной охраны;
- отделения милиции;
- скорой медицинской помощи;
- службы газового хозяйства;
- санитарно-эпидемиологической станции;
- аварийных служб жилищного хозяйства, на обязанности которых лежит ликвидация аварий в жилых домах;
- отделений Государственной жилищной Инспекции.

3.5.6. Организации по обслуживанию жилищного фонда не должны допускать:

- загромождения балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и др.);
- вывешивания на балконах белья, одежды, ковров и др.;
- вывешивания белья, одежды, ковров и пр. на свободных земельных участках, выходящих на городской проезд;
- мытья автомашин на придомовой территории;
- самовольного изменения жильцами конструкции оконных переплетов, самостоятельного строительства разного ряда мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий;
- окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской, отличающейся 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 его во дворах;
- крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, (флажштоков и других устройств) без соответствующего разрешения.

Это требование в равной мере относится к нанимателям, арендаторам и собственникам жилых помещений. Необходимость соблюдения собственниками квартир, домов, указанной нормы должна быть предусмотрена договором на передачу жилого помещения в собственность.

3.5.7. Временная укладка строительных материалов на территории домовладения допускается при условии сохранения пожарных проездов, сохранности зеленых насаждений и не затемнения окон жилых помещений.

3.5.8. Складирование тары торговых организации общепита и других арендаторов, размещенных в жилых домах, на открытой территории домовладения не допускается.

3.5.9. Территория каждого домовладения, как правило, должна иметь:

- хозяйственную площадку для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода;
- площадку для отдыха взрослых;
- детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей.

На хозяйственной площадке должны быть столбы с устройством для сушки белья, штанги для сушки одежды, вешалки, ящик с песком, бачок для мусора и стол со скамейками. Площадку следует оградить живой изгородью; чистка одежды и других предметов не должна производиться в непосредственной близости от вывешенного для сушки белья.

Устройство и благоустройство площадок, элементов оборудования мест отдыха и др. необходимо осуществлять в соответствии с требованиями СНиП III-10-75.

3.5.10. Устройство и расположение на территории организации по обслуживанию жилищного фонда площадок для выгула собак допускается по согласованию с санитарными службами.

3.6. Уборка придомовой территории. Организация уборки территории.

3.6.1. Уборка площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий должна производиться организациями по обслуживанию жилищного фонда; тротуары допускается убирать специализированными службами.

Уборку прилегающих к домовладению общегородских (поселковых) улиц, проспектов, магистралей, площадок, набережных, мостов и др. следует производить специализированными городскими (поселковыми) службами.

3.6.2. Уборка и очистка улиц, тротуаров и дворов должна производиться в соответствии с технологическими рекомендациями, разработанными Академией коммунального хозяйства. Нормы обслуживания при механизированной уборке приведены в приложении № 24.

3.6.3. Уборку проезжей части городских дорог и внутриквартальных проездов следует производить в соответствии с Инструкцией по организации и технологии механизированной уборки населенных мест.

3.6.4. Места, недопустимые для уборочных машин, должны убираться вручную до начала работы машин, с труднодоступных мест допускается подавать снег на полосу, убираемую машинами.

3.6.5. В местах съезда и выезда уборочных машин на тротуаре должны быть устроены пандусы из асфальтобетона или местного понижение бортового камня. Ширина пандуса должна быть на 0,5 м больше ширины машины.

3.6.6. Киоски, телефонные будки, торговые палатки и другие вспомогательные сооружения, которые могут препятствовать проведению механизированной уборки тротуаров и проезжей части улиц и дорог, должны быть перенесены владельцами в соответствии с указаниями городских организаций.

3.6.7. Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты, водоемы), расположенными на обслуживаемой территории.

3.6.8. Материалы и оборудование во дворах следует складировать на специально выделенных площадках.

Периодичность уборки тротуаров следует принимать в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам (от класса тротуара) <*> и по соответствующим спискам, утвержденным местным органом самоуправления.

*) Среднее количество пешеходов в час, полученное в результате подсчета пешеходов с 8 до 18 ч в полосе движения шириной 0,75 м.:

- при движении до 50 чел.-ч I класс
- при движении от 51 до 100 чел.-ч II класс
- при движении от 101 и более чел.-ч III класс

Территории дворов, как правило, следует относить к I классу.

3.6.9. Тротуары шириной более 3,5 м., а также внутриквартальные проезды и дворы следует убирать, как правило, машинами, предназначенными для проезжей части улиц (при удовлетворительной несущей способности покрытий) по договорам со специализированными организациями, убирающими улицы.

3.6.10. Уборка придомовых территорий должна проводиться в следующей последовательности: - вначале убирать, а в случае гололеда и скользкости - посыпать песком тротуары, остановки пассажирского транспорта, пешеходные переходы и подходы к ним, территории у общественных зданий, пешеходные дорожки, а затем дворовые территории.

3.6.11. Уборку, кроме снегоочистки, которая производится во время снегопадов, следует проводить в режиме, утренние или в поздние, вечерние часы.

На тротуарах I класса допускается механизированная уборка на повышенных скоростях (7 - 8 км/ч), при условии безопасности движения пешеходов.

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

3.6.12. Площади, подлежащие механизированной уборке, следует, как правило, разбивать на участки, закрепляемые за определенными машинами и водителями. Размер участка следует устанавливать исходя из степени засоренности территории, установленных режимов уборки, продолжительности работы и средних норм выработки машин.

3.6.13. Уборка территорий должна быть организована по маршрутным картам, содержащим план тротуаров с указанием зеленых насаждений, столбов, мачт электроосвещения и других препятствий, мешающих выполнению работ и установленным графикам.

3.6.14. В маршрутных картах должны быть установлены наиболее рациональное направление движения машин, количество и очередность проходов, места и характер маневрирования машин, схема перемещения снега и смета, сочетание участков механизированной и ручной уборки, дистанция нулевых (от места стоянки машин до места работы) и холостых пробегов (переезды на другие места работы). График должен базироваться на наиболее прогрессивных режимах работы машины.

3.6.15. Уборочные работы следует проводить в соответствии с Правилами безопасности и производственной санитарии при уборке и санитарной очистки городских территорий, а также Указаниями по организации и проведению работ при содержании придомовых территорий.

3.6.16. Объем уборочных работ в летнее и зимнее время следует определять по площадям в зависимости от материала покрытия придомовой территории, приведенным в техническом паспорте на жилой дом (дома) и земельный участок.

Летняя уборка

3.6.17. Летняя уборка придомовых территорий: подметание, мойка или поливка вручную или с помощью спецмашин - должна выполняться преимущественно в ранние, утренние и поздние, вечерние часы. Мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилотовой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы.

Мойка тротуаров должна быть закончена до выполнения этой операции на проезжей части, для чего время уборки тротуаров должно быть увязано с графиком работы поливочно-моечных машин.

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

3.6.19. Периодичность выполнения летних уборочных работ в зависимости от интенсивности движения следует принимать по табл.3.1.

Таблица 3.1.

Класс тротуара	Периодичность выполнения
I	Один раз в двое суток
II	Один раз в сутки
III	Два раза в сутки

ПРИМЕЧАНИЕ. При наличии особых местных условий, вызывающих повышенную засоренность, периодичность выполнения уборочных работ допускается принимать до трех раз в сутки.

3.6.20. Уборка остановок городского транспорта, расположенных на тротуарах, должна осуществляться, как правило, при снегопадах и летом не менее двух раз в сутки.

Подметание следует проводить при одноразовой уборке в утренние часы, при двухразовой - в утренние и вечерние часы.

3.6.21. Работы по летней уборке территорий должны завершаться в сроки, установленные п. 3.6.17.

Зимняя уборка

3.6.22. Периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров во время снегопада (сдвигка и подметание снега) следует принимать по табл. 3.2.

Таблица 3.2.

Класс тротуара	Периодичность, ч., при температуре воздуха. °С		Периодичность при отсутствии снегопада, сутки
	ниже -2	выше -2	
I	через 3	через 1,5	через 3
II	через 2	через 1	через 2
III	через 1	через 0,5	через 1

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

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

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

3.6.25. Сдвинутый с внутриквартальных проездов снег следует укладывать в кучи и валы, расположенные параллельно бортовому камню или складировать вдоль проезда при помощи, как правило, роторных снегоочистителей.

3.6.26. На тротуарах шириной более 6 м, отделенных газонами от проезжей части улиц, допускается сдвигать снег на вал на середину тротуар: для последующего удаления.

3.6.27. Работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах I и II классов не позднее 6 ч с момента окончания снегопада а на остальных территориях - не позднее 12 ч.

3.6.28. Последовательность уборки снега на тротуарах следует назначать:

- если тротуары и проезжая часть улицы убираются различными машинами, снег, собранный с тротуаров, должен быть перемещен на прилотовую полосу до укладки и формирования валов снега на проезжей части улиц;

- если тротуары и проезжая часть убираются одними и теми же машинами очередность уборки назначается, в зависимости от интенсивности движения на тротуарах, класса тротуаров и значимости улиц.

3.6.29. Снег, собираемый во дворах, на внутриквартальных проездах и с учетом местных условий на отдельных улицах, допускается складировать на газонах и на свободных территориях, при обеспечении сохранения зеленых насаждений.

3.6.30. Участки тротуаров и дворов, покрытые уплотненным снегом, следует убирать в кратчайшие сроки, как правило, скальвателями-рыхлителями уплотненного снега. Сгребание и уборка скола должна производиться одновременно со скальванием или немедленно после него и складироваться вместе со снегом.

3.6.31. 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.

3.6.32. При возникновении скользкости обработка дорожных покрытий пескосоляной смесью должна производиться по норме 0,2 - 0,3 кг/м при помощи распределителей. В первую очередь следует обрабатывать тротуары, остановки пассажирского транспорта, участки с уклонами, а также участки тротуаров и остановок, примыкающие к местам большого скопления людей.

3.6.33. Время проведения обработки покрытий пескосоляной смесью первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ - 3 ч.

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

3.6.35. Обработку покрытий следует производить крупнозернистым и среднезернистым речным песком, не содержащим камней и глинистых включений. Песок должен быть просеян через сито с отверстиями диаметром 5 мм и заблаговременно смешан с поваренной солью в количестве 5 - 8% массы песка.

3.6.36. Организации по обслуживанию жилищного фонда с наступлением весны должны 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.

Особенности зимней уборки в городах Северной климатической зоны

3.6.37. В городах со значительными снегопадами, метелями и переносами снега, должны быть заранее выявлены заносимые снегом участки. разработаны и осуществлены меры, уменьшающие эти заносы.

3.6.38. Покрытия территорий должны быть полностью отремонтированы до наступления заморозков, удалены материалы и предметы, которые могут вызывать поломку снегоочистителей или способствовать образованию заносов.

3.6.39. Периодичность очистки тротуаров от снега при снегопадах значительной интенсивности и снегопереносах независимо от их класса, приведенная в табл. 3.2., сокращается, уборка в отдельных случаях должна производиться непрерывно.

В этом случае на широких тротуарах допускается складирование снег при обеспечении свободной пешеходной полосы шириной не менее 3 м.

3.6.40. Уборка проезжей части городских дорог должна производиться в соответствии с Рекомендациями по совершенствованию эксплуатации машин в городах со сложными климатическими условиями (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1984).

3.6.41. Производство работ по уборке городских дорог при длительных снегопадах интенсивностью более 6 мм/ч, обильных снегопереносах и других экстремальных условиях должно осуществляться в соответствии с аварийным планом мероприятий.

3.6.42. Аварийный план работ по уборке дорог в экстремальных условиях должен предусматривать выделение различными организациями персонала, технических средств, а также объемов работ организациям, выполняющим уборку городских дорог и утверждаться решением местных органов самоуправления.

3.7. Санитарная уборка, сбор мусора и вторичных материалов

3.7.1. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны проводить совместно с представителями предприятий по уборке населенных пунктов и санитарно-эпидемиологической станции обследование территорий каждого домовладения и составлять санитарный паспорт.

3.7.2. Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать:

- установку на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов, а в не канализованных зданиях иметь, кроме того, сборники (выгребы) для жидких отходов;
- своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;
- заключение договоров на вывоз отходов с организациями по очистке и контроль за выполнением графика удаления отходов;
- свободный подъезд и освещение около площадок под установку контейнеров и мусоросборников;
- содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборников для отходов (кроме контейнеров и бункеров, находящихся на балансе других организаций) без переполнения и загрязнения территории;
- проведение среди населения широкой разъяснительной работы по организации уборки территории.

ПРИМЕЧАНИЕ. При планово-регулярной системе сбора и удаления твердых бытовых отходов контейнерными мусоровозами установка и содержание контейнеров производится спецавтохозяйствами.

3.7.3. Сбор бытовых 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.

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

3.7.4. Временные мусоросборники должны быть плотными, а стенки и крышки окрашены стойкими красителями.

Окраска всех металлических мусоросборников должна производиться не менее двух раз в год - весной и осенью.

3.7.5. 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.

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

3.7.6. Подъезды к местам, где установлены контейнеры и стационарные мусоросборники, должны освещаться и иметь дорожные покрытия с учетом разворота машин и выпуска стрелы подъема контейнеровоза или манипулятора.

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

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

3.7.8. Количество и емкость дворовых мусоросборников следует определять в соответствии с Рекомендациями по определению норм накопления твердых бытовых отходов для городов Российской Федерации.

3.7.9. Сбор твердых бытовых отходов в неканализованных домовладениях следует производить отдельно в малые (металлические) емкости, которые должны выноситься жильцами в установленное время к месту остановки мусоровоза.

В случае трудности эксплуатации металлических мусоросборников при минусовых температурах допускается применение съемных деревянных ящиков без дна вместимостью до 1 м, устанавливаемых на бетонированной или асфальтированной площадке.

Для сбора жидких бытовых отходов и помоев на территории не канализованных домовладений следует устраивать помойницы, как правило, объединенные с дворовыми уборными общим выгребом.

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

3.7.11. 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 (внутриквартирные) уборные с унитазом со смывом из ведра, а также не отапливаемые дворовые уборные.

ПРИМЕЧАНИЕ. Промывка унитазов неканализованных выгребных уборных непосредственно от водопроводов не допускается.

3.7.12. 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.

3.7.13. 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.

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

3.7.14. Выгребы должны быть водонепроницаемыми, кирпичными, бетонными или же деревянными с обязательным устройством "замка" из жирной мятой глины толщиной 0,35 м и вокруг стенок и под дном выгреба. Выгреба должны иметь плотные двойные люки, деревянные 0,7 x 0,8 м или стандартные круглые чугунные.

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

3.7.16. Крупногабаритные отходы старая мебель, велосипеды, остатки от текущего ремонта квартир и т.п.) должны собираться на специально отведенных площадках или в бункеры-накопители и по заявкам организаций по обслуживанию жилищного фонда вывозиться мусоровозами для крупногабаритных отходов или обычным грузовым транспортом за дополнительную плату по единым тарифам на грузовые перевозки.

3.7.17. Сжигание всех видов отходов на территории домовладений и в мусоросборниках запрещается.

3.7.18. Периодичность вывоза бытовых отходов следует устанавливать по согласованию с санитарно-эпидемиологическими станциями (СЭС), как правило:

- бытовые отходы должны вывозиться при температуре до 14°C не реже одного раза в три дня;
- то же, при температуре выше 14°C - ежедневно;
- нечистоты и помои не канализованных домовладений - по мере накопления по заявкам обслуживаемых организаций, при этом допускается наполнение выгреба не выше, чем 0,35 м от поверхности земли;
- крупногабаритные отходы и отходы от текущего ремонта квартир а также шлак местных котельных должен вывозиться по мере накопления.

ПРИМЕЧАНИЕ. Выбор метода обезвреживания твердых бытовых отходов следует производить с учетом местных условий, технико-экономических расчетов и необходимости обеспечения надежной защиты окружающей природной среды (см. справочник Санитарная очистка и уборка населенных мест, - М.: Стройиздат, 1985).

3.7.19. На территории каждого домовладения должны быть установлены урны, соответствующие утвержденному местным органом самоуправления образцу. Расстояние между урнами должны быть не менее 50 м на тротуарах III категории, не более 100 м -на остальных тротуарах, во дворах, в местах возможного образования мелких отходов (перед входами в магазины и т.д.).

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

3.7.21. Окраску урны следует возобновлять не реже одного раза в год.

3.7.22. В дворовых выгребных уборных, расположенных на не канализованных участках домовладения, должна ежедневно производиться уборка и дезинфекция уборных 20%-ным раствором хлорной извести.

3.7.23. Санитарная обработка контейнерных площадок на придомовом участке должна производиться по правилам местных санитарно-эпидемиологических станций.

3.7.24. Устранение на территории домовладения скопления птиц или бездомных животных (кошек, собак и пр.) организации по обслуживанию жилищного фонда должны проводить с участием соответствующих спецслужб (санитарной, ветеринарной и др.).

3.8. Озеленение.

3.8.1. Озеленение территорий должно выполняться только после очистки последней от остатков строительных материалов, мусора, прокладки подземных коммуникаций и сооружений, прокладки дорог, проездов, тротуаров, устройства площадок и оград.

3.8.2. Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.

3.8.3. Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними должна обеспечивать организация по обслуживанию жилищного фонда или на договорных началах - специализированная организация.

3.8.4. Организация по содержанию жилищного фонда совместно с местными отделениями Всероссийского общества охраны природы должны:

- всемерно поддерживать инициативу населения в отношении увеличения площади зеленых насаждений в домовладении;
- привлекать население к озеленению и уходу за зелеными насаждениями;
- проводить лекции, доклады, консультации, выставки и другие мероприятия по охране природы.

3.8.5. Посадку новых деревьев и кустарников и посев газонов следует производить в определенные сроки (см. табл. 3.3.).

Таблица 3.3.

Краткая характеристика климатических подрайонов	Деревья и кустарники		Газоны и цветники	
	весенние посадки	осенние посадки	начало посева	окончание посева
1. Климатические подрайоны со среднемесячными температурами января от -28°C и ниже; июля св. 0°C, с суровой длинной зимой и высотой снежного покрова до 1,2 м. Вечно-мерзлые грунты	май	сентябрь	15 мая	31 августа
2. То же, от -15°C и выше и июля св. 28°C, с жарким солнечным летом и короткой зимой. Просадочные грунты	март	сентябрь - ноябрь	1 марта	31 октября
3. Остальные районы	20 апреля - 20 мая	сентябрь - октябрь	20 мая	20 сентября

3.8.6. Посадка в населенных местах женских экземпляров тополей, шелковиц и других деревьев, засоряющих территорию и воздух во время плодоношения, не допускается.

Посадку декоративных растений следует производить с соблюдением агротехнических Правил пересадки деревьев и кустарников при озеленении городов.

ПРИМЕЧАНИЕ. Местные органы самоуправления в отдельных случаях могут уточнять указанные сроки посадки с учетом местных климатических и агротехнических условий, а также с учетом начала и окончания вегетации корневой системы растений.

Посадка цветов должна производиться в следующие сроки: летников цветущих и ковровых, не зимующих в грунте - после окончания весенних заморозков; двухлетников и многолетников, зимующих в грунте - осенью и весной; луковичных, зимующих в грунте осенью.

Зеленые насаждения следует располагать на определенном расстоянии от зданий и сооружений (см. табл. 3.4.).

Таблица 3.4.

Здания и сооружения	Расстояние до оси, м	
	ствола дерева	кустарника
От наружных стен зданий сооружений	5	2,5
От осей трамвайных путей	5	3
От краев тротуаров и садовых дорожек	0,7	0,3
От края проезжей части улиц, кромок или укрепительных полос обочин дорог, бровок канав	2	1
От мачт и опор осветительной сети, трамвая, колонн, галерей и эстакад	4	-
От подошв откосов, террас и др.	1	0,5
От подошвы или внутренней грани подпорных стенок	3	1
От подземных сетей:		
• газопроводов, канализации	1,5	-
• теплопроводов (от стенок канала) и трубопроводов тепловых сетей при бесканальной прокладке водопроводов, дренажей	2	1
• силовых кабелей и кабелей связи	2	0,7

ПРИМЕЧАНИЕ.

1. Приведенные нормативы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть соответственно увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

2. Расстояние от воздушных электросетей до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

3.8.7. Ущерб зеленым насаждениям, причиненный предприятиями, учреждениями, организациями, а также гражданами, должен возмещаться причинившими ущерб гражданами и работниками предприятий, учреждений и организаций по вине которых нанесен ущерб.

3.8.8. Озеленение территорий домовладений, расположенных в районах Восточной Сибири и Крайнего Севера, должно производиться 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.

3.8.9. Ящики для цветов следует устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с органами местного самоуправления.

3.8.10. Уход за зелеными насаждениями и элементами благоустройства следует проводить в агротехнические сроки согласно Типовым технологическим картам по содержанию городских зеленых насаждений, утвержденным органами местного самоуправления.

3.8.11. Наполнение водой имеющихся на территории домовладения водоемов и бассейнов, приведение в действие фонтанов следует производить весной при наступлении среднесуточной температуры воздуха за истекшие 5 дней свыше 17°C.

3.8.12. О массовом появлении на зеленых насаждениях вредителей растений и болезней организации по содержанию жилищного фонда должны довести до сведения городских станций по защите зеленых насаждений и принимать меры борьбы с ними согласно указаниям специалистов.

3.8.13. 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.

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

3.8.15. После сильного снегопада следует стряхивать снег с кроны деревьев и кустарников в местах, где это угрожает их поломкой.

3.8.16. Вытапливание снега на участках, занятых многолетними цветами, а также обнажение от снега участков, занятых посадками роз и другими недостаточно зимостойкими растениями, не допускается.

3.8.17. 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. Место для складирования снега устанавливается ежегодно по согласованию с предприятиями по уходу за зелеными насаждениями.

3.8.18. В случае складирования снега на полосы, занятые зелеными насаждениями или газонами, режим и нормативы уборки этого снега следует проводить по правилам, предусмотренным технологией борьбы со снежно-ледяными образованиями.

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).

3.8.19. Работы по уходу за зелеными насаждениями следует производить в соответствии с договором между собственником и подрядной организацией.

3.8.20. Складывать материалы на участках, занятых зелеными насаждениями, засорять цветники, газоны и дорожки отходами и повреждать зеленые насаждения, привязывать к деревьям веревки и провода, подвешивать гамаки, прикреплять рекламные щиты и пр. не допускается.

3.8.21. Посыпать (поливать) вредными для зеленых насаждений химическими составами тротуары, расположенные рядом с зелеными насаждениями, не допускается.

3.8.22. При наличии бассейнов на придомовой территории участок вокруг них следует озеленять влаголюбивыми растениями.

4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

4.1. Фундаменты и стены подвалов.

4.1.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполий;
- исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий;
- устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий;
- работоспособное состояние внутридомовых и наружных дренажей;
- содержание придомовых территорий согласно проекта и требований настоящих Правил и норм.

4.1.2. Инженерно-технические работники организации по обслуживанию жилищного фонда должны знать проектные характеристики и нормативные требования к основаниям зданий и сооружений, указанные в СНиП 2.02.01-89, прочностные характеристики и глубину заложения фундаментов, несущую способность грунтов оснований, уровень грунтовых вод и глубину промерзания.

4.1.3. При появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундаментов и стен подвалов должно, как правило, производиться специализированными организациями по договору.

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

4.1.4. Площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола техподполья или подвала: располагаются продухи на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее 2-х продухов на каждой секции дома); желательна оборудовать продухи жалюзийными решетками.

С целью предохранения конструкции 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.

4.1.5. Стенки приемков должны быть не менее чем на 15 см выше уровня тротуара и отмостки; не допускаются щели в местах примыкания элементов приемков к стенам подвала; очистка мусора от снега производится не реже 1 раза в месяц; для удаления воды из приемков пол должен быть бетонным с уклоном не менее 0,03 от стен здания, в дальнем углу должно быть сделано водоотводящее устройство (труба); для защиты от дождя целесообразно устанавливать над ними откидные козырьки по согласованию с архитектором.

4.1.6. Отмостки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Поверхность отмостки, граничащей с проезжей частью, должна быть приподнята над ней на 15 см. Ширина отмостки устанавливается проектом. Песчано-дерновые отмостки допускается заменять бетонными и асфальтовыми отмостками.

4.1.7. Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

4.1.8. 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.

4.1.9. Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию магистральных трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.

Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

4.1.10. 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.

4.1.11. Специализированная организация, обслуживающая электрохозяйство, обязана осуществлять текущий непланный ремонт обнаруженных неисправностей в системе внутридомового электроснабжения и по заявкам жильцов, а также содержать электрическую проводку в исправности, чистоте, защищенной от влаги и механических повреждений.

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

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

4.1.12. При капитальном ремонте дома следует заменять в технических подпольях земляные полы на полы с твердым покрытием. Поверхность пола должна быть с уклоном к трапу или специальному бетонному приемку для сбора воды. При появлении воды в приемке ее необходимо удалить и устранить причины поступления воды. При соответствующем технико-экономическом обосновании допускается устраивать внутридомовые дренажи.

4.1.13. У прочисток канализационных стояков в подвальных помещениях следует устраивать бетонные лотки для отвода воды в канализацию или приемок.

4.1.14. Входные двери в техподполье, подвал должны быть закрыты на замок, ключи должны храниться в организации по обслуживанию жилищного фонда и у жителей близлежащей квартиры (о чем должна быть соответствующая надпись), двери должны быть утеплены, уплотнены и обиты с двух сторон кровельной сталью.

4.1.15. Не допускается:

- подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и протечек от инженерного оборудования;
- захламлять и загрязнять подвальные помещения;
- устанавливать в подвалах и техподпольях дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта;

- устраивать склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток;

- рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения;

- подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10 - 15 см;

- использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без разрешения органов самоуправления.

4.2. Стены.

4.2.1. Стены каменные (кирпичные, железобетонные).

4.2.1.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна 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.

4.2.1.2. Инженерно-технические работники организации по обслуживанию жилищного фонда должны знать конструктивную схему стен здания, проектные характеристики и прочность материалов стен здания, нормативные требования к конструкциям.

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

Причины и методы ремонта устанавливает специализированная организация.

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

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

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

4.2.1.6. Чтобы предотвратить разрушения облицовки, штукатурки и окрасочных слоев фасада следует не допустить увлажнение стен атмосферной, технологической, бытовой влагой.

Не допускается покрытие фасада паронепроницаемым материалом.

4.2.1.7. Стыки панелей должны отвечать трем требованиям:

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

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

- теплозащиты за счет установки утепляющих пакетов. Регламентируемое раскрытие стыков от температурных деформаций:

- вертикальных 2 - 3 мм;

- горизонтальных 0,6 - 0,7 мм.

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.

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

4.2.1.8. Все выступающие части фасадов: пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы должны иметь металлические покрытия 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.

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

4.2.1.10. 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 не допустимы из-за плохого сцепления арматуры и бетона.

4.2.1.11. Отметы водосточных труб устанавливаются на 20 - 40 см выше уровня тротуаров. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водопримная система с соблюдением необходимых уклонов, для чего лежачие фальцы

загибают по уклону, лотки в нижней части заводят под желоба, колена и звенья водосточных труб вставляют один в другой (верхние внутрь нижних).

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

4.2.1.13. 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 повышенной их теплопроводности, необходимо утеплять.

4.2.1.14. Организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать.

4.2.1.15. 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.

4.2.1.16. Для предупреждения промерзания стен, появления плесневелых пятен, слизи, конденсата на внутренних поверхностях наружных ограждающих конструкций влажность материалов должна соответствовать требованиям СНиП:

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

Влажность стен:

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

Теплопроводность стен должна удовлетворять СНиП II-3-79** 1995 "Строительная теплотехника. Нормы проектирования".

4.2.1.17. В кирпичных стенах обеспечивается:

- правильное расположение гидроизоляции стен;
- толщина в соответствии с проектом;
- не допускается плотная облицовка стен снаружи и выполнение угловых соединений с отступлением от проекта.

4.2.1.18. Повреждения, вызвавшие снижение прочности и устойчивости, водозащитных и теплотехнических свойств наружных ограждающих конструкций, звукоизоляции и др. показателей, которые не могут быть устранены при текущем ремонте, следует устранять при капитальном ремонте или реконструкции по соответствующему проекту.

4.2.1.19. Контроль за состоянием стальных закладных деталей должен производиться организацией по обслуживанию жилищного фонда с привлечением специализированных организаций.

Устранением последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры следует выполнять при капитальном ремонте по проекту.

4.2.2. Стены деревянные.

4.2.2.1. При появлении крена, выпучивания, гниения, поражения домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми, просадок следует вызвать специализированную организацию.

4.2.2.2. Не допускается осадка засыпки в каркасных стенах более 5 см, повреждение гидроизоляции, разрушение штукатурки и обшивки, высокая воздухопроницаемость, протекание, переохладение, увлажнение древесины и теплоизоляции конденсационной и грунтовой влагой должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

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

4.2.2.4. 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.

4.2.3. Отделка фасадов.

4.2.3.1. 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 т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

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

- облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять;
- отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения;
- поврежденные места на фасаде восстановить с заменой всех дефектных архитектурных деталей или их реставрацией.

4.2.3.3. Поверхности неоштукатуренных стен с выветрившейся кладкой, как правило, следует облицовывать плитками или оштукатуривать цементным или сложным раствором после предварительной расчистки поверхности от потерявшего прочность материала.

4.2.3.4. Повреждение поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки (ГКЖ-10, ГКЖ-11) или облицевать.

Цоколи из легкогобетонных панелей с поврежденным фактурным слоем или имеющим малую толщину, а также кирпичные цоколи с разрушенной штукатуркой и кладкой, как правило, следует облицовывать плитками из натурального камня, бетонными плитами, керамическими плитками, другими влагостойкими и морозостойкими материалами по согласованию с органами местного самоуправления.

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

Стабилизировавшиеся широкие трещины следует заделать материалом, аналогичным материалу стен или полимерцементным раствором.

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

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

4.2.3.8. Участки стеновых панелей с обнаженной арматурой должны быть оштукатурены 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.

4.2.3.9. 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.

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

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

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

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

Работы по очистке фасадов должны выполняться, как правило, специализированными организациями.

4.2.3.12. 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.

4.2.3.13. Окраску фасадов зданий следует производить согласно колерному паспорту, выдаваемому органами местного самоуправления 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.

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

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

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

4.2.3.17. 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.

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.

4.2.3.18. Установка на фасадах и на крышах реклам, вывесок, плакатов и другого оформления должна производиться по специальному проекту, согласованному с организациями по обслуживанию жилищного фонда, органами местного самоуправления и соответствующими надзорными органами. При этом необходимо исключить передачу в помещения шумов и вибраций от объектов оформления при воздействии на них ветра.

4.2.3.19. Изменять архитектуру здания снятием, заменой другими или устройством новых архитектурных деталей, пробивкой и заделкой проемов, изменением формы окон и окраски фасадов здания без разрешения местного органа исполнительной власти не допускается.

4.2.3.20. Номерные, указательные и домовые знаки и знаки пожарных гидрантов должны устанавливаться по образцам, утвержденным органами местного самоуправления.

4.2.4. Балконы, козырьки, лоджии и эркеры.

4.2.4.1. Работники организаций по обслуживанию жилищного фонда обязаны систематически проверять правильность использования населением балконов, эркеров и лоджий, не допускать размещения в них громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения. Необходимо регулярно разъяснять нанимателям, арендаторам и собственникам жилых помещений и ответственным за коммунальную квартиру правила содержания балконов, эркеров и лоджий.

4.2.4.2. При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

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.

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.

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.

4.2.4.3. 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.

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.

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

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

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

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).

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

4.2.4.8. С целью экономии топлива и улучшения температурно-влажностного режима помещений оконные (балконные) проемы должны оборудоваться уплотняющими прокладками, лучше из пенополиуретана (поролон), которые подлежат замене не реже 1 раза в 5 лет.

4.2.4.9. 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. Окраска окон производится 1 раз в 5 лет.

Стекла ставятся на двойном слое замазки и крепятся штапиками. Крепление оконных и дверных коробок осуществляется ершами и шурупами в антисептированные деревянные пробки.

Утепление балконных филенок производится установкой антисептированного оргалита или минерального войлока или др. эффективного материала между наружным и внутренним полотнами.

Не допускается:

В стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы, а также крепить к панелям наружных стен трамвайные, троллейбусные и другие оттяжки.

Изменять архитектуру здания снятием, заменой другими или устройством новых архитектурных деталей, пробивкой и

Таблица 4.2.

Расстояние между экраном и расчетной точкой	Высота экрана, м	Снижение уровня звука экраном
10	2	7
	4	12
	6	16
20	2	7
	4	12
	6	15
50	2	7
	4	11
	6	14
	2	7

100	4 6	11 13
-----	--------	----------

4.10.5. Теплоизоляция ограждающих конструкций.

4.10.5.1. Теплоизоляция ограждающих конструкций жилых зданий следует устраивать в соответствии с требованиями СНиП II-3-79** и другими действующими нормативными документами.

4.10.5.2. Теплозащиту дефектных участков стен и крыш необходимо осуществлять путем:

- устранения неисправностей в ограждающих конструкциях, способствующих увлажнению атмосферной (особенно через стыки панелей), бытовой и грунтовой влагой и повышению инфильтрации;

- просушки отсыревших участков стен и крыш;

- утепления участков ограждающих конструкций с недостаточным сопротивлением теплопередачи (по расчету) дополнительным утепляющим слоем, устройством вертикальных скосов в местах сопряжения наружных стен между собой и с чердачными перекрытиями (покрытиями), установки стояков отопления в наружных углах и др.;

- просушки или замены (в случае целесообразности) отсыревшего утеплителя на более эффективный;

- восстановления герметизации стыковых соединений панелей, сопряжений стен с оконными блоками, балконными плитами и отделкой стен;

- ремонта кровельного покрытия.

При капитальном ремонте или реконструкции зданий допускается устраивать специальную систему вентиляции чердачных помещений и подкровельного пространства бесчердачных крыш.

5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

5.1. Теплоснабжение.

5.1.1. Системы теплоснабжения (котельные, тепловые сети, тепловые пункты, системы отопления и горячего водоснабжения) жилых зданий должны постоянно находиться в технически исправном состоянии и эксплуатироваться в соответствии с нормативными документами по теплоснабжению и вентиляции, утвержденными в установленном порядке.

5.1.2. Персонал, обслуживающий системы теплоснабжения, должен быть аттестован с проверкой знаний по технике безопасности: инженерно-технический персонал и руководящие работники - один раз в три года; остальные - не реже одного раза в год.

Инженерно-технические работники и рабочие по эксплуатации систем теплоснабжения и вентиляции должны знать эксплуатируемые системы как по чертежам, так и в натуре.

5.1.3. Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны: проводить с эксплуатационным персоналом и населением соответствующую разъяснительную работу:

- своевременно производить наладку, ремонт и реконструкцию инженерных систем и оборудования;

- совершенствовать учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды путем оснащения тепловых узлов зданий современными контрольно-измерительными приборами и приборами учета (теплосчетчики и водосчетчики), установки по квартирным водо- и газосчетчиков и обеспечивать их сохранность и работоспособность;

- внедрять средства автоматического регулирования и диспетчеризацию систем;

- широко использовать прогрессивные технические решения и передовой опыт эксплуатации.

Реконструкция и наладка систем должна производиться, как правило, специализированными монтажными и наладочными организациями, имеющими лицензию на проведение соответствующих работ.

5.1.4. Для надежной и экономичной эксплуатации систем теплоснабжения 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;

- внешних теплопроводов (внутриквартальных тепловых сетей) с расчетным расходом теплоносителя и требуемыми параметрами (температурой и давлением воды в трубопроводах) при минимальных потерях;
- групповых (центральных) и местных (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 (прил. № 20);
- 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.

5.1.5. Эксплуатация теплоэлектроцентралей, квартальных котельных, подвальных и крышных котельных, тепловых сетей и тепловых пунктов должна производиться специализированными организациями.

Условия пользования тепловой энергией следует определять двусторонним договором между теплоснабжающей организацией и собственником жилищного фонда (служба "Заказчика"), заключаемым на основании Правил пользования электрической и тепловой энергией. Теплоснабжающие организации обязаны обеспечивать подачу теплоносителя для отопления и горячего водоснабжения зданий в требуемом количестве и с параметрами, определяемыми техническими условиями и графиком отпуска тепла, и несут ответственность за их нарушения в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.1.6. Выявленные аварии во внутриквартальных тепловых сетях (до колодца или до тепловой камеры) должны немедленно устраняться (с принятием мер безопасности), не допуская дальнейшего развития.

5.1.7. Остановка тепловых сетей и генераторов тепла на плановый ремонт и профилактику должна производиться в летнее время с извещением жителей за два дня. Периоды ремонта тепловых сетей и систем отопления и горячего водоснабжения следует совмещать. Срок проведения ремонта не должен превышать двух недель (14 дней). В отдельных случаях по согласованию с органом местного самоуправления допускается увеличение срока проведения ремонта.

В случае нарушения теплоснабжения жилых зданий организация по обслуживанию жилищного фонда обязана сообщить по подчиненности в вышестоящую организацию, составить двусторонний акт и принять меры в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Приемка тепловых узлов, бойлерных, систем отопления и горячего водоснабжения, узлов учета тепловой энергии во вновь выстроенных, реконструируемых или капитально отремонтированных жилых домах должна производиться одновременно с приемкой дома при участии представителей теплоснабжающей организации, главного инженера (инженера), теплотехника организации по обслуживанию жилищного фонда, представителя специализированной организации по обслуживанию теплового хозяйства, представителей подрядной и субподрядной организации с оформлением соответствующего акта.

Перед приемкой в эксплуатацию все системы и оборудование теплоснабжения должны непрерывно и исправно работать не менее шести часов.

5.2. Центральное отопление.

5.2.1. Эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна 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 (прил. № 20);
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;
- герметичность;
- немедленное устранение всех видимых утечек воды;
- ремонт или замена неисправных кранов на отопительных приборах;

- наладка системы отопления, ликвидация излишне установленных отопительных приборов и установка дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.

5.2.2. 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).

5.2.3. Температура воздуха в помещениях жилых зданий в холодный период года должна быть не ниже расчетных значений, приведенных в прил. № 14. 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.

5.2.4. Слесари-сантехники должны следить за исправным состоянием системы отопления, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии. Способы устранения наиболее часто встречающихся неисправностей следует принимать в соответствии с рекомендациями, приведенными в прил. № 19.

5.2.5. Инженерно-технические работники должны обеспечивать контроль за выполнением арендаторами, нанимателями и собственниками жилых помещений правил по экономии тепловой энергии (уплотнение притворов окон, балконных и входных дверей, регулирование температуры воздуха в помещениях индивидуальными регуляторами, установленными на отопительных приборах и др.).

Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда не допускается. Самовольное переоборудование элементов систем отопления, ухудшающее работу системы, арендаторами, нанимателями и собственниками помещений устраняется за их счет.

5.2.6. В помещении эксплуатационного персонала должны быть:

- а) журнал регистрации работы систем отопления и горячего водоснабжения зданий;
- б) график дежурств обслуживающего персонала;
- в) 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, воздухооборудования систем отопления и горячего водоснабжения);
- г) инструкция по пуску, регулировке и опорожнению системы отопления и горячего водоснабжения, утвержденная главным инженером организации по обслуживанию жилищного фонда. В инструкции должна быть указана периодичность осмотра и ревизии всего оборудования и трубопроводов;
- д) график температуры подающей и обратной воды в теплосети и в системе отопления в зависимости температуры наружного воздуха с указанием рабочего давления воды на вводе, статического и наибольшего допустимого давления в системе;
- е) номера телефонов организации по обслуживанию жилищного фонда, теплоснабжающей организации (ТЭЦ, районной котельной и т.п.), аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны;
- ж) инструмент, переносные светильники с автономным питанием, материал для проведения мелкого профилактического ремонта, спецодежда, полотенце, мыло и аптечка;
- з) стенд для размещения ключей от подвалов и чердаков зданий;
- и) журнал регистрации выдачи ключей обслуживающему персоналу, в котором указывается фамилия, имя, отчество получающего ключи, время выдачи и возврата ключей.

5.2.7. Эксплуатационный персонал в течение первых дней, отопительного сезона должен проверить и 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.

5.2.8. План (график) текущего и капитального ремонта должен включать гидравлические испытания, промывку, пробный пуск и наладочные работы с указанием сроков их выполнения.

План (график) должен быть согласован с теплоснабжающей организацией и утвержден органами местного самоуправления.

При ремонте пришедшие в негодность нагревательные приборы, трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, воздуховыпускные устройства и другое оборудование должно быть заменено в соответствии с проектом или рекомендациями специализированной организации с учетом современного уровня выпускаемого оборудования.

5.2.9. 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.

5.2.10. Промывку систем отопления в период подготовки домов к зиме следует производить гидропневматическим или химическим (комплексным) способом.

Диафрагмы и сопла гидрозелеваторов во время промывки системы отопления должны быть сняты. После промывки система сразу должна быть наполнена теплоносителем. Держать системы отопления опорожненными не допускается.

Теплообменники перед пуском системы следует очистить химическим или механическим способом.

5.2.11. Гидравлические испытания должны проводиться после промывки системы отопления. Гидравлические испытания оборудования тепловых пунктов и систем отопления следует производить раздельно.

Тепловые пункты и системы должны испытываться давлением, равным 1,25 проектного рабочего давления на вводе теплосети.

Теплообменники систем отопления со стороны межтрубного пространства (для кожухотрубных теплообменников) должны испытываться при снятых калачах, передних и задних крышках.

5.2.12. Гидравлические испытания должны производиться не реже одного раза в год на давление, равное 1,25 рабочего давления теплоносителя, но не менее чем 1,0 МПа (10 кгс/см²).

Система отопления, тепловой узел и теплообменники следует считать выдержавшими испытания, если не обнаружено видимой утечки воды и падения давления по контрольному манометру в течение 15 мин. (увеличение давления в тепловых сетях не является основанием для увеличения рабочего давления в системах отопления. В этом случае теплоснабжающая организация обязана установить устройства для стабилизации рабочего давления).

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

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

5.2.14. Персонал организации по обслуживанию жилищного фонда должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой систем отопления.

5.2.15. Повышение давления теплоносителя (в том числе кратковременное) свыше допустимого при отключении и включении систем центрального отопления не допускается.

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.

5.2.16. 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 для проектирования отопления.

5.2.17. Выпуск воздуха из систем центрального отопления через воздухоотборник или воздуховыпускные краны на отопительных приборах следует производить периодически, каждый раз при падении давления на вводе ниже уровня статического давления данной системы, а также после ее подпитки, в соответствии с инструкцией (см. п. 5.2.6.г).

5.2.18. В местах присоединения стояков к разводящим трубопроводам на чердаках и в подвальных помещениях следует устанавливать маркировочные щитки в соответствии с ГОСТ 14202-69 (тип 4) размером 105 x 52 мм с обозначением номера стояка согласно проекту.

Трубопроводы в тепловых пунктах, чердачных и подвальных помещениях должны быть окрашены и иметь маркировочные щитки типа 2 и 3 по ГОСТ 14202-69 с указанием направления движения теплоносителя. Задвижки и вентили должны быть пронумерованы согласно схеме (проекту). Наружная поверхность запорной арматуры должна быть чистой, а резьба смазана машинным маслом, смешанным с графитом.

5.2.19. Надежная эксплуатация систем водяного отопления должна обеспечиваться проведением следующих работ:

- детальный осмотр разводящих трубопроводов - не реже одного раза в месяц;
- детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства) - 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.

5.2.20. 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 должны заменяться на более совершенные).

5.2.21. Регулирующие органы задвижек и вентилей следует закрывать два раза в месяц до отказа с последующим открытием в прежнее положение.

5.2.22. Замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений должна производиться не реже одного раза в пять лет.

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

Отопительные приборы и трубопроводы в квартирах и лестничных площадках должны быть окрашены масляной краской за два раза.

5.2.24. Трубопроводы и арматура систем отопления, находящиеся в не отапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию, исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год.

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

5.2.26. Контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны находиться в технически исправном состоянии и отвечать требованиям Госэнергонадзора и Госстандарта.

5.2.27. Обслуживающий персонал должен ежедневно наносить показания контрольно-измерительных приборов, установленных в тепловом пункте, в журнал регистрации.

Рекомендуется применение дистанционного управления и контроля из диспетчерского пункта.

5.2.28. Регистрация температуры и давления теплоносителя должна производиться по показаниям термометров и манометров, а расхода тепла по показаниям теплосчетчиков.

5.2.29. Автоматическое регулирование подачи тепла в систему отопления следует производить регуляторами, установленными согласно проекту или по рекомендациям наладочной организации.

При реконструкции системы отопления рекомендуется предусматривать автоматическое пофасадное регулирование или установку индивидуальных автоматических регуляторов у отопительных приборов и автоматического регулятора расхода тепла на тепловом вводе здания.

Обслуживание автоматических регуляторов (настройка на требуемые параметры регулирования, периодическая чистка и др.) необходимо производить согласно инструкциям заводов-изготовителей или требованиям проекта.

Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования, следует производить по графику, утвержденному специалистами организации по обслуживанию жилищного фонда, но не реже одного раза в сутки (при отсутствии диспетчерского контроля).

Проверку поддержания автоматическими регуляторами заданных параметров теплоносителя следует производить при каждом осмотре.

5.2.30. Пуск центробежных насосов должен производиться при закрытой задвижке на нагнетании.

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

При пуске насосов:

- а) рабочие колеса центробежных насосов должны иметь правильное направление вращения - по направлению разворота корпуса;
- б) не должно быть биения рабочих колес;
- в) болты, крепящие центробежные насосы к основанию, должны быть надежно затянуты;
- г) сальники насосов должны быть плотно набиты, затянуты и не иметь течей;
- д) соединительная муфта агрегата должна быть ограждена съёмным кожухом.

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.

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

5.2.31. 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 быть не выше санитарных норм согласно СНиП II-12-77.

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

При отключении системы отопления от тепловой сети вначале следует закрывать задвижку на подающем трубопроводе тепловой сети и только после этого - на обратном.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Теплоснабжающая организация обязана немедленно уведомить организацию по обслуживанию жилищного фонда об аварии.

2. Порядок аварийного отключения и опорожнения систем отопления рекомендуется излагать в Инструкции по предотвращению замерзания воды в системах отопления.

5.3. Горячее водоснабжение.

5.3.1. Расход воды на горячее водоснабжение жилых зданий должен обеспечиваться исходя из установленных норм.

Качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, должно отвечать требованиям ГОСТ 2874-82.

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

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

- изучить систему в натуре и по чертежам;
- обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

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

5.3.3. Водоподогреватели системы горячего водоснабжения следует не реже одного раза в год проверять на плотность под давлением водопровода или теплосети, а также подвергать гидравлическим испытаниям согласно требованиям п. 5.2.12. Отключение систем для ремонта должно производиться на срок не более двух недель. В отдельных случаях по согласованию с органом местного самоуправления допускается увеличение срока отключения систем горячего водоснабжения.

5.3.4. Системы горячего водоснабжения 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).

5.3.5. Работа по ремонту систем горячего водоснабжения должна выполняться в соответствии с проектом и требованиями инструкций и правил. Трубы в системах следует применять, как правило, оцинкованные. Магистраль и 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.

После ремонта система должна быть испытана с участием лица, ответственного за безопасную эксплуатацию с составлением соответствующего акта.

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

Водонагреватели и трубопроводы должны быть постоянно наполненными водой.

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

Открытие и закрытие указанной арматуры необходимо производить медленно.

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

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

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

5.3.9. 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.

5.3.10. Эксплуатацию циркуляционных насосов систем горячего водоснабжения следует производить в соответствии с требованиями п. 5.2.31.

5.3.11. Перебои в горячем водоснабжении верхних этажей многоэтажного жилого дома необходимо устранять с участием специалистов проектной, наладочной или другой специализированной организации.

5.3.12. Для снижения теплотеря следует изолировать стояки систем горячего водоснабжения эффективным теплоизоляционным материалом.

5.3.13. Установку датчиков температуры и давления для контроля работы систем горячего водоснабжения следует, как правило, выполнять с выводом сигналов на диспетчерский пункт.

5.3.14. На вводе системы горячего водоснабжения должны быть установлены приборы учета (теплосчетчики или водосчетчики) с выводом показаний на диспетчерский пункт, в квартирах и нежилых помещениях должны также устанавливаться водосчетчики.

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

5.3.15. Калибр и пределы измерения водосчетчика должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор. В случае завышения объемов воды, проходящей через водомер, необходимо заменить его на водомер требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем.

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

5.4. Децентрализованное теплоснабжение.

5.4.1. Эксплуатация системы децентрализованного теплоснабжения жилого дома с крышной котельной должна 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.

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

Перед подключением к котельной отопительной системы следует ее предварительно промыть гидропневматическим или химическим способом для удаления скопившейся грязи и накипи.

5.4.3. Умягчение и химическая очистка воды должны производиться в соответствии с проектом или рекомендациями наладочной организации.

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

5.4.5. Газопровод должен подводиться к котельной по наружной стене здания открыто в местах, удобных для обслуживания и исключающих возможность его повреждения. Подключение к тому газопроводу других потребителей не допускается.

Газопроводы не должны пересекать вентиляционные решетки, оконные и дверные проемы. На газопроводах должны быть продувочные трубопроводы диаметром не менее 20 мм. Концы продувочных трубопроводов должны быть защищены от попадания в них атмосферных осадков.

Запорная арматура на продувочном газопроводе должна постоянно находиться в открытом положении. Продувать газопроводы теплогенераторов через горелочные устройства запрещается.

5.4.6. Газопроводы в помещении котельной должны быть проложены открыто, по всей длине газопроводов должен быть обеспечен доступ для регулярного осмотра и контроля.

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

5.4.7. Места установки отключающей и регулирующей арматуры должны иметь искусственное освещение.

5.4.8. 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 рассеяние до соседнего здания не превышает 3 м, то дымоотвод должен на 0,8 м выступать над уровнем крыши этого соседнего здания.

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

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

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.

5.4.10. Крышная котельная должна быть оборудована молниезащитой.

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

Теплогенераторы, к которым подведено напряжение, ремонтировать воспрещается.

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

5.4.12. Эксплуатация котельной производится без обслуживающего персонала. Осмотр состояния оборудования котельной и контроль за нормальным функционированием должен производиться не реже одного раза в сутки.

При наличии диспетчеризации показания приборов крышной котельной следует вывести на диспетчерский пункт.

5.4.13. Ремонт оборудования, КИП и автоматики крышной котельной должен производиться по утвержденному графику специализированной теплоснабжающей организацией.

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

Вентиляция котельной должна быть независимой от вентиляции зданий.

5.4.15. При утечке газа из приборов и аппаратов, а также при неисправности автоматики безопасности, дымоходов, вентиляционных каналов, разрушении оголовков труб следует отключить соответствующие установки от действующего газопровода с установкой заглушки.

5.4.16. Работы по регулировке и ремонту систем автоматизации, противоаварийной защиты и сигнализации в условиях загазованности запрещаются.

5.5. Внутренние устройства газоснабжения.

5.5.1. Все работы по ремонту и надзору за газовыми приборами и газопроводами в жилых домах производятся специализированными газоснабжающими организациями на договорной основе.

5.5.2. Системы газоснабжения жилых домов должны выполняться согласно проекту и соответствовать требованиям СНиП 2.04.08-87 и Правил безопасности в газовом хозяйстве, Госгортехнадзора России.

Эксплуатацию внутридомового газового оборудования необходимо осуществлять в соответствии с Правилами технической эксплуатации и требованиями безопасности труда в газовом хозяйстве Российской Федерации.

5.5.3. Устройство систем газоснабжения в домах старой застройки и установку дополнительных приборов в домах, оборудованных газовыми приборами, допускается производить с разрешения газоснабжающей организации.

5.5.4. Монтаж газового оборудования и установка газовых приборов должны выполняться специализированной газоснабжающей организацией. Присоединение водонагревателей к водопроводу, установка смесителей горячей и холодной воды и другие сопутствующие работы допускается выполнять специализированной организацией.

5.5.5. Самовольная установка дополнительных и перестановка имеющихся газовых приборов не допускается. Работы по перестановке выполняет специализированная организация с разрешения газоснабжающей организации.

5.5.6. Вопросы перевода на газовое топливо отопительных и отопительно-варочных печей должна рассматривать организация по обслуживанию жилищного фонда после проведения обследования печей и дымоходов комиссией с участием представителей пожарного надзора.

5.5.7. Включение системы газоснабжения жилых домов или отдельных квартир следует производить персоналом газоснабжающей организаций, который производит инструктаж работников организаций по обслуживанию жилищного фонда и потребителей газа в соответствии с Правилами безопасности пользования газа в быту.

Газоснабжающая организация должна извещать организацию по обслуживанию жилищного фонда о пуске газа не позднее, чем за три дня.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна не позднее, чем за два дня до включения газа, оповестить проживающих о необходимости их присутствия в квартирах.

5.5.8. Эксплуатация систем газоснабжения домов или приборов 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;
- наличии трещин и щелей в дверях и дверных перегородках, отделяющих кухни от жилых комнат;
- отсутствии тяги в дымовых и вентиляционных каналах;
- неисправностях, требующих капитального ремонта газовых приборов, а также трубопроводов и арматуры (особенно при наличии запаха газа).

5.5.9. При техническом состоянии системы газоснабжения дома или самого дома, исключающем возможность дальнейшей эксплуатации системы, газоснабжающая организация должна выдавать организации по обслуживанию жилищного фонда предупреждение с перечнем необходимых мероприятий и сроков их выполнения.

При несоблюдении сроков, указанных в письменных предупреждениях, газоснабжающая организация имеет право произвести отключение системы.

О предстоящих отключениях систем газоснабжения жилых домов, за исключением случаев аварии или пожаров, газоснабжающая организация предупреждает организацию по обслуживанию жилищного фонда за двое суток и ставит в известность администрацию населенного пункта и владельца дома.

5.5.10. При выезде лиц, проживающих в квартире на срок более трех месяцев, или при наличии неисправных газовых приборов по заявке организации по обслуживанию жилищного фонда или самих проживающих, все газовые приборы должны быть отключены (представителем газоснабжающей организации).

5.5.11. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна:

- 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;
- контролировать выполнение нанимателями и владельцами квартир "Правил пользования газом в быту";
- 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 газоснабжающими организациями производство земляных работ и посадку зеленых насаждений вблизи трасс подземных газопроводов;

- своевременно заключать договора с газоснабжающими организациями на отключение систем газоснабжения домов или квартир, подлежащих капитальному ремонту;
- обеспечить соблюдение требований технического и санитарного состояния помещений, где установлены газовые приборы;
- запрещать использование кухонь под жилые помещения;
- следить за соблюдением правил пользования газом проживающими.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Работы по устранению дефектов строительного характера, а также нарушений тяги каналов, выявленных при профилактических осмотрах (ревизиях), а также отделочные работы после монтажа или ремонта систем газоснабжения должны выполняться организацией по обслуживанию жилищного фонда.

2. Гарантийные сроки для капитально ремонтируемых зданий, в которые подрядчик обязан устранить все дефекты, по газификации, выявленные в процессе эксплуатации и допущенные по вине подрядчика, устраняются в течение 6 месяцев.

5.5.12. Включение установок, работающих на газе (систем газоснабжения, котельных и др.), после длительного перерыва или ремонта допускается производить газоснабжающей организации или в присутствии ее представителя.

Обслуживать газовое оборудование, организации по обслуживанию жилищного фонда допускается персоналу обслуживающей этот фонд организации при условии наличия лицензии. Машинисты (операторы) котельных должны иметь специальные удостоверения на право обслуживания котлов.

5.5.13. Эксплуатация технических подполий и подвалов в домах должна осуществляться организацией по обслуживанию жилищного фонда, на которую возлагаются: систематическая проверка наличия запаха газа, контроль за работой систем вентиляции и освещения, обеспечение свободного входа персоналу газоснабжающей организации и доступности газопровода; выполнение других работ, оговоренных договором с газоснабжающей организацией.

5.5.14. Технические подполья и подвалы, в которых расположены газопроводы, запрещается использовать под склады и другие нужды. 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 в организации по обслуживанию жилищного фонда в местах, согласованных с газоснабжающей организацией. 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.

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

5.5.16. О всех случаях наличия запаха газа или повреждения сети необходимо срочно сообщить аварийной службе предприятия газового хозяйства по телефону.

Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана обеспечить проветривание загазованного и ближайшего к нему помещения с предварительным предупреждением жильцов о немедленном прекращении пользования открытым огнем, газовыми и электрическими приборами, электрозвонками при обнаружении запаха газа в любом помещении дома.

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.

5.5.17. Организации по обслуживанию жилищного фонда, ответственные за технически исправное состояние вентиляционных каналов и дымоходов по договорам со специализированными организациями должны обеспечивать пригодность к эксплуатации вентиляционных каналов и дымоходов в следующие сроки:

- а) дымоходов:
- кирпичных - один раз в три месяца;
 - асбоцементных, гончарных и из жаростойкого бетона - один раз в год;
 - отопительно-варочных печей - три раза в год (перед началом и среди отопительного сезона, а также в весеннее время);
 - отопительных печей и котлов - один раз в год (перед отопительным сезоном);

б) вентиляционных каналов помещений, в которых установлены газовые приборы - не реже двух раз в год (зимой и летом).

Ремонт дымоходов и вентиляционных каналов допускается производить лицам соответствующей специальности под наблюдением инженерно-технического работника организации по обслуживанию жилищного фонда.

Проверка и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов должна оформляться актами, представленными в установленные сроки.

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

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

5.5.18. Осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов должен производиться в зимнее время не реже одного раза в месяц. По результатам осмотра должна быть запись в специальном журнале с указанием всех выявленных неисправностей и характера работ, проведенных с целью их устранения.

5.5.19. Для газифицированных домов и помещений целесообразна установка счетчиков газа для учета расхода топлива как целиком на здание, так и поквартирно.

5.6. Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование.

5.6.1. Эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с действующими Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей и правилами техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭ, ПУЭ и ПТБ).

5.6.2. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию:

- шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная со 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 квартирных счетчиков энергии, которые находятся в ведении и обслуживаются энергоснабжающей организацией;

- осветительных установок общедомовых помещений 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, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда;

- силовых и осветительных установок и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений, находящихся на балансе организаций по обслуживанию жилищного фонда;

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

- автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.

5.6.3. Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит, установленных централизованно при строительстве или реконструкции дома, а также внутриквартирных групповых линий их питания, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит, осуществляют организации, принявшие на баланс это оборудование.

5.6.4. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна получить от строительномонтажной организации, возводившей или ремонтировавшей жилой дом, следующую техническую документацию:

- исполнительные чертежи и схемы электроснабжения жилого дома со спецификацией электрооборудования, КИП и автоматики, электроконструкций, установленных светильников, электроустановочных изделий, защитной аппаратуры и электромонтажных изделий, а также марки и сечения проводов и кабелей, примененных на отдельных участках внутридомовой электрической сети;

- при скрытых системах электропроводок - трассы прохождения электропроводок по всем помещениям, включая помещение квартир; на скрытые работы, оставленные по результатам осмотра перед закрытием;

- паспорта на установленные в общедомовых помещениях силовое электрооборудование и средства автоматизации с протоколами их испытаний;

- акты приемо-сдаточных испытаний электроплит;

- протоколы измерения сопротивления петли "фаза-нуль";

- протоколы измерения сопротивления растеканию тока заземляющих устройств (или системы вторичного заземления), в том числе молниезащиты;

- акт на выполненные работы по радиофикации.

5.6.5. Текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкерных элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей должно проводиться в соответствии:

- с Инструкцией по обслуживанию инженерного оборудования и силовых электроустановок жилого дома;

- с Инструкцией по технике безопасности при обслуживании электроустановок жилых зданий;

- с Инструкцией по обслуживанию закладных и защитных устройств для радиостоек и телеантенн;

- с Должностными инструкциями для работников, обслуживающих электрооборудование жилых зданий.

При отсутствии типовых инструкций они составляются на местах и утверждаются лицом, ответственным за электрохозяйство.

5.6.6. Эксплуатационный персонал, обслуживающий электрохозяйство, обязан осуществлять:

- планово-предупредительные осмотры и планово-предупредительные ремонты электрооборудования и электрических сетей в соответствии с ежегодными графиками работ, утвержденными лицом, ответственным за электрохозяйство. Электротехническое оборудование, входящее в состав специального технологического и силового оборудования, должно проходить планово-предупредительный осмотр и планово-предупредительный ремонт по графикам осмотров и ремонтов технологического оборудования;

- текущий и неплановый ремонт для устранения обнаруженных неисправностей в системе внутридомового электроснабжения, а также по заявкам жильцов;

- периодическое (не реже одного раза в год) измерение токов в фазных проводах питающих линий;

- периодическое (не реже одного раза в три года) измерение сопротивления изоляции электрической сети и сопротивления растеканию тока заземляющих устройств молниезащиты;

- периодическое (не реже одного раза в пять лет) измерение полного сопротивления петли "фаза-нуль" (для силовых электрических сетей). Работы по измерению сопротивления петли "фаза-нуль" и сопротивления растеканию тока заземляющих устройств целесообразно поручать специализированным организациям;

- периодический (один раз в год) осмотр и текущий ремонт стационарных электроплит с заменой неисправных узлов и деталей и проверкой напряжения между заземленным корпусом электроплиты и ближайшим сантехническим оборудованием кухни.

5.6.7. Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны осуществлять модернизацию и реконструкцию электрооборудования жилых домов с целью обеспечения возможности населению пользоваться бытовыми электроприборами мощностью до 4 кВт в каждой квартире.

Очередность и объемы работ по каждому дому, подлежащему модернизации и реконструкции, следует устанавливать в соответствии с Методическими указаниями по модернизации внутридомовых электрических сетей при различных уровнях электрификации быта и утверждать в местных органах самоуправления.

5.6.8. Персонал организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязан:

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

- обеспечивать запроектированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений;

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

- обеспечивать и контролировать работоспособность систем автоматического включения и выключения электрооборудования (насосов, освещения подъездов и лестничных клеток и т.п.);
- контролировать использование в светильниках коридоров, лестничных клеток, подъездов и других общедомовых помещениях ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемой по условиям освещенности;
- не допускать нарушения графиков работы электрооборудования (насосов и т.п.);
- в насосных установках применять электродвигатели требуемой мощности;
- осуществлять очистку от пыли и грязи окон потолочных фонарей и светильников в лестничных клетках в сроки, определяемые ответственным за электрохозяйство в зависимости от местных условий, чистку светильников следует, как правило, совмещать с очередной сменой перегоревших ламп и стартеров, с заменой вышедших из строя отражателей, рассеивателей и других элементов светильников;
- при выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования дома или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности;
- немедленно сообщать в энергоснабжающую организацию об авариях в системе внутридомового электроснабжения, связанных с отключением питающих линий, с поражением людей электрическим током.

5.6.9. Персонал организации, обслуживающей электрооборудование жилых домов, должен проверять в жилых квартирах:

- соблюдение правил пользования электроэнергией, обращая внимание на учет электроэнергии и электробезопасность;
- наличие на квартирных щитках калиброванных вставок плавких предохранителей и правильности установки автоматических выключателей;
- сохранность и правильность монтажа электрических проводок и электроустановочных изделий;
- наличие в квартирах электроприборов, угрожающих пожарной безопасности дома, электрических сетей и электрооборудования, а также требовать разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда или энергоснабжающих организаций на дополнительную установку или замену электроотопительных приборов, стационарных электроплит, электроводоподогревателей и т.д. Об обнаруженных нарушениях необходимо сообщать в районные предприятия Энергонадзора. На время, необходимое для проведения осмотра или ремонта электрооборудования, организации по обслуживанию жилищного фонда имеют право на отключение электропитания здания, предварительно оповестив жителей о сроках и продолжительности перерыва электроснабжения.

5.6.10. Все работы по устранению неисправностей электрооборудования (см. прил. № 19) и электрических сетей должны записываться в специальном оперативном журнале.

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

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

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

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

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

5.6.13. В домах, питаемых от силовых трансформаторов напряжением 380/220 В с глухо заземленной нейтралью, в качестве заземлителя следует использовать нулевой рабочий проводник питающей линии (стояка).

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

Контроль за исправностью электроинструмента должно осуществлять лицо, ответственное за электрохозяйство жилого дома.

5.6.14. Комплектование, применение, нормы и сроки испытаний необходимых средств защиты при оперативных переключениях и других работах в электроустановках жилых домов регламентируются правилами ПТЭ и ПТБ. Правилами применения и испытания средств защиты, используемых в электроустановках с учетом местных условий.

5.6.15. 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.

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

5.6.17. Осмотр люминесцентных светильников со стартерной схемой включения и замену залипших стартеров следует производить один раз в месяц.

5.6.18. В домах выше пяти этажей следует предусматривать систему рабочего и эвакуационного освещения с автоматическими системами управления рабочим освещением при помощи фоторелейных устройств и частичным отключением рабочего освещения в ночные часы (с 24 до 6 утра) с помощью программного устройства.

5.6.19. В домах, присоединенных к системе объединенной диспетчерской службы, управление рабочим освещением общедомовых помещений может быть передано этой службе.

5.6.20. В домах для включения светильников рабочего освещения общедомовых помещений допускается применять выключатели с выдержкой времени на отключение. При применении указанных выключателей должны оставаться включенными в течение всего темного времени суток освещение в холле подъезда (на первом этаже у лестницы), а при недостаточной естественной освещенности - круглосуточно и у лифтов.

При применении выключателей с выдержкой времени на отключение их необходимо устанавливать на каждом этаже с обеспечением возможности оперативного включения на постоянный режим работы на время уборки лестничной клетки, переноса мебели и пр.

5.6.21. В домах любой этажности следует устанавливать индивидуальные выключатели (в том числе с выдержкой времени) у светильников редкого пользования (поэтажных "карманах", приемных клапанов мусоропроводов и т.п.).

5.6.22. Техническое обслуживание и ремонты электроустановок жилых зданий должны производить лица, знающие схему электроснабжения данного здания, характеристики примененного электрооборудования, должностные и эксплуатационные инструкции, прошедшие обучение и проверку знаний техники безопасности, имеющие квалификационную группу по технике безопасности электротехнических работ не ниже III.

При техническом обслуживании электроустановок жилых зданий также необходимо требованиями Правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок.

В техподпольях, мусоросборных камерах, на крышах, в лифтовых шахтах, помещениях тепловых узлов, домовых и крышных котельных, насосных, помещениях с токопроводящими полами, ванных комнатах производить ремонтные работы единолично не разрешается.

5.6.23. Персонал, обслуживающий электрооборудование жилых зданий, должен не реже одного раза в год проходить проверку знаний по технике безопасности. Программа экзаменов по технике безопасности составляется и утверждается руководством организации по обслуживанию жилищного фонда с учетом особенностей оборудования эксплуатируемых домов.

Проверка знаний по технике безопасности и присвоение II и III квалификационных групп должна производиться квалификационной комиссией численностью не менее трех человек, при обязательном присутствии главного инженера или ответственного лица за электрохозяйство организации по обслуживанию жилищного фонда.

Результаты проверки знаний по технике безопасности должны заноситься в журнал по форме, установленной ПТЭ и ПТБ.

Работнику, прошедшему проверку, следует выдавать удостоверение о присвоении квалификационной группы по форме, установленной ПТЭ и ПТБ.

5.6.24. Персонал, обслуживающий электрохозяйство, при приеме на работу должен пройти вводный инструктаж по правилам безопасной работы с электротехническим оборудованием, оказанию первой помощи пострадавшему от электрического тока, правилам предотвращения и тушения пожаров, а также быть ознакомлен с проведением всех видов работ, входящих в его должностные обязанности.

Проведение вводного инструктажа фиксируется в журнале.

5.6.25. Обслуживание стационарных электрических плит, установленных централизованно, должно осуществляться электромонтерами непосредственно в квартирах по договору.

5.6.26. Периодичность осмотров и ремонтов электроплит и содержание работ установлены Сборником нормативно-технической документации по эксплуатации бытовых стационарных электроплит.

5.6.27. Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штепсельного соединения с заземляющим контактом.

5.6.28. Техническое обслуживание электроплит должно осуществляться один раз в год, при этом проводятся:

- измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни;
- измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штепсельной вилкой);
- проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;
- осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

5.6.29. Текущий ремонт электроплит (замена и ремонт вышедших из строя частей и деталей электроплиты, которые могут быть осуществлены непосредственно на месте) следует, как правило, объединять с техническим обслуживанием.

5.6.30. Капитальный ремонт электроплит следует производить, в соответствии с долговечностью, указанной заводом-изготовителем, в специализированных мастерских. Капитальный ремонт раньше указанного срока допускается при наличии акта, подписанного электромонтером, обслуживающим данную электроплиту, утвержденного главным инженером или ответственным за электрохозяйство организации по обслуживанию жилищного фонда. Если неисправности произошли по вине нанимателей (владельцев) жилых помещений вследствие нарушения ими правил пользования электрической плитой, то ремонт и замена плиты осуществляются за счет средств нанимателей (владельцев).

Взамен электроплиты, взятой на капитальный ремонт, в квартире в течение не более шести часов должна быть установлена другая электроплита с установленной мощностью не выше, чем снятая, из новой партии или прошедшая капитальный ремонт в специализированных мастерских и имеющая протоколы необходимых испытаний.

5.6.31. Передача электрооборудования жилого дома или отдельных видов оборудования (стационарных электроплит и др.) на обслуживание специализированной организации должна проводиться по договору.

5.6.32. Обслуживание и ремонт радиотрансляционной сети, оборудования радиотрансляционных стоек, телевизионных антенн коллективного пользования, а также усилителя коллективных систем приема телевидения должно производиться предприятиями Минсвязи России по договору с организацией по обслуживанию жилищного фонда.

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

5.6.33. Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана:

- осуществлять наблюдение за сохранностью устройств оборудования радиотрансляционной сети и незамедлительно сообщать в предприятия связи о всех обнаруженных недостатках;
- своевременно ремонтировать части здания, используемые для крепления устройств и оборудования радиотрансляционной сети (несущие балки и др.);
- заблаговременно сообщать в радиотрансляционный узел о плановых работах по ремонту кровли или перекрытий зданий и не допускать повреждений устройств оборудования радиотрансляционной сети;
- обеспечивать правильную эксплуатацию металлических ограждений крыш, закладных устройств, заземлений радиостоек и по требованию представителя радиотрансляционной сети предъявлять необходимую документацию по данным вопросам;
- давать нанимателям (владельцам) требуемые справки и сведения о работе радиотрансляционных узлов;

- обеспечивать беспрепятственный допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения;
- не разрешать на зданиях установку устройств рекламы, транспарантов, антенн индивидуального пользования, а также других устройств и оборудования, которые могут нарушать работу радиотрансляционной сети. В необходимых случаях эти вопросы подлежат согласованию с предприятием связи;
- обеспечивать безопасные входы и выходы на крыши к радиостойкам, через чердачные помещения, слуховые окна, люки;
- принимать совместно с работниками соответствующих правоохранительных органов меры, исключающие возможность постороннего включения звукоусилительных устройств в радиотрансляционную сеть, мешающую нормальной работе сети, а при обнаружении включения и передачи при этом различной информации (с магнитофона, приемника, проигрывателя и микрофона) принимать экстренные меры для прекращения их, одновременно сообщая об этом в радиотрансляционный узел.

5.7. Вентиляция.

5.7.1. Расчетные температуры, кратности и нормы воздухообмена для различных помещений жилых домов должны соответствовать нормам СНиП 2.08.01-89, приведенным в прил. № 15. Естественная вытяжная вентиляция должна обеспечивать удаление необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха 5°C и ниже.

При эксплуатации механической вентиляции и воздушного отопления не допускается расхождение объема притока и вытяжки от проектного более чем на 10%, снижение или увеличение температуры приточного воздуха более чем на 2°C.

5.7.2. Персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить:

- плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;
- замену сломанных вытяжных решеток и их крепление;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах;
- устранение засоров в каналах;
- устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.

5.7.3. Чердаки должны иметь дощатые мостики или настилы для перехода через вентиляционные короба и воздуховоды, исправное состояние которых следует проверять ежегодно. Все деревянные конструкции должны иметь огнезащиту.

5.7.4. Теплые чердаки, используемые в качестве камеры статического давления вентиляционных систем должны быть герметичны.

Вентиляционным отверстием такого чердачного помещения является сборная вытяжная шахта.

Теплые чердаки должны иметь:

- герметичные ограждающие конструкции (стены, перекрытия, покрытия) без трещин в конструкциях и неисправностей стыковых соединений;
- входные двери в чердачное помещение с устройствами контроля или автоматического открывания и закрывания из диспетчерского пункта;
- межсекционные двери с запорами или с фальцевыми защелками;
- предохранительные решетки с ячейками 30 x 30 мм на оголовках вентиляционных шахт, располагаемых в чердачном помещении, и снизу общей сборной вытяжной шахты, а также поддон под сборной вытяжной шахтой;
- температуру воздуха в чердачном помещении не ниже 12°C.

5.7.5. Пылеуборка и дезинфекция чердачных помещений должны производиться не реже одного раза в год, а вентиляционных каналов не реже одного раза в три года.

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

5.7.7. Вентиляционные системы в жилых домах должны регулироваться в зависимости от резких понижений или повышений текущей температуры наружного воздуха и сильных ветров. Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда обязаны проинструктировать жильцов о правилах регулирования вентиляционных систем.

5.7.8. Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается.

В кухнях и санитарных узлах верхних этажей жилого дома допускается вместо вытяжной решетки установка бытового электровентилятора типа ВО-45 и др.

Во время сильных морозов во избежание опрокидывания тяги в помещениях верхних этажей, особенно в жилых домах повышенной этажности, прикрывать общий шибер или дроссель-клапан в вытяжной шахте вентиляционной системы не рекомендуется.

5.7.9. Воздуховоды, каналы и шахты в не отапливаемых помещениях, имеющие на стенках во время сильных морозов влагу, должны быть дополнительно утеплены эффективным биостойким и несгораемым утеплителем.

Оголовки центральных вытяжных шахт естественной вентиляции должны иметь зонты и дефлекторы.

Автоматические дроссели - клапаны вытяжных вентиляционных систем многоэтажных жилых зданий следует эксплуатировать в соответствии с инструкцией завода-изготовителя.

5.7.10. Антикоррозионная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов должна производиться не реже одного раза в три года.

5.7.11. Перечень недостатков системы вентиляции, подлежащих устранению во время ремонта жилого дома, должен составляться на основе данных весеннего осмотра.

5.7.12. Неисправности вентиляционных установок с механическим побуждением, находящихся в арендуемых помещениях, устраняются арендаторами.

5.7.13. Эксплуатацию систем механической вентиляции и воздушного отопления жилых домов следует производить в соответствии с Правилами технической эксплуатации гостиниц и их оборудования (М.: Стройиздат, 1985).

5.8. Внутренний водопровод и канализация.

5.8.1. Производство ремонтных работ систем водоснабжения и канализации следует осуществлять в соответствии с Правилами по технике безопасности при текущем и капитальном ремонте жилых и общественных зданий. Правилами устройства и безопасной эксплуатации систем водоснабжения и водоотведения и настоящими Правилами.

Неисправности в системах внутреннего водопровода и канализации следует устранять методами, согласно рекомендованному прил. № 19.

5.8.2. Система водопровода должна выдерживать давление до 10 кгс/см² (1 МПа), канализационные трубопроводы, фасонные части, стыковые соединения, ревизии, прочистки должны быть герметичны при давлении 1,0 кгс/см² (0,1 МПа).

5.8.3. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать:

а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию жилищного фонда;

б) 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 сроки согласно рекомендуемому приложению № 19;

в) 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 не герметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в сроки и методами согласно прил. № 19 и 22;

г) предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации;

д) обслуживание насосных установок систем водоснабжения и местных очистных установок систем канализации;

е) изучение слесарями-сантехниками систем водопровода и канализации 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 схемы составляются вновь;

ж) контроль за соблюдением нанимателями, собственниками и арендаторами правил пользования системами водопровода и канализации;

з) инженерный контроль за своевременным исполнением заявок нанимателей на устранение неисправностей водопровода и канализации.

5.8.4. Эксплуатация систем канализации и водостоков, выполненных из полиэтиленовых (ПВП), поливинилхлоридных (ПХВ) и полиэтиленовых низкой плотности (ПНП) труб, должна осуществляться в соответствии с требованиями Инструкции по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб (СН 478-80).

5.8.5. Требуемый напор в системе водопровода следует обеспечивать:

- при недостаточной величине напора на вводе водопровода для данного здания - посредством включения повысительных насосов или автоматических насосных установок с гидропневматическими баками и регулятором давления на напорной линии (например, типа 21 ч 10 н.ж. "после себя");

- при равной или превышающей величине напора на вводе водопровода, при резких его колебаниях установкой регулятора давления (типа 21 ч 10 н.ж. "после себя"), который поддерживает неизменный расчетный напор на вводе и отключает регулирующую сеть от наружной сети при отсутствии расхода воды;

- равномерное распределение воды по зданию путем установки поквартирных регуляторов расхода или давления воды на ответвлениях от стояков после вентилей, а также установкой различных дросселирующих устройств водоразборной арматуры (диафрагм, дросселирующих шайб и др.).

При наличии газовых водонагревателей в квартирах установка диафрагм не допускается.

5.8.6. В зданиях повышенной важности снижение располагаемого напора в часы наибольшего водопотребления должно быть устранено путем установки баков или устройства в отдельно стоящем ЦТП насосной установке для одного или нескольких зданий.

5.8.7. Учет расхода воды в сети водопровода в здании должен осуществляться с помощью современных водосчетчиков, установленных на водоприемном вводе жилого здания в соответствии с п. 5.8.11.

ПРИМЕЧАНИЕ. Водосчетчики ВСКМ (крыльчатые) диаметром (калибрами) от 15 до 50 мм (ГОСТ 14167-83) и СТВ (турбинные) диаметром от 65 до 250 мм (ГОСТ 14167-83), предназначенные для измерения расхода воды, качество которой удовлетворяет требованиям ГОСТ 2874-82, применяются при температуре воды от 5 до 40°C и давлении не более 1 МПа (10 кгс/см²).

В ГОСТах установлены основные технические характеристики этих водосчетчиков.

5.8.8. 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.

5.8.9. Трубопроводы в помещениях с большой влажностью следует выполнять с тепловой изоляцией.

5.8.10. Мероприятия по снижению утечек воды и нерациональному ее использованию, следует разрабатывать в соответствии с Рекомендациями по сокращению потерь воды в жилищном фонде. (М.: ОНТИ Академия коммунального хозяйства, 1976), а также по обеспечению устойчивой работы внутриквартальных магистралей водоснабжения (транзитных и размещенных в технических подпольях и в проходных каналах) при паводках.

5.8.11. Работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны разъяснять и требовать от потребителей соблюдение правил пользования водопроводом и канализацией:

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

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

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

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

- д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру и перегрева воды в системах горячего водоснабжения (нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг устанавливаются местными органами исполнительной власти);

- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

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

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

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

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

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

5.8.13. Санитарно-техническая арматура во вновь населяемых квартирах должна, как правило, выдаваться потребителю при получении ключей от квартиры и устанавливаться организацией по обслуживанию жилищного фонда по его заявке.

5.9. Мусоропроводы.

5.9.1. Ствол мусоропровода должен удовлетворять следующим требованиям:

а) ствол и все его неподвижные соединения (стыки труб, крепления клапанов и т.д.) должны быть влагостойкими, дымо- и водонепроницаемыми, в месте прохода каналов через кровлю должна быть обеспечена водонепроницаемость;

б) внутренняя поверхность ствола должна быть гладкой, без уступов, раковин, трещин и наплывов;

в) открыто расположенный ствол мусоропровода должен быть отделен от строительных конструкций звукоизолирующими упругими прокладками;

г) в нижней части ствола мусоропровода должно быть установлено шиберные устройства по ГОСТ 26256-84;

д) ствол мусоропровода должен иметь эффективную систему вентиляцию с прогоном воздуха из мусороприемной камеры (при наличии бункера в мусороприемной камере в верхней его части должно быть отверстие размером не менее 150 x 200 мм с решеткой для защиты от грызунов), оборудован промывочным и прочистным устройством;

е) вентиляционный канал ствола должен быть выполнен из негорячего материала.

5.9.2. Загрузочный клапан мусоропровода должен устраиваться по ГОСТ 24324-80 и удовлетворять следующим требованиям:

а) размеры ковша клапана должны исключать возможность сбрасывания в мусоропровод предметов, габариты которых больше внутреннего диаметра ствола;

б) ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних положениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухо- непроницаемость загрузочного клапана;

в) в любом положении ковш не должен перекрывать внутреннее сечение ствола мусоропровода;

г) при открытом стволе его загрузочное отверстие должно фиксироваться в положении, близком к горизонтальному;

д) загрузочный клапан и ковш должны обеспечивать свободное перемещение твердых бытовых отходов в ствол мусоропровода;

е) внутренняя поверхность ковша должна быть гладкой и иметь стойкое антикоррозионное покрытие.

5.9.3. Мусороприемная камера должна удовлетворять следующим санитарно-техническим требованиям:

а) стены камеры должны быть облицованы керамической плиткой, а потолок окрашен масляной краской;

б) камера должна иметь водопровод с краном диаметром 15 мм и шлангом для промывки мусоросборников и помещения камера (при наличии в доме централизованного горячего водоснабжения - краны горячей и холодной воды); при высоте здания 10 этажей и более следует предусматривать установку спинклера;

в) трап в полу камеры должен быть подсоединен к канализации и иметь диаметр не менее 100 мм;

- г) пол должен быть водонепроницаемым с уклоном 0,01 к трапу или приямку;
- д) приямок должен оборудоваться съемной решеткой и иметь вместимость не менее 30 л; в камере должны быть предусмотрены раковина с задвижкой на отводной трубе, а также ручной насос для перекачки воды из приямка в раковину;
- е) мусоросборная камера должна иметь самостоятельный вход с открывающейся наружу глухой противопожарной дверью (предел огнестойкости 0,6 часа); дверь камеры с внутренней стороны должна быть обита листовой сталью, иметь по контуру плотный притвор и запорное устройство, открываться в сторону улицы; ширина дверного проема должна быть достаточной для провоза тележки с контейнером или мусоросборником;
- ж) мусороприемная камера должна быть сухой, иметь искусственное освещение с установкой светильника в пыленепроницаемом и влагозащитном исполнении; температура воздуха в камере должна быть не менее +5°C;
- з) камера должна быть оснащена тележкой или оборудована другими устройствами для перемещения контейнеров и мусоросборников к месту подъезда мусоровозного транспорта;
- и) камера должна быть обеспечена подъездом для мусоровозного транспорта и удобным подвозом тележки с контейнером (выносом мусоросборника вместимостью до 100 л) к месту остановки мусоровозного транспорта и иметь самостоятельный вход, изолированный глухими стенами от рядом расположенных окон и входов в лестничную клетку;
- к) камера должна быть обеспечена естественной вытяжной вентиляцией, осуществляемой через ствол мусоропровода.

5.9.4. Сбрасывание бытовых 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 завертывать в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для дворового смета.

5.9.5. Сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горячие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости не допускается.

5.9.6. Ликвидация засоров, а также снятие загрузочных клапанов и их ремонт должны производиться только персоналом, ответственным за эксплуатацию систем мусороудаления. Ликвидировать засоры в стволе мусоропровода через загрузочный клапан без снятия ковша не допускается.

5.9.7. Персонал, обслуживающий мусоропроводы, должен обеспечивать:

- уборку загрузочных клапанов и бункеров;
- удаление отходов из мусороприемных камер;
- мойку мусоросборников;
- дезинфекцию мусоропроводов и мусоросборников;
- профилактический осмотр;
- устранение засоров.

5.9.8. Периодичность работ по обслуживанию мусоропроводов следует принимать согласно прил. № 25, а способы устранения основных неисправностей - по прил. № 19.

5.9.9. Планово-предупредительный текущий ремонт мусоропроводов следует осуществлять один раз в пять лет.

5.9.10. Отходы из камер должны удаляться ежедневно. Перед удалением отходов на время смены сборников и опорожнения бункеров следует закрывать шибер в нижней части ствола мусоропровода. В момент наполнения мусоросборника его следует закрывать шторой (чехлом).

5.9.11. Сборник с отходами следует к моменту вывоза удалить из мусороприемной камеры на отведенную площадку.

5.9.12. Контейнеры, находящиеся в камере под загрузкой, должны быть установлены на тележках или иметь специальные колесики для удобного перемещения за пределы камеры к мусоропроводам (ГОСТ 26257-84).

При использовании переносных мусоросборников в камере должно находиться такое их число, которое обеспечит прием отходов между сроками их вывоза. Заполненный мусоросборник следует своевременно заменить, плотно закрывая его крышкой.

5.9.13. Стационарный бункер мусороприемной камеры следует регулярно освобождать от отходов, пересыпая их в переносные мусоросборники. Перед вывозом отходов бункер должен быть полностью опорожнен.

5.9.14. Применение лебедки, тельфера и других механизмов для подъема мусоросборников и их кантования при уборке и мойке допускается при соблюдении требований техники безопасности.

5.9.15. Мусороприемные камеры должны содержаться в чистоте, а после удаления отходов - промываться. Помещение камеры и ее оборудование, а также мусоропровод и мусоросборники периодически следует подвергать дезинфекции и дератизации службой санэпидемстанции с участием рабочих по обслуживанию мусоропровода.

Складирование твердых бытовых отходов, их разбор и отбор вторсырья в камере категорически запрещается. В перерывах между работами в мусороприемных камерах их двери должны быть плотно закрыты и находиться на запоре.

5.9.16. Загрузочные, клапаны и полы должны содержаться в чистоте. После промывки клапаны следует протирать. Содержание клапанов, расположенных в квартирах, входит в обязанность жильцов.

5.9.17. Мокрая уборка бункера и нижнего конца ствола мусоропровода с шиберами должна производиться с помощью щеток, увлажненных мыльно-содовым раствором (100 г соды и 25 г мыла на ведро воды).

5.9.18. Внутренняя и наружная промывка переносных мусоросборников и контейнеров, находящихся в собственности организации по обслуживанию жилищного фонда, должна производиться с помощью щеток и мыльно-содовых растворов в мусоропроводной камере.

Контейнеры, находящиеся в собственности спецавтохозяйств, должны доставляться в домовладения чистыми.

5.9.19. Временное прекращение пользования мусоропроводом допускается при обнаружении засоров, а также повреждений и неисправностей. В этом случае необходимо сообщить о случившемся руководству организации по обслуживанию жилищного фонда и принять меры к немедленному устранению неисправностей (см. прил. № 19).

Двери (ревизии) в верхней части ствола мусоропровода находятся на запоре.

5.9.20. Работа вытяжной вентиляции из мусоропроводов через открытое отверстие загрузочного клапана в нижнем и верхнем этажах должна проверяться ежемесячно.

Определять наличие тяги в стволе мусоропровода по отклонению пламени не допускается.

5.9.21. Прочистку ствола мусоропровода от засора следует осуществлять опусканием на тросе специального груза через ревизию в верхней части ствола или через отверстия загрузочных клапанов при снятии их подвижных частей. Для очистки внутренней поверхности стенок мусоропровода следует применять навинчивающиеся друг на друга стальные прутья или гибкие шланги с закрепленным на конце прочистным приспособлением.

Снижение размеров загрузочных клапанов допускается при реконструкции ствола мусоропровода, при этом ширина клапана должна быть не менее 1/2 диаметра ствола мусоропровода.

5.9.22. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна систематически проверять правильность эксплуатации и обслуживания мусоропроводов, проводить инструктаж рабочих мусоропровода по санитарному содержанию домовладений, по технике безопасности в жилищном хозяйстве, а также своевременно обеспечивать рабочих мусоропровода спецодеждой инвентарем по установленным нормативам.

5.9.23. Нормы обслуживания мусоропроводов в зависимости от видов работ, утверждены Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР 21 сентября 1990 г. № 12.

5.10. Лифты.

5.10.1. Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами следует осуществлять специализированной организацией в соответствии с действующими Правилами устройства и безопасности эксплуатации лифтов (ПУБЭЛ), инструкциями по эксплуатации заводов-изготовителей. Положением по организации ремонта лифтов и Положением о планово-предупредительном ремонте лифтов и проводить линейными электромеханиками совместно с лифтерами (лифтовое обслуживание) или (при подключении лифтов к диспетчерскому пульту) - линейными электромеханиками совместно с диспетчерами и дежурными электромеханиками (комплексное безлифтовое обслуживание) Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.

5.10.2. Каждый вновь установленный лифт должен быть зарегистрирован, а реконструированный лифт перерегистрирован в органах Госгортехнадзора.

5.10.3. Регистрация (перерегистрация) лифта в органах Госгортехнадзора должна производиться при представлении следующих документов:

- письменного заявления руководства организации - владельца лифта;

- паспорта лифта с комплектом технической документации;
- акта технической готовности и приемки лифта, подтверждающего соответствие лифта требованиям ПУБЭЛ;
- документа, подтверждающего наличие у владельца лифта обученного и аттестованного обслуживающего персонала (диспетчеры, лифтеры, лифтеры-обходчики) или договора на проведение технического надзора за лифтом специализированной организацией.

5.10.4. Разрешение на пуск лифта в эксплуатацию вновь смонтированного или реконструированного должно выдаваться после его регистрации (перерегистрации) и технического освидетельствования инспектором Госгортехнадзора.

5.10.5. Техническое освидетельствование лифта следует производить в присутствии лица технической администрации владельца лифта, а при техническом освидетельствовании вновь смонтированного (реконструированного) лифта должен присутствовать представитель монтажной организации. Дата и результаты технического освидетельствования лифта должны записываться в паспорт лицом, производившим освидетельствование.

5.10.6. Владелец лифта должен:

- а) обеспечить обслуживание лифтов необходимым количеством диспетчеров, лифтеров, лифтеров-обходчиков;
- б) следить за укомплектованностью штатов, обученностью и аттестацией персонала, своевременным проведением повторной проверки знаний;
- в) установить количество лифтов, обслуживаемых одним диспетчером, лифтером, лифтером-обходчиком по согласованию с органами Госгортехнадзора;
- г) назначить приказом лицо (аттестованное в органах Госгортехнадзора), преимущественно из технической администрации, ответственное за исправное состояние и безопасное действие лифтов (если надзор за лифтами осуществляет специализированная организация, то ответственность за исправное состояние и безопасное действие лифтов несет соответствующее лицо этой организации); обслуживание лифтов лифтерами и лифтерами-обходчиками допускается при невозможности диспетчеризации лифтов дома (домов);
- д) обеспечить обслуживающий персонал действующими должностными инструкциями и инструкциями по технике безопасности;
- е) обеспечить проведение массово-разъяснительной работы, распространение информационного материала по правилам пользования лифтами среди населения;
- ж) вывесить в кабине лифта и на первом посадочном этаже правила пользования лифтом, а также номера телефонов, по которым следует звонить в случае обнаружения неисправности лифта;
- з) контролировать проведение сменных осмотров лифтов лифтерами или лифтерами-обходчиками и записей о проведенной работе в журнале "Приемка-сдачи смен";
- и) контролировать проведение технических осмотров и ремонтов лифтов работниками специализированной организации в установленные сроки;
- к) контролировать ежегодное техническое освидетельствование лифтов;
- л) обеспечить ремонт строительных конструкций лифта по согласованию и в присутствии представителя организации, ведущей надзор за лифтом;
- м) обеспечить свободные подходы к лифтам, дверям машинного и блочного помещения;
- и) обеспечивать нормальную освещенность этажных площадок перед входом в лифт, а также подходов в машинное и блочное помещение;
- о) не допускать хранения посторонних предметов в машинном и блочном помещении, следить, чтобы двери в эти помещения были постоянно заперты, а ключи хранились у дежурного лифтера, лифтера-обходчика или диспетчера, о чем должна быть соответствующая надпись на двери;
- п) принимать немедленные меры по устранению причин, вызывающих появление влаги в машинном, блочном помещении, шахте или приямке лифта;
- р) устанавливать порядок работы лифтов по согласованию со специализированной организацией;
- с) при возникновении аварии немедленно уведомить организацию, осуществляющую технический надзор за лифтом, а при несчастном случае, связанном с эксплуатацией лифта, кроме этого, уведомить органы милиции и Госгортехнадзора и, по возможности, если это не представляет опасности для жизни и здоровья людей, сохранить всю обстановку аварии или несчастного случая до прибытия представителей указанных служб;
- т) предоставлять для проведения испытаний лифта тарированный груз, обеспечивая его загрузку и выгрузку.

5.10.7. К работе в качестве диспетчеров, лифтеров, лифтеровобходчиков могут быть допущены лица не моложе 18 лет, прошедшие медицинское освидетельствование, обученные по установленной программе и аттестованные органами Госгортехнадзора с выдачей соответствующего удостоверения.

5.10.8. Повторная проверка зданий и практических навыков работы диспетчера, лифтера-обходчика должна производиться не реже одного раза в год аттестационной комиссией владельца лифта с участием представителя специализированной организации, осуществляющей технический надзор за лифтами.

6. ОСОБЕННОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В ОТДЕЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ

6.1. Основные положения.

6.1.1. Эксплуатация жилых зданий, построенных на просадочных, набухающих, засоленных грунтах, на песках-пльвунах, на рыхлых песках, в районах выработки, на грунтах на подрабатываемых территориях в сейсмических районах и районах вечной мерзлоты, должна быть осуществлена в соответствии с требованиями специальных и нормативных документов по проектированию и строительству в указанных особых регионах и настоящих Правил.

6.1.2. Организации, обслуживающие жилищный фонд в районах с особыми условиями, должны проводить наблюдения за техническим состоянием зданий и инженерного оборудования в процессе их эксплуатации, организовывать и непосредственно участвовать в осуществлении мероприятий по предупреждению и устранению повреждений зданий от действия просадок при замачивании просадочных или засоленных грунтов, от подъема фундаментов при замачивании набухающих глинистых грунтов; от потери устойчивости фундаментов при выдавливании слабых водонасыщенных глинистых и заторфованных грунтов или песков-пльвунов, оттаивания вечномерзлых грунтов и действия сейсмических сил.

6.1.3. В чрезвычайных условиях организации по обслуживанию жилищного фонда должны участвовать в работе комиссии, создаваемых решениями местных органов исполнительной власти.

6.1.4. Организации по обслуживанию жилищного фонда (в чрезвычайных условиях - с участием комиссии) должны контролировать выполнение всех мероприятий, намеченных по ликвидации последствий для жилищного хозяйства землетрясения, просадки, разрушения и т.п. Для выполнения указанных работ допускается участие (по согласованию с соответствующими организациями) специалистов необходимой квалификации (техник-геодезист, специалисты по водозащите и т.п.).

6.1.5. Паспорт здания на просадочных грунтах, подрабатываемых территорий, в сейсмических условиях и районах вечной мерзлоты следует включить дополнительные сведения о конструктивных особенностях фундаментов: описание грунтов основания; мероприятия по сохранению грунтов при строительстве и эксплуатации, результаты выполненных наблюдений за осадками и деформациями здания.

6.1.6. В организации по обслуживанию жилищного фонда должен быть план (схема) всех коммуникаций, проложенных на ее территории, с указанием расположения смотровых колодцев, вводов и выпусков, мест установки запорных устройств и их номера на плане, позволяющих выключать воду на отдельных участках.

6.2. Районы просадочных грунтов.

6.2.1. Здания, построенные на участках, имеющих макропористые лессовые грунты второго типа по просадочности с частичным устранением просадочных свойств механическим уплотнением или на естественном основании, должны иметь систематическое наблюдение за осадками.

6.2.2. В процессе технической эксплуатации зданий на просадочных грунтах следует осуществлять дополнительные мероприятия:

- контролировать своевременную ликвидацию утечек воды из систем водопровода, канализации, теплофикации в зданиях и наружных сетях, для чего надлежит производить соответствующий инструктаж по вопросам безопасности при утечках воды;
- проверять правильность записей в журнале всех случаев аварий, утечек из систем трубопроводов, результаты осмотра состояния смотровых и контрольных колодцев и состояние отдельных конструкций в аварийных случаях;

- следить за доступностью 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;

- проверять выключение кранов по окончании полива газонов и тротуаров (во избежание образования сосредоточенных скоплений воды вблизи фундаментов зданий).

6.2.3. 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.

6.2.4. Измерение величины осадок и просадочных деформаций должно производиться нивелированием по установленным на цоколе здания и на несущих поперечных стенах осадочным маркам, после приемки здания в эксплуатацию организацией по обслуживанию жилищного фонда, 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.

6.2.5. 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.

6.2.6. После продолжительных ливневых дождей (в течение 2 - 3 дней) следует 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.

6.2.7. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать профилактическую прочистку сетей канализации в многонаселенных 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.

6.2.8. 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.

6.2.9. 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.

6.2.10. Производство работ по обнаружению и ликвидации источника увлажнения и фундаментов в сложных случаях поручать специалистам-экспертам или специализированной организации.

6.2.11. Восстановление прочности деформационных элементов, конструкций и здания в целом следует осуществлять после устранения источников замачивания и возможности появления просадочных деформаций при дальнейшей эксплуатации дома.

6.2.12. 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).

6.2.13. 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.

6.2.14. Восстановление и усиление деформированных зданий должно осуществляться по проектам.

6.2.15. 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.

При производстве работ по капитальному ремонту зданий:

а) не допускаются:

- заделка стыков раструбных соединений трубопроводов цементом;
- применение песка, строительного мусора и других дренирующих материалов для обратной засыпки траншей и фундаментов дома;

б) должны быть обеспечены:

- установка запорных устройств в сетях водоснабжения;
- выпуски для отвода вод из каналов, лотков и пр.;

в) 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).

6.3. Районы засоленных грунтов.

6.3.1. Наблюдения за осадками здания, расположенных на засоленных грунтах, должны производиться в соответствии с Правилами, изложенными для районов просадочных грунтов.

6.3.2. Подземные сооружения и конструкции, части здания, металлические и железобетонные трубы на засоленных грунтах должны быть защищены от солевой коррозии специальными защитными покрытиями.

6.3.3. В подвалах и технических подпольях на засоленных грунтах устройство заглубленных лотков, каналов, тоннелей, прямков следует производить с использованием кислотостойких бетонов, кислотоупорного кирпича и антикоррозионных покрытий.

6.3.4. 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.

6.3.5. 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.

6.3.6. Скрытые работы (см. п. 6.2.15) при возведении зданий на засоленных грунтах должны подвергаться освидетельствованию и промежуточной приемке по мере их готовности, с составлением акта на скрытый вид работы.

6.4. Районы подрабатываемых территорий.

6.4.1. Строительно-конструктивные мероприятия по усилению жилого дома или группы домов, оказавшихся на территории, намеченной к подработке, должны осуществляться до начала горных работ.

6.4.2. Конструктивные меры защиты зданий, построенных без учета влияния подземных работ, должны назначаться по проекту.

6.4.3. Характер и объем мер защиты зданий под горными выработками следует принимать в зависимости от их технических характеристик на период обследования, для чего надлежит провести внеочередной предварительный осмотр, 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.

Осмотр следует оформлять актом.

6.4.4. Швы скольжения и деформационные (осадочные) швы не должны заполняться досками, кирпичом или другими жесткими материалами. Позтажные 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 требованиям СНиП II-8-78.

Отклонения от проекта, допущенные при строительстве или ремонте (например, наличие не предусмотренных проектом проемов, ослабляющих несущую способность конструкции), должны быть проверены расчетом.

6.4.5. 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 др.

6.4.6. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна контролировать своевременное уточнение и утверждение в установленном порядке мер защиты здания (зданий) предприятием; производящим подработку, а также обеспечить уведомление предприятием о подработке не позже, чем за пять месяцев до подхода выработки к зоне влияния на охраняемые здания.

Организация по обслуживанию жилищного фонда имеет право отказываться от предложенных мер защиты зданий в случаях, указанных в соответствующей инструкции Госгортехнадзора.

6.4.7. 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 и журнале и немедленно предъявить предприятию, производящему горные работы, для принятия дополнительных мер защиты здания.

6.4.8. В период развития деформации 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 в здании следует 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.

6.4.9. 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.

6.4.10. В случае интенсивного увеличения повреждений несущих конструкций во время активной стадии процесса сдвижки основания организация по обслуживанию жилищного фонда должна срочно вызывать представителей предприятия, производящего подработку, в необходимых случаях - специалиста по вопросам защиты от влияния горных выработок, представителей из проектной или научно-исследовательской организации для подготовки и принятия необходимых решений по дальнейшей безопасности эксплуатации здания.

6.4.11. После окончания активной стадии процесса сдвижки основания дома или группы домов следует произвести общий окончательный (повторный) осмотр совместно с представителями предприятия, производящего подработку и оформлять актом.

6.4.12. Организация по обслуживанию жилищного фонда совместно с предприятием, проводившим подработку должна по внеочередному и повторному акту осмотра жилого дома или группы домов определить объем повреждений конструкций, вызванный влиянием горных выработок, подлежащих устранению при проведении их внеочередного текущего или капитального ремонта.

Жилые дома, при строительстве которых не были предусмотрены конструктивные мероприятия по защите от влияния горных выработок, следует включать в первую очередь в утверждаемые списки отбора домов на капитальный ремонт.

Поврежденные дома следует ремонтировать за счет предприятий, организаций, ведущих подработку.

6.4.13. 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 методами согласно настоящим Правилам, а также действующих технологических карт на процессы ремонта, утвержденных в установленном порядке.

6.4.14. Организации по обслуживанию жилищного фонда, несущие ответственность за сохранность зданий и безопасность проживающих, должны обеспечивать соблюдение предприятиями, производящими подработку, существующих правил, а в случае их нарушения, сообщить об этом в Госгортехнадзор в десятидневный срок.

6.5. Районы сейсмические (6 баллов и выше).

6.5.1. Содержание жилых домов, расположенных в сейсмических районах, в период между землетрясениями должны соответствовать содержанию 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 требованиями СНиП II-7-81 и других норм по строительству в сейсмических районах.

6.5.2. Организации по обслуживанию жилищного фонда в сейсмических районах должны обеспечивать сохранность конструкций жилых зданий, контроль за принятием мер по предупреждению аварий инженерного оборудования, поддержание порядка, безопасность нанимателей во время землетрясения и устранять повреждения зданий и инженерных сетей после землетрясения в возможно короткие сроки.

6.5.3. Обнаруженные во время очередных (весеннего и осеннего) 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 дальнейшего повреждения конструкции, должны быть до производства текущего и капитального ремонта описаны, нанесены на схему (развертку стены) и учтены при планировании ремонта дома.

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.

6.5.4. Прочность и надежность несущих конструкций здания, эксплуатирующихся 25 лет и более, необходимо определять после инженерного обследования этих конструкций с использованием измерительных приборов и лабораторных методов исследований. В зданиях экспериментального строительства подобные обследования следует производить с участием организации, проектировавшей дом.

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.

Усиление здания, в случае необходимости, следует производить по проекту, учитывающему характер снижения прочности конструкций и особенность сейсмического воздействия.

6.5.5. При производстве ремонтных работ в зданиях следует 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 крыш;
- стыки сборных конструкций, в которых обнаружена коррозия стальных связей, следует расчистить, покрыть защитным составом и заделать прочным цементным раствором или бетоном.

Трещины в штукатурке несущих конструкций следует заделывать только после расчистки и осмотра конструкции инженерно-техническим персоналом.

6.5.6. В зданиях 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.

6.5.7. Организация по обслуживанию жилищного фонда и комиссия (см. п. 6.1.3.) во время землетрясения после первых сильных толчков должны:

- приступить немедленно к работе;
- отключить поврежденные линии тепло-, водо-, электроснабжения;
- обеспечить безопасность проживающим в жилых помещениях;
- предупредить о возможности пожара и, в случае необходимости, организовать ликвидацию его очагов;
- выявить наиболее разрушенные здания и коммуникации и ликвидировать последствия землетрясения.

6.5.8. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечить беспрепятственную эвакуацию из здания.

Пользование лифтами во время землетрясений не допускается. Тротуар и площадки перед подъездами (входами) использовать

для постоянных стоянок транспорта и мест складирования не допускается.

Кюветы и арыки, имеющиеся вблизи выхода из здания, должны быть перекрыты прочными настилами для пешеходов.

6.5.9. После землетрясения следует производить внеочередные осмотры зданий, его оборудования, коммуникаций.

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.

В здания, признанные аварийными, вход людей должен быть воспрещен.

Особо поврежденные дома должны быть обследованы комиссией. Здания, подлежащие восстановлению, перед разработкой проекта

восстановительных работ, должны обследоваться проектной организацией.

Индивидуальный ремонт квартиры силами и за счет населения без изучения имеющихся повреждений и выводов комиссии не допускается.

6.5.10. Работы по фундаментам, кладке стен, устройству антисейсмических поясов, стыков сборных конструкций и по замоноличиванию перекрытий должны подтверждаться актами на скрытые работы, устанавливающими выполнение их в соответствии с требованиями СНиП II-7-81 и проектом. Акты должны составляться непосредственно после завершения работ по каждой в отдельности конструкции.

6.5.11. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны иметь характеристику сейсмостойкости каждого дома и соответствие его конструктивного решения требованиям СНиП II-7-81. В случаях, когда район (населенный пункт) по государственным нормам имеет сейсмичность, необходимо в период очередного осмотра зданий уточнить их сейсмичность.

Здания, сейсмичность которых окажется недостаточной, должны быть усилены при очередном капитальном ремонте по специальному проекту.

Здания, признанные особо опасными, не подлежащими усилению и восстановлению, должны планироваться на снос в первую очередь.

6.6. Районы вечной мерзлоты.

6.6.1. Эксплуатация и обеспечение сохранности жилых домов в Северной климатической зоне должны быть в соответствии с требованиями Инструкции по эксплуатации жилых зданий в Северной климатической зоне.

6.6.2. Температурный режим грунтов в районах вечной мерзлоты следует поддерживать предусмотренным проектом в зависимости от принципа использования вечномерзлых грунтов в качестве естественного основания: сохранением их мерзлого состояния в течение всего эксплуатационного периода или без сохранения.

6.6.3. Эксплуатация жилых зданий на вечномерзлых 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.

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 чистоту наблюдений допускается уменьшать до одного раза в год (перед наступлением зимы);
- без сохранения мерзлого состояния грунта - не реже двух раз в квартал;
- в последующие годы эти замеры допускается проводить один раз в полгода - год (перед наступлением зимних заморозков).

Нарушения предусмотренных проектом температурного режима вечномерзлых грунтов под зданием и положения их верхней поверхности должны быть устранены и восстановлены немедленно после появления причин этого нарушения.

6.6.4. 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 вечномерзлой толщи.

6.6.5. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать сохранность теплоизоляции перекрытия над подпольем и его герметизацию, не допуская при ремонтах зданий снижение его теплозащитных показателей.

6.6.6. Устраивать в проветриваемом подполье складские помещения. хранить топливо и другие материалы не допускается.

6.6.7. Затекание под здание поверхностных вод с тротуаров и придомовой территории не допускается.

6.6.8. 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.

6.6.9. Общий весенний осмотр здания следует производить после таяния снега, а осенний - 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 вечной мерзлоты.

6.6.10. Организация по обслуживанию жилищного фонда при увеличении против проектных предложений глубины оттаивания грунта или увеличение осадки здания, или появления в нем значительных деформаций обязаны совместно с проектной и строительной организациями принять необходимые предупредительные и восстановительные меры, обеспечивающие прекращение деформаций и осадку домов.

6.6.11. 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 квартал в течение 3 лет эксплуатации здания.

6.6.12. Промерзание специально созданного под зданием талика не допускается.

6.6.13. Наружные коммуникационные линии (проходные галереи, коробка, трубопроводы, расположенные в подпольях, смотровые колодцы, стыки) и изоляция трубопроводов должны находиться под постоянным контролем и наблюдением организации по обслуживанию жилищного фонда или специализированных предприятий. Сроки наблюдения за ними 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.

6.6.14. Утечка воды в грунт из водопровода, канализации и теплофикационных сетей, даже если она весьма незначительная, должна рассматриваться как авария и немедленно устраняться после ее обнаружения.

6.6.15. Водопровод и канализация должны быть обеспечены от замерзания конструктивными мероприятиями (теплоизоляция, установка греющего кабеля и др.).

6.6.16. Температура воды в водопроводных линиях в конечных точках водоразбора и в канализационных линиях при выходе из трубопровода должна быть не ниже 5°C.

6.6.17. 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.

6.6.18. Воды, спускаемые из системы центрального отопления (если нет канализации), необходимо спускать в незастроенные пониженные места, находящиеся на расстоянии не менее 40 м от здания.

Регулирование водоотвода поверхностных и грунтовых вод должно быть обязательным мероприятием содержания (благоустройства) территории застройки и зданий.

6.6.19. Скопление или застой воды у здания и на всей площади застройки не допускается.

6.6.20. 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, если это окажется недостаточным, произвести перекачку воды через смежные смотровые колодцы, вскрыть и отремонтировать.

6.6.21. Снежные заносы и снежный покров на придомовой территории, способствующие протаиванию вечномерзлых грунтов, должны устраняться по мере выпадения снега, но не позднее двух дней после окончания снежного заноса.

Проветриваемые подполья зданий должны очищаться от снега и наледей.

6.6.22. 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.

6.6.23. Появление и развитие на территории наледей должно быть приостановлено и ликвидировано.

6.6.24. 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 вечной мерзлоты.

6.6.25. Величину осадки здания, 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.

6.6.26. Состояние грунтов под зданием на момент его приемки в эксплуатацию, а также глубина расположения под ним верхней поверхности вечномерзлых 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.

6.6.27. Приемка в эксплуатацию основания здания должна быть одновременно с приемкой и осмотром места расположения всех охлаждающих и вентиляционных устройств, температурных скважин, реперов, стальных марок и других приспособлений для производства стационарных наблюдений.

6.6.28. В условиях вечной мерзлоты в крупных населенных пунктах по ходатайствам владельцев жилых домов следует создавать постоянные мерзлотные службы, хозрасчетные лаборатории и конторы при ремонтно-строительных управлениях или проектно-изыскательских организациях для контроля за состоянием зданий и их оснований, за своевременным проведением мероприятий по ликвидации обнаруженных деформаций зданий и возникшей угрозы их устойчивости, а также для квалифицированной консультации проектных, строительных организаций и организаций по обслуживанию жилищного фонда по обеспечению

состояния грунтов оснований в пределах, предусмотренных проектом, предотвращению поступления тепла от различных источников и другие в конкретных местных условиях.

Мерзлотные службы должны создаваться, как правило, по решению местных органов власти, министерств, государственных комитетов и ведомств Российской Федерации и работать с организациями по содержанию жилищного фонда по договорам.

6.6.29. Мерзлотные службы должны организовывать проведение всех стационарных наблюдений, своевременную сигнализацию об опасности для устойчивости здания вследствие определявшегося нарушения состояния грунтов, предусмотренного проектом, а также контроль за строящимися зданиями и участвовать в приемке их в эксплуатацию.

Организации по обслуживанию жилищного фонда должны получать консультации и техническую помощь по вопросам повышения эксплуатационных показателей в жилых зданиях от мерзлотных служб, созданных в населенных пунктах.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
рекомендуемое

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАНОВЫХ ЧАСТИЧНЫХ
ОСМОТРОВ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

№ п/п	Конструктивные элементы отделки, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1	Печи (с газоходами)	Печник-каменщик	1
2	Вентиляционные каналы и шахты: • в зданиях вентшахты • и оголовки	Каменщик или жестянщик (в зависимости от конструкций)	1 1
3	Газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок	То же	1
4	Холодное и горячее водоснабжение, канализация. Поливочные наружные устройства (краны, разводка) Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник То же	по мере необходимости 1 1
5	Центральное отопление	Слесарь-сантехник	1
6	Тепловые сети между тепловыми пунктами зданий	То же	в соответствии с договором
7	Мусоропроводы (все устройства)	Рабочий по обслуживанию мусоропроводов и слесарь-сантехник	по мере необходимости
8	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	в соответствии с договором
9	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер	в соответствии с договором
10	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений		в соответствии с договором
11	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	Электромонтер	в соответствии с договором

12	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)		в соответствии с договором
13	Осмотр радио и теле- устройств: на кровлях, на чердаках и в лестничных клетках		в соответствии с договором
14	Техническое обслуживание стационарных электроплит		в соответствии с договором
15	Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности		в соответствии с договором

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.
2. В городах, где имеются специализированные службы, технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится трубочистами цехов пожарного надзора, а радио- и телеустройства - соответствующими ателье согласно договорам на техническое обслуживание специализированными организациями: газонагреватели, газовые плиты и т.п. обслуживаются централизованными специализированными предприятиями.
3. Обслуживание котельных, центральных и индивидуальных тепловых пунктов и бойлерных должно производиться по местным нормам в соответствии с Положением об организационной структуре и штатам предприятий Объединенные котельные и тепловые сети.
4. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производится ежедневно слесарями-сантехниками и электромонтерами организаций по обслуживанию жилищного фонда или специализированными организациями.
5. Расчет необходимого времени на осмотр конструктивных элементов и оборудования следует производить исходя из местных условий (комплектности расположения объектов, их этажности, природных условий и т.п.) по действующим Типовым нормам времени на работы по текущему ремонту жилищного фонда и Типовым укрупненным нормам обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
рекомендуемое

**ФОРМА ЖУРНАЛА РЕГИСТРАЦИИ РЕЗУЛЬТАТОВ
ОСМОТРОВ ЖИЛОГО ДОМА**

Дом № _____ по улице _____

Дата и вид осмотра	Члены комиссии	Выявленная неисправность или повреждения	Кол-во в единицах измерения	Вид ремонта по устранению неисправности или повреждения. Сроки выполнения.	Примечание (фактическое выполнение, исполнители, др. условия)
--------------------	----------------	--	-----------------------------	--	---

Сведения заполняются по квартирам, местам общего пользования (подвал, лестничные клетки, коридоры, чердаки и т.д.) и элементам благоустройства.

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ И ИНЖЕНЕРНОГО
ОБОРУДОВАНИЯ СТРОЕНИЯ**

Наименование конструкций оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта)	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающим предприятием; текущий ремонт жилых помещений, выполняемый пользователями жилых помещений за их счет)
---	---	--

1. Фундаменты		
2. Стены		
3. и т.д.		

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
обязательное

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ
ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ
ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	
• в зимнее время	1 сут.
• в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.

Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч.
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.
2. Премии рабочим организаций по обслуживанию жилищного фонда следует выплачивать только при условии устранения неисправностей не позже, чем в сроки, указанные в настоящем приложении.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
рекомендуемое

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ
ОБСЛУЖИВАНИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)

4. Прочистка канализационного лежачка.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

7. Проверка заземления ванн.

8. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).

9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

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

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
8. Укрепление флагодержателей.

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

1. Утепление оконных и балконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
3. Утепление входных дверей в квартиры.
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Ремонт печей и кухонных очагов.
11. Утепление бойлеров.
12. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
13. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
14. Консервация поливочных систем.
15. Укрепление флагодержателей.
16. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
17. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
18. Поставка доводчиков на входных дверях.
19. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Прозмазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
4. Смена прокладок в водопроводных кранах.
5. Уплотнение сгонов.
6. Прочистка внутренней канализации.
7. Прочистка сифонов.
8. Регулировка смывного бачка.
9. Протирка пробочного крана в смесителе.
10. Регулировка и ремонт трехходового крана.
11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
13. Укрепление трубопроводов.
14. Проверка канализационных вытяжек.
15. Мелкий ремонт изоляции.
16. Проветривание колодцев.
17. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
18. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
19. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 5
рекомендуемое

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

А. Фундаменты и подвальные помещения

1. Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен и др.
2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления и др.
3. Восстановление участков гидроизоляции фундаментов.
4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
5. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).
6. Смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов или ступеней под деревянными зданиями.
7. Устройство и проверка вентиляционных продухов.
8. Смена или ремонт отмостки.
9. Восстановление приямков, входов в подвалы.

Б. Стены

1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен.
2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
4. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.
5. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.

В. Перекрытия

1. Временное крепление перекрытий.
2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, досчатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и стяжки. Антисептирование и противопожарная защита древесины.
3. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
4. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

5. Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.

Г. Крыши

1. Усиление элементов деревянной строительной системы, включая смену отдельных строительных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.

2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.

3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты под трубами и пр.

4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий по фасаду.

5. Полная замена верхнего слоя рулонного ковра с частичной заменой нижележащих слоев.

6. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

7. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания.

8. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.

9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и снега.

Д. Оконные и дверные заполнения

1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

2. Постановка доводчиков пружин, упоров и пр.

3. Смена оконных и дверных приборов.

Е. Перегородки

1. Укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.

2. Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных их участков.

3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

Ж. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, балконами верхних этажей

1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.

3. Частичная замена и укрепление металлических перил.

4. То же, элементов деревянных лестниц.

5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции полов и в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, укрепление или замена балконных решеток.

6. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

З. Полы

1. Замена отдельных участков покрытия полов.

2. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.

И. Печи и очаги

1. Все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных квартирах.

2. Перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков боронов.

К. Внутренняя отделка

1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.
2. Восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами.
3. Восстановление и укрепление лепных деталей и розеток.
4. Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки (кроме работ, подлежащих выполнению квартиросъемщиками за свой счет).

Л. Наружная отделка

1. Пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов, лоджий и балконов.
2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
3. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей.
4. Ремонт фасадов зданий до двух этажей.

М. Центральное отопление

1. Схема отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры.
2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.
3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов.
4. Перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб (в котельной).
5. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников, гидравлические испытания систем.
6. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.
7. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.
8. Промывка радиаторов (по стояку) и в целом системы центрального отопления.
9. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

Н. Вентиляция

1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.
2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов, другого оборудования.

О. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)

1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, запорной арматуры, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн.
3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке.
4. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.
5. Замена внутренних пожарных кранов.
6. Ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.
7. Замена отдельных узлов водонагревательных колонок, укрепление и замена дымоотводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.
8. Прочистка дворовой канализации, дренажа.

П. Электротехнические устройства

1. Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир.

2. Замена поврежденных участков внутриквартирной групповой линии питания стационарных электроплит.
3. Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки).
4. То же, светильников, а также оградительных огней и праздничной.
5. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит.
6. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений.
7. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.
8. Замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит.
9. То же, стационарных электроплит.
10. Замена приборов учета.

Р. Внешнее благоустройство

1. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания.
2. Устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав.
3. Укрепление, замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

С. Разные работы

1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
2. Восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционные короба и др.
3. Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей.
4. Восстановление дворовых фонтанов.
5. Укрепление затворов мусоропровода.
6. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, дымоудаления и пожаротушения, обозначение и ремонт указателей пожарных гидрантов.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Смена изношенных конструкций, деталей и узлов в процентах от общего объема их в жилом здании не должна превышать: для кровельных покрытий - 50%, для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования - 15%.
2. При очередном плановом текущем ремонте допускается выполнять работы по капитальному ремонту элементов здания, если их производство не может быть отложено до очередного капитального ремонта.
3. В случае аварий инженерных систем и конструкций устранение их должно быть произведено за счет текущего ремонта (при отсутствии данного объекта в титуле на капитальный ремонт). Аварийное состояние ремонтируемого дома должно быть подтверждено актом, утвержденным руководителем организации по содержанию жилищного фонда.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6
рекомендуемое

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения; установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; устройство, восстановление и ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий; оборудование чердачных помещений жилых и нежилых зданий под эксплуатируемые.

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей, находящихся на балансе организаций по обслуживанию жилищного фонда.

6. Обязательная установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды.

7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.

8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях, предприятиях и ведомствах созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7
рекомендуемое

ТИПОВОЙ ДОГОВОР ПОДРЯДА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Город _____ " _____ " _____ 19 ____ г

(наименование организации)

именуемой в дальнейшем "Заказчик", в лице _____
_____, действующая на основании _____
_____, и _____

(наименование ремонтно-строительного треста и

другой, приравненной к тресту организации)

именуемой в дальнейшем "Подрядчиком", в лице _____,

действующий _____ на
основании _____

заключили между собой нижеследующий договор:

1. Подрядчик принимает на себя капитальный ремонт зданий, сооружений и жилых домов _____

_____ (наименование предприятия, здания, сооружения или жилого дома)

согласно _____ проекту, _____ утвержденному

_____ (кем утвержден, дата, месяц и год утверждения)

2. Подрядчик обязуется в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, титульным списком, утвержденным _____

_____ (наименование министерства, ведомства или другой организации)

и графиком производства ремонтно-строительных работ осуществить капитальный ремонт _____

_____ (наименование предприятия, здания, сооружения, жилого дома)

в срок с _____ 19____ г по _____ 19____ г., обеспечить надлежащее качество ремонтно-строительных работ, произвести индивидуальное испытание смонтированного им оборудования, сдать рабочей комиссии это предприятие (здание, сооружение, жилой дом) и совместно с Заказчиком и субподрядными организациями ввести в действие _____

_____ (наименование объекта, единица измерения)

Срок ввода _____ 19____ г.

3. Стоимость всех поручаемых Подрядчику по настоящему договору работ определяется согласно утвержденной документации и справке о наличии финансирования от _____

19____ г, в сумме _____

(прописью)

в том числе строительно-монтажных работ _____ тыс. руб. и _____ % на расширение собственной производственной базы Подрядчика _____ тыс. руб.

4. Заказчик обязуется передать Подрядчику в установленном порядке проектно-сметную документацию, оборудование, материалы и изделия его поставки, провести по законченному капитальным ремонтом _____

_____ (наименование предприятия, здания, сооружения, жилого дома)

комплексное опробование оборудования, принять от Подрядчика по акту рабочей комиссии это предприятие (здание, сооружение, жилой дом) и совместно с Подрядчиком и субподрядными организациями ввести в действие в установленный договором срок и оплатить выполненные работы.

5. При выполнении настоящего договора стороны руководствуются Правилами о договорах подряда на капитальный ремонт, действующим законодательством, нормативными актами по вопросам капитального ремонта и Особыми условиями к настоящему договору.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Документация, передаваемая Заказчиком Подрядчику для заключения договора на капитальный ремонт, график производства ремонтно-строительных работ и квартальные задания.

2. Особые условия к настоящему договору подряда на капитальный ремонт.

6. Расчетные счета сторон:

Заказчика _____
(местонахождение и номер счета)

Подрядчика _____
(местонахождение и номер счета)

Настоящий договор составлен в трех экземплярах: по одному для каждой стороны и один - финансирующему капитальный ремонт банку.

Заказчик _____

Подрядчик _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 8
обязательное

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ,
подлежащих выполнению организациями по обслуживанию жилищного фонда в жилых
помещениях без оплаты проживающими**

№ п/п	Перечень работ по обслуживанию жилищного фонда	Нормативный срок исполнения с момента поступления заявки в ОДС
1	Смена прокладок, набивка сальников у водонапорной арматуры с устранением утечки	в течение смены
2	Установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентиляльной головке	в течение суток
3	Устранение течи или смена гибкой подводки присоединения санитарных приборов, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов к сантехприборам, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раствором	в течение смены
4	Регулировка смывного бачка с устранением утечки	в течение смены
5	Укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки	в течение суток
6	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, происшедших не по вине проживающих	в течение смены
7	Прочистка и промывка внутренней канализации	два раза в год
8	Наладка и регулировка систем горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогретов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов, заменой неисправных полотенецсушителей (стандартных), запорной и регулирующей арматуры (вентилей, трехходовых кранов, кранов двойной регулировки, воздушных кранов)	в течение трех суток
9	Проверка технического состояния газовых приборов (стандартных), при необходимости с заменой вышедших из строя частей и деталей	по графику предприятия Горгаза
10	То же, без замены вышедших из строя узлов и деталей, смазывание кранов, прочистка горелок и форсунок, регулировка горения в газовых приборах (независимо от типа)	в течение смены

11	Проверка технического состояния электроплит (стандартных), при необходимости с заменой вышедших из строя частей и деталей	по графику специализированного предприятия
12	То же, без замены вышедших из строя узлов и деталей, регулировка работы электроплит и электроводонагревателей (независимо от типа)	в течение смены
13	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих) и других неисправностей в согласованные с заявителем сроки	в согласованные с заявителем сроки

ПРИЛОЖЕНИЕ 9
обязательное

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ,
выполняемых организациями по обслуживанию жилищного
фонда в жилых помещениях за счет проживающих**

№ п/п	Перечень работ по обслуживанию жилищного фонда	Нормативный срок исполнения с момента поступления заявки в ОДС
1	Смена вентиляльной головки у смесителей горячей и холодной воды	в течение смены
2	Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту унитаза и бачка "Компакт", фаянсового умывальника, смесителя типа "Елочка" и ванно-душевого водоразборного крана	в течение смены
3	Установка запорной арматуры БС10А (КГЗУ) к смывному бачку	в течение смены
4	Ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла	в зимнее время - немедленно, в летнее время - в течение смены
5	Смена в квартире разбитых жильцами стекол	в течение смены
6	Смена сиденья к унитазу	в течение трех суток
7	Замена полотенцесушителя на другой улучшенной модели	в течение трех суток
8	Замена электропроводки от ввода в квартиру кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах), смена электропривода и т.п.	по графику предприятия
9	Смена неисправного выключателя для открытой и скрытой проводки или замена на выключатель другой модели, установка переключателя	в течение смены
10	Смена неисправного потолочного патрона	в течение смены
11	Смена неисправной штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки или смена на розетку другой модели	в течение смены
12	Смена неисправного накладного и врезного замка оконных и дверных ручек	немедленно
13	Открытие входной двери (при утере жильцами ключа) со вскрытием двери, последующей пристрожкой подгонкой, с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна	в течение смены по согласованию с жильцами
14	Смена сантехприборов на приборы другой модели	в течение смены по согласованию с жильцами
15	Смена водоразборной арматуры на арматуру другой	в течение смены по

	модели	согласованию с жильцами
16	Вырезка глазка во входную дверь	в согласованные с жильцами сроки
17	Установка контрольных электросчетчиков в квартирах коммунального заселения (приобретаются жильцами)	в согласованные с жильцами сроки
18	Выполнение отделочного ремонта в квартирах (материалы приобретаются или оплачиваются жильцами)	в согласованные с жильцами сроки
19	Настилка линолеума улучшенного качества (материалы приобретаются или оплачиваются жильцами)	в согласованные с жильцами сроки

ПРИЛОЖЕНИЕ 10
рекомендуемое

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ
диспетчеризации и контролируемых параметров инженерного
оборудования обслуживаемых ОДС (РДС)**

№ п/п	Объект диспетчеризации	Объем информации с каждого объекта диспетчеризации
Жилые дома		
1	Освещение лестничных клеток, подъездов, номерных и пожарных знаков	Дистанционное управление: сигнализация о состоянии и аварийном отключении
2	Электроснабжение - вводно-распределительные устройства в домах	Контроль за напряжением на вводе в здание
3	Отопление и горячее водоснабжение - тепловые вводы в домах	Сигнализация об отклонении параметров теплоносителя от заданных (температуры, давления)
4	Холодное водоснабжение - подкачивающий насос холодного водоснабжения	Общий аварийный и общий предупредительный сигналы
5	АЗП защиты зданий повышенной этажности	Сигнал по возникновению пожара, защиты людей и обеспечения условий для тушения пожара
6	Подвалы и технические подполья жилых домов	Сигнализация о затоплении, загазованности и открывании дверей, переговорная связь
7	Жилые помещения и лестничные клетки (для домов повышенной этажности)	Сигнализация о загазованности или включении системы дымоудаления
8	Пассажирские лифты без проводника для жилых домов с автоматическим приводом дверей	Вызов диспетчера из кабины лифта и с площадки первого этажа, двусторонняя громкоговорящая связь диспетчера с пассажиром в кабине и на первом этаже, контроль состояния дверей машинного и блочного помещения
9	Пассажирские лифты без проводника для жилых домов с ручным, автоматическим или полуавтоматическим открыванием дверей	То же, и сигнализация о закрывании дверей шахты и наличии пассажира в кабине при задержке по времени
Общественные здания <*>		
10	Торговые здания и помещения	Сигнализация пожарная, охранная, о затоплении и загазованности, о затоплении и загазованности
11	Школы, детские сады, ясли, поликлиники и т.п.	Общий аварийный сигнал, включающий сигнализацию о затоплении помещений
Внутриквартальное инженерное оборудование		

12	Центральные тепловые пункты, бойлерные	Общий аварийный сигнал, включающий сигнализацию о затоплении, исчезновении напряжения в схемах сигнализации и управлении электродвигателей насосов и тепловой автоматики, общий предупредительный сигнал об отклонении давления и температуры от заданных значений и автоматическом включении резерва (АВР) электродвигателей насосов
13	Автоматизированные газовые котельные	Общий аварийный сигнал, включающий сигнал срабатывания автоматических систем безопасности, сигналы о затоплении и загазованности помещений, общий предупредительный сигнал, включающий сигналы об отклонении давления и температуры от заданных значений и АВР электродвигателей
14	Пункты повышения давления в системах холодного водоснабжения (отдельно стоящие и встроенные)	Общий аварийный и общий предупредительный сигналы
15	Внутриквартальные коллекторы	Сигнализация о затоплении и загазованности
16	Трансформаторные подстанции	Сигнализация АВР на стороне низкого напряжения
17	Канализационные внутриквартальные сети	Сигнализация о затоплении канализационных колодцев
18	Станции защиты от коррозии подземных сооружений	Сигнализация
19	Автоматизированная противопожарная система жилых домов повышенной этажности	Сигнализация о включении в работу противопожарной системы

*) Подключение общественных зданий к ОДС жилищного фонда допускается производить с учетом местных условий и по согласованию с собственником жилищного фонда.

ПРИЛОЖЕНИЕ 11
рекомендуемое

**ФОРМА ЖУРНАЛА УЧЕТА ЗАЯВОК НАСЕЛЕНИЯ НА ОПЕРАТИВНОЕ
УСТРАНЕНИЕ НЕИСПРАВНОСТЕЙ И ПОВРЕЖДЕНИЙ ИНЖЕНЕРНОГО
ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ**

Дата	Адрес и фамилия нанимателя (владельца)	Неисправность или повреждение (кратко)	Отметка об исполнении	
			дата	расписка работавшего

ПРИМЕЧАНИЯ

1. В каждой организации по обслуживанию жилищного фонда должны быть отдельные журналы на санитарно-технические работы, на электротехнические работы, на работы по домовой территории, а также связанные с ремонтом лестничных клеток, чердаков, подвалов, технических подполий, подъездов.

2. При наличии в организации по обслуживанию жилищного фонда ОДС (РДС) следует вести учет неисправностей и повреждений по форме, утверждаемой вышестоящим органом над организацией по обслуживанию жилищного фонда.

ПРИЛОЖЕНИЕ 12

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ДОМОВ

1. Продолжительность планового текущего ремонта и подготовка жилищного фонда к эксплуатации в весенне-летний и зимний периоды следует определять по табл. 1.

Таблица 1

Вид текущего ремонта	Единица измерения	Продолжительность, дн.
Плановый	1000 м ² общей площади	22
Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период (с учетом наладочных работ)	то же	5
Подготовка к эксплуатации в зимний период	то же	8

2. Продолжительность непланового текущего ремонта отдельных элементов зданий следует принимать по табл. 2.

Таблица 2

Неплановый (непредвиденный) текущий ремонт	Продолжительность текущего ремонта, дн.										
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	*
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ремонт оконных и дверных заполнений	10	15	20	25	30	34	38	42	46	50	4
Ремонт водопроводов, канализации и горячего водоснабжения в квартирах	12	17	22	27	34	38	40	44	50	54	5
Ремонт котельных и тепловых сетей	14	18	20	22	26	28	30	32	34	35	3
Ремонт отмостки	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	2
Ремонт полов	7	14	19	24	29	32	35	38	41	44	3
Ремонт внутренней отделки	8	16	18	20	24	28	32	44	36	38	2
Ремонт водоотводящих устройств на фасаде	12	18	24	29	36	40	44	50	54	58	4

Стоимость приведена в ценах 1991 года

* На каждые 500 сверх тысячи, добавлять указанное количество рублей

3. Продолжительность ремонта кровель следует принимать по табл. 3.

Таблица 3

Ремонт кровли	Продолжительность текущего ремонта, дн. при площади кровли, м			
	до 50	От 50 до 100	От 100 до 200	На каждые 50 м ² сверх 200 добавлять
Из штучных материалов	8	12	20	5
Из рулонных материалов	5	10	16	4

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Установленная нормативная продолжительность текущего ремонта является предельной и может быть уменьшена с учетом особенностей организации работ на конкретных объектах текущего ремонта.

2. Нормы распространяются на все типы жилых зданий.

3. В случае определения стоимости ремонта объекта по расценным описям стоимость объекта определяется суммарной стоимостью ремонта элементов отдельной секции или целого дома. Сдачу законченных ремонтных работ следует выполнять посекционно или по объекту в целом. Приемка поквартирная не допускается.

4. При оформлении гарантийных паспортов на законченные объекты размер премиальных доплат бригаде должен определяться исходя из оценки качества работ, при условии выполнения работ по ремонту объекта в срок (досрочно) и своевременного выполнения работ по заявкам населения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 13
обязательное

**НОРМЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ И
ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

№ п/п	Конструктивные элементы, домовое оборудование и виды работ	Профессии рабочих	Нормы по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилых домов на одного рабочего	
			единица измерения	количество
КРОВЛИ				
1	Из кровельной стали	Кровельщик	кв. м кровли	8900
2	Мягкие (рубероид, толь и др. рулонные материалы)			11000
3	Прочие (черепица, асбоцемент, шифер, этернит, чугунная плитка, деревянная и др.)			12000
ДЕРЕВЯННЫЕ КОНСТРУКЦИИ				
1	Каменные дома со сроком эксплуатации:	Плотники, столяры	жилая площадь, кв. м	
	а) до 10 лет			18000
2	б) свыше 10 лет			11000
	Деревянные дома			8000
ШТУКАТУРНЫЕ, МАЛЯРНЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ				
1	Каменные дома со сроком эксплуатации:	Штукатуры, маляры	жилая площадь, кв. м	
	а) до 10 лет			20000
2	б) свыше 10 лет			13500
	Деревянные дома			16000
3	Прочие дома			14000
КАМЕННЫЕ КОНСТРУКЦИИ, ПЕЧИ И КУХОННЫЕ ОЧАГИ				
1	Каменные конструкции в домах со сроком эксплуатации:	каменщик-бетонщик	шт.	
	а) до 10 лет			30000

2	б) свыше 10 лет Печи и очаги	печник		20000 900
ВОДОПРОВОД, КАНАЛИЗАЦИЯ, ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ И ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ				
1	Водопровод и канализация без ванн и горячего водоснабжения	Слесари-сантехники	квартир	180
2	Водопровод и канализация при наличии ванн без горячего водоснабжения			160
3	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение, при наличии ванн			150
4	Центральное отопление от домовой котельной (индивидуальной и групповой)		жилая площадь, кв. м	9000
5	Центральное отопление от ТЭЦ или квартальной котельной			13000
6	Водоподкачки		шт.	15
ЭЛЕКТРОСЕТИ И ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ				
1	Дома с открытой электропроводкой	Электромонтеры	квартир шт.	700
2	Дома со скрытой электропроводкой			1200
3	Электродвигатели			40

ПРИЛОЖЕНИЕ 14
обязательное

РАСЧЕТНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ВОЗДУХА В ПОМЕЩЕНИЯХ (СНиП 2.08.01-89)

Помещение	Расчетная температура воздуха в холодный период года, С	Кратность воздухообмена или количество удаляемого воздуха из помещений	
		Приток	Вытяжка
Жилая комната квартир или общежитий	18 (20)	-	3 м ³ /час на 1 м ² жилых помещений
То же, в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже	20 (22)	-	То же

Кухня квартиры и общежития, кубовая: • с электроплитами • с газовыми плитами	18	-	Не менее 60 м ³ /час Не менее 60 м ³ /час при 2-х комфорочных плитах Не менее 75 м ³ /час при 3-х комфорочных плитах Не менее 90 м ³ /час при 4-х комфорочных плитах
Сушильный шкаф для одежды и обуви в квартирах	18	-	30 м ³ /час
Ванная	25	-	25
Уборная индивидуальная	18	-	25
Совмещенное помещение уборной и ванной	25	-	50
То же, с индивидуальным нагревом	18	-	50
Умывальная общая	18	-	5
Душевая общая	25	-	5
Уборная общая	16	-	50 м ³ /час на 1 унитаз и 25 м ³ /час на 1 писсуар
Гардеробная комната для чистки и глажения одежды, умывальная в общежитии	18	-	1,5
Вестибюль, общий коридор, передняя, лестничная клетка в квартирном доме	16	-	-
Вестибюль, общий коридор, лестничная клетка в общежитии	18	-	-
Помещение для культурно-массовых мероприятий, отдыха, учебных и спортивных занятий, помещения для администрации и персонала	18	-	1
Постирочная	15	по расчету, но не менее 4	7
Гладильная, сушильная в общежитиях	15	по расчету, но не менее 2	3
Кладовые для хранения личных вещей, инвентаря, хозяйственные и бельевые в общежитии	12	-	0,5

Палата изолятора в общежитии	20	-	1
Машинное помещение лифтов	5	-	По расчету, но не менее 0,5
Мусоросборная камера	5	-	1 (через ствол мусоропровода)

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. В угловых помещениях квартир и общежитий расчетную температуру воздуха следует принимать на 2°С выше указанной в таблице.
2. В лестничных клетках домов для IV климатического района и ШБ климатического подрайона, а также домов с квартирным отоплением расчетная температура воздуха не нормируется.
3. Температура воздуха в машинном помещении лифтов в теплый период года не должна превышать 40°С.
4. Значения в скобках относятся к домам для престарелых и семей с инвалидами.

ПРИЛОЖЕНИЕ 15
обязательное

КРАТНОСТЬ ВОЗДУХООБМЕНА В ПОМЕЩЕНИЯХ (СНиП 2.08.01-89)

Помещения	Количество удаляемого за единицу времени воздуха или кратность воздухообмена
Жилая комната	3 м ³ /ч на 1 м ² площади
Кухня с электроплитой	60 м ³ /ч
Кухня с газовой плитой	
• двухкомфорочной	60 м ³ /ч
• трехкомфорочной	75 м ³ /ч
• четырехкомфорочной	90 м ³ /ч
Сушильный шкаф для одежды и обуви	30 м ³ /ч
Ванная комната	25 м ³ /ч
Уборная	25 м ³ /ч
Совмещенное помещение ванной с уборной	50 м ³ /ч
Кладовая	0,5 м ³ /ч
Умывальная общая	0,5 м ³ /ч
Душевая общая	5 м ³ /ч
Уборная общая	50 м ³ /ч на один унитаз и 25 м ³ /ч на один писсуар

ПРИЛОЖЕНИЕ 16
рекомендуемое

**ТИПОВЫЕ УКРУПНЕННЫЕ НОРМЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ
НА РАБОТЫ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК**

№ п/п	Количество этажей в здании	Виды оборудования на лестничных клетках	Нормы, обслуживания, м ²
1	От 2 до 5	Оборудование отсутствует	790

		Мусоропровод	620
2	6 - 9	Лифт Мусоропровод Лифт и мусоропровод	970 840
3	10 - 16	Лифт и мусоропровод	1070
4	Свыше 16	То же	1200

ПРИЛОЖЕНИЕ 17
рекомендуемое

**НОРМЫ ЗАТРАТ ТРУДА (ТРУДОЕМКОСТЬ) НА РАБОТЫ
ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК**

№ п.п.	Вид уборки	Единица измерения	Нормы затрат труда по видам оборудования на лестничных клетках, чел/час			
			без оборудован	мусоропровод	лифт	лифт и мусоропровод
1	Влажное подметание лестничных клеток и маршей первых трех этажей	100 м ²	0,66	1	1	1
2	То же, выше третьего этажа	100 м ²	0,5	0,76	0,4	0,5
3	То же, перед загрузочным клапаном мусоропровода	100 м ²	-	1,5	-	1,5
4	То же, мест для бачков с пищевыми отходами	100 м ²	1,5	1,5	1,5	1,5
5	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	100 м ²	2	1,66	1,16	1,33
6	То же, выше третьего этажа	100 м ²	1,59	1,5	1	1
7	Влажная протирка стен	100 м ²	1,33	1,33	1,33	1,33
8	То же, дверей и подоконников	100 м ²	2	2	2	2
9	То же, оконных ограждений	100 м ²	1,83	1,83	1,83	1,83
10	То же, отопительных приборов	100 м ²	2,5	2,5	2,5	2,5
11	То же, чердачных лестниц	100 м ²	1,17	1,17	1,17	1,17
12	То же, почтовых ящиков и электрошкафов	100 м ²	1	1	1	1
13	Мытье окон с одной стороны	10 м ² площади	0,47	0,47	0,47	0,47
14	Обметание пыли с потолков		0,83	0,83	0,83	0,83
15	Очистка приемка с металлической решеткой при входе на лестницу	10 шт.	0,87	0,87	0,87	0,87
16	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание и мытье)	10 шт.	0,42	0,42	0,42	0,42

Площадь уборки каждого места перед загрузочными клапанами мусоропроводов и места для бачков с пищевыми отходами принимается равной 0,65 м².

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Затраты труда на подготовительно- заключительные работы (доставку средств уборки и уборку рабочего места) следует принимать в размере 10,5% затрат труда, подсчитанных по нормам данной таблицы.

2. В зависимости от условий в отдельных случаях по решению местного органа самоуправления допускается нормы затрат труда увеличивать до 20%.

ПРИЛОЖЕНИЕ 18
рекомендуемое

**ФОРМА ПАСПОРТА ГОТОВНОСТИ
ДОМА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ**

город _____ район _____

ПАСПОРТ

готовности объекта жилищно-коммунального назначения
к работе в зимних условиях

адрес _____

принадлежность объекта _____

_____ 199__ г.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Назначение объекта (жилое, промышленное, ремонтно-эксплуатационное, административное)

2. Год постройки _____

3. Характеристика объекта:

- износ в % _____ этажность _____ подъездов _____
- наличие подвалов, цокольных этажей, м², общей площади _____
- количество квартир _____ (шт.)
- общая полезная площадь объекта _____ (кв.м.)
- жилая площадь _____ (кв.м.)
- нежилая площадь _____, в том числе
- под производственные нужды _____ (кв.м.)

4. Характеристика инженерного оборудования, механизмов (их количество)

5. Источники:

- теплоснабжения _____
- газоснабжения _____
- твердого и жидкого топлива _____
- энергоснабжения _____
- Системы АПЗ и дымоудаления _____

**II. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА В ЗИМНИХ
УСЛОВИЯХ ПРОШЕДШЕГО 199__ г.**

№ п/п	Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования	Дата	Причина возникновения неисправностей (аварий)	Отметка о выполненных работах по ликвидации неисправностей (аварий) в текущем 199__ г.

**III. ОБЪЕМЫ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ
ОБЪЕКТА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ 199__ г.**

№ п/п	Виды выполненных работ по конструкциям здания и технологическому и инженерному оборудованию	Единицы измерения	Всего по плану подготовки к зиме	Выполнено при подготовке к зиме
1	Объем работ			
2	Ремонт кровли			
3	Ремонт чердачных помещений в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • утепление (засыпка) чердачного перекрытия • изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных баков 			
4	Ремонт фасадов в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • ремонт и покраска • герметизация швов • ремонт водосточных труб • утепление оконных проемов • утепление дверных проемов 			
5	Ремонт подвальных помещений в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • изоляция трубопроводов • ремонт дренажных и водоотводящих устройств 			
6	Ремонт покрытий дворовых территорий в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • отмосток • приямков 			
7	Ремонт инженерного оборудования в том числе: <ol style="list-style-type: none"> 1) центрального отопления: <ul style="list-style-type: none"> • радиаторов • трубопроводов • запорной арматуры • промывка и опрессовка 2) котельных: <ul style="list-style-type: none"> • котлов на газовом топливе • то же, на угле • тепловых пунктов • элеваторных узлов 3) горячего водоснабжения: <ul style="list-style-type: none"> • трубопроводов • запорной арматуры • промывка и опрессовка 4) водопровода: <ul style="list-style-type: none"> • ремонт и замена арматуры • ремонт и изоляция труб 5) канализации: <ul style="list-style-type: none"> • ремонт трубопроводов • ремонт колодцев • промывка системы 6) электрооборудования: <ul style="list-style-type: none"> • световой электропроводки • силовой электропроводки • вводных устройств • электрощитовых электродвигателей 			

8	Другие работы			
9	Обеспеченность объекта:			

котельных топливом _____ (указать запас в днях)
 _____ (тыс.куб.м.)
 горюче-смазочными материалами и бензином _____ (тыс.усл.т.)
 песко-соляной смесью и химреагентами _____ (тыс.куб.м.)
 инструментом и инвентарем для зимней уборки территорий _____
 _____ (шт.)

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА К ЗИМЕ 199__ г.

Комиссия в составе:

председателя - ответственного
 руководителя обслуживающего
 предприятия _____

членов комиссии:

представителей общественности:

1. _____
2. _____
3. _____

представителей специализированных организаций:

1. _____
2. _____
3. _____

и т.д.

произвела проверку вышеуказанного объекта и подтверждает, что данный объект к эксплуатации в зимних условиях подготовлен.

Председатель комиссии: _____ (подпись)

Члены: _____ (подпись)

"__" _____ 199__ г.

Разрешаю эксплуатацию данного дома в зимних условиях 199__ г.

Начальник (заместитель) ЖЭО, ЖСК, ведомства и т.д.

НЕИСПРАВНОСТИ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ
И СПОСОБЫ ИХ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ И УСТРАНЕНИЯ

№ п/п	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
I. Системы центрального отопления				
1	Неисправность насосов ручного действия.	Не обеспечивается заполнение или подпитка системы водой вручную.	Неплотное прилегание клапанов, чрезмерно большой зазор между крыльчаткой и корпусом, неплотное прилегание крышки к корпусу, износ манжета поршня и т.п.	Произвести ревизию насоса, устранить дефекты или заменить насос новым, улучшенной конструкции с ручным или электроприводом.
2	Неисправность запорнорегулирующей арматуры, неисправность задвижки.	Плотно закрытая за движка пропускает воду.	Отложение солей на дисках задвижки.	Для удаления отложений шпиндели всех задвижек необходимо один раз в неделю передвигать до крайних положений несколько раз. Неисправную задвижку разобрать и прошабрить ее дисковые кольца и гнезда.
		Утечка воды из задвижки	Неплотности сальника.	Подтянуть болты сальника или сменить набивку сальника.
			Неплотности фланцевого со единения.	Подтянуть болты на фланцах, сменить прокладку.
3	Неисправности регулировочных кранов и вентилей.	Трехходовой кран перекрывает весь стояк системы отопления.	Сломан или отсутствует стопор.	Установить стопор или сменить дефектный кран.
		Кран не проворачивается.	Засорение или поломка крана.	Разобрать, произвести очистку, смазку или заменить кран.
		Плотно закрытый вентиль пропускает воду.	Изношена уплотнительная прокладка.	Сменить прокладку.
		Утечка воды из крана.	Разрыв корпуса в резьбовом соединении.	Сменить кран.
			Неплотности в соединении.	Перебрать заново соединение.
			Неплотности сальника.	Подтянуть болты сальника, сменить набивку.
4	Неисправности циркуляционных насосов.	Чрезмерный шум при работе.	Неправильная сборка насоса.	Устранить неисправность.
			Неправильное центрирование насоса и двигателя на одной оси.	Соединить насос с двигателем болтами с резиновыми прокладками.
			Слабая затяжка болтов на полумуфтах.	Устранить неисправность.
			Отопительные трубопроводы жестко заделаны в стенах или	В этих местах трубу заключить в гильзу, заполненную звукоизолирующим материалом.

			перекрытиях.	
			Наличие заусенцев и наплывов в напорной части насоса или переходном патрубке.	После разборки насоса срубить или зачистить переносным наждачным кругом имеющиеся заусеницы или наплывы.
		Недостаточны производительность и давление, создаваемые насосом.	Недоброкачественно выполненный фундамент создает вибрацию или движение насоса вдоль фундамента.	Сменить фундамент на новый с упругими прокладками между насосом и фундаментом. Лучший результат дает установка насоса на виброосновании с пружинными и стальными амортизаторами.
			Жесткое присоединение трубопроводов к насосу.	Присоединить трубопроводы к насосам при помощи вибровставок.
			Засорение лопастей насоса.	Очистить колесо.
			Подсасывание воздуха через сальники или фланцы на всасывающей трубе.	Подтянуть сальник или сменить его набивку; подтянуть фланцы или сменить прокладку между ними.
			Колесо насоса вращается в обратную сторону.	Изменить направление вращения двигателя.
			Открыта или негерметична задвижка на обводной линии.	Закрывать плотно задвижку на обводной линии или, в случае необходимости, отремонтировать.
		Чрезмерный нагрев насоса или двигателя.	Насос засорен грязью и песком.	Разобрать и очистить насос.
			Сильно затянут сальник (насос после выключения двигателя останавливается не постепенно, а сразу).	Ослабить сальник или сменить его.
			Заедание или повреждение смазывающегося кольца.	Устранить причину заедания кольца или сменить его.
			В смазке много грязи и песка.	Удалить смазку, промыть подшипники керосином и заполнить смазочные коробки качественной смазкой.
5	Недогрев и непрогрев отдельных стояков системы.	Чрезмерно низкая температура воды, выходящей из стояка.	Неполное открытие крана.	Устранить дефекты крана или сменить его.
			Наличие воздушных пробок.	Выверить уклоны магистральных трубопроводов, устанавливая только проточные воздухоотделители.
			Засор в верхней или в нижней части стояка, в том числе диафрагмы.	Устранить засор, разобрав неисправную часть стояка.
			Сужение проходного сечения стояка пробкой с чрезмерно длинной резьбой, завернутой в тройник на стояке (для спуска из него воды).	Уменьшить длину резьбы пробки.

			Циркуляция воды через воздушные трубы системы с нижней разводкой.	Устраивать петли около воздухооборников и устанавливать вентили на воздушных трубках стояков. Прикрывать вентили до тех пор, пока циркуляция воды через воздушную трубку не прекратится (трубка при этом перестает нагреваться).
			Система не отрегулирована (недостаточная температура на входе в систему отопления, не достаточен расход воды в системе отопления).	Произвести регулировку системы отопления, доведя температуру подающей и обратной воды в системе до указанных в прил. 21.
6	Недогрев или непрогрев отдельных приборов.	Чрезмерно низкая температура воды, выходящей из прибора.	Наличие контруклонов, мешков и горбов на подводках.	Переделать подводку.
			Засоры внутри прибора у места входа воды в сгон на обратной проводке, длинная резьба которого ввернута в пробку прибора.	Раззенковать и очистить от заусенцев сгоны, ввертываемые длинной резьбой внутрь прибора.
			Засорение трубы металлом во время сварки подводок.	Заменить подводку.
			Смят конец чрезмерно длинной резьбы в кране двойной регулировки (резко уменьшилось в этом месте сечение трубы).	Разобрать подводку и отрезать смятый участок резьбы.
7	Недостаточная теплоотдача нагревательного прибора.	Чрезмерно высокая температура воды, выходящей из прибора.	Чрезмерно длинная резьба, завернутая в тройник или крестовину, что создает большое сопротивление проходу воды в прибор.	Разобрать подводку и уменьшить длину резьбы до нормальной величины.
			Неправильная установка радиатора.	Радиатор должен быть установлен строго вертикально и находиться от пола на 60 мм, от подоконной доски на 50 мм и от стен на 30 мм.
			Нагревательный прибор закрыт мебелью или предметами домашнего обихода.	Расстояние от прибора до мебели должно быть не менее 60 мм.
			В нагревательном приборе много грязи.	Тщательно промыть прибор (2 - 3 раза).
			Поверхность нагревательного прибора меньше проектной величины.	Сверить поверхность установленного прибора с проектной ее величиной и, соответственно, в случае необходимости, ее увеличить.
			У ребристой трубы выбито более	Заменить неисправную ребристую трубу новой.

			10% ребер.	
8	Неисправность бетонных отопительных панелей. Наличие щелей по периметру панелей.	Наличие щелей по периметру панелей.	В результате механических воздействий смяты ребра конвектора плинтусного типа.	Демонтировать конвектор и выправить ребра при помощи деревянного шаблона и молотка.
		Утечка воды из труб, заделанных в панель.	Некачественный монтаж или температурные деформации.	Снизу в стык между панелями подлить цементный раствор, а сверху и с боков законопатить жгутом из льняной пряжи, а затем зачеканить цементным раствором.
		Перегрев или недогрев панели.	Некачественное изготовление панелей.	Разрушить слой бетона в месте утечки, устранить ее при помощи газовой сварки (операционным швом), опрессовать панель и заделать поврежденный участок трубопровода.
			Наличие засоров.	Произвести промывку стояка, к которому присоединена панель, после чего отключить кранами все панели стояка (кроме не прогревающейся) и дополнительно промыть стояк.
9	Неисправность системы воздушного отопления.	Чрезмерно низкая температура воздуха в большинстве помещений.	Недостаточная поверхность нагрева калориферов.	Увеличить поверхность нагрева калориферов согласно соответствующему расчету.
			Ребра калориферов покрыты пылью и грязью.	Очистить калориферы пылесосом или промыть при помощи шланга.
			Через притворы окон и две рей в нижние этажи здания поступает наружный воздух в количествах, значительно превышающих норму.	Уплотнить притворы окон и дверей прокладками или отремонтировать переплеты.
10	Неисправность радиаторов	Течи в ниппельных соединениях	Ниппельные соединения уплотнены льняной пряжей или сухими картонными прокладками.	Снять и разобрать неисправные приборы, удалить имеющиеся уплотнения и собрать радиатор с уплотнением, проваренным в олифе, прокладками из картона, а в системах с перегретой водой - из паронита.
			Повышение давления в системе, присоединенной к тепловым сетям ТЭЦ или районных котельных.	Заменить неисправные радиаторы новыми. При включении системы необходимо открыть задвижку на обратной магистрали, а при отключении сначала открывать задвижку из горячей магистрали.
II. Системы горячего водоснабжения				
1	Превышение расчетного давления в водоподогревателях (со стороны подогреваемой воды) и его разрыв.	Появление на поверхности подогревателя воды, просачивающейся через изоляцию.	Отсутствие или неисправность предохранительного клапана.	Не реже одного раза в месяц проверять исправность клапана, он должен обеспечивать невозможность превышения давления в подогревателе более, чем на 10% выше допустимого рабочего.
			Перегрев воды при отсутствии ее	Установить на каждом подогревателе термометр и

			расхода.	манометр с трехходовым краном.
2	Неисправность циркуляционных насосов.	См. п.5 "Системы центрального отопления".	См. п.5 "Системы центрального отопления".	См. п.5 "Системы центрального отопления".
3	Значительная разность температур воды у водопроводных кранов.	В некоторых стояках температура воды у водоразборных приборов ниже расчетной температуры более чем на 5шС.	Наличие засора у основания отстающих стояков.	Разобрать нижнюю часть стояка и устранить засор.
			Стояки системы с тупиковой разводкой не отрегулированы.	Отрегулировать расход воды по стоякам.
			Засорена циркуляционная труба отстающего стояка (определяется на ощупь).	Разобрать трубу и устранить засор.
			Отсутствует теплоизоляция горячей магистрали (в этом случае отстающим является последний стояк, считая по ходу воды).	Устроить изоляцию вновь.
4	Коррозия труб у полотенцесушителей	Трубы и полотенцесушители ржавеют изнутри, образуя сквозные раковины.	Разъедание труб кислородом и углекислотой, находящимися в воде.	Не опорожнять систему, устанавливать специальные фильтры, поглощающие кислород.
				Заменить полотенцесушители, устроенные из труб на сварке в виде регистров, змеевиками из оцинкованных труб или чугунными полотенцесушителями.
			Вместо оцинкованных труб применены черные.	Заменить черные трубы оцинкованными.
			Плохое качество оцинкованных труб.	Заменить поврежденные участки труб.
5	Вода имеет привкус ржавчины.	Бурый оттенок и не приятный вкус.	Вместо оцинкованных труб применены черные.	Заменить черные трубы оцинкованными.
6	Неисправность арматуры.	Утечка воды.	Не плотность сальника.	Подтянуть сальниковую гайку или заменить набивку сальника.
			Уплотнительная прокладка сделана из резины или кожи.	Уплотнительную прокладку сделать из листовой фибры.
			Неплотность между поворотной пробкой арматуры и корпусом.	Притереть пробку к корпусу и уплотнить ее прижатием гайки.
7	Пониженная температура воздуха в ванных комнатах.	Недостаточный прогрев полотенцесушителей.	Отсутствие или большой диаметр отверстия диафрагмы на обратном трубопроводе системы.	Установить диафрагму с диаметром отверстия, определенным расчетом.

			Воздушная пробка в верхней части стояка.	Установить краны для выпуска воздуха в высших точках стояков или переделать верхние их части, присоединив водоразборный кран на верхнем этаже к циркуляционному стояку перед полотенцесушителем.
			Наличие грязевых отложений.	Ежегодно промывать циркуляционные стоки.
			Недостаточное открывание отключающей арматуры на трубопроводах.	Устранить причины не достаточного открывания арматуры.
III. Водопровод и канализация				
А. Утечка воды из трубопроводов				
1	Утечка воды из дворового водопровода.	Значительное увеличение расхода воды, определяемого по показаниям счетчика; наличие промоин и осадки грунта; просачивание воды через стенки канализационных колодцев вблизи места утечки; появление воды в подвале.	Коррозия труб, находящихся в грунте.	Предупреждение: изоляция стального трубопровода; его очищают до металлического блеска, покрывают грунтовкой (одна часть битума на четыре части бензина), а затем накладывают слой горячей битумной мастики, одновременно обинтовывают трубу по спирали лентой гидроизола или мешковины. Сверху наносят еще слой битумной мастики. Устранение: замена поврежденного участка трубопровода (работа выполняется организацией, на балансе которой находится поврежденный трубопровод).
2	Утечка воды.	Утечка воды из местных поверхностей оцинкованных труб.	Усиленное ржавление труб.	Трубу через бетонное перекрытие пропускать в стальной гильзе так, чтобы верхний ее конец выступал на 510 мм выше пола.
		Утечка воды через проржавевшие сгоны.	Коррозия сгонов (большой частью с чрезмерно глубоко нарезанной на них резьбой)	Заменить сгоны
		Ночная утечка воды через смывные бачки.	Повышенное давление во внутренней сети водопровода	Установка регуляторов давления на вводе и в квартирах
3	Неисправность водосчетчика.	Измеряемый по водосчетчику расход воды резко увеличился или уменьшился при неизменившемся потреблении воды в доме.	Длительная эксплуатация водосчетчика.	Проверяют водосчетчик на месте, для этого ночью закрывают домовую задвижку, записывают показатели водомера, сливают значительное количество воды через контрольный кран за водомером в мерное ведро и определяют, сходится ли это количество с разностью отсчетов на водомере. Если количество воды не сходится с разностью отсчетов, водосчетчик заменяют.
4	Неисправность смывного бачка типа "Экономия".	Вода из бачка поступает в унитаз.	На перегородке между воздушной и приемной камерой сифона имеется трещина.	Если трещина не устранима (путем пайки), сифон заменить новым.

			В винилластовом поплавке трещины.	Сменить поплавок.
			На кольцевой кромке имеются раковины.	Устранить раковины без разборки бачка можно приспособлением, состоящим из стержня с рукояткой, на котором прикреплен отрезок плоского напильника, обточенного под круг. Приспособление вращают в гнезде бачка до устранения всех раковин и шероховатости в гнезде. Нижний торец стакана очистить напильником и наждачной бумагой.
			При резком рывке цепочки клапан выскочил из гнезда и сливное отверстие сифона осталось незакрытым.	Установить держку или ограничить ее вертикальный ход, установив на стене кронштейн, через который пропускается цепочка или стальной прутик, имеющий ограничитель хода (шайбу, планку), упирающийся в кронштейн; ограничитель располагают по месту.
			Поплавок не отрегулирован, вода переполняет сифон и выливается в смывную трубу.	Отрегулировать поплавок, для чего ослабляют регулировочный винт, поворачивая его влево на 0,5 оборота, что позволяет рычагу вместе с поплавком занять самое низкое положение в проушине рычага, после чего винт плотно прижать. Если после перестановки рычага утечка не прекратится, необходимо удлинить золотник. Для этого отключают воду, отворачивают гайку, снимают диафрагму, вынимают золотник и в отверстие канала (где помещают золотник) вставляют резиновую прокладку толщиной 2 - 3 мм и диаметром 5 - 6 мм. Затем устанавливают и регулируют положение поплавкового и подъемного рычага в вертикальной плоскости.
			Резиновая прокладка не обеспечивает герметичной посадки клапана (наличие неисправности определяется при снятой крышке путем подъема резиновой трубки выше поверхности воды в бачке).	Клапан удаляется из бачка и обследуется плоскость резиновой прокладки. Мелкие неровности ее могут быть разглажены металлическим брусом. При наличии глубоких вмятин прокладку заменить.
5	Неисправность фаянсового бачка типа "Компакт".	Вода из бачка поступает в унитаз.	Утечка воды между резиновой грушей и седлом; груша в результате длительного пользования потеряла эластичность; на рабочей поверхности седла имеется ржавчина; искривилась тяга или рычаг; шайба лежит на рычаге и препятствует опусканию груши до	Заменить грушу новой; снять гнездо и очистить его тонкой наждачной бумагой от ржавчины; выправить тягу и рычаг; отогнуть рычаг так, чтобы увеличить расстояние между ним и шайбой.

			необходимого предела.	
			Утечка воды через перелив сифона; изношена резиновая прокладка в запорном клапане вода поступает в бачок при верхнем положении поплавка; пластмассовый поплавок имеет трещины; не отрегулирована арматура поплавкового клапана.	Заменить прокладку новой; заменить поплавков новым; рычаг отрегулировать так, чтобы вода в баке находилась на уровне ниже перелива на 10 мм.
		При заполнении бачка водой образуется шум.	Медленное заполнение бачка водой; отсутствует резиновая трубочка, вода из клапана падает на дно.	Прочистить отверстия клапана, одеть резиновую трубочку на запорный клапан.
Б. Неисправность трубопроводов и арматуры				
6	Вода при периодическом и малом расходе имеет бурый оттенок Конденсация водяных паров из воздуха на поверхность труб.		Вместо оцинкованных труб установлены черные.	Заменить черные трубы оцинкованными.
7		Интенсивное отпотевание водопроводных стояков, подводок в уборных и ванных.	Не работает вытяжная вентиляция в уборных и ванных. чердачных вентиляционных коробах.	Прочистить вытяжные каналы и устранить щели и неплотности в
				Для притока воздуха в помещение необходима щель 15-20 мм между его полом и дверью; установить над вентиляционной шахтой дефлектор.
			Имеет место значительная утечка воды через смывные бачки или водоразборные краны, присоединенные к отпотевающему стояку.	Устранить утечки. Если отпотевание в обоих случаях не устранено, изолировать трубы. В летнее время с этой целью их тщательно вытирают и обматывают слоем толя, прикрепленного к трубам проволокой. Затем на трубу по спирали накладывают два слоя войлока или минеральной ваты толщиной 40 мм, укрепляют его проволокой, обматывают сверху слоем мешковины и окрашивают масляной краской.
8	Неисправность арматуры.	Утечка воды из водоразборного крана.	Неплотность сальника.	Подтянуть сальниковую гайку или сменить набивку.
		Утечка воды из кранов с поворотным носиком.	Изношена уплотнительная прокладка. В результате длительной эксплуатации образовалась неплотность между поворотной	Сменить прокладку. Притереть пробку к корпусу и уплотнить ее прижатием гайки.

			пробкой носика и его корпусом.	
		Краны всех видов.	Кран нельзя полностью закрывать - сработались нижние витки нарезки шпинделя крана.	Подложить под стержень золотника колечко необходимой толщины из медной проволоки; кран закрывается при более высоком положении шпинделя.
9	Пульсация давления домашней сети.	Включение регулятора давления в работу сопровождается резким колебанием напора (амплитуда 10 - 20 мм вод.ст.) в регулируемой водопроводной сети.	Образование вихрей в трубопроводе за регулятором.	Прикрыть игольчатый вентиль, а в случае установки пробкового крана в муфтовом соединении поставить диафрагму с отверстием 1 - 1,5 мм.
10	Не работает регулятор давления на вводе провода.	Принудительное перемещение рычага с грузом; не приводит к изменению напора в регулируемой сети.	Нарушено шарнирное соединение штока с золотниками. натянуть соединительную гайку	Разобрать регулятор давления. Присоединить золотники к штоку и шарнирного соединения.
		Из горловины мембранной головки по ступает вода.	Повреждена мембрана из кордированной резины.	Сменить мембрану.
		В часы наименьшего расхода воды напор в регулируемой сети существенно возрастает.	Не обеспечивается герметичность дроссельного клапана.	1. Проверить тип полученного регулятора давления (по расположению золотников относительно седел), комплектность деталей и соответствие его паспортным данным. 2. Разобрать и собрать регулятор давления, предварительно сняв консервационную смазку и насухо протереть все детали. 3. При сборке регуляторов давления типа 21 ч. 10 нж проверить расположение призмы подвески рычага. 4. При ограниченной длине хода штока (проверяется при разгруженных его золотниках) следует ослабить затяжку контргайки и отвести обе гайки в нижнее положение на резьбе, поднять или опустить золотник. Они при верхнем положении рычага должны плотно прилегать к седлам, а при нижнем положении рычага должны обеспечивать максимальное проходное сечение дроссельного органа регулятора. 5. Шток с золотниками, отсоединенный от плунжера, при нормальном уплотнении сальниковой набивки под действием собственного веса или при незначительном усилии должен опускаться в нижнее положение, направленном по оси штока вниз. В противном случае надо разобрать регулятор, проверить расстояние между седлами и золотником, при несоответствии этих расстояний следует поворотом одного из седел обеспечить

				герметичность запираания дроссельного органа.
		В часы наибольшего расхода воды напор в регулируемой сети значительно снижается.	Регулятор не обеспечивает пропуск требуемого расхода воды.	Выполнить указания п. 10.1. - 10.5., если после этого не будет достигнут нужный результат, демонтировать имеющийся и установить новый регулятор давления с большим условным проходом.
		Регулятор давления не реагирует на изменение напора и расхода воды в регулируемой сети.	Заклинивается шток, пропускная способность регулятора значительно превосходит требуемую при небольшом расходе.	Выполнить указания п. 10.2., 10.5., заменить установленный регулятор регулятором с меньшим условным проходом.
		Регулятор давления во время работы шумит.	Вибрируют золотники.	Затянуть соединительную гайку, шарнирное соединение золотников со штоком. Если вибрация не прекратится, под соединительной гайкой шарнирного соединения золотников со штоком установить резиновую паронитовую прокладку.
11	Замерзание водопроводных труб, проложенных по помещениям, имеющим отрицательную температуру воздуха.	Прекращение поступления воды.	Не выполнены мероприятия, могущие повысить температуру в помещении.	Закрывать все слуховые окна на чердаке, по которым проложены водопроводные трубы; заделать отдушины в цоколе здания, где трубы проложены в подполье; вставить стекла и отремонтировать двери на время производства по дополнительному утеплению, затем все открыть.
		Повреждение труб.		
			Не изолированы трубы.	На чердаках, в подвалах и холодных пристройках трубы изолировать двумя слоями войлока или минеральным войлоком и заключить в деревянный короб, заполненный опилками, смоченными известковым раствором. В холодных помещениях утеплить трубы минеральным войлоком с последующей оклейкой миткалем и окраской масляной краской. Изолировать водонапорные баки и их трубопроводы. Ночью во время сильных морозов сливать понемногу воду через краны в подвале (например, в котельных).
12	Вода не поступает к водоразборным точкам.	Вода не поступает к водоразборным точкам на верхних этажах в дневное время.	Недостаточное давление в месте присоединения домового водопровода к городской сети в дневное время. Загрязнена сетка водосчетчика. Установлен водосчетчик, создающий чрезмерно большое сопротивление.	Установить на чердаке водонапорный бак (необходимо разрешение Горводопровода и органов санитарного надзора) или установить насос, повышающий давление в домовой сети. Очистить сетку водомера от грязи. Заменить водомер с согласия Горводопровода.
			В результате длительной эксплуатации грязевые, солевые и другие отложения значительно	Сменить трубы, если к тому же износ их значителен. Разобрать трубопровод и устранить засор.

			уменьшили сечение трубы. Во время ремонта в трубопровод попали твердые предметы и мусор, создающие частичный засор. (обычно он находится вблизи мест поворота линии и перехода с большего диаметра на меньший, а также у крестовины, тройников и в вентиллях).	
		Вода не поступает к водоразборным приборам на верхних этажах в любое время суток	Те же причины.	Установить два насоса: один рабочий, второй запасной, в пунктах "б", "в", "д" те же способы устранения что и в п. 12.
			Неисправен обратный клапан, находящийся на обводной линии насоса (проверяется по улучшению работы при отключении работающего насоса и включении запасного) или установлены между водомером и насосом.	Разобрать, прочистить и собрать клапаны, притереть золотник при наличии на его (поверхности раковин и неровностей).
		Вода не поступает в водоразборные приборы одного стояка	Засор в начале этого стояка.	Устранить засор.
			Вода в стояке замерзла.	Отсоединить стояк от магистрали и произвести его отогрев, начиная снизу, при помощи горячей воды.
13	Наличие гидравлических ударов в трубах.	Шум в трубах.	Большие скорости движения воды в трубах и при истечении ее из кранов.	Уменьшить излишний напор (путем прикрывания запорной арматуры) или увеличить диаметр труб. Напор гасится установкой регуляторов давления.
			Сужение внутреннего сечения трубы.	Разобрать трубы и сменить поврежденный участок трубы
			Вибрация резинового уплотнителя в вентиллях.	Уплотнительные прокладки вентиляей делать из кожи.
			Неправильное устройство фундамента насоса.	Фундамент насоса должен быть изолирован от стен и фундамента зданий. Необходимо устанавливать насос на упругих (резиновых или пружины) прокладок, на трубопроводе вблизи насоса следует делать разрыв с установкой упругих резиновых вставок. В месте пересечения стены трубу заключить в гильзу из кровельной стали с заполнением кольцевого пространства между гильзой и трубой звукоизолирующим материалом

В. Неисправность внутренней канализационной сети

14	Наличие неплотностей в канализационных трубах и неудовлетворительная вентиляция стояка.	Наличие канализационных газов	Прекращение действия вытяжных канализационных труб из - за обледенения.	При совмещенных кровлях уменьшить высоту этих труб до 0,2 - 0,25 м. При чердачных кровлях объединить группы (4 - 5) стояков, при этом диаметр участков сборного вентиляционного трубопровода, объединяющего стояки, должен быть 100 мм, если к ним присоединено не более 120 санитарных приборов, 125 - 300 и 150 мм - при большем числе приборов Сборный стояк должен иметь диаметр тот же, что и ближайший к нему сборный участок.
			Испарение воды в водяных затворах сифонов под раковинами, умывальниками и ванными в квартирах, пустующих более 2 месяцев.	Перед отъездом жильцов все сифоны в квартире залить керосином или машинным маслом.
			Отсутствие сифонов или пробок в них, лопнувшие манжеты на унитазах, неплотно закрытые крышки ревизии и неплотности в стыках труб.	Устранить указанные неисправности.
			Разложение жировых веществ, отложившихся на санитарных приборах.	Обязать жильцов систематически чистить санитарные приборы пастой или другими моющими составами или растворами стиральной соды (две столовые ложки на 1 л горячей воды) с последующим ополаскиванием горячей водой.
15	Неисправность санитарных приборов.	Отбитая эмаль на поверхности.	Небрежная эксплуатация приборов жильцами, повреждение прибора при хранении на складе, транспортировке на стройплощадку.	Отбитую эмаль восстановить при помощи клея БФ и сухих цинковых белил, предварительно очистив обрабатываемую поверхность наждачной бумагой и промыв ее бензином. Обработка заключается в нанесении последовательно 4 - 5 слоев клея и затем сухих белил (с просушкой каждого слоя). Общая толщина слоев должна достичь слоя эмали.
		Поломка проушин в унитазе.	То же.	Крепить унитаз к полу двумя деревянными рейками с боковых сторон унитаза, а к цементному или к плиточному полуцементным раствором.
		Поломка выпусков у фаянсовых приборов.	Соединение приборов с сифонами или канализационными трубами на цементном растворе.	Соединение приборов с сифонами или трубами производить на смоляной пряди и суриково-меловой замазке (4 части мела, 1 часть сухого сурика и 1 часть олифы).
16	Замерзание стояков в домовой канализации.	Прекращение работы канализации.	Плохое утепление канализационных труб, проложенных по неотапливаемым помещениям.	Утеплить трубы, проложенные в подпольном пространстве, двумя слоями минерального войлока, трубы проложенные по стенам, утеплить войлоком, заделать в деревянный короб

				и засыпать опилками слоем в 5 - 8 см (смоченными известью). Дворовые уборные должны быть утеплены и иметь двойную дверь с пружинами.
17	Засорение домовой канализации.	Засоры чаще всего образуются в сифонах, длинных горизонтальных линиях и в местах поворота.	Нарушение жильцами дома правил пользования канализацией.	Необходимо разъяснить жильцам недопустимость нарушения правил пользования канализацией, приведенных в настоящих Правилах.
			Не производится профилактическая очистка домовой канализации.	Производить не реже двух раз в год профилактическую прочистку домовой канализации ершом, гибким валом либо специальными приборами. Прочистка сифона производится через пробки: для того чтобы они не ржавели необходимо смазать поверхность тавотом.
18	Неисправность приборов, находящихся в подвале дома.	Во время засора дворовой канализации сточная жидкость через эти приборы поступает в подвальные помещения.	В результате длительного бездействия установленная за приборами отключающая задвижка стала негерметична.	Необходимо раз в месяц продвигать шпинделя канализационных прокладок до крайних положений 2 - 3 раза, неисправную задвижку разобрать, очи стить ее диски и собрать с по следующей проверкой герметичности (со стороны приборов).
19	Неисправность санитарно-технических блоков.	Неплотное прилегание блоков к стенам или перегородкам, или друг к другу.	Некачественный монтаж блоков или осадочные деформации частей зданий.	Снизу панели уплотнить цементным раствором, а сверху и с боков законопатить жгут из льняной пряжи и затем швы зачеканить цементным раствором.
		Утечка воды из труб, заделанных в блок.	Некачественное изготовление блока или коррозия труб.	Разрушить слой бетона в местах утечки воды, устранить не герметичность стальных труб с помощью газовой сварки или заменой неисправного участка чугунной трубы установкой соединительных муфт на обоих концах этого участка: затем заделать поврежденный участок блока бетоном, оштукатурить и окрасить поверхность блока.
IV. Система мусороудаления				
1	Повреждены резиновые прокладки разгрузочных клапанов.	Появление запаха из мусоропровода. Усиленный шум при работе клапанов.	Старение резины или механический износ прокладок.	Заменить резиновые прокладки.
2	Частые засоры мусоропровода.	Отходы не поступают в приемный бункер или контейнер в мусороприемной камере.	Велики размеры ковша загрузочного клапана.	Уменьшить размеры ковша загрузочного клапана.
			Внутренняя поверхность ствола имеет уступы или наплывы.	Ликвидировать уступы или наплывы в стволе (при реконструкции мусоропровода).
3	Нарушена вентиляция мусоропровода.	Повышение запаха из ствола мусоропровода.	Нет доступа воздуха в нижней части ствола мусоропровода.	Обеспечить доступ воздуха в нижнюю часть ствола мусоропровода.

			Забит или поврежден вентиляционный канал; поврежден или отсутствует дефлектор.	Прочистить или исправить вентиляционный канал, установить дефлектор.
			Мала разница температуры внутри и вне здания; мало эффективен дефлектор.	Включить механическую вентиляцию (где она предусмотрена проектом).
4	Возгорание отходов.	Появление запаха гари и дыма из загрузочных клапанов.	Попадание в мусоропровод горящих или тлеющих предметов.	Погасить очаг возгорания. Провести разъяснительную работу среди жильцов по правилам эксплуатации мусоропровода.
5	Загрязненность мусоропровода.	Засорение мусоропровода и пола около клапанов, появление насекомых в камере и из клапанов.	Не выполняются санитарно-гигиенические требования к содержанию мусоропроводов, велик период между проведением дезинфекционных работ.	Повысить контроль за содержанием мусоропровода. Провести дезинфекцию ствола мусоропровода и мусороприемной камеры
6	Проницаемость мусороприемной камеры для грызунов.	Появление грызунов в мусороприемной камере.	Нарушена герметичность мусороприемной камеры для грызунов.	Провести дератизацию камеры и проверить помещение, обращая особое внимание на наличие обивки двери и порога листовой сталью, плотность притвора двери по контуру и исправность запорного устройства, наличие незацементированных отверстий в полу и других местах камеры
V. Системы электрооборудования				
1	Отсутствие напряжения в одной квартире.	Отсутствие напряжения у штепсельных розеток и светильников при наличии напряжения на выходе аппаратов защиты групповых линий.	Обрыв в скрытой электропроводке, поломка токоведущей жилы провода из-за механических воздействий прежде всего при неудовлетворительном креплении штепсельных розеток и выключателей.	Определить поврежденный участок сети до ближайшей распаечной коробки с помощью индикатора. Заменить поврежденный участок сети. При обрыве провода у штепсельной розетки выключателя нарастить провод и подсоединить его к контактам розетки или выключателя.
2	Нет напряжения в квартирах одного подъезда, части квартир дома или во всем доме.	Нет напряжения на входных зажимах питающего кабеля.	Неисправности в системе внешнего электроснабжения.	Сообщить в электроснабжающую организацию.
		Отключился автомат защиты стояка или автомат или плавкий предохранитель, установленный во ВРУ на головном участке питающей линии.	Короткое замыкание в стояке или питающей линии.	Определить место короткого замыкания. Для этого отключить автомат защиты стояка и все пакетные выключатели, установленные перед квартирными счетчиками электроэнергии.

				Тестером или омметром измерить сопротивление каждой из фаз по отношению к нулевому проводу стояка или заземленному оборудованию. Измерение производить поочередно на каждом этапе при отсоединенных проводах фаз в ответвительных зажимах. Заменить неисправный участок сети.
		Отсутствие напряжения на конце линии при наличии напряжения на головном участке стояка или питающей линии.	Короткое замыкание в групповой квартирной сети или бытовых электроприборов (при установке в квартирах или этажных щитках некалиброванных вставок плавких предохранителей, автоматических выключателей с завышенным номинальным током или при отказах автоматических выключателей).	Поочередным подключением к стволу пакетных выключателей, установленных перед квартирными счетчиками электроэнергии, определить квартиру с неисправным оборудованием.
			Обрыв провода или кабеля из-за осадки строительных конструкций.	Определить поврежденный участок до ближайшей распаячной коробки с помощью индикатора напряжения или измерительного прибора и произвести замену поврежденного участка сети.
3	Короткое замыкание в групповой квартирной линии или бытовых электроприборах.	Отключение автоматического выключателя или плавкого предохранителя групповой квартирной линии.	Короткое замыкание в групповой линии.	Выключить все выключатели осветительных приборов и отсоединить от штепсельных розеток все переносные приборы. Поочередно выключить аппараты защиты групповых линий.
			Короткое замыкание в бытовом электроприборе.	При исправных групповых линиях (аппараты защиты не срабатывают) следует, включая поочередно приборы, выявить неисправный.
4	Напряжение на вводе в дом сильно завышено.	Часто перегорают лампы накаливания в светильниках общедомовых помещений или в квартирах.	Не отрегулирован уровень напряжения на трансформаторной подстанции.	Измерить уровень напряжения на вводе в дом и поставить в известность электроснабжающую организацию, которая обязана поддерживать установленное напряжение.
5	Напряжение на вводе в дом сильно занижено.	Не зажигаются люминесцентные лампы, плохое изображение у телевизоров.	То же.	То же.
6	Залипание контактов стартеров тлеющего разряда люминесцентных светильников	Люминесцентные лампы не горят, но их концы накалены.	Залип контакт стартера.	Заменить стартер, при отсутствии нового стартера обязательно вынуть неисправный.
7	Вышла из строя	Лампа работает в	Лампа вышла из строя из-за	Заменить или вынуть люминесцентную лампу.

	люминесцентная лампа.	однополупериодном режиме.	выработки оксида с одного электрода.	
8	Неудовлетворительное крепление розеток.	Розетки шатаются и выпадают из стаканов или вместе со стаканами.	Несоответствие размеров гнезда и монтажного стакана или розетки, ослабление крепежных лапок	Закрепить монтажный стакан с помощью раствора. Установить розетку на распорной скобе.

ПРИЛОЖЕНИЕ 20
рекомендуемое

ГРАФИК КАЧЕСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕМПЕРАТУРЫ ВОДЫ В СИСТЕМАХ ОТОПЛЕНИЯ ПРИ РАЗЛИЧНЫХ РАСЧЕТНЫХ И ТЕКУЩИХ ТЕМПЕРАТУРАХ НАРУЖНОГО ВОЗДУХА (ПРИ РАСЧЕТНЫХ ПЕРЕПАДАХ ТЕМПЕРАТУРА ВОДЫ В СИСТЕМЕ ОТОПЛЕНИЯ 95 - 70 И 105 - 70°С)

Текущая температура наружного воздуха, °С	Конструкция отопительного прибора										
	Радиаторы					Конвекторы					
	Схема подачи воды в прибор					Тип конвектора					
	"снизу-вниз"		"снизу-вверх"		"сверху-вниз"		КП		Комфорт		
	Температура воды в разводящих трубопроводах, °С										
под.	обр.	под.	обр.	под.	обр.	под.	обр.	под.	обр.	под.	обр.
РАСЧЕТНАЯ ТЕМПЕРАТУРА НАРУЖНОГО ВОЗДУХА -15 °С											
10	30/33	28	32/34	29	33/35	31	31/33	29	33/36	32	
9	33/35	30	35/37	32	37/39	33	34/36	31	38/41	35	
8	36/38	32	38/40	34	40/42	35	37/40	33	42/45	37	
7	39/41	34	41/44	36	43/46	37	40/43	35	45/48	39	
6	42/45	35	44/47	38	45/49	39	43/46	37	47/51	41	
5	44/48	28	46/50	39	48/52	41	47/43	39	50/54	43	
4	47/51	30	49/53	41	51/55	43	48/52	40	50/54	45	
3	50/54	32	52/56	43	53/58	45	51/55	42	55/60	47	
2	53/48	34	54/59	45	56/61	46	54/58	44	59/63	48	
1	53/58	35	57/62	46	58/64	48	56/61	46	60/66	50	
0	57/63	46	59/65	48	61/66	49	59/64	47	63/68	51	
-1	60/65	48	63/67	50	63/69	51	61/67	49	65/71	63	
-2	63/68	49	64/70	51	66/72	53	64/69	50	67/74	54	
-3	65/71	51	67/73	53	69/75	54	66/72	52	70/76	55	
-4	68/74	53	69/76	54	70/77	55	69/75	54	72/79	57	
-5	70/77	54	72/78	56	73/80	57	71/78	55	74/81	58	

ПРИЛОЖЕНИЕ 21
обязательное

**НОРМЫ ИСКУССТВЕННОЙ ОСВЕЩЕННОСТИ
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

Наименование помещения и освещаемого оборудования	Освещенность в помещении, лк		Плоскость, для которой нормируется освещенность
	люминесцентные лампы	лампы накаливания	
Лестничные клетки жилых зданий	10	3	На уровне пола лестничных ступеней
Лифтовые холлы жилых зданий	20	7	То же
Позтажные холлы жилых зданий	20	7	То же
Вестибюли жилых зданий	30	10	То же
Колясочные	20	20	Условные площадки, расположенные на расстоянии 3 м от светильника
Шахты лифтов	-	5	То же
Комнаты для стирки	-	5	То же

Кладовые	-	10	То же
Машинные отделения лифтов	-	30	То же
Чердаки	-	5	То же

ПРИЛОЖЕНИЕ 22
рекомендуемое

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по техническому обслуживанию инженерных систем и
конструктивных элементов жилых зданий, подлежащих
КРУГЛОГОДИЧНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ
(включая выполнение заявок на неотложно-аварийные работы)

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации: смена прокладок водопроводных кранов, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, прочистка сифонов, набивка сальников, смена поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана. Прочистка канализационных лежаков.

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др.; замена стальных радиаторов при течи, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.; укрепление приборов и трубопроводов.

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств: смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. Проверка наличия и восстановление заземления ванн.

4. Регулировка и наладка систем тепло- и водоснабжения (вентиляция).

5. Проветривание колодцев на инженерных сетях.

6. Проверка наличия и восстановление тяги в дымовентиляционных каналах.

7. Проверка систем АПЗ и дымоудаления.

8. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др. Удаление с крыш снега и наледей. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.

9. Уборка и очистка придомовых (дворовых) участков. Уборка подсобных и вспомогательных помещений.

10. Очистка и промывка стволов мусоропроводов и их элементов. Удаление мусора из зданий и его вывоз.

11. Входные двери, дымоизоляция, отвод воды и т.д.

ПРИЛОЖЕНИЕ 23
рекомендуемое

НОРМЫ ЗАТРАТ ТРУДА (ТРУДОЕМКОСТЬ) НА РУЧНУЮ
УБОРКУ ТЕРРИТОРИЙ ДОМОВЛАДЕНИЙ

№ п/п	Типы покрытий территории и виды уборочных работ	Единица измерения	Нормы времени обслуживания в зависимости от класса территории по интенсивности пешеходного движения		
			I	II	III
1	Подметание свежеснегавпавшего снега без предварительной обработки территории смесью песка и хлорированной соли: • с усовершенствованных покрытий	1 м ²	0,11	0,13	0,16

	• с неусовершенствованных покрытий • без покрытий		0,14 0,17	0,16 0,20	0,18 0,23
2	Подготовка смеси песка с хлоридами	1 м ³	0,50	0,50	0,50
3	Посыпка смесью территории	1 м ²	0,13	0,15	0,17
4	Подметание свежеснежного снега после обработки территории смесью песка с хлоридами • с усовершенствованных покрытий • с неусовершенствованных покрытий • без покрытий	1 м ²	- - -	- - -	0,43 0,56 0,66
5	Сдвигка свежеснежного снега: • с усовершенствованных покрытий • с неусовершенствованных покрытий • без покрытий	1 м ²	0,61 0,74 0,9	0,71 0,85 1,04	0,81 0,97 1,2
6	Очистка территории с усовершенствованным покрытием	1 м ²	1,79	2,26	2,59
7	Очистка территории от наледи без предварительной обработки хлоридами	1 м ²	4,25	4,48	5,14
8	То же с предварительной обработкой хлоридами	1 м ²	12,57	17,83	24,17
9	Перекидывание снега и скола	1 м ³	23,9	23,9	23,9
10	Погрузка снега и скола	1 м ³	14,1	14,1	14,1
11	Очистка участков территории при зимних механизированных уборочных работах	1 м ²	0,8	0,10	0,12
12	Укладка снега в валы или кучи после механизированной уборки	1 м ³	15,1	15,1	15,1
13	Подметание: • с усовершенствованными покрытиями • с неусовершенствованными покрытиями • без покрытий	1 м ²	0,08 0,11 0,13	0,10 0,13 0,15	0,12 0,15 0,17
14	Уборка газонов	1 м ²	0,05	0,05	0,05
15	Мойка территории с покрытиями	1 м ²	0,09	0,12	0,15
16	Поливка территорий из шланга	1 м ²	0,04	0,07	0,08
17	Очистка участков территории при летних механизированных уборочных работах	1 м ²	0,05	0,06	0,09
18	Очистка урн от мусора: • чугунных • железобетонных • шарообразных	1 урна	4,88 4,34 4,02	4,88 4,34 4,02	4,88 4,34 4,02
19	Промывка урн вручную: • чугунных • железобетонных • шарообразных	1 урна	6,75 4,5 8,23	6,75 4,5 8,23	6,75 4,5 8,23
20	Промывка урн шлангом: • чугунных • железобетонных • шарообразных	1 урна	2,88 2,83 4,45	2,88 2,83 4,45	2,88 2,83 4,45
21	Промывка номерных фонарей	1 фонарь	5,74	5,74	5,74
22	Протирка указателей	1 указатель	2,15	2,15	2,15

**НОРМЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ ПРИ МЕХАНИЗИРОВАННОЙ
УБОРКЕ ТЕРРИТОРИИ ДОМОВЛАДЕНИЯ
(на одну уборочную машину)**

№ п/п	Вид уборочных работ	Тип машин	Норма обслуживания, м ² при скорости, км/ч		
			3,5	7	8
1	Подметание свежесвыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	ТУМ-975	15652	31311	35784
		КДМ-130	31192	62377	71288
		ПМ-130			
		КО-002	8456	-	-
		АТБ-250			
2	Уборка свежесвыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	ТУМ-975	15197	30401	34748
		ТУМ-63	8379	16758	-
		КО-705	37667	75334	86100
		АТБ-250	8204	-	-
		КДМ-130	30685	61390	70161
		ПМ-130			
3	Очистка территории от уплотненного снега толщиной до 2 см	ТУМ-975			
		ТУМ-63	1323	26460	30240
		АТБ-250	8211	16415	-
		ПМ-130	7770	-	-
		КДМ-130	29778	59556	68068
4	Подметание территории	ТУМ-975	17787	35574	40856
		ПУ-63	38318	76636	87584
5	Мойка территории с покрытиями <*>	АТБ-250			
		ПМ-130	7404	-	-
		КДМ-130	39825	59901	64672
6	Поливка территории с покрытиями и без покрытий	ПМ-130	282434	300884	-
		КДМ-130			
		АТБ-250	24509	-	-
		ТУМ-63	19790	24716	-
7	Посыпка территории <*>	ТУМ-975	5407	8687	8992
8	Скалывание льда и уплотненного снега толщиной слоя свыше 2 см	Д-447М	760	760	760
9	Переброска снежного вала ротором	РС-66	29215	29215	29215
		ТУМ-972	6854	8654	6854
		КО-705	1221	1221	12213
		МС-59	8806	8806	8806
10	Погрузка снега	УП-66	1568	1568	1568

*) Нормы обслуживания для поливочных работ и посыпки территорий приведены при расстоянии до места заправки водой 1 км

ПРИЛОЖЕНИЕ 25
рекомендуемое

**НОРМЫ ЗАТРАТ ТРУДА (ТРУДОЕМКОСТЬ) НА РАБОТЫ
ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ МУСОРОПРОВОДОВ**

Таблица 1

Нормы времени на работы по обслуживанию мусоропроводов

№ п/п	Вид работы	Единица измерения	Нормы времени, мин
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	1 м мусоропровода	2,69
2	Удаление мусора из мусороприемных камер в переносных сборниках: • при нахождении камеры на первом этаже • то же в цокольном этаже • то же в подвале	1 м ³ мусора	75,2 98,1 115,0
3	Уборка мусора из мусороприемных камер в бункерах: • при нахождении камеры на первом этаже • то же в цокольном этаже • то же в подвале	1 м ³ мусора	49,3 66,1 85,9
4	Уборка мусора из мусороприемных камер в контейнерах: • при нахождении камеры на первом этаже • то же в цокольном этаже • то же в подвале	1 м ³ мусора	35,9 41,5 56,7
5	Уборка бункеров: • с помощью шланга • без шланга	1 бункер	12,5 25,8
6	Уборка загрузочных клапанов	1 клапан	5,91
7	Уборка мусорокамер: • с помощью шлангов • без шлангов	1 м ² стен и пола	2,2 5,37
8	Мойка контейнеров: • с помощью шлангов • без шлангов	1 контейнер	3,7 8,31
9	Мойка переносных мусоросборников: • с помощью шлангов • без шлангов	1 мусоросборник	2,63 5,32
10	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода: • вручную • с помощью ершей с ручными лебедками	1 м мусоропровода	2,06 1,08
11	Дезинфекция мусоросборников: • бункеров • контейнеров • переносных контейнеров	1 мусоросборник	10,1 5,81 3,49

Таблица 2

Периодичность основных работ, выполняемых при обслуживании мусоропроводов

Вид работы	Периодичность
Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
Мойка сменных мусоропроводов	Ежедневно

Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Мойка нижней части ствола шибера и мусоропровода	1 раз в месяц
Уборка бункеров	То же
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	То же
Дезинфекция мусоросборников	То же

ПРИЛОЖЕНИЕ 26
рекомендуемое

**ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР ПОДРЯДА
на содержание и ремонт жилищного фонда
и придомовых территорий**

_____ (место заключения)

_____ (дата заключения)

Служба заказчика _____
(полное наименование предприятия заказчика
с указанием организационно-правовой формы
и юридического статуса)

именуемая в дальнейшем "Заказчик", в лице _____
(должность ф.и.о.)
действующая на основании _____
(документ, определяющий правоспособность
организации и полномочия лица, подписывающего настоящий договор)

с одной стороны, и (Предприятие по обслуживанию и ремонту жилищного фонда)

(полное наименование предприятия подрядчика с указанием
организационно-правовой формы и юридического статуса)

именуемое в дальнейшем "Подрядчик", в лице _____
(должность, ф. и. о.)
действующего на основании _____
(документ определяющий правоспособность
организации и полномочия лица подписывающего настоящий договор)

с другой стороны, и именуемые в дальнейшем совместно "Стороны", заключили Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Предметом Договора является передача Заказчиком функций по содержанию, обслуживанию и эксплуатации жилого фонда, а также прилегающих придомовых территорий Подрядчику.

Подрядчик осуществляет квалифицированную реализацию вышеуказанных функций, с целью эксплуатации и поддержания в надлежащем состоянии и сохранности жилых и нежилых помещений этого фонда, его инженерного оборудования и придомовых территорий.

Для реализации вышеуказанных предмета и целей Договора Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя выполнение следующих видов работ:

- осуществление текущего содержания, обслуживания и ремонта жилищного фонда Заказчика и придомовых территорий, закрепленных за зданиями, составляющими этот фонд, в соответствии с Приложением №№ _____ настоящего Договора, в объеме, указанном в Приложениях:

- №№ _____

- Прим. <опция>

Данный значок в тексте документа означает необязательность (факультативность) отмеченного условия, то есть текст Договора может не содержать данного пункта, как и многих других, или возможны различные варианты трактовки одного и того же положения по усмотрению сторон.

- <опция> обеспечение оперативной диспетчерской связи (ОДС) по приему, регистрации и выполнению поступающих заявок населения на ремонт и замену внутриквартирного оборудования и установочных изделий (если ОДС не осуществляет сам Заказчик и работы на внутриквартирных сетях входят в компетенцию Подрядчика), устранения аварийных ситуаций на инженерных сетях зданий и их последствий;

- <опция> прием населения по вопросам, входящим в компетенцию Подрядчика;

- создание необходимых условий для проживания граждан и нормальной работы расположенных в нежилых помещениях зданий юридических лиц.

Заказчик не имеет права поручать Подрядчику выполнение следующих работ:

- <опция> заключение Договоров на коммунальные услуги;

- <опция> сбор любых видов оплаты от проживающих в обслуживаемом жилфонде;

- расчеты стоимости коммунальных услуг и размера квартплаты;

- паспортную работу;

- подготовку и выдачу сведений, справок, копий и выписок по запросам населения и иных лиц;

- учет военнообязанных и иных лиц, подлежащих специальным видам учета.

Заказчик обязуется осуществлять контроль за качеством и объемом выполняемых работ, принимать работы по их завершению и оплачивать в соответствии с условиями настоящего Договора и его Приложений.

Неотъемлемой частью настоящего Договора является адресный список переданных Заказчиком Подрядчику на содержание, обслуживание, ремонт и эксплуатацию жилых и нежилых строений, перечень инженерного оборудования (Приложение № __), данные о площади придомовой территории (Приложение № __), акты передачи жилых зданий для технического обслуживания, текущего ремонта и санитарного содержания, плановые объемы работ, определенные в стоимостном выражении, исходя из действующих на момент заключения договора цен и тарифов и метода оплаты услуг Подрядчика, выбранного сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора (Приложения №№ _____).

(Данный пункт можно поместить и в конец Договора).

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

При выполнении условий настоящего Договора его Стороны обязаны руководствоваться, кроме положений самого Договора, законодательством, регулирующим сферу деятельности, связанную с выполнением работ, предусмотренных его предметом, включая: утвержденные нормативные акты и инструкции, касающиеся условий осуществления деятельности Подрядчика в рамках настоящего Договора, санитарные правила и нормы, нормы противопожарной и иной безопасности, технические условия, нормы и инструкции по эксплуатации жилищного фонда и нежилых помещений, правила пользования электрической и тепловой энергией, правила использования, обслуживания и ремонта инженерных сетей и систем, иные методические, нормативные и законодательные акты, регулирующие вопросы эксплуатации, обслуживания и ремонта жилищного фонда и придомовых территорий.

Заказчик обязан:

- проводить периодический контроль объема и качества выполняемых Подрядчиком работ (контроль осуществляется путем проверок по заранее составленному предварительно согласованному представителями Сторон графику, по мере необходимости (т.е. фактически постоянно), путем внеплановых проверок представителями сторон с определенным временным интервалом или другими способами, совместно определяемыми Сторонами при подписании

настоящего Договора в соответствии с рекомендациями, данными в Приложении № ____ (в соответствии с материалами "Организация контроля за работой предприятий по обслуживанию жилищного фонда").

- осуществлять приемку выполненных работ совместно с представителями Подрядчика и оформление соответствующих документов/смет (при подписании реального Договора необходимо конкретизировать, какие работы имеются в виду, например, какие-либо крупные работы - капитальный ремонт перекрытий или замена, ремонт кровли, ремонт значительной площади фасадов и т.д., приемка может осуществляться и после каждой совместной проверки путем подписания соответствующего акта и путем закрытия смет на выполненные работы. Если работы относятся к категории капитального ремонта, то Заказчик обязан входить в комиссию, принимающую работы);

- своевременно извещать Подрядчика о выявленных недостатках и составлять совместно с его представителями письменные подтверждения о нарушениях критериев качества выполняемых работ и/или условий Договора (Приложение № ____ - разрабатывается, при необходимости. Сторонами самостоятельно);

- <опция> оплачивать не предусмотренные настоящим Договором дополнительные работы выполняемые Подрядчиком по заданиям Заказчика. с составлением дополнительных соглашений и разработкой соответствующих смет;

- представить Подрядчику полный список всех организаций, предприятий и других хозяйственных субъектов, занимающих на любых основаниях какие-либо помещения в обслуживаемом жилищном фонде с их юридическими и фактическими адресами центральных офисов, телефонами и данными руководителей или их заместителей;

- в случае получения жалоб или заявлений от населения, арендаторов или любых иных лиц, связанных с обслуживаемым жилищным фондом и/или прилегающими территориями, в течение _____ (суток ?) ознакомить с ними Подрядчика, предложив ему устранить указанные недостатки и <опция> получить его письменные объяснения по данным жалобам/заявлениям;

- принимать отчеты Подрядчика о проделанной работе;

- в любое время (или по согласованию) выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего Договора;

- информировать Подрядчика об изменении нормативно-технических требований к содержанию и обслуживанию жилищного фонда и прилегающих территорий;

- проводить проверку (при помощи опроса населения) качества выполнения Подрядчиком работ на внутриквартирных сетях и оборудовании (если они также обслуживаются Подрядчиком), а также при авариях и устранении их последствий и по поступившим заявкам/жалобам жильцов.

Подрядчик обязан: (Данный раздел по видам работ является сугубо примерным и составляется Сторонами абсолютно самостоятельно при заключении реального Договора).

- <опция> осуществлять следующие меры работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и придомовых территорий;

- текущий ремонт инженерных сетей и основных конструкций зданий;

- уборка и вывоз мусора, отходов и снега с обслуживаемых площадей и территорий (если этим не занимается специализированная организация);

- сезонная подготовка жилищного фонда к зимнему (отопительному) и весеннему периодам;

- уборка мест общего пользования (подъезды, лестничные клетки, мусорокамеры);

- работы по дезинсекции жилищного фонда и придомовых территорий с обязательным предварительным уведомлением всех владельцев домашних животных, проживающих в зоне дезинсекции;

- поддержание надлежащего состояния чердаков, крыш, подвалов, служебных и технических помещений;

- благоустройство придомовых территорий, в том числе уход за зелеными насаждениями, включая, по договоренности Сторон, увеличение количества этих насаждений;

- устранение засоров дымоходов, вентиляционных каналов, мусорных стволов;

- осуществление работ по ликвидации аварийных ситуаций и их последствий в квартирах и местах общего пользования;

- защита деревянных конструкций зданий (разумеется, при их наличии и актуальности подобного вида работ);

- выполнять предусмотренные Договором работы качественно и в срок в соответствии с согласованными критериями качества и надежности (Приложения №№ _____) на уровне качества, соответствующем оценке "хорошо";

- до момента начала работ предоставить Заказчику и контролирующим органам надлежащим образом оформленную лицензию на право осуществления деятельности по эксплуатации инженерных систем и на другие виды лицензируемых в соответствии с федеральным законодательством работ, если данные виды лицензий будут введены в дальнейшем. Без предоставления данных лицензий Подрядчик не имеет права самостоятельно эксплуатировать указанные системы, выполнять работы и обязан привлечь субподрядную организацию, обладающую необходимой лицензией;

- принимать участие в работе по выявлению причин аварийных ситуаций в жилищном фонде;

- строго соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на инженерных сетях в обслуживаемом жилищном фонде;

- предоставлять по запросам Заказчика требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации жилищного фонда;

- своевременно (не позднее ___ календарных дней) информировать население, проживающее в обслуживаемом жилищном фонде, о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий;

- обеспечивать сохранность жилищного фонда, его инженерных сетей и всего имущественного комплекса, переданную Заказчиком для обслуживания и эксплуатации;

- вести учет по установленной форме выполненных работ по эксплуатации и содержанию жилищного фонда, придомовых территории, финансовую и бухгалтерскую документацию;

- периодически, не реже чем _____ (определяется в соответствии с условиями проведенного конкурса или по договоренности сторон), отчитываться перед Заказчиком о результатах выполненных работ, форма и вид отчетов (также определяются сторонами самостоятельно по договоренности);

- в любое время, по запросу Заказчика, выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего Договора, разбора жалоб и заявлений населения, проводимого Заказчиком, осуществления плановых и внеплановых проверок и контроля качества, разрешения конфликтных ситуаций с жильцами, арендаторами, контролирующими органами и самим Заказчиком;

- открыть дополнительный счет, субсчет в банке, на котором будут аккумулироваться платежи Заказчика и иные средства, используемые Подрядчиком при выполнении работ по настоящему Договору, и с которого будут производиться расходы Подрядчика по этим работам;

- использовать предоставленные Заказчиком помещения только в целях, непосредственно связанных с выполнением работ по настоящему Договору;

- <опция> помогать Заказчику, по его разовым поручениям, в работе с населением, проживающим в обслуживаемом жилищном фонде (за дополнительную оплату);

- предоставлять по требованию Заказчика копии договоров, заключаемых с субподрядными организациями на обслуживание, ремонт и содержание жилищного фонда и придомовых территорий в рамках настоящего Договора;

- в течение _____ дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения населения, проживающего в обслуживаемом жилищном фонде, что данный жилищный фонд и прилегающие территории обслуживаются предприятием-подрядчиком с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб Подрядчика;

- <опция> своевременно производить оплату коммунальных услуг за помещения, предоставленные Заказчиком, и в случае расторжения Договора своевременно освободить занимаемые помещения (если они предоставлялись Заказчиком);

- участвовать во всех проверках и инспекциях жилого фонда проводимых Заказчиком.

Способ выполнения работ и количество необходимого для этого персонала определяется Подрядчиком самостоятельно.

III. ПРАВА СТОРОН

<опция> Заказчик вправе, при правильном и своевременном извещении Подрядчика в соответствии с условиями настоящего Договора о выявленных текущих недостатках при выполнении работ, требовать:

- безвозмездного устранения недостатков, возникших по вине Подрядчика;

- возмещение расходов (реальных убытков) по устранению этих недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц или оплачивалось за счет Заказчика;
- возмещение вреда, причиненного жилому фонду, имуществу Заказчика, третьим лицам или их имуществу, если они предоставят Заказчику право защищать их интересы, и возникшего из-за невыполнения или несвоевременного выполнения Подрядчиком своих обязательств по настоящему Договору или вреда, причиненного работниками Подрядчика в процессе осуществления деятельности в соответствии с условиями настоящего Договора;
- соразмерного уменьшения уровня оплаты выполняемых работ в соответствии с условиями настоящего Договора или по отдельно оформленной договоренности сторон.

Заказчик также имеет право:

- <опция> предоставить на период действия настоящего Договора в безвозмездное пользование нежилые помещения, необходимые для осуществления производственной деятельности Подрядчика, <опция> а также предоставить жилые помещения для персонала Подрядчика, непосредственно занятого в выполнении работ по настоящему Договору.

При предоставлении помещений между Подрядчиком и Заказчиком заключается самостоятельный Договор, определяющий их взаимоотношения.

Коммунальные услуги в случае предоставления помещений оплачиваются Подрядчиком и/или его персоналом на общих основаниях;

- <опция> отказаться полностью или частично от услуг Подрядчика в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, предупредив последнего не менее чем за три месяца до этого и предоставив обоснование для своего отказа, при этом Подрядчик освобождает служебные помещения, предоставленные ему в соответствии с п. ___ настоящего Договора, со дня расторжения договора:

- <опция> проверять целевое использование предоставленных Подрядчику помещений и в случае обнаружения нарушений в их использовании взыскать с Подрядчика штраф в размере _____, а при повторном нарушении изъять помещения у Подрядчика, (разумеется, если эти помещения предоставлялись Подрядчику).

Подрядчик вправе, при выполнении обязательств по настоящему Договору, привлекать третьих лиц (субподрядчиков) для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий по своему усмотрению или только с согласия Заказчика и предоставления ему всех копий заключенных субподрядных договоров (см. ст. 706 части второй ГК РФ).

Подрядчик также имеет право:

- <опция> расторгнуть настоящий Договор при условии задержки Заказчиком оплаты за выполняемые работы на срок более ___?___ календарных месяцев от даты последнего платежа в соответствии с условиями настоящего Договора (если при подписании Договора Стороны выбрали вариант, предусматривающий возможность одностороннего отказа от своих обязательств;

- <опция> при наличии достаточного профессионального опыта, материальной базы и возможностей осуществления соответствующих видов деятельности Подрядчик может, по решению Заказчика, производить следующие работы по отдельным договорам с Заказчиком;

- капитальный ремонт жилищного фонда;
- установка и техническое обслуживание сложных приборов и оборудования бытового назначения (электроплиты, автоматические стиральные и посудомоечные машины, ваннные комплекты, приборы учета и контроля потребляемых коммунальных услуг и т.д.);
- ремонт квартир, освобождаемых выбывающими гражданами;
- осуществлять другие виды работ, связанные с эксплуатацией зданий и придомовых территорий, в том числе выполнять за дополнительную плату не предусмотренные настоящим Договором работы на основе отдельных соглашений с Заказчиком (например, выполнение дополнительных работ за счет средств населения, создание библиотек, медпунктов, пунктов проката бытового инвентаря и др.);

- отклонять санкции, применяемые Заказчиком в случае отсутствия своего представителя при составлении документов, подтверждающих нарушение обязательств Подрядчика по настоящему Договору;

- вносить, по согласованию с Заказчиком, постатейные изменения в смету расходов (в случае ее составления, в зависимости от выбранного метода оплаты работ) на содержание жилищного фонда, не изменяя при этом общей стоимости работ по Договору;

- опротестовать санкции Заказчика при снижении уровня выполняемых работ в случае несоблюдения Заказчиком сроков оплаты выполняемых работ.

IV. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

Заказчик оплачивает Подрядчику выполняемые работы, оказанные услуги в соответствии с Приложением № _____ настоящего Договора.

Все расчеты по настоящему Договору производятся Заказчиком не позднее _____ числа месяца, следующего за расчетным периодом, определяемым в соответствии с Приложением № _____ настоящего Договора.

<опция> Стоимость всех работ по договору составляет _____ тыс. рублей в (год, квартал, месяц) (Приложение № _____ смета выполняемых работ) или

<опция> По договоренности Сторон, в соответствии с Приложением № _____ оплата осуществляется при выполнении работ на уровне "хорошо" в согласованном объеме. При отсутствии у Заказчика достаточного объема финансирования или заранее прогнозируемых задержках в поступлении денежных средств. Стороны могут одновременно, при подписании Договора, определить второй уровень выполнения работ по критерию "удовлетворительно" и согласовать объем оплаты на этом уровне или сразу установить уровень выполнения работ по критерию "удовлетворительно" с соответствующим размером оплаты. В случае улучшения финансирования или появления у Заказчика дополнительных средств.

Стороны могут перейти к уровню обслуживания по критерию "хорошо" и согласовать увеличение размера оплаты работ на этом уровне.

Любые договоренности сторон и изменения уровня обслуживания жилищного фонда, порядка и размера оплаты, иных вопросов взаиморасчетов должны быть оформлены в виде приложений к настоящему Договору и подписаны представителями обеих Сторон.

<опция> После заключения договора, до начала работ. Заказчик обязан уплатить Подрядчику аванс (произвести предварительную оплату) в размере _____ при этом Подрядчик не имеет права использовать перечисленные средства на какие-либо иные цели, кроме предусмотренных в настоящем Договоре.

<опция> Расходы по платежам сторонним (субподрядным) организациям, ресурсоснабжающим предприятиям и т.д. оплачиваются _____.

В Договоре также можно предусмотреть (после соответствующей проработки с финансовыми управлениями местных органов власти) вопросы перечисления дотаций из муниципального бюджета и их распределение по платежам ресурсоснабжающим предприятиям. Заказчику, Подрядчику и иные вопросы взаимных денежных обязательств Сторон).

Платежи по настоящему Договору осуществляются Заказчиком в полном объеме при соблюдении Подрядчиком всех его условий и выполнении работ с уровнем качества, соответствующим оценке "хорошо" или "удовлетворительно", в зависимости от договоренности Сторон, согласно Приложению _____.

При систематическом нарушении Подрядчиком отдельных условий настоящего Договора и/или выполнении работ на уровне "удовлетворительно", соответственно "неудовлетворительно". Заказчик имеет право в одностороннем порядке, после вынесения соответствующих предупреждений и/или составления Акта, понизить уровень оплаты за определенный период времени на _____% от полного объема оплаты или в случае, когда каждый вид работ оплачивается отдельно, на согласованную величину процентов оплаты за конкретный вид некачественно выполненных или невыполненных работ.

Заказчик имеет право удержать из оплаты Подрядчика денежные средства в размере штрафных санкций, возложенные на Заказчика контролирующими органами за неудовлетворительное содержание жилищного фонда и придомовых территорий, нарушения условий эксплуатации, перерасход воды, тепловой энергии, произошедших по вине Заказчика, а также неправильную эксплуатацию инженерных сетей и в других случаях.

В случае предъявления Заказчиком одного (нескольких _____) предупреждения(й), в соответствии с п. _____ настоящего Договора, о:

- нарушении условий Договора;
- неудовлетворительном уровне качества при выполнении работ;
- или составления Акта в соответствии с п. _____ настоящего Договора, он вправе

задержать оплату за выполнение конкретной работы или за весь расчетный период, или до момента устранения Подрядчиком отмеченных недостатков.

В случае несвоевременной оплаты Заказчиком услуг Подрядчика, если задержка оплаты произошла по вине Заказчика, он выплачивает пени в размере _____% от суммы, подлежащей

выплате, за каждый день просрочки. В случае задержки оплаты, произошедшей из-за недостаточного бюджетного финансирования выполняемых работ, штрафные санкции не применяются.

В случае несвоевременной оплаты Заказчиком услуг Подрядчика, если задержка произошла из-за отсутствия финансирования Заказчика или непосредственно Подрядчика из соответствующего бюджета, в срок более _____ (месяца, календарных дней, квартала). Подрядчик имеет право, по договоренности с Заказчиком, сократить объем выполняемых по Договору работ, приостановить выполнение отдельных их видов, за исключением работ по текущему содержанию жилого дома и уборке придомовых территорий, а также работ, связанных с обеспечением работоспособности и безопасности эксплуатации инженерных сетей, устранением аварийных ситуаций и их последствий или изменить уровень качества выполняемых работ до отметки "удовлетворительно" в соответствии с Приложением № _____, на весь срок задержки оплаты Заказчиком. Стороны также вправе выработать дополнительное Соглашение в виде Приложения к настоящему Договору, регулирующее их взаимоотношения в данном случае.

V. КРИТЕРИИ КАЧЕСТВА ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ

(Стандарты и критерии качества, а также объемы выполняемых работ сильно зависят от возможностей Сторон, состояния каждого конкретного обслуживаемого здания и всего жилфонда в целом, поэтому Стороны должны самостоятельно определить и документально зафиксировать позиции, отражающие данные вопросы, ориентируясь на предлагаемые схемы и варианты).

Определение качественных стандартов содержания жилищного фонда устанавливается в соответствии с Приложением № ____ настоящего Договора (документ "Организация контроля за работой предприятия по обслуживанию жилищного фонда, Приложение 3) или <опция> Применяемые по Договору уровни качества выполняемых работ, должны соответствовать следующим условиям:

"ХОРОШО" - результаты проверок показывают, что:

Подрядчик выполняет все работы в предусмотренном Договором объеме. Текущий и аварийный ремонт выполняются в сроки, установленные нормативными документами и договоренностями Сторон. Профилактический ремонт производится по графику или с опережением графика. Отчеты соответствуют действительному положению дел и сдаются в согласованные Сторонами сроки. Конструктивные элементы и системы инженерного оборудования дома исправны и функционируют в расчетном режиме. придомовая территория содержится в чистоте и благоустроенном состоянии. Отсутствуют утечки воды и потери тепла в помещениях при визуальном осмотре. Опрос жителей указывает на улучшение качества выполняемых работ. Нет обоснованных жалоб от проживающих.

"УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО" - результаты проверки показывают, что:

Подрядчик выполняет все работы согласно условиям договора.

Сроки выполнения текущего и аварийного ремонта соответствуют утвержденным. Соблюдается график профилактического ремонта и подготовка домов к сезонной эксплуатации. Отчеты точны и представляются в установленные сроки. Расходы не превышают уровня сметы. Дома и системы инженерного оборудования содержатся в исправном состоянии, а придомовая территория в чистоте. Опросы жителей свидетельствуют об их удовлетворении уровнем качества обслуживания жилищного фонда Подрядчиком.

"НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО" - результаты проверки показывают, что:

Подрядчик не выполняет работы в соответствии с условиями Договора или выполняет их не в полном объеме. Нарушаются критерии определения качественных стандартов содержания здания (Приложение № _____) по разделам "хорошо" и "удовлетворительно". Причины неудовлетворительного выполнения работ включают, но не ограничиваются, следующим:

- сроки выполнения текущего и (или) аварийного ремонта, согласованные сторонами и предусмотренные нормативными актами, не выдерживаются;
- нарушается график профилактического ремонта;
- отчеты неточны и (или) не представляются своевременно;
- дома не всегда содержатся в чистоте, конструктивные элементы и инженерные системы работают с отклонениями от нормы;
- от жильцов поступают жалобы и заявления о неудовлетворительном качестве работ.

При выполнении работ на неудовлетворительном уровне Заказчик вправе вынести в письменном виде предупреждение Подрядчику об устранении выявленных недостатков. В случае серьезных недостатков в работе, связанных с обслуживанием и ремонтом жилищного фонда и инженерных сетей. Заказчик должен предоставить Подрядчику необходимое время (не менее _____ календарных дней) на устранение всех недостатков. В этом случае. Подрядчик должен предоставить Заказчику в письменном виде план и график устранения недостатков или письменное обязательство устранить их в течение определенного срока. При не устранении нарушений в течение вышеуказанного срока или срока обязательства Заказчик имеет право повторно письменно вынести предупреждение Подрядчику или совместно с представителями Подрядчика и/или независимой компетентной организации (например, жилищной инспекции или контролирующими органами местной администрации) составить Акт о нарушении условий настоящего Договора. По усмотрению Заказчика, данный Акт может быть составлен и в случае вынесения трех и более письменных предупреждений в течение определенного (1, 3, 6 месяцев - по усмотрению Сторон) периода времени, несмотря на своевременное устранение Подрядчиком выявленных нарушений.

Заказчик не вправе квалифицировать работу Подрядчика как неудовлетворительную и составлять вышеуказанные Акты при отсутствии _____ (скольких ?) письменного предупреждения о нарушении сроков и качества работ, а также в случаях нарушения сроков или качества в результате аварий, произошедших по не зависящим от Подрядчика обстоятельствам.

VI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

Подрядчик, в соответствии с законодательством РФ, несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Заказчику убытков (реального ущерба) его имуществу, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Подрядчика и/или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего Договора.

Подрядчик не несет материальной ответственности и не возмещает Заказчику убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) Стихийных бедствий:

- пожара (возникшего не по вине Подрядчика и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему Договору);

- наводнения;

- других стихийных бедствий, не характерных для данной местности и произошедших по не зависящим от Сторон причинам.

б) Умышленных действий лиц проживающих или использующих жилищный фонд, инженерные системы и нежилые помещения, входящие в его состав и прилегающие территории.

в) Грубой неосторожности данных лиц.

г) Аварий инженерных сетей или иного оборудования произошедших не по вине Подрядчика, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

д) Гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.д.

<опция> В случае нарушения одной из сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение условий настоящего Договора.

<опция> При нарушении сроков передачи или приемки результата выполненных работ в соответствии с п. _____ настоящего Договора риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы несет сторона, допустившая данное нарушение. Подрядчик не несет ответственности за нарушение, частичное нарушение своих обязанностей по настоящему Договору и ухудшение качества выполняемых работ в случае задержки финансирования этих работ или их оплаты на срок более _____ независимо от причин, вызвавших эту задержку. При этом он не вправе приостановить или прекратить выполнение работ по настоящему Договору, если Стороны не договорятся об обратном с подписанием соответствующего Соглашения.

VII. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение _____ с этого момента.

Срок действия Договора заканчивается "___" _____ 199__ г.

<опция> По соглашению Сторон оформляемому в виде отдельного Приложения к настоящему Договору, условия данного Договора могут применяться и к отношениям, возникшим между Сторонами до его заключения.

Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий.

Настоящий Договор после истечения срока его действия может быть пролонгирован Сторонами на новый срок на тех же или иных условиях. Условия пролонгируемого или вновь заключаемого Договора, выдвигаемые Заказчиком, не должны быть хуже условий, предлагаемых Заказчиком третьим лицам. Подрядчик, надлежащим образом выполняющий свои обязательства по настоящему Договору, имеет преимущественное право на пролонгацию Договора или заключение аналогичного Договора на новый срок, если только условия и цена аналогичного договора, предлагаемые иным Подрядчиком, не будут более выгодными для Заказчика.

Действие Договора автоматически прекращается при:

- ликвидации одной из его Сторон при отсутствии правопреемника;
- физическом разрушении обслуживаемого жилищного фонда;
- других обстоятельствах, предусмотренных законодательством для аналогичного вида договоров или обычаев делового оборота.

VIII. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий Договор.

<опция> В этом случае Сторона, инициатор расторжения, выплачивает другой Стороне все понесенные расходы, связанные с расторжением настоящего Договора. Под такими расходами понимаются: стоимость произведенных, но неоплаченных работ, стоимость неизрасходованных, но приобретенных материалов, расходы на подбор иной эксплуатирующей организации, расходы на устранение невыполненных или некачественно выполненных работ и т.д. (Список должен быть дополнен по усмотрению сторон). (Следующие пункты могут быть сформулированы в двух предлагаемых вариантах. Стороны обязаны выбрать один из них, наиболее полно отвечающий интересам Заказчика и Подрядчика).

Вариант 1

Односторонний отказ от принятых на себя в соответствии с условиями настоящего Договора обязательств не допускается.

По одностороннему требованию одной из Сторон, настоящий Договор может быть расторгнут или изменен только по решению суда при существенном нарушении условий Договора другой Стороной. Существенным признается нарушение Договора, влекущее для одной из Сторон ущерб, в силу которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора. В данном случае, другая

Сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением или изменением Договора.

<опция> Виновная Сторона обязана возместить убытки, причиненные расторжением или изменением Договора.

Вариант II

<опция> Допускается односторонний отказ от выполнения условий настоящего Договора с его соответствующим изменением или расторжением в случаях:

- предусмотренных в пунктах _____ (см. Раздел права и обязанности сторон) настоящего Договора;

- составления Заказчиком трех и более Актов о нарушениях условий Договора или неудовлетворительном уровне выполнения работ.

Требования об изменении или расторжении Договора может быть заявлено заинтересованной Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны от этого требования, либо неполучения ответа на данное требование в срок более 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения требования другой Стороной.

Любое изменение или расторжение настоящего Договора возможно лишь после предварительного уведомления настаивающей на этом Стороны не менее чем за _____ месяц(а) до даты предстоящего расторжения или изменения Договора. При этом Заказчик вправе продлить срок действия Договора еще на _____, в случае, если обслуживаемый жилищный фонд по обстоятельствам, не зависящим от Заказчика, остается без обслуживающей организации после прекращения действия настоящего Договора.

Соглашение об изменении или расторжении Договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон.

IX. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

В случае возникновения споров, возникших в связи с выполнением обязательств по настоящему договору, они разрешаются Сторонами путем переговоров.

В случае невозможности разрешения спора по согласию Сторон, он рассматривается в установленном действующим законодательством порядке арбитражным или третейским судом, выбираемым Сторонами на основе совместного Соглашения, решения суда, являются окончательными и обязательными для обеих Сторон.

Все претензии по выполнению условий настоящего Договора (Акты о нарушении этих условий) должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту заказным письмом или факсимильной связью.

К претензии прилагаются подтверждающие ее документы (Протоколы осмотра. Акты и т.д.), составленные с участием представителей Сторон и/или независимой компетентной организации (например, Жилищной инспекции, Комитета ЖКХ и т.д.).

X. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

Если после заключения настоящего Договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Данный документ является полным текстом Договора и после его заключения любые иные ранее имевшиеся договоренности, соглашения и заявления Сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка. <опция>, противоречащие условиям настоящего Договора, теряют свою юридическую силу.

Все Приложения и Дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и должны согласовываться и подписываться уполномоченными представителями каждой из Сторон.

Настоящий Договор составлен на _____ листах в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

К настоящему Договору прилагаются:

- Акт сдачи-приемки жилищного фонда и прилегающих территорий (Приложение № ____);
- Определение качественных стандартов содержания здания (Приложение № ____);
- Определение уровня качества выполняемых работ (Приложение № ____);

XI. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Подрядчик: _____
(наименование юр. лица)

_____ (полный адрес)

_____ (расчетный счет)

Заказчик: _____
(наименование юр. лица)

_____ (полный адрес)

_____ (расчетный счет)

XII. ПОДПИСИ СТОРОН

от Подрядчика

от Заказчика

_____ (должность)

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (подпись)

Приложение 3

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ СТАНДАРТОВ СОДЕРЖАНИЯ ЗДАНИЯ

1. Приложение 3 содержит позиции, которые носят рекомендательный характер, и, когда это целесообразно, часть из них может не приниматься во внимание по взаимной договоренности Заказчика и Подрядчика.

2. Перед подписанием договора. Заказчик и Подрядчик проводят совместную проверку состояния здания, при необходимости привлекая для этого профессионального эксперта, и составляют акт сдачи-приемки.

3. На основании акта сдачи-приемки Заказчику и Подрядчику необходимо внимательно рассмотреть каждый пункт Приложения 3 и прийти к согласию относительно сохранения указанных в нем пунктов, а также необходимых изменений - исключений, дополнений и прочее - в составе стандартов.

4. После внесения Заказчиком и Подрядчиком всех поправок и уточнений, Приложение подписывается обеими сторонами и считается неотъемлемой составной частью Договора, в соответствии с которым Заказчик будет оценивать уровень качества содержания жилого здания и придомовой территории и производить денежные расчеты.

НЕИСПРАВНОСТИ ПЕЧЕЙ, ПРИЧИНЫ И МЕТОДЫ ИХ УСТРАНЕНИЯ

№ п/п	Вид неисправности, внешнее проявление	Вероятная причина неисправности	Метод устранения неисправности
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 расщетки, 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 15шС 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 дверок	Дверки установлены без лапок или закреплены не лапками, а проволокой, которая перегорела	Разобрать кладку вокруг дверок, извлечь их, 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 дым обороты 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 участков печи	Разрушение отдельных кирпичей	Сменить разрушенные кирпичи новыми. При появлении прогев в большом количестве печь подлежит перекладке

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

ЖИЛОЕ ЗДАНИЕ - здание, предназначенное для проживания в нем людей.

ЖИЛАЯ КВАРТИРА - изолированная часть здания, предназначенная для проживания одной или нескольких семей.

ПОДСОБНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ - помещение квартиры предназначенное для удовлетворения хозяйственно-бытовых нужд проживающих (кухня, туалет, ванная, кладовые и др.).

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ - помещения здания предназначенные для обеспечения его эксплуатации или бытового и культурного обслуживания проживающих (лестничные клетки, вестибюли, внеквартирные коридоры и кладовые, мусорокамеры и т.п.).

СОБСТВЕННИК ЖИЛЬЯ - субъект, имеющий соответствующий документ на право владения жильем.

НАНИМАТЕЛЬ ЖИЛЬЯ - лицо, которому предоставлено жилье на условиях договора найма.

АРЕНДАТОР ЖИЛЬЯ - юридическое лицо которому предоставлено жилье на условиях договора аренды.

ДОГОВОР - соглашение двух или более лиц (физических или юридических), направленное на установление или прекращение гражданских прав и обязанностей. В договор обычно включаются условия, побуждающие к реальному выполнению установленных договором обязанностей сторон: меры имущественной ответственности (санкции) за неисполнение договора, возмещение убытков, уплата неустойки и т.д.

ДОГОВОР НАЙМА - соглашение, по которому наймодатель в пользование нанимателю и членам его семьи сдает пригодное для постоянного проживания жилое помещение, как правило в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади либо сохраняет право проживания по договору найма нанимателя в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за пользование им и за коммунальные услуги.

ДОГОВОР АРЕНДЫ - соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые помещения, без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование, либо пользование, а арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги.

ЗАКАЗЧИК - предприятие, организация, которые располагают средствами для осуществления капитального строительства и заключают договор на производство проектно-изыскательных, строительно-монтажных работ с подрядной организацией (подрядчиком).

КОНДОМИНИУМ - объединение собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере (домовладельцы), в границах которого каждому из них на праве частной или государственной, муниципальной собственности, иной форме собственности принадлежат в жилых домах жилые (квартиры, комнаты) или нежилые помещения, включая пристроенные, а также другое недвижимое имущество, непосредственно связанное с жилым домом, являющееся общей собственностью домовладельцев.

КОМПЕНСАЦИИ (СУБСИДИИ) - средства, предоставляемые гражданам в качестве помощи для оплаты жилья и коммунальных услуг. строительства жилья или его покупки.

СЕРТИФИКАТ - документ предприятия-изготовителя, подтверждающий соответствие изготовленных материалов (изделий, конструкции) стандартам или техническим условиям.

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ - использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации.

НОРМАЛЬНАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ - эксплуатация, осуществляемая (без ограничений) в соответствии с предусмотренными в нормах или заданиях на проектирование технологическими или бытовыми условиями.

СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА - комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома (техническая эксплуатация, санитарное обслуживание, текущий и капитальный ремонт).

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ - совокупность технических, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик жилого здания, обуславливающих его качество.

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЖИЛОМУ ЗДАНИЮ (ЭЛЕМЕНТУ) - установленные нормативными документами условия (требования) к жилому зданию (элементу), обеспечивающие его эффективную эксплуатацию.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЗДАНИЯ - комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов, заданных параметров и режимов работы его конструктивных элементов и технических устройств.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания, с заменой, при необходимости, конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания эксплуатационных показателей.

РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗДАНИЯ - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) в целях улучшения условий проживания, максимального устранения физического и морального износа.

СНОС ЗДАНИЯ - исключительная мера, связанная с градостроительными и другими объективными обстоятельствами (высокий физический и моральный износ, аварийное состояние и т.д.).

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС ЗДАНИЯ - процесс постепенного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей зданий (элементов), вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями.

МОРАЛЬНЫЙ ИЗНОС ЗДАНИЯ - постепенное отклонение основных эксплуатационных показателей, определяющих условия проживания, которые формируются данными технического прогресса в строительстве и эксплуатации жилья в соответствии с развивающимися потребностями населения.

ВЕТХОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ - состояние при котором конструкция, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям. Оценка технического состояния здания, соответствует его физическому износу в пределах 60 - 80%.

АВАРИЙНОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ - состояние здания, при котором его дальнейшая эксплуатация должна быть незамедлительно прекращена из-за невозможности обеспечения безопасного проживания в нем людей.

БАЛКОН - выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время.

ВЕРАНДА - застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него.

ЖИЛОЕ ЗДАНИЕ СЕКЦИОННОГО ТИПА - здание, состоящее из одной или нескольких секций.

ЖИЛОЕ ЗДАНИЕ КОРИДОРНОГО ТИПА - здание, в котором квартиры (или комнаты общежитий) имеют выходы на лестницы через общий коридор.

ЛЕСТНИЧНО-ЛИФТОВОЙ УЗЕЛ - объемно-планировочный элемент здания, предназначенный для размещения вертикальных коммуникаций, - лестничной клетки и лифтов.

ЛИФТОВЫЙ ХОЛЛ - помещение перед входами в лифты.

ЛОДЖИЯ - встроенное в здание и огражденное в плане с 3-х сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты.

ПРОВЕТРИВАЕМОЕ ПОДПОЛЬЕ В ЗОНЕ ВЕЧНОЙ МЕРЗЛОТЫ - открытое пространство под зданием между поверхностью грунта и перекрытием первого (цокольного, технического) этажа.

СЕКЦИЯ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ - часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через холл и отделенная от других частей здания глухой стеной.

ТАМБУР - небольшое помещение между дверями, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения.

ТЕРРАСА - огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу; размещается на земле или над нижерасположенным этажом.

ХОЛОДНАЯ КЛАДОВАЯ - кладовая площадью до 2 кв. м, размещаемая в неотапливаемом объеме квартиры.

ЧЕРДАК - пространство между поверхностью покрытия (крыши), наружными стенами и перекрытием верхнего этажа.

ЭРКЕР - выходящая из плоскости фасада часть помещения, частично или полностью остекленная, улучшающая его освещенность и инсоляцию.

ЭТАЖ МАНСАРДНЫЙ - жилой этаж, размещаемый внутри чердачного пространства.

ЭТАЖ НАДЗЕМНЫЙ - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

ЭТАЖ ПОДВАЛЬНЫЙ - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения.

ЭТАЖ ТЕХНИЧЕСКИЙ - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) и в средней части здания.

ЭТАЖ ЦОКОЛЬНЫЙ - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

ГЕРМЕТИКИ - эластичные материалы, применяемые для обеспечения непроницаемости стыков и соединений конструктивных элементов зданий.

ДЕФОРМАЦИЯ ЗДАНИЯ - изменение формы и размеров, а также потеря устойчивости (осадка, сдвиг, крен и др.) здания по влиянием различных нагрузок и воздействий.

СЕТИ ИНЖЕНЕРНЫЕ - трубопроводы и кабели различного назначения (водопровод, канализация, отопление, связь и др.), прокладываемые на территориях населенных пунктов, а также в зданиях.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ - совокупность мероприятий по обеспечению водой потребителей в необходимых количествах и требуемого качества.

ВЕНТИЛЯЦИЯ - естественный или искусственный регулируемый воздухообмен в помещениях, обеспечивающий создание воздушной среды в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями.

ГАЗОСНАБЖЕНИЕ - организованная подача и распределение газового топлива для нужд потребителя.

КАНАЛИЗАЦИЯ - комплекс инженерных сооружений (трубопроводов, насосных станций) и оборудования (санитарных приборов, стояков и др.), обеспечивающих сбор и отведение сточных вод с территории домовладения.

ОТОПЛЕНИЕ - искусственный обогрев помещений с целью возмещения в них тепловых потерь и поддержания на заданном уровне температуры, определяемой условиями теплового комфорта для находящихся в помещении людей.

ПРИЛОЖЕНИЕ 29
обязательное

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРАВОВЫХ И НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ
ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ**

№	Наименование законодательного или	Когда и кем утвержден
---	-----------------------------------	-----------------------

п/п	нормативного акта	
1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ		
1	Конституция Российской Федерации. М. Юридическая литература, 1993 г.	Принята Всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.
2	О действии актов органов Союза на территории РСФСР	Закон РСФСР от 24 октября 1990 г. № 263
3	Гражданский кодекс Российской Федерации	Часть первая. Принята Государственной Думой 21 октября 1994 г. Часть вторая. принята Государственной Думой 22 декабря 1995 г
4	Кодекс РСФСР об административных правонарушениях (с изменениями и дополнениями на 01.06.1995 г.)	Введен в действие с 1 января 1985 г. Постановлением Верховного Совета РСФСР от 20 июля 1984 г.
5	Уголовный кодекс (с изменениями и дополнениями на 10 ноября 1995 г.)	
6	О порядке перерасчета размеров штрафов, предусмотренных кодексом РСФСР об административных правонарушениях.	Закон Российской Федерации от 14.07.92 г.
7	О разграничении государственной собственности в городах Москвы, Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность	Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 3020-1
8	О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации	Закон Российской Федерации от 11 августа 1994 г. № 26-ФЗ
9	О товариществах собственников жилья	Федеральный Закон Российской Федерации от 15.06.96 г. № 72-ФЗ
10	Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации	Федеральный Закон Российской Федерации от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ
11	О введении в действие Закона Российской Федерации "Об основах Федеральной жилищной политики"	Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4219-1
12	Об основах Федеральной жилищной политики	Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-1
13	О внесении изменений и дополнений, в закон Российской Федерации "Об основах Федеральной жилищной политики"	Федеральный Закон Российской Федерации от 12 января 1996 г. № 9-ФЗ
14	О сертификации, продукции и услуг	Закон Российской Федерации от 10 июня 1993 г. № 5154-1
15	О стандартизации	Введены в действия приказом МВД РФ от 14.12.1993 г. № 536
16	О защите прав потребителей	Закон Российской Федерации № 2-ФЗ от 09.01.96
17	Кодекс законов о труде Российской Федерации. Официальный текст по состоянию на 1 октября 1995г.	Министерство юстиции Российской Федерации, 1995 г. Принят постановлением Верховного Совета Российской Федерации 25 сентября 1992 г. № 3544-1
18	Основы законодательства РФ об охране труда	Приняты постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 6 августа 1993 г. № 5600-1
19	Правила пожарной безопасности в	Введены в действия приказом МВД РФ от

	Российской Федерации	14.12.1993 г. № 536
2. УКАЗЫ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		
1	Положение о Государственном комитете санитарно-эпидемиологического надзора Российской Федерации	Указ Президента Российской Федерации от 19 ноября 1993г. № 1965
2	О Государственном комитете санитарно-эпидемиологического надзора Российской Федерации	Указ Президента Российской Федерации от 19 ноября 1993 г.
3	О полномочиях Правительства Российской Федерации по осуществлению передачи объектов Федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность	Указ Президента Российской Федерации от 28 октября 1994 г. № 2027
4	Об ответственности за нарушение трудовых прав граждан	Указ Президента Российской Федерации от 19 марта 1994 г. № 458
5	О развитии конкуренции в сфере эксплуатации и ремонта жилищного фонда	Указ Президента Российской Федерации от 29 марта 1996 г. № 432
6	О мерах по обеспечению права граждан на жилище	Указ Президента Российской Федерации от 9 апреля 1993 г. № 442
7	Об утверждении временного положения о кондоминиуме	Указ Президента Российской Федерации от 23 декабря 1993 г. № 2275
3. ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		
1	О полномочиях органов исполнительной власти краев, областей, автономных образований, городов федерального значения по лицензированию отдельных видов деятельности	Постановление Совета Министров Правительства Российской Федерации от 27 мая 1994 г. № 492
2	О переводе предприятий, объединений и организаций системы министерства жилищнокоммунального хозяйства РСФСР на полный хозяйственный расчет и самофинансирование	Постановление Совета Министров РСФСР от 31 июля 1989 г. № 235
3	О порядке передачи объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения Федеральной собственности в Государственную собственность субъектов Российской Федерации	Постановление Правительства Российской Федерации от 7 марта 1995 г. № 235
4	По упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг	Постановление Правительства Российской Федерации от 18.06.1996 г. № 707
5	О переоценке основных фондов	Постановление Правительства Российской Федерации от 25 ноября 1995 г. № 1148
6	Положение о Государственном Комитете Российской Федерации по жилищной и строительной политике	Постановление Правительства Российской Федерации от 11.12.1997 г. № 1542
7	О Государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации	Постановление Правительства Российской Федерации от 13.10.1997 г. № 1301
8	Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг	Постановление Правительства Российской Федерации от 29 сентября 1994г. № 1099
9	Об утверждении правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов	Постановление Правительства Российской Федерации от 29 сентября 1994г. № 1099
10	Порядок ведения лицензионной деятельности	Постановление Правительства Российской Федерации от 24 декабря 1994 г. № 1418
11	Положение о Государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании	Постановление Правительства Российской Федерации от 5 июня 1994 г. № 625
12	О признании утратившими силу и внесении изменений в некоторые решения	Постановление Правительства Российской Федерации от 23 июля 1993 г. № 726

	Правительства Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации об основах Федеральной жилищной политики	
4. ПРОЧИЕ АКТЫ		
1	Об организационно-правовом статусе предприятий жилищно-коммунального хозяйства	Письмо Государственного Комитета Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства и Департамента ЖКХ от 29.06.94 г. № 01-04-86
2	По вопросу оплаты труда в ЖКХ	Письмо Минстроя России и Департамента ЖКХ от 17.05.95 г. № 01-04-85
3	О создании органов Государственной жилищной инспекции в Российской Федерации	Письмо Минстроя России и Департамента ЖКХ от 3.11.94 г. № 01-02-161
4	Об инвентаризации и оценке строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на правах собственности	Письмо Минстроя России и Департамента ЖКХ от 5.09.94 г. № 01-13-124
5	Об утверждении примерного положения о порядке конкурсного отбора жилищных ремонтно-эксплуатационных предприятий для содержания и ремонта государственного и муниципального жилищных фондов	Постановление Государственного Комитета Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства от 12 января 1994 г. № 18-24
6	Типовые и укрупненные нормы обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений	Центральное бюро нормативов по труду при НИИ труда Госкомитета СССР по труду и социальным вопросам
7	Об утверждении "Методики определения нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг"	Приказ комитета Российской Федерации по коммунальному хозяйству от 22 ноября 1993 г. № 60
8	По вопросу особенностей применения постановления Правительства Российской Федерации от 21.03.94 г. № 210	Письмо Минстроя России и Департамента ЖКХ от 20.09.94 г. № 01-04-132
9	Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)	Государственный Комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР
5. НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА		
1	СНиП 10-01-94	Система нормативных документов в строительстве. Основные положения
2	СНиП 2.07.01-89	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
3	СНиП 2.08.01-89	Жилые здания.
4	СНиП II-7-81*	Строительство в сейсмических районах
5	СНиП 2.01.01	Строительная климатология и геофизика
6	СНиП 2.01.07-85	Нагрузки и воздействия
7	СНиП II-12-77	Защита от шума
8	СНиП 2.04.01-85	Внутренний водопровод и канализация зданий
9	СНиП 2.04.05-91*	Отопление, вентиляция и кондиционирование
10	СНиП II-35-76	Котельные установки
11	СНиП 2.04.08-87	Газоснабжение
12	СНиП 3.05.01-85	Внутренние санитарно-технические системы
13	СНиП 23-05-95	Естественное и искусственное освещение
14	СНиП 21-01-97	Пожарная безопасность зданий и сооружений

15	РД 34.21.122-87	Проектирование молниезащиты зданий.
16	ВСН 62-91*	Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения
17	ГОСТ 15467-79	Управление качеством продукции
18	ГОСТ 18353-79	Контроль неразрушающий. Классификация видов и методов.
19	ГОСТ 23941-79	Шум. Методы определения шумовых характеристик. Общие требования
20	ГОСТ 23337-78	Шум. Методы измерения шума на селитебной территории
21	ГОСТ 24940-81	Здания и сооружения. Метод измерения освещенности
22	ГОСТ 26253-84	Здания и сооружения. Методы определения теплоустойчивости ограждающих конструкций.
23	ГОСТ 26254-84	Здания и сооружения. Методы определения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций.
24	СанПиН 983-72	Санитарные правила содержания общественных уборных
25	Инструктивные указания по снижению потерь тепла в эксплуатируемых жилых зданиях. М.; ОНТИ АКХ, 1983.	
26	Инструкция по экономии тепла и воды в системах горячего водоснабжения. М.; ОНТИ АКХ, 1983.	
27	Инструкция по обслуживанию и ремонту подогревателей в условиях эксплуатации. М.; ОНТИ АКХ, 1985.	
28	Инструкция по режимам работы закрытых систем теплоснабжения от районных котельных при комплексной автоматизации регулирования отпуска теплоты в центральных тепловых пунктах. М.; ОНТИ АКХ, 1985.	
29	Методические указания по оптимизации потребления теплоты и воды на нужды горячего водоснабжения жилых и общественных зданий. М.; ОНТИ АКХ, 1985.	
30	Методические указания по определению расходов топлива, электроэнергии и воды на выработку тепла отопительными котельными коммунальных теплоэнергетических предприятий. М.; АКХ, 1994.	
31	Методические указания по модернизации внутрисетевых электрических сетей при различных уровнях электрификации быта. М.; ОНТИ АКХ, 1977.	
32	Методические указания по оптимизации потребления теплоты и воды на нужды горячего водоснабжения жилых и общественных зданий. М.; ОНТИ АКХ, 1985.	
33	Отраслевое положение о стимулировании за экономию топливно-энергетических ресурсов в жилищном фонде. М.; АКХ, 1995.	
34	Рекомендации по установке узлов коммерческого учета расхода тепловой энергии у потребителей тепла. М.; АКХ, 1995.	
35	Инструкция по проектированию крышных котельных № 18-104 от 8.12.1995 г. Минстрой России	
36	Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений. РД 34.21.1222-87	
37	Инструкция по эксплуатации и ремонту автоматизированных систем противопожарной защиты в жилых домах повышенной этажности от 7.02.1985 г. № 83	
38	Рекомендации по повышению эффективности действия систем отопления, вентиляции и горячего водоснабжения в многоэтажных жилых зданиях. М.; ОНТИ АКХ, 1983.	
39	Методические указания по автоматизации систем горячего водоснабжения жилых зданий в закрытых тепловых сетях. М.; ОНТИ АКХ, 1966.	
40	Технические условия по устройству и эксплуатации крышных котельных на природном газе. М.; АКХ, 1996.	
41	Правила эксплуатации и ремонта систем пожаротушения, дымоудаления, напольно-бытовых электроплит и замочно-переговорных устройств. М.; 1986.	
42	Правила технической эксплуатации теплоиспользующих установок и тепловых сетей. М.;	

	Энергия, 1973.
43	Правила пользования электрической и тепловой энергией. М.; 1981.
44	Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей и правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭ и ПТБ). М.; Энергоатомиздат, 1986.
45	Правила учета тепловой энергии и теплоносителя. М.; Госэнергонadzор, 1995.
46	Правила технической эксплуатации котельных жилищно-коммунального хозяйства. М.; Стройиздат, 1973.
47	Нормативы по техническому обслуживанию и ремонту бытовых напольных электроплит с жарочным шкафом. М.; ОНТИ АКХ, 1982.
48	Правила безопасности в газовом хозяйстве. М.; 1992.
49	Положение о техническом обслуживании газового оборудования в жилых домах и общественных зданиях. Минтопэнерго России, 12.05.1994 г.
50	Сборник нормативно-технической документации по эксплуатации бытовых стационарных электроплит. М.; ОНТИ АКХ, 1990.
51	Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей.
52	Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок. М.; Энергоатомиздат, 1988.