

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО**

**«ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБУСТРОЙСТВА ВОЙСК»**

**ИНСТРУКЦИЯ**

**по эксплуатации объекта**

**«Многопрофильная клиника по адресу: г. Санкт - Петербург, Выборгский район, ул. Комиссара Смирнова, д. 8, на территории в/г № 60 Военно-медицинской академии им. С.М. Кирова»**

**МОСКВА**

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

**2018 г.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ИНСТРУКЦИЯ**  **по эксплуатации объекта Многопрофильная клиника**  **г. Санкт - Петербург, Выборгский район, ул. Комиссара Смирнова, д. 8, на территории в/г № 60 Военно-медицинской академии им. С.М. Кирова»** | | | | | | | | |
| (адрес объекта) | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
|  | | " |  | " |  | 20 |  | г. |
|  | дата заполнения | | | | | | | |

**Часть I. Общие положения**

Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений является составной частью системы их эксплуатации и технического обслуживания и включает в себя осуществление осмотров и наблюдений за техническим состоянием здания и сооружений, их конструктивных элементов и инженерного оборудования, проведение консультационной работы с персоналом, занятым эксплуатацией и техническим обслуживанием.

Настоящая **Инструкция** разработана в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. **N 384-ФЗ** «Технический регламент о безопасности зданий и Сооружений», **СП 255.1325800.2016** «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» и устанавливает порядок осмотров и наблюдений за техническим состоянием здания и сооружений учреждения.

Настоящая Инструкция является обязательной для всех имеющихся в оперативном управлении зданий и сооружений, а также при осуществлении контроля за техническим состоянием зданий и сооружений.

Организация контроля за содержанием зданий и сооружений в исправном техническом состоянии возлагается на организацию, в оперативном управлении которого находятся эти здания и сооружения.

На основании настоящей Инструкции эксплуатирующая организация разрабатывают положения о порядке проведения плановых осмотров эксплуатируемых ими зданий и сооружений. В положениях определяется количество и состав комиссий по осмотрам, перечень зданий и сооружений, которые группируются по степени их значимости для хозяйственной деятельности организации.

Все здания и сооружения организации закрепляются за назначаемыми приказом по организации ответственными лицами на которых возлагается контроль за соблюдением правил эксплуатации и технического содержания здания и сооружений.

**Раздел 1. Сведения о застройщике, проектировщиках**

**и подрядчиках, строительстве и общая характеристика**

**объекта**

**Подраздел 1.1. Сведения о застройщике**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Организационно-правовая форма и наименование | Акционерное общество |
| юридического лица | Главное управление обустройства войск |
|  | (АО «ГУОВ») |
|  |  |
| Номер свидетельства о государственной регистрации: |  |
| кем выдано, |  |
| дата выдачи |  |
| ИНН | 7703702341 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | (495) 781-21-53 |
| факс | (495) 781-21-53 |
| электронная почта | delo@guov.ru |
| Фактический и юридический адрес: | 119021, г. Москва, Комсомольский пр-т, д. 18, стр. 3 |
|  |  |
|  |  |

**Подраздел 1.2. Сведения о проектировщиках объекта**

**1.2.1. Сведения о проектировщике объекта**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Организационно-правовая форма и наименование | Акционерное общество |
| юридического лица | «Главное управление обустройства войск» |
|  |  |
|  |  |
| Номер свидетельства о государственной регистрации: |  |
| кем выдано, |  |
| дата выдачи |  |
| ИНН | 7703702341 |
| Контактная информация: |  |
| телефон | (495) 781-21-53 |
| факс | (495) 781-21-53 |
| электронная почта | delo@guov.ru |
| Фактический и юридический адрес: | 119021, г. Москва, Комсомольский пр-т, д. 18, стр. 3 |
|  |  |
|  |  |

**Подраздел 1.2.2. Сведения о проектировщике отдельных**

**элементов общего имущества объекте\***

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Организационно-правовая форма и наименование |  |
| юридического лица, либо фамилия, имя, отчество |  |
| индивидуального предпринимателя |  |
|  |  |
| Номер свидетельства о государственной регистрации: |  |
| кем выдано, |  |
| дата выдачи |  |
| ИНН |  |
| Контактная информация: |  |
| телефон |  |
| факс |  |
| электронная почта |  |
| Фактический и юридический адрес: |  |
|  |  |
|  |  |

**Подраздел 1.3. Сведения о подрядчиках строительства**

**объекта**

**1.3.1. Сведения о генеральном подрядчике строительства**

**объекта**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Организационно-правовая форма и наименование |  |
| юридического лица, либо фамилия, имя, отчество |  |
| индивидуального предпринимателя |  |
|  |  |
| Номер свидетельства о государственной регистрации: |  |
| кем выдано, |  |
| дата выдачи |  |
| ИНН |  |
| Контактная информация: |  |
| телефон |  |
| факс |  |
| электронная почта |  |
| Фактический и юридический адрес: |  |
|  |  |
|  |  |

**1.3.2. Сведения о подрядчиках (субподрядчиках) строительства**

**объекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма и наименование |  |
| юридического лица, либо фамилия, имя, отчество |  |
| индивидуального предпринимателя |  |
|  |  |
| Номер свидетельства о государственной регистрации: |  |
| кем выдано, |  |
| дата выдачи |  |
| ИНН |  |
| Контактная информация: |  |
| телефон |  |
| факс |  |
| электронная почта |  |
| Фактический и юридический адрес: |  |
|  |  |
|  |  |

**Подраздел 1.4. Сведения о строительстве объекта**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | |  |  |
| Сведения о разрешении на строительство: | | | |  |
|  | | кем выдано | |  |
|  | | дата выдачи | |  |
|  | | номер | |  |
| Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию: | | | |  |
|  | кем выдано | | |  |
|  | дата выдачи | | |  |
|  | номер | | |  |
| Сведения о праве на земельный участок, на котором | | | |  |
| расположен объект, на момент получения | | | |  |
| разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (наименование | | | |  |
| документа, его реквизиты, кем и когда выдан (подписан) | | | |  |

**Подраздел 1.5. Общая характеристика объекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Номер  п/п | Наименование | Сведение |
| 1. | Почтовый адрес | г. Санкт - Петербург, Выборгский район, ул. Комиссара Смирнова, д. 8 |
| 2. | Строительный адрес |  |
| 3. | Кадастровый номер земельного участка | Кадастровый номер квартала 78:36:0005005 |
| 4. | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества объекта | 109 800 м2 |
| 5. | Кадастровый номер объекта |  |
| 6. | Серия | - |
| 7. | Тип постройки | Административные здания |
| 8. | Реквизиты проекта |  |
| 9. | Год постройки | 2017г. |
| 10. | Количество этажей | 6-10 |
| 11. | Строительный объем |  |
| 12. | Общий строительный объем (куб.м) | 536 582 |
| 13. | Строительный объем подземной части (куб.м) | 81 295 |
| 14. | Площадь цокольного этажа (кв.м) | - |
| 15. | Площадь мансарды (кв.м) | - |
| 16. | Площадь мезонина (кв.м) | - |
| 17. | Количество помещений |  |
| 18. | Общая площадь помещений (кв.м) |  |
| 19. | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в объекте |  |
| 20. | Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в объекте (кв.м) |  |

**Раздел 2. Перечень объектов (элементов) общего имущества**

**в объекте**

**Подраздел 2.1. Перечень помещений общего пользования**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| Но-  мер п/п | Инвентарный номер | Наименование помещения и его назначение в соответствии с проектом | Характеристика и площадь помещения | Перечень инженерных коммуникаций в помещении |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  |  | технические подвалы |  |  |
|  |  | подвалы |  |  |
|  |  | лестницы |  |  |
|  |  | лестничные площадки |  |  |
|  |  | общие коридоры |  |  |
|  |  | технические этажи |  |  |
|  |  | чердаки |  |  |
|  |  | встроенные гаражи |  |  |
|  |  | площадки для автомобильного транспорта |  |  |
|  |  | мастерские |  |  |
|  |  | дежурного лифтера |  |  |
|  |  | лифты |  |  |
|  |  | лифтовые шахты |  |  |
|  |  | (иные помещения) |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**Подраздел 2.2. Перечень ограждающих несущих**

**конструкций объекта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| Номер п/п | Наименование конструкции | Место расположения | Материалы отделки, облицовки конструкции |
| 1 | 2 | 3\* | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Подраздел 2.3. Перечень ограждающих ненесущих**

**конструкций объекта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| Номер п/п | Наименование конструкции | Место расположения | Материалы отделки, облицовки конструкции |
| 1 | 2 | 3\* | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Подраздел 2.4. Перечень оборудования, находящегося**

**за пределами и внутри помещений объекта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| Номер п/п | Наименование оборудования | Место расположения | Характеристика и функциональное назначение оборудования |
| 1 | 2 | 3\* | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Подраздел 2.5. Перечень объектов общего имущества, в том числе**

**элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах**

**земельного участка, на котором расположен объект**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| Номер п/п | Наименование объекта (элемента) | Место расположения | Характеристика и функциональное назначение объекта (элемента) |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Подраздел 2.6. Перечень иных объектов (элементов) общего**

**имущества объекта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| Номер  п/п | Наименование объекта (элемента) | Место расположения | Характеристика и функциональное назначение объекта (элемента).  Материалы отделки, облицовки объекта (элемента) |
| 1 | 2 | 3\* | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Часть II. Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества**

**в объекте. Рекомендуемые сроки службы**

**объектов (элементов) общего имущества в объекте**

**Раздел 3. Рекомендации по содержанию и ремонту**

**общего имущества в объекте**

**Подраздел 3.1. Рекомендации по содержанию и ремонту**

**помещений общего пользования, крыши**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Номер п/п | Рекомендации |
| 1 | 2 |
| 3.1.1 | **Рекомендации по содержанию и ремонту чердачных помещений**  Организации по обслуживанию должны обеспечить:   * температурно-влажностный режим чердачных помещений;   препятствующий выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций;   * чистоту и доступность прохода ко всем элементам чердачного помещения.   Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.  Входные двери или люки выхода на кровлю должны быть утеплены, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилого дома, о чем делается соответствующая надпись на люке.  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.  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;   Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается. |
| 3.1.2 | **Рекомендации по содержанию и ремонту подвальных помещений**  Организация по обслуживанию здания должна обеспечить:   * нормируемый температурно-влажностный режим подвала; * исправное состояние фундамента и стен подвала; * устранение повреждений фундамента и стен подземного этажа по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; * предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвала.   При появлении признаков неравномерных осадок фундамента необходимо выполнить осмотр здания, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкций фундамента и стен подземного этажа производить специализированными организациями.  Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.  Следует обеспечивать исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранять протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.  Обеспечивать надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.  Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод; содержаться в чистоте, иметь освещение; вход в помещение водомерного узла посторонним лицам не допускается.  Не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты.  Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены. При появлении воды в помещениях подземного этажа, ее необходимо удалить и устранить причины поступления воды.  Не допускается:   * подтопление подвала из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; * захламлять и загрязнять подвал; * устанавливать дополнительные фундаменты под   оборудование, увеличивать высоту помещений за счет  понижения отметки пола без утвержденного проекта;   * рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в   непосредственной близости от здания (до 10 м) без  специального разрешения;   * подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10 -15 см; * использовать подвал для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.   На все проемы, каналы и отверстия технического подполья должны быть установлены сетки (размер ячейки - 0,5 см), защищающие здания от проникновения грызунов.  В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях. |
| 3.1.3 | **Рекомендации по содержанию и ремонту лестниц (в том числе пожарных), лестничных площадок и маршей .**  Неисправное состояние лестниц (коррозия металлических элементов, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней, повреждение перил и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.  Металлические элементы лестниц следует периодически через каждые пять-шесть лет окрашивать, предварительно очищая поверхности от ржавчины.  При прогибах лестничных маршей и площадок, превышающих допускаемые нормы (в случае увеличивающейся деформации), работники организации по обслуживанию здания должны усиливать несущие элементы лестниц (по проекту), предварительно приняв меры по безопасности эксплуатации лестниц.  Заделку трещин, углублений, выбоин и сколов в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций.  Зазоры между лестничным маршем и стеной следует заделывать цементным раствором.  Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов.  Окраску конструкций лестниц следует производить через каждые пять Содержание лестничных клеток может включать в себя:   * техническое обслуживание (плановые, внеплановые осмотры, текущий ремонт конструктивных элементов); * капитальный ремонт в составе капитального или выборочного ремонта здания; * мероприятия, обеспечивающие нормативно-влажностный режим на лестничных клетках; * обслуживание автоматических запирающихся устройств, входных дверей, самозакрывающихся устройств.   Организация по обслуживанию здания должна обеспечить:   * исправное состояние строительных конструкций лестничных клеток; * требуемое санитарное состояние лестничных клеток; * нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.   Окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок. Лестничные клетки должны иметь температуру воздуха и воздухообмен согласно установленным требованиям. Освещенность искусственным светом лестничных клеток должна соответствовать установленным нормам.  Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном порядке. Сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников и т.д. следует производить не реже чем через день, а стен - не менее двух раз в год.  Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами. Поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность.  Не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки. Не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски Наружные входные двери в здание и лестничные клетки должны иметь самозакрывающие устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).  Наружные площадки у входных дверей и лестничных клеток следует систематически очищать от снега и наледи.  Выходы из лестничных клеток на кровлю должны отвечать установленным требованиям.  Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается.  Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными |
| 3.1.4 | **Рекомендации по содержанию лифтов, содержанию и ремонту лифтового оборудования, лифтовых шахт**  Эксплуатирующая организация должна обеспечить содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта.  При эксплуатации лифта следует руководствоваться следующими нормативными и техническими документами:  Сопроводительной документацией, поставляемой с лифтом (паспорт, монтажный-установочный чертеж, принципиальная электрическая схема с перечнем элементов схемы и электрическая схема соединений, сертификаты).  Техническим регламентом «О безопасности лифтов», утвержденным постановлением Правительства РФ от 02.10.2009 г № 782.  Национальными стандартами Российской Федерации:  ГОСТ Р 53780-2010 «Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке»;  ГОСТ Р 53783-2010 «Лифты. Правила и методы оценки соответствия лифтов в период эксплуатации»;  ГОСТ Р 53782-2010 «Лифты. Правила и методы оценки соответствия лифтов при вводе в эксплуатацию»;  ГОСТ Р 51631-2008 «Лифты пассажирские. Технические требования доступности, включая доступность для инвалидов и других маломобильных групп населения»;  ГОСТ Р 52382-2005 «Лифты пассажирские. Лифты для пожарных»;  ГОСТ Р 52624-2006 «Лифты пассажирские. Требования  вандалозащищенности»;  ГОСТ Р 53296-2009 «Установка лифтов для пожарных в зданиях и сооружениях. Требования пожарной безопасности».  Правилами устройства электроустановок (ПУЭ).  Методикой замены тяговых канатов.  Эксплуатирующая организация (Владелец лифта) обеспечивает  содержание лифтов в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта.  Для этих целей эксплуатирующая организация должна обеспечить:   * соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности;   укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов   * ; * допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющим медицинских противопоказаний к указанной работе; * проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности; * наличие нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ; * производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности; * проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации; * предотвращение проникновения в помещения лифта посторонних лиц; * выполнение предписаний Госгортехнадзора России и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями; * приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Госгортехнадзора России и должностных лиц в случае угрозы жизни людей; * мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случаев на лифте, содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также принимает меры по устранению указанных причин и их профилактике; * анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов; * меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов; своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте; * учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте; * представление в орган Госгортехнадзора России информации о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах; * страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте, на весь срок эксплуатации   Работы по техническому обслуживанию лифтов должны выполняться в соответствии с производственными инструкциями и руководством по эксплуатации лифта.  Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.  Указания мер безопасности  Работы по ежесменному осмотру, техническому обслуживанию, ремонту лифтов должны проводиться с соблюдением требований безопасности, изложенных в производственных инструкциях, инструкциях по охране труда и технике безопасности.  В эксплуатацию допускается только исправный и прошедший техническое освидетельствование лифт. В паспорте лифта должна быть сделана запись, разрешающая его ввод в эксплуатацию   * производить пуск лифта путем непосредственного воздействия на аппараты, подающие напряжение на электродвигатель; * пользоваться неисправным инструментом и   приспособлениями, а также неисправными защитными и предохранительными средствами;   * подключать к цепям управления лифтом электроинструмент, лампы освещения или другие электрические приборы, за исключением измерительных; * пользоваться переносными лампами на напряжение более 42 В; * производить техническое обслуживание или ремонт электрооборудования и электроаппаратуры, находящейся под напряжением; * выполнять работы с крыши кабины во время ее движения; * оставлять открытыми двери шахты при отсутствии кабины на этаже; * высовываться за габариты движущейся кабины; * находиться людям в кабине при динамическом испытании лифта; * находиться в шахте и приямке без защитных касок; * проводить одновременно работы в двух уровнях: на кабине и в приямке, * спускаться и подниматься по конструкциям шахты и по тяговым канатам; * оставлять после работы на крыше кабины горючесмазочные материалы, ветошь, инструмент, запчасти; * транспортировать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости бытового назначения не в герметически закупоренной таре в объеме более двух литров; * курить в кабине и шахте лифта.   Меры безопасности при эвакуации пассажиров:  При проведении эвакуации пассажиров из остановившейся кабины лифта необходимо руководствоваться действующими основными процедурами безопасности, в том числе EH&S-20-001 «Процедура запирания источников энергии», EHS-20-011 «Применение устройств блокировки дверей шахты (фиксаторы)», EHS-20-002 «Типовая процедура безопасного входа на крышу кабины лифта», а также выполнять основные Правила:  «Не открывать двери шахты лифта, если на этажной площадке нет обслуживающего персонала, который мог бы оказать помощь пассажирам при выходе из кабины лифта».  Перед началом действий по эвакуации пассажиров электромеханик по лифтам должен:   * убедиться, что все двери шахты закрыты и заперты; * установить местонахождение кабины и расстояние от пола кабины до точной остановки; * убедиться в отсутствии слабины тяговых канатов со стороны кабины.   Для освобождения застрявших пассажиров может быть использовано перемещение кабины лифта вручную, с помощью штурвала лебедки. При перемещении кабины с использованием штурвала лебедки положение кабины лифта в зоне открывания дверей контролируется по меткам, нанесенным на канате ограничителя скорости. Метка на канате в зоне блока стойки UDLS, означает нахождение кабины в зоне открывания дверей.  Последовательность действий по эвакуации пассажиров:   * предупредить пассажиров о начале действий по их эвакуации и заверить в том, что они находятся в безопасности, а также, чтобы они не предпринимали самостоятельно ни каких действий по эвакуации; * получить информацию, задав пассажирам вопросы:   Сколько человек находится в кабине?  Есть ли больные с травмами, нужна ли кому из пассажиров медицинская помощь?  Есть ли освещение в кабине?  Закрыты или открыты двери кабины?  При каких условиях пассажиры «застряли» в кабине и сколько времени они находятся в кабине?   * во время эвакуации пассажиров необходимо постоянно информировать их о том, какие действия выполняются в конкретный момент времени; * предложить пассажирам проверить закрытия дверей кабины и поочередно нажать несколько кнопок "приказа", в том числе кнопку этажа, на котором находится кабина, и кнопку "Стоп" (при ее наличии); * если после кабина не пришла в движение, то необходимо   предупредить пассажиров, что бы они не предпринимали  попыток самостоятельного выхода из кабины, а также о  предстоящем (возможном) перемещении кабины и о  возможном уменьшении освещенности или полном  отключении освещения в кабине;   * определить возможность самостоятельного перемещения   кабины и в случае необходимости для оказания помощи оперативно вызвать лифтера или второго электромеханика.  Эвакуацию пассажиров из кабины производить при отключенном и запертом вводном устройстве, с выполнением требований процедуры  безопасности EHS-20-001 «Запирание источников энергии».  Внимание! Это правило при эвакуации пассажиров из кабины лифта должно выполняться всегда, даже в том случае, когда произошел сбой в электроснабжении здания. До открытия любой двери шахты или кабины, с целью освобождения пассажиров, должна быть выполнена процедура отключения и запирания источников энергии. Освещение кабины должно быть включено.  Работа на крыше кабины по эвакуации пассажиров должна проводиться с применением предохранительного пояса в случае отсутствии ограждения на крыше кабины и расстоянии между кабиной и стеной шахты с любой стороны более 300 мм.  Вход обслуживающего персонала с этажной площадки на крышу кабины для эвакуации пассажиров допускается при расстоянии от уровня этажной площадки до крыши кабины не более 600 мм.  Эвакуацию пассажиров из кабины допускается выполнять при условии, что пол кабины лифта находится выше или ниже уровня точной остановки не более чем на 300 мм .При эвакуации пассажиров из кабины должна быть исключена ситуация открытого проема шахты - открытый проем между фартуком кабины и порогом двери шахты.  При эвакуации пассажиров перемещение кабины вручную одним электромехаником допускается выполнять только в случае легкого вращения штурвала лебедки. В случаях, когда перемещение кабины одним электромехаником произвести сложно или невозможно должна быть затребована помощь либо аттестованного лифтера, электромеханика или аварийной службы. |
| 3.1.5 | **Рекомендации по содержанию и ремонту крыши**  Профилактические осмотры кровель выполняются два раза в год. Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных конструкциях: отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоев. Производство конструктивных изменений крыш допускается только при наличии проектного решения. Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками. К ремонту крыш с раскрытием кровли разрешается приступать только при наличии на месте всех необходимых строительных материалов, заготовок и благоприятного прогноза погоды. После окончания работ по ремонту кровли, вентиляционных блоков, парапетов и др., все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю. Производить сметание хвои, листьев и мусора в желоба и воронки внутренних водостоков не допускается. Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается. Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. .Кровли от снега не очищают, за исключением снежных навесов и наледи на кровлях и козырьках и в случае протечек на отдельных участках. В весенний период необходимо организовать Профилактические осмотры кровель выполняются два раза в год. Следует устранять, наблюдение в целях недопущения замерзания воронок внутренних водостоков и, в случае необходимости, выполнить их отогрев. Очистку внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок производить проволочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка. Неисправности, являющиеся причиной протечек кровли, должны быть устранены выполнением внепланового текущего ремонта кровли в течение суток, водостоков - в течение 5 суток. При этом на кровле необходимо обеспечить: а) целостность рулонного ковра. Поврежденный участок кровли очищают от старой мастики, пыли и грязи, материал и основание просушивают. Наклеивают заплаты на горячих мастиках, перекрывая поврежденные места на 10-15 см; б) ликвидацию вздутий, «воздушных мешков», срывов кровли, мелких отверстий и т. д. Для исправления таких дефектов делают крестообразный надрез; материал кровли отворачивают на 4 стороны; поверхность основания под материалом очищают, просушивают, смазывают мастикой, после чего материал слоями наклеивают на место, наложив на швы (надрезы) заплаты с перехлестом 10-12 см; в) установку на крыше дополнительных стоек, мачт и т. д. только по проекту; г) исправное состояние железобетонных плит и настилов, дополнительно наклеивают еще один слой рулонного материала. Необходимо обеспечить плотный зажим ковра и тщательную промазку примыканий; Окраска металлических стремянок,  ограждений и решеток должна производиться масляными красками через каждые 5 лет |

**Подраздел 3.2. Рекомендации по обеспечению температуры**

**и влажности в помещениях общего пользования**

Рекомендуемые показатели воздушной среды:

Температура воздуха: жилые комнаты +20°С; кухня +19° С; ванная +25°С; туалет +19°С.

Относительная влажность воздуха: зимой - 30-45%; летом - 35-50%.

Скорость движения воздуха: жилые комнаты, кладовые зимой – 0,15 м/с; летом - 0,2м/с; кухня, ванная, туалет – 0,15 м/с.

Воздухообмен (количество воздуха, подлежащего удалению из помещения на 1 м2 площади): жилая комната - 3 м3/час; кухня при 4-х конфорочной газовой плите - не менее 90 м3/час; ванная - 25 м3/час; туалет - 25 м3/час.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| Номер п/п | Наименование и инвентарный номер помещения | Допустимая температура и влажность помещения\* | Рекомендации по обеспечению температуры и влажности помещения, поддержанию и сохранению температуры и влажности в помещение |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| СанПиН 2.1.2.2645-10  "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях"  ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» | | | |
| 3.2.1. | итп,  насосная,  станция  водоочистки | 14 С9/не нормируется | тем п е р ату р а в оз духа обеспечивается за счет тепловых потерь от трубопроводов тепловых сетей, находящихся в помещениях, от подвальных перекрытий, а также за счет закрытых входных дверей; влажность, не способствующая выпадению конденсата на поверхности трубопроводов и ограждающих конструкциях - системой приточно-вытяжной вентиляции |
| 3.2.2. | коридоры | 16 (2/60 % | температура воздуха обеспечивается за счет системы центрального отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность - за счет проветривания через оконные блоки |
| 3.2.3. | вестибюли,  холлы,  лифтовые  холлы,  лестничные  клетки | 14 С9/не нормируется | температура воздуха обеспечивается за счет отопительных приборов системы центрального отопления, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность - за счет проветривания через оконные блоки |
| 3.2.4. | санузлы | 18 С9/не нормируется | температура воздуха обеспечивается за счет отопительных приборов системы центрального отопления, установленных в смежных помещениях, а также за счет исправного состояния доводчиков на входных дверях в подъезды; влажность, не способствующая выпадению конденсата на поверхности трубопроводов и ограждающих конструкциях - системой приточно-вытяжной вентиляции |
| 3.2.5. | машинные  помещения | не  нормируется | температура обеспечивается за счет тепловой изоляции наружных стен и кровли, тепловых потерь через внутренние стены и перекрытия верхнего этажа. Согласно паспорту лифта температура в машинных помещениях лифтов и шахтах должна составлять +5- +40С9, относительная влажность - не более 80% при 20С9 |
|  | жилые комнаты | зимой:  18-24°С, 60%;  летом:  20-28°С, 65% |  |
|  | кухня, санузел | 18-26°С |  |

Примечания:

Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего Для обеспечения работы естественной вентиляции двери кухонь и санузлов должны быть подрезаны внизу. Между полом и дверью зазор должен составлять 2-5 см.

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

Рекомендуется устанавливать в вытяжных отверстиях вентканалов вентиляторы.

Рекомендуется проветривать помещения минимум - 20 минут утром и 2 раза в день в течении 5 минут, при приготовлении пищи включать кухонную вытяжку.

Для усиления воздухообмена в помещениях следует использовать местные приточные устройства (вентиляционные каналы печей и каминов, подоконные приточные устройства, каналы в стене, приточные вентиляторы и т.д.).

|  |
| --- |
| **Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям определены Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 г. № 64 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».** |

**Подраздел 3.3. Рекомендации по содержанию и ремонту**

**ограждающих несущих конструкций объекта**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Номер п/п | Рекомендации |
| 1 | 2 |
|  | **Рекомендации по содержанию и ремонту фундамента**  **Обеспечивать регулярный контроль за**:  - исправным состоянием конструкций, утепления и гидроизоляции фундамента;  - нарушением целостности примыканий к отмостке;  - осадкой фундамента;  - водоотводом от здания;  **Не допускается:**  - посадка деревьев ближе 5м и кустарников ближе 2м от отмостки;  - срезка грунта вблизи здания;  - устройство дополнительных фундаментов;  - рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без согласования с Управляющей компанией.  - подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки. |
|  | **Рекомендации по содержанию и ремонту наружных и внутренних капитальных (несущих) стен**  **Обеспечивать регулярный контроль за:**  - заданным температурно-влажностным режимом внутри здания;  - исправным состоянием конструкций, утепления и гидроизоляции;  **Не допускается:**  - деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей;  - увлажнение стен атмосферной, технологической, бытовой влагой;  - крепления к стенам различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков, указателей наименования улицы и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн, пробивка отверстий без соответствующего допуска к работам и разрешения Управляющей компании;  - ухудшение сохранности фасадов;  - изменение цвета и внешнего вида фасадов без согласования с Управляющей компанией;  - покрытие фасада паронепроницаемым материалом;  - влажность стен из газобетона более 10%, из кирпича более 4%; из дерева более 12%; влажность утеплителя более 6%. |
|  | **Рекомендации по содержанию и ремонту плит перекрытий и иных плит**  **Обеспечивать регулярный контроль за:**  - исправным состоянием конструкций, утепления, звукоизоляции и гидроизоляции, огнезащиты и поражений древесины;  - устойчивостью, теплоустойчивостью, отсутствием прогибов и колебаний, трещин  **Не допускается:**  - перегруз перекрытия 1-го этажа более 150 кг/м2, перекрытия 2-го этажа более 70 кг/м2.  - разборка и усиление перекрытий, устранение сверхнормативных прогибов перекрытий, устранение смещения несущих конструкций от стен и балок или выпадение отдельных кирпичей (недостаточной глубины опирания элементов), сверление и пробивка отверстий, снижающих несущую способность и устойчивость перекрытия, без соответствующих допусков к работе и согласования с Управляющей компанией. |

**Подраздел 3.4. Рекомендации по содержанию и ремонту**

**ограждающих ненесущих конструкций объекта**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Номер п/п | Рекомендации |
| 1 | 2 |
|  | **Рекомендации по содержанию и ремонту перегородок**  **Обеспечивать регулярный контроль за:**  -исправным состоянием конструкций, звукоизоляции, огнезащиты и влагозащиты;  **Не допускается:**  - устройство новых, замена, перенос и разборка перегородок, устройство проёмов, сверление отверстий и крепление настенного оборудования без согласования с Управляющей компанией.  Эксплуатирующая организация должна обеспечить: исправное состояние перегородок; устранение повреждений перегородок по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; восстановление звукоизоляционных, огнезащитных свойств. Зыбкость перегородок необходимо уменьшать восстановлением и установкой дополнительных креплений к смежным конструкциям. Если перегородки кирпича имеют значительный наклон или выпучивание, а в горизонтальных швах появились трещины, то их следует переложить или заменить новыми. Сквозные трещины в перегородках, а также неплотности по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить  специальными герметизирующими материалами или проконопатить паклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон известково­гипсовым раствором. При повторном появлении трещин в местах сопряжений перегородок со стенами или друг с другом необходимо оштукатурить углы по металлической сетке. Трещины по периметру отопительной панели и пространство между гильзой и трубопроводом центрального отопления необходимо проконопатить асбестовым шнуром, затереть цементно- известковым раствором с добавлением% асбестовой пыли. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава. Облицовку, потерявшую сцепление с перегородкой, следует снять и сделать заново. При восстановлении облицовки следует применять плитку, однотипную по форме и цвету. |
|  | **Рекомендации по содержанию и ремонту оконных и дверных блоков**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - исправным состоянием конструкций окон, дверей и фурнитуры;  - нормативными воздухоизоляционными, теплоизоляционными и звукоизоляционными свойствами окон и дверей.  Не допускается:  - неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов; засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание филенок балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнения проемов; щели в соединениях отдельных элементов между собой; обледенение отдельных участков окон и балконных дверей, приточных вентиляционных отверстий.  - изменять рисунок переплета; изменять цвет заполнения оконных и дверных проемов снаружи;  - расширять и пробивать оконные и дверные проёмы; ремонт, реконструкция и замена окон и дверей без согласования с Управляющей компанией  Рекомендуется:  - один раз в год производить чистку алюминиевых частей конструкций; при этом не следует применять бензины, нитрорастворители и чистящие средства, содержащие кислоту и разъедающие вещества, порошковые (шлифующие) средства, так как после их применения поверхность теряет блеск и становится шероховатой;  - регулярно производить чистку заполнения или сухим, или полусухим, или мокрым способами (для помещений с нормальной средой количество чисток – 1-2 раза в год): при сухой очистке используются специальные пасты, которые наносятся на остекление и удаляются с него без последующей промывки; при полусухом способе после нанесения пасты остекление промывается; мокрую очистку выполняют чистой водой или специальными растворителями; - при этом не допускается применение моющих средств, являющихся агрессивными к материалу светопропускающего заполнения и герметизирующих элементов;  - обязательно проверять, чтобы после монтажа с профиля была удалена защитная пленка, так как при воздействии ультрафиолетового излучения (солнечного света), ее клеящий слой испортит поверхность лакокрасочного покрытия;  - в случае небольших механических повреждений на поверхности алюминия использовать корректоры, маскирующие царапины, а если повреждения значительные, для их ремонта возможно использование алюминиевой смолы.  Запрещается:  - устанавливать без дополнительного расчета снаружи и изнутри на изделия какие-либо приборы и оборудование, в том числе отопительные и нагревательные;  - подвергать профиль и стеклопакеты воздействию высоких температур, ударных нагрузок тяжелыми предметами, дополнительному статическому и динамическому воздействию;  - не допускать непосредственное соприкосновения стекла (стеклопакетов) с алюминиевыми деталями;  - скалывать наледи или смерзшейся снег с элементов конструкции;  - чистить конструкции ножом, лезвием, наждачной бумагой, металлической щеткой и другими острыми и абразивными предметами;  - размещать нагревательные приборы и другие источники тепла с температурой выше 70°С на расстоянии ближе чем 25 см к поверхности ограждений.  1.2. Влагоотводящая система  Рекомендуется:  - следить за чистотой влагоотводящих каналов, чтобы влага своевременно выводилась наружу, и, при необходимости, прочищать их;  - регулярно проветривать помещения, чтобы уменьшить возникновение конденсата на внутренней стороне алюминиевых профилей и стеклопакета;  Запрещается:  - допускать засорение дренажных пазов каналов.  1.3. Уплотнители  Рекомендуется:  - для ухода за уплотнительной резиной использовать очищающие средства не содержащие растворителей в своём составе и смазывающие средства на основе силикона которые восстанавливают эластичность, и придают уплотнителям водоотталкивающие свойства;  - при отсутствии специальных средств по уходу за уплотнителями, использовать водный раствор обычного хозяйственного мыла; после очистки уплотнителя от загрязнений таким способом его необходимо протереть насухо и обработать тальком.  Запрещается:  - использовать растворители и абразивные чистящие средства для ухода за уплотнителями.  1.4. Фурнитура  Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие/навес створки должны проводиться специалистами.  Рекомендуется:  - регулярно контролировать надежность крепления и износ ответственных деталей фурнитуры; в случае необходимости, осторожно подтянуть крепежные шурупы или вызвать специалиста для замены деталей;  - не реже одного раза в год смазывать все подвижные детали фурнитуры; нанесение смазочного средства осуществлять кисточкой (возможно применение машинного масла);  Запрещается:  - нагружать створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении;  - допускать удары и сильный нажим при закрывании створки;  - допускать соприкосновение створки и откоса окна;  - вставлять посторонние предметы между створкой и рамой;  - допускать попадание краски, штукатурки и прочего мусора на элементы фурнитуры;  - использовать содержащие в своей основе кислотные и прочие агрессивные соединения чистящие и моющие средства;  - оставлять окно в открытом положении при сильном ветре;  - при открытой створке изменять положение ручки;  - использовать какие-либо приспособления для открытия створки (молотки, отвертки и т.д.);  - допускать обледенение петель.  2. Ремонт и замена элементов конструкций.  Все работы по ремонту и замене элементов конструкций должны выполняться специалистами!  Для сохранения заданных эксплуатационных характеристик оконных конструкций в течение вышеуказанных сроков должны проводиться их весенние и осенние осмотры. При периодических весенних осмотрах должны устанавливаться объемы основных работ по ремонту конструкций. Осенние осмотры должны ставить своей целью выявление готовности светопрозрачных конструкций к эксплуатации в зимних условиях и необходимости проведения дополнительных ремонтных работ.  При проведении периодического осмотра оконных конструкций необходимо обращать внимание на:  - наличие дефектов элементов остекления;  - состояние уплотнительных прокладок и герметизирующих мастик в швах между отдельными элементами конструкций;  - места и причины образования конденсата на поверхности элементов остекления;  - состояние и работоспособность механизмов открывания створных элементов.  Основными видами и причинами возникновения дефектов в оконных конструкциях могут быть:  - снижение светопропускания элементов остекления вследствие нерегулярной и некачественной их очистки от загрязнений;  - образование на поверхности остекления капельного конденсата, инея и наледей;  - протечки дождевых вод через поврежденные участки остекления;  - повышенная воздухопроницаемость вследствие разрушения остекления;  - деформации створок;  - отсутствие уплотняющих прокладок;  - разрушение остекления - трещины, выколы и другие механические повреждения светопропускающих элементов, образовавшиеся при монтаже, ремонте и очистке от загрязнений;  - разгерметизация светопропускающих элементов;  - накопления и замерзания влаги во внутренних полостях остекления;  - температурные деформации несущих элементов;  - дефекты и повреждения уплотняющих прокладок и герметизирующих мастик;  - дефекты и повреждения приборов открывания.  Если при осмотре или текущей эксплуатации конструкций выявляются какие-либо неисправности, угрожающие безопасности людей или сохранности имущества, они должны быть немедленно устранены. В тех случаях, когда в процессе осмотра выявлены элементы конструкций с дефектами, которые не могут быть устранены, они должны быть заменены на новые. Устанавливаемые при ремонте светопрозрачных конструкций новые элементы по своим размерам и физико-техническим характеристикам должны соответствовать заменяемым.  Ремонт светопрозрачных конструкций, как правило, должен производиться в теплое время года.  При ремонте или замене элементов конструкций необходимо:  - обеспечивать выполнение правил техники безопасности, охрану труда, а также бесперебойную работу размещенных в помещениях организаций;  - обеспечивать защиту помещений и оборудования от атмосферных осадков;  - предотвращать случайное падение элементов светопропускающего заполнения, вспомогательных материалов и инструмента;  - на время замены разрушенных стеклопакетов закрывать световые проемы щитами;  - оградить зоны возможного падения осколков до выполнения ремонтных работ по замене поврежденных светопропускающих элементов. |

**Подраздел 3.6. Рекомендации по содержанию и ремонту**

**внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования**

**для предоставления коммунальных услуг**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| **3.6.1** | **Рекомендации по содержанию и ремонту сетей и кабелей систем электроснабжения**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - экономным расходованием электроэнергии, в т.ч. отключение не используемого электрооборудования, использование энергосберегающих ламп, а энергоёмких электроприборов - преимущественно в ночное время;  - сохранностью сетей и электрооборудования, расположенного на участке и прилегающей территории;  - исправным состоянием сетей, электрооборудования и бытовых приборов;  - своевременным заключением договора на обслуживание электроустановки дома;  Не допускается:  - замена и присоединение электрооборудования не предусмотренного проектом, установка автоматов большего номинала;  - самостоятельное (без привлечения квалифицированного персонала) изменение схем электроснабжения дома;  - самостоятельное устранение неисправностей сетей и электрооборудования |
| **3.6.2** | **Рекомендации по содержанию и ремонту приборов учета электрической энергии**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - исправным состоянием счётчика;  - своевременным проведением поверки счётчика;  - за сохранностью паспорта и инструкции по эксплуатации счётчика  Не допускается:  - самостоятельное отключение и подключение счётчика;  - нарушение целостности пломб счётчика и вводного автомата;  - установка предметов (оборудования), препятствующего нормальной работе счётчика |
| **3.6.3** | Рекомендации по содержанию и ремонту вводных шкафов системы электроснабжения:  Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров, произошедшими сбоями в работе эл. оборудования, графиками ППР. Проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений, Затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности кожухов, рукояток, замков, ручек, и др. арматуры; Проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах; Проверка наличия тепловых реле и их соответствие номинальному току токоприемника; Регулирование одновременности включения и отключения, фиксации отключенного состояния ножей рубильников и переключателей, замена предохранителей и плавких вставок; Проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР); Проверка наличия резервных элементов (плавкие вставки) и исправности съемников плавких вставок - ППР ВРУ должен производиться 1 раза в три года. В состав работ ППР входит:  Операции технического обслуживания:   1. Частичная разборка аппаратов, чистка и промывка механических и контактных деталей, выявление дефектных деталей и узлов, их ремонт или замена; 2. Зачистка и шлифовка всех контактных поверхностей, проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР) и ножей рубильников; 3. Проверка и при необходимости регулировка зазора между подвижными и неподвижными рабочими контактами для АВР); 4. Проверка и при необходимости регулировка зазоров в магнитопроводе (для АВР); 5. Проверка состояния наконечников и выводов, при необходимости перетяжка болтов и соединений; 6. Восстановление надписей и маркировки (при необходимости); 7. Проверка соответствия схем электроснабжения фактическим эксплуатационным с отметкой на них о проверке (не реже 1раза в 2года); 8. Обновление чертежа схемы (при необходимости); 9. Окраска панелей (при необходимости); 10. Проверка фазировки ВРУ и их присоединений; 11. Проверка главной заземляющей шины (проверка затяжки болтовых и целостность сварных контактных соединений); 12. Проверка и замена изоляторов (при обнаружении факта неисправности); 13. Смазка приводов и механизмов рубильников, ножей; 14. Замеры сопротивления изоляции (Проводятся мегаомметром на 2500В. Сопротивление изоляции должно быть не менее 1Мом); 15. Проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше О.Юм). 16. Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии.   Расчетные счетчики эл. энергии установлены в эл. щитовой жилого дома ; Расчетные счетчики эл. энергии учитывают расход эл. энергии следующих потребителей: жилая часть - общий учет квартир, учет освещения МОП, учет нагрузок АВР (лифты, электроснабжение вентиляторов подпора воздуха,  системы дымоудаления, аварийное освещение, ИТП ); система пожаротушения, вентиляция, противопожарные устройства; Расчетные счетчики эл. энергии должны иметь класс точности не ниже 1, трансформаторы тока класс точности не ниже 0,5; Поверка расчетных эл. счетчиков производится согласно сроков, установленных заводом изготовителем; Пломбы энергоснабжающей организации должны быть установлены на крышке колодки зажимов эл. счетчика, клеммниках трансформаторов тока, крышках переходных коробок, где имеются цепи к эл. счетчикам; На эл. счетчике должна быть выполнена надпись, указывающая наименование присоединения (допускается выполнять надпись на панели рядом со счетчиком); Замену расчетных счетчиков осуществляет собственник (или управляющая компания) по согласованию с энергоснабжающей организацией.   1. Рекомендации по содержанию и ремонту этажных электрических щитков и шкафов.   Этажные щиты установлены в общих коридорах, в строительных нишах; Этажные щиты должны иметь степень защиты оболочек электротехнических устройств по международному стандарту CEL529 - IP 31; Дверки этажных щитов должны быть всегда закрыты на штатное запирающие устройство (замок); Осмотр этажных щитов должен производиться ежемесячно ( профосмотр). При осмотре должно быть обращено внимание на следующее: Исправность дверок, отсутствие течи в межэтажных перекрытиях, наличие иисправность замков; Состояние контактных соединений защитных проводников; Состояние контактов автоматических выключателей, плашечных сжимов инулевых рабочих проводников; Соответствие номиналов аппаратов защиты расчетной схеме; Целостность пломб у эл. счетчиков; Проверка наличия и целостности герметизации этажных щитов; Состояние изоляции (запыленность, наличие повреждения изоляции); Проверка наличия посторонних предметов, мусора внутри этажных щитов. -Техническое обслуживание. Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров и произошедшими сбоями в работе эл. оборудования: Проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений, Затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности кожухов, замков; Проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах; - ППР этажных щитов должен производиться 1 раза в три года. В состав работ ППР входит: Операции технического обслуживания; Замена коммутационных аппаратов, плашечных сжимов, ошиновки, коммутационных проводов при неудовлетворительном их состоянии; Восстановление надписей и маркировки (при необходимости) ; Окраска панелей (при необходимости); Проверка шины РЕ (проверка затяжки болтовых соединений); Проверка шины N (проверка затяжки болтовых соединений); Проверка и замена изоляторов шины N (при обнаружении факта неисправности); Замеры сопротивления изоляции (Проводятся мегаомметром на 2500В. Сопротивление изоляции должно быть не менее 0,5Мом); Проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше О.Юм). Проверка действия расцепителей автоматических выключателей; Проверка полного сопротивления петли фаза-ноль (для стояков питания квартир); |
| **3.6.4** | Рекомендации по содержанию и ремонту вводных шкафов системы электроснабжения:  Объем работ технического обслуживания определяется результатами ежемесячных осмотров, произошедшими сбоями в работе эл. оборудования, графиками ППР. Проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации и нагрузке, чистка аппаратов, проверка исправности, подключенной к аппаратам эл. проводки и сетей заземления, наружный и внутренний осмотр эл. оборудования и ликвидация видимых повреждений, Затяжка крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов, проверка исправности кожухов, рукояток, замков, ручек, и др. арматуры; Проверка нагрева контактных соединений, наличия соответствующих надписей на щитах, панелях и аппаратах; Проверка наличия тепловых реле и их соответствие номинальному току токоприемника; Регулирование одновременности включения и отключения, фиксации отключенного состояния ножей рубильников и переключателей, замена предохранителей и плавких вставок; Проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР); Проверка наличия резервных элементов (плавкие вставки) и исправности съемников плавких вставок - ППР ВРУ должен производиться 1 раза в три года. В состав работ ППР входит:  Операции технического обслуживания:   1. Частичная разборка аппаратов, чистка и промывка механических и контактных деталей, выявление дефектных деталей и узлов, их ремонт или замена; 2. Зачистка и шлифовка всех контактных поверхностей, проверка и регулировка плотности и одновременности включения соответствующих групп контактов (для АВР) и ножей рубильников; 3. Проверка и при необходимости регулировка зазора между подвижными и неподвижными рабочими контактами для АВР); 4. Проверка и при необходимости регулировка зазоров в магнитопроводе (для АВР); 5. Проверка состояния наконечников и выводов, при необходимости перетяжка болтов и соединений; 6. Восстановление надписей и маркировки (при необходимости); 7. Проверка соответствия схем электроснабжения фактическим эксплуатационным с отметкой на них о проверке (не реже 1раза в 2года); 8. Обновление чертежа схемы (при необходимости); 9. Окраска панелей (при необходимости); 10. Проверка фазировки ВРУ и их присоединений; 11. Проверка главной заземляющей шины (проверка затяжки болтовых и целостность сварных контактных соединений); 12. Проверка и замена изоляторов (при обнаружении факта неисправности); 13. Смазка приводов и механизмов рубильников, ножей; 14. Замеры сопротивления изоляции (Проводятся мегаомметром на 2500В. Сопротивление изоляции должно быть не менее 1Мом); 15. Проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (Не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов. Переходное сопротивление контактов должно быть не выше О.Юм). |
| **3.6.5** | **Рекомендации по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии.**  Расчетные счетчики эл. энергии установлены в эл. щитовой жилого дома ; Расчетные счетчики эл. энергии учитывают расход эл. энергии следующих потребителей: жилая часть - общий учет квартир, учет освещения МОП, учет нагрузок АВР (лифты, электроснабжение вентиляторов подпора воздуха,  системы дымоудаления, аварийное освещение, ИТП ); система пожаротушения, вентиляция, противопожарные устройства; Расчетные счетчики эл. энергии должны иметь класс точности не ниже 1, трансформаторы тока класс точности не ниже 0,5; Поверка расчетных эл. счетчиков производится согласно сроков, установленных заводом изготовителем; Пломбы энергоснабжающей организации должны быть установлены на крышке колодки зажимов эл. счетчика, клеммниках трансформаторов тока, крышках переходных коробок, где имеются цепи к эл. счетчикам; На эл. счетчике должна быть выполнена надпись, указывающая наименование присоединения (допускается выполнять надпись на панели рядом со счетчиком); Замену расчетных счетчиков осуществляет собственник (или управляющая компания) по согласованию с энергоснабжающей организацией. |
| **3.6.6** | Рекомендации по содержанию и ремонту электрической установки системы дымоудаления.  Состав работ и сроки проведения работ для АВР системы дымоудаления и вентиляторов подпора воздуха смотри п. 3.6.2 настоящего подраздела ППР линий питания системы дымоудаления и вентиляторов подпора воздуха должен производиться 1 раза в три года. В состав работ входит:замеры сопротивления изоляции (проводятся мегаомметром на 2500В, сопротивление изоляции должно быть не менее 0,5Мом);проверка наличия цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки (не должно быть обрывов и неудовлетворительных контактов, переходное сопротивление контактов должно быть не выше О.Юм);проверка действия расцепителей автоматических выключателей;проверка полного сопротивления петли фаза-ноль. |

**При выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования здания или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности; и немедленно сообщить диспетчеру об авариях в системе внутридомового электроснабжения, связанных с отключением питающих линий и/или несоблюдением параметров подающейся электрической энергии.**

**Подраздел 3.7. Рекомендации по содержанию**

**и ремонту систем холодного водоснабжения**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Номер п/п | Рекомендации |
| 1 | 2 |
| **3.7.1** | **Рекомендации по содержанию и ремонту системы холодного водоснабжения здания**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - исправной работой системы, запорной арматуры и отсутствием течей;  - экономным расходованием воды, в т.ч. установкой водосберегающих стиральных и посудомоечных бытовых машин;  Не допускается:  - опорожнение системы;  - не рациональный расход воды, постоянный проток при водопользовании, утечки через водоразборную арматуру;  - **пользование санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;**  - образования конденсата на поверхности трубопроводов;  - понижение температуры воздуха в помещениях ниже +5˚С |
| **3.7.2** | **Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы холодного водоснабжения**  Не допускается:  - самостоятельное управление отключающей задвижкой. |
| **3.7.3** | **Рекомендации по содержанию и ремонту приборов учета холодной воды**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - исправной работой счётчика воды;  - своевременным проведением поверки счётчика воды.  Не допускается:  - самостоятельный демонтаж, нарушение целостности пломб счётчика воды;  - установка предметов (оборудования), препятствующего нормальной работе счётчика |
| **3.7.4** | **Рекомендации по содержанию и ремонту установок для обеззараживания воды, очистки и улучшения качества холодной воды**  Рекомендуется установить бытовой фильтр очистки воды используемой в питьевых целях. |

**Подраздел 3.8. Рекомендации по содержанию и ремонту**

**системы горячего водоснабжения**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Номер п/п | Рекомендации |
| 1 | 2 |
| **3.8.1** | **Рекомендации по содержанию и ремонту системы горячего водоснабжения здания**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - исправной работой системы, запорной арматуры и отсутствием течей;  - экономным расходованием воды;  - сохранностью исполнительной документации сети  Не допускается:  - температура воды на водоразборных кранах более 75˚С;  - опорожнение системы;  - демонтаж тепловой изоляции труб;  - на трубопроводах и на подводках к газовому водонагревателю установка диафрагм и регуляторов |

**Подраздел 3.9. Рекомендации по содержанию и ремонту**

**системы водоотведения**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Номер п/п | Рекомендации |
| 1 | 2 |
| **3.9.1** | **Рекомендации по содержанию и ремонту системы водоотведения, здания**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - исправным состоянием системы канализации;  Не допускается:  - воздействие высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах; красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;  - для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы применять металлические щетки;  - при засорах полиэтиленовых канализационных труб пользоваться стальной проволокой. Пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом;  - обмерзание оголовков канализационных вытяжек;  - образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации |
| **3.9.2** | **Рекомендации по содержанию и ремонту иного оборудования, расположенного на сетях системы водоотведения здания**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - исправным состоянием санитарных приборов и арматуры;  - чистотой унитазов, раковин и умывальников;  - обереганием санитарных приборов и открыто проложенных трубопроводов от ударов, механических нагрузок  Не допускается:  - понижение температуры воздуха в помещениях ниже +5˚С  - применение моющих средств, содержащих поверхностно-активные вещества;  - выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости, отравляющие вещества и кислоты;  - бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, металлические и деревянные предметы, а так же:  -активированный уголь, ионообменные смолы и т.п. материалы очистки воды и водоподготовки;  -медицинские и ветеринарные отходы, содержащие опасные бактериальные и вирусные загрязнения;  -биологические отходы (живые и мертвые животные, органы и ткани животных);  -гальванические растворы, электролиты;  -растительные остатки и отходы (листва, трава, древесные отходы, плодоовощные отходы);  -волокнистые материалы (натуральные, искусственные или синтетические волокна, в том числе волос, шерсть);  -тару, упаковочные материалы и их элементы;  -синтетические материалы (полимерные пленки, стружку и т.п.)  -мусор, собираемый при сухой уборке помещений;  -грунт, золу, шлак, окалину, стружку, стекло, минеральные материалы;  -синтетические и натуральные смолы, масла, лакокрасочные материалы;  -нефтепродукты;  -смазочные и охлаждающие жидкости, антифриз;  -всплывающие материалы |

**Подраздел 3.10. Рекомендации по содержанию и ремонту**

**системы газоснабжения**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Номер п/п | Рекомендации |
| 1 | 2 |
| **3.10.1.** | **Рекомендации по содержанию и ремонту системы газоснабжения здания**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - надлежащим техническим состоянием и безопасностью эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения;  - соблюдением правил пользования газом проживающими;  - своевременным заключением договора со специализированной организацией на техническое обслуживание и ремонт внутренних устройств газоснабжения;  Не допускается:  - эксплуатация газоиспользующего оборудования детьми;  - самостоятельный монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, присоединение их к газопроводам;  - эксплуатация внутренних устройств газоснабжения при: аварийном состоянии здания; наличии разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах; отсутствии или нарушении тяги в дымовых и вентиляционных каналах; требующих ремонта неисправных внутренних устройств газоснабжения; наличии запаха газа;  - загромождать места расположения газовых колодцев, крышек коверов подземных газопроводов |
| **3.10.2** | **Рекомендации по содержанию и ремонту запорно-регулировочных устройств**  **на сетях системы газоснабжения здания**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - наличием запаха газа  Не допускается:  - самостоятельное отключение (кроме экстренных случаев) и открытие отключающего крана на фасаде здания |
| **3.10.3** | **Рекомендации по содержанию и ремонту приборов учета газа**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - исправной работой счётчика газа;  - своевременным проведением поверки счётчика  Не допускается:  - самостоятельный демонтаж, нарушение целостности пломб счётчика газа;  - установка предметов (оборудования), препятствующего нормальной работе счётчика |
| **3.10.4** | **Рекомендации по содержанию и ремонту иного внутридомового газового оборудования, расположенного на сетях системы газоснабжения здания**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - исправной работой газового теплового агрегата;  - своевременным техническим обслуживанием агрегата;  - сохранностью Паспорта и Инструкции по эксплуатации агрегата  Не допускается:  - самостоятельный демонтаж, монтаж и регулировка агрегата;  - эксплуатация агрегата при запахе газа и неисправных системах вентиляции и дымоотвода;  - нарушение Инструкции по эксплуатации агрегата |

**При обнаружении неисправностей газовых труб и оборудования, необходимо немедленно отключить газоиспользующее оборудование, сообщить в аварийную службу, организации по эксплуатации газового хозяйства, диспетчеру Управляющей компании и одновременно организовать интенсивное проветривание помещений.**

**При обнаружении запаха газа запрещается пользоваться открытым огнем, курить, включать и выключать электроосвещение; вблизи загазованных мест запрещается производство огневых работ и пребывание машин с работающими двигателями.**

**Подраздел 3.11. Рекомендации по содержанию и ремонту систем отопления**

| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| --- | --- |
| 1 | 2 |
| **3.11.2** | **Рекомендации по содержанию и ремонту систем отопления жилого дома**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - поддержанием оптимальной (или не ниже допустимой +5˚С) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;  - своевременной наладкой, ремонтом и реконструкцией систем и оборудования;  - исправным состоянием системы, запорной арматуры и отсутствием течей;  - уровнем теплоносителя в системе;  - систематическим удалением воздуха из системы отопления;  - сохранностью исполнительной документации сети  Не допускается:  - понижение температуры (+5˚С) и уровня теплоносителя ниже минимального;  - повышение температуры (+90˚С) и уровня теплоносителя выше максимального;  - замена теплоносителя на другие жидкости, не предусмотренные проектом;  - опорожнение системы;  - самостоятельная реконструкция и капитальный ремонт системы |
| **3.11.3** | **Рекомендации по содержанию и ремонту обогревающих элементов**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - равномерным прогревом радиаторов |

**Подраздел 3.12. Рекомендации по содержанию и ремонту информационно-телекоммуникационных сетей и оборудования**

| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| --- | --- |
| 1 | 2 |
| **3.12.1** | **Рекомендации по содержанию и ремонту сетей и оборудования кабельного телевидения, спутникового и иного антенного телевидения**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - сохранностью устройств оборудования сетей и незамедлительным сообщением поставщику данных услуг о неисправностях;  - сохранностью исполнительной документации сети  - граждане, имеющие выданные разрешения Минкомсвязи РФ для целей любительской КВ и УКВ связи устанавливают антенно-фидерные устройства на индивидуальных участках в соответствии с «инструкцией о регистрации любительских радиостанций» Минсвязи РФ.  Не допускается:  - устанавливать индивидуальные антенны для телевизоров и радио без согласования с Управляющей компанией на многоквартирных жилых домах (секций таунхаусов, сблокированных домов), а так же внешних ограждающих конструкций (фасадов зданий) с выходом на проезжую часть и дороги общего пользования  - устанавливать антенн передающих устройств сетей Wi-Fi, 3G,гражданской и профессиональной связи, спутниковых стационарных терминалов другого оборудования, с внешними антенно-фидерными устройствами (кроме бытовых приборов: домашние роутеры, 3G-модемы, детские радиопереговорные устройства с мощностью до 10мВт на диапазоны 27мгц (си-би) и 433 мгц(lpd)  Устанавливать системы видеонаблюдения без согласования с управляющей компанией |
|  | **Рекомендации по содержанию и ремонту телефонных сетей и оборудования**  Допускается установка любых телефонных/VoIP устройств в помещении собственника  Не допускаетя установка мини-атс за пределами индивидуального жилого помещения |
|  | **Рекомендации по содержанию и ремонту оптоволоконных сетей**  Не допускается самостоятельный ремонт оптического кабеля  Не допускается изгиб оптического кабеля радиусом менее 30 см  НЕ ДОПУСКАЕТСЯ ДОСТУП НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ К ОПТИЧЕСКОМУ КАБЕЛЮ И ОПТИЧЕСКОМУ АБОНЕНТСКОМУ ОБОРУДОВАНИЮ!  НИ ПРИ КАКИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ НЕ СМОТРЕТЬ В ТОРЕЦ ОПТИЧЕСКОГО КАБЕЛЯ, ОПТИЧЕСКОГО РАЗЪЕМА (КОННЕКТОРА), ОПТИЧЕСКОГО УСТРОЙСТВА ВО ИЗБЕЖАНИЕ ПОРАЖЕНИЯ ГЛАЗ!  При обрыве, поломке оптического кабеля сообщить провайдеру ( поставщику данных услуг) для проведения платного ремонта.  Не допускается проведение земляных работ в границах прокладки оптического и иного кабеля по участку собственника. Восстановительные работы производятся на платной основе согласно тарифов оператора связи. |

**Подраздел 3.13. Рекомендации по обеспечению освещения помещений, содержанию и ремонту оборудования и иных объектов, используемых для обеспечения освещения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Рекомендации по содержанию и ремонту осветительных приборов**  в соответствии с инструкциями по эксплуатации каждого осветительного прибора и оборудования. |
|  | **Рекомендации по содержанию и ремонту светильников наружного освещения** выполняется сотрудниками организации, эксплуатирующей линии наружного освещения. |
|  | **Рекомендации по содержанию и ремонту опор наружного освещения** выполняется сотрудниками организации, эксплуатирующей линии наружного освещения. |

**Подраздел 3.14. Рекомендации по организации сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, уборки и санитарно-гигиенической очистки имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
|  | **Рекомендации по оборудованию мест для сбора и временного хранения отходов, по размещению дополнительных объектов для сбора и временного хранения отходов, периодичность вывоза**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - санитарным состоянием на участке и прилегающей территории;  - ежедневным удалением отходов в мусоросборники на оборудованных площадках для мусора посёлка;  - своевременным проведением дезинфекции и дератизации помещений дома  Не допускается:  - складирование и хранение отходов, органических и химических удобрений в доме, на участке и прилегающей территории;  - сбор влажных отходов и выливание помоев в мусоросборники;  - выбрасывать газонаполненные (энергосберегающие) лампочки, аккумуляторы, электрические проиборы и оборудование в мусоросборники |

Вывозка крупногабаритных и опасных отходов осуществляется за отдельную плату по заявкам в Управляющую компанию.

**Права и обязанности граждан определены Федеральным законом от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения".**

**Подраздел 3.15. Рекомендации по содержанию и ремонту иных объектов в жилом доме**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| **3.15.1** | **Рекомендации по содержанию и ремонту водосточных желобов и водосточных труб**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - исправным состоянием конструкций и системы противообледенения;  - свободным водоотводом по желобам, трубам и с отмостки.  Для обеспечения водоотвода в зимний период рекомендуется установить противообледенительную систему и покрывать желоба специальными составами, предотвращающими образование наледей.  Для сбора дождевой воды на полив территории, под водосточными трубами необходимо установить ёмкости для хранения воды.  Не допускается:  - хранение дождевой воды в ёмкостях в зимний период;  - намокание стен при работе системы водоотвода. |
| **3.15.2** | **Рекомендации по содержанию и ремонту оборудования системы вентиляции**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - исправным состоянием конструкций вентшахт и оголовков;  - исправным состоянием окон;  - наличием тяги в вентиляционных каналах и дымоходах;  - сохранностью исполнительной документации сети  Не допускается:  - заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья |

**Подраздел 3.16. Рекомендации по содержанию объектов, расположенных на земельном участке**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер п/п** | **Рекомендации** |
| 1 | 2 |
| **3.16.1** | **Рекомендации по содержанию информационных стендов, досок объявлений**  Обеспечивать регулярный контроль за:  - исправным состоянием флагштоков, указателей наименования улицы и номера дома  Не допускается:  - замена и установка дополнительных флагштоков, указателей улиц и номеров, стендов, рекламы и т.п. без согласования с Управляющей компанией |
| **3.16.2** | **Рекомендации по содержанию площадок для автомобильного транспорта**  Очистка тротуаров и проездов на участке и прилегающей территории во время снегопада должна быть начата с момента начала снегопада и завершена не позднее 6-12 часов после завершения снегопада.  Не допускается:  - посыпать химическими препаратами, не разрешенными к применению, тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия |
| **3.16.3** | **Рекомендации по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, расположенными на земельном участке**  Благоустройство территории, в т. ч высадка деревьев была произведена в соответствии с планом озеленения.  Не допускается:   * самовольная посадка деревьев и кустарников, разбивка огородов; * стоянка транспортных средств на газонах и других участках с озеленением; * складирование скола асфальта и других стройматериалов на газонах, сколов льда и других материалов; * касание деревьев токоведущих проводов; * закрывание деревьями номерных указателей домов; * касание ветвей стен дома; * пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего согласования; * прикреплять к деревьям рекламные щиты; * сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников; * не допускать вытаптывания газонов; * разжигать костры; * сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников; * применять чистый торф в качестве растительного грунта; * наносить деревьям механические повреждения.   Обеспечение сохранности зеленых насаждений:   * обеспечить сохранность насаждений; * в летнее время и в сухую погоду осуществлять полив газонов, цветников, деревьев и кустарников в утренние часы до 8-9 часов или в вечерние часы после 18 часов; * осуществлять полив и дождевание крон декоративных кустарников при выполнении работ по поливу газонов; * в осенний и весенний период выполнять санитарную и формующую обрезку декоративных кустарников, живых изгородей и деревьев; * осуществлять уход за газоном (аэрация, мульчирование почвы, внесение минеральных удобрений, восстановление изреженных участков); * при достижении высоты травяного покрова 10-12 см. производить стрижку газонов на высоту травы от 3 до 5 см.; * вывоз скошенной травы осуществлять в течении трех дней с момента скашивания газона; * новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, со строгим соблюдением агротехнических условий; * организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям; * соблюдать правила пожарной безопасности.   При перемещении снега, содержащего химические вещества, на полосу, занятую зелеными насаждениями, необходимо использовать площади вне проекции кроны деревьев, избегая попадания снега непосредственно под деревья (в лунки).  Не допускается:   * прокладка инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке; * проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).   Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.  О массовом появлении на зеленых насаждениях вредителей растений и болезней организации по содержанию жилищного фонда должны довести до сведения городских станций по защите зеленых насаждений и принимать меры борьбы с ними согласно указаниям специалистов.  Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается). |
| **3.16.4** | **Рекомендации по содержанию и ремонту малых архитектурных форм, спортивных площадок**  Весной малые архитектурные формы тщательно осматривают, заменяют сломанные детали и крепления новыми. В летнее время проводятся постоянный осмотр всех малых форм архитектуры, своевременный ремонт или удаление их; неоднократный обмыв с применением моющих средств. Особое внимание должно быть уделено малым архитектурным формам, применяемым для оформления спортивных и детских площадок. Они должны постоянно находиться в исправном состоянии, все составляющие должны быть крепко и надежно скреплены между собой. На площадках должна своевременно производиться подсыпка по мере просадки верхностного слоя, (на детских площадках песком) на спортивных площадках спецсмесью (60%-высевка щебня, 30% растительный грунт, песок). Применение дробленого песка для дорожек недопустимо. Металлические ограждения необходимо ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску. В зимний период все элементы МАФ, а также пространство перед ними и с боков, подходы к ним должны быть очищены от снега и наледи. |
| **3.16.5** | **Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих конструкций.**  Ограждающие конструкции (металлические ограждения) необходимо периодически, ремонтировать, очищать от старого покрытия и производить окраску. В случае сильного повреждения - заменить на новые |

**Охранные зоны подземных инженерных сетей.**

Размеры охранных зон:

1. Газораспределительные сети – 2 метра с каждой стороны трубы.
2. Кабельные линий электропередачи и связи – 2 метра с каждой стороны кабеля.
3. Водопровод – 5 метров с каждой стороны трубы
4. Санитарно-защитная полоса водопровода в сухих грунтах - 10 метров, в мокрых грунтах – 20м с каждой стороны трубы.
5. Канализация – 5 метров с каждой стороны трубы.

На земельные участки, входящие в [охранные зоны подземных инженерных сетей](#sub_360), в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

строить беседки, объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

* посадка деревьев и кустарников;
* перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства сетей;
* устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
* огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала [эксплуатационных организаций к сетям](#sub_390), проведению обслуживания и устранению повреждений сетей;
* разводить огонь и размещать источники огня;
* рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
* открывать люки подземных колодцев;
* самовольно подключаться к сетям.

**Размеры и обременения по охранным зонам установлены СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Постановлениями Правительства РФ: №878 от 20.11.00г. «Правила охраны газораспределительных сетей», №160 от 24.02.09г. «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства…», №578 от 09.06.95г. «Правила охраны линий и сооружений связи РФ»;**

**СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения";**

**Распоряжением Комитета по энергетике и инженерному обеспечению администрации Санкт-Петербурга от 01.06.00г. N 11 "Правила пользования системами коммунальной канализации Санкт-Петербурга и его территориальных единиц".**

**Противопожарная зона.**

.

**Размер противопожарной зоны установлен в п.15 Статьи 69 Федерального закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».**

**Водоохранная зона и береговая полоса пруда.**

Ширина водоохранной зоны – 50 метров от береговой линии.

Ширина береговой полосы – 5 метров от береговой линии.

В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод и навоза для удобрения почв;

2) складирование навоза и мусора, заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;

3) применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

4) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов;

5) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

6) строительство, реконструкция зданий, сооружений, коммуникаций и другие работы без согласования с бассейновым водным управлением.

**Размер, ограничения и права граждан по водоохранным зонам и береговым полосам установлены в Статьях 6 и 65** [**Водного кодекса Российской Федерации N 74-ФЗ (ВК РФ)** **от** **03.06.06 г.**](garantF1://12047594.-2147483079) **Подраздел 3.17. Рекомендации по проведению осмотра объектов (элементов) имущества в здании**

| **Номер п/п** | **Наименование и место нахождения объекта (элемента), подлежащего осмотру** | **Требования законодательства Российской Федерации к состоянию и (или) эксплуатационным качествам объекта (элемента)** | **Рекомендации по проведению осмотра, предусматривающие порядок проверки и выявления эксплуатационных качеств объекта (элемента) установленным требованиям, периодичность проведения осмотра** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **3.17.1** | Несущие конструкции дома, крыши, лестницы, помещения и внешнее благоустройство | СНиП 3.03.01-87,  п.2.1.1,  МДК 2-03.2003 | - не реже 2 раз в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона) |
| **3.17.2** | Вентшахты, система водоотвода, камин, оголовки, дымоходы | СП 7.13130.09,  ТНПБ 6-01-99,  п.2.6.2, и приложение №1  МДК 2-03.2003 | - осмотр и прочистка не реже 1 раза в год (осенью) при подготовке к эксплуатации в зимний период |
| Камин, оголовки, дымоходы | приложение №5  ВСН 58-88(р) | - в течении года каждые 3 месяца |
| Вентшахты в помещениях, где установлены газовые приборы |
| Оголовки дымоходов и вентиляционных каналов | п.5.5.13.  МДК 2-03.2003 | - осмотр с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раза в месяц |
| Работы, выполняемые при проведении осмотров | приложение №4  ВСН 58-88(р) | - проверка наличия тяги в каналах |
| **3.17.3** | Окна, наружные двери | ГОСТ 30674-99,  ГОСТ 6629-88,  ГОСТ 31173-03 | - не реже 3 раз в год: осенью, зимой в сильный мороз, весной |
| **3.17.4** | Состояние герметизации стыков наружных стен и сопряжений по периметру оконных и дверных блоков | п.4.10.2.9,  МДК 2-03.2003 | - первый осмотр - через три года после герметизации, последующие - через пять лет |
| **3.17.5** | Состояния металлических закладных деталей, защита конструкций и трубопроводов от коррозии | СНиП 3.04.03-85  п.4.10.1.  МДК 2-03.2003 | - первое выборочное вскрытие конструктивных узлов через 20 - 25 лет, далее через 10-15 лет |
| **3.17.6** | Полы, внутренняя и наружная отделка | приложение №5  ВСН 58-88(р) | - не реже 1 раза в год |
| **3.17.7** | Системы отопления и горячего водоснабжения | СНиП 41-01-03  п.5.2.17.  МДК 2-03.2003 | - детальный осмотр разводящих трубопроводов - не реже 1 раза в месяц;  - детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы - не реже 1 раза в неделю |
| Отопительный агрегат | приложение №5  ВСН 58-88(р) | - не реже 1 раза за 2 месяца |
| Работы, выполняемые при проведении осмотров | приложение №4  ВСН 58-88(р) | - регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др.; замена радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.; укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов |
| **3.17.8** | Системы водопровода, канализации | приложение №5  ВСН 58-88(р) | - не реже 2 раз в год |
| Работы, выполняемые при проведении осмотров | приложение №4  ВСН 58-88(р) | - 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., укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов, прочистка лежаков, проветривание колодцев, проверка исправности канализационных вытяжек |
| **3.17.9** | Система электроснабжения | приложение №5  ВСН 58-88(р) | - не реже 2 раз в год |
| Работы, выполняемые при проведении осмотров | приложение №4  ВСН 58-88(р) | - смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др., проверка заземления ванн и оборудования, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов |
| **3.17.10** | Пожарная сигнализация и средства тушения здания | приложение №4  МДК 2-03.2003 | - не реже 1 раза в год |

ПРИМЕЧАНИЕ: Работы, выполняемые при проведении осмотров, производятся в соответствии с договором, заключенным с Управляющей компанией.

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

**Собственник (арендатор, наниматель) должен принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций конструкций, а также немедленно информировать о случившемся диспетчера Управляющей компании.**

В ходе осмотров необходимо осуществлять контроль за использованием и содержанием помещений и оборудования.

Для проведения осмотров рекомендуется привлекать представителей Управляющей компании. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

**Один раз в год, в ходе весеннего осмотра, Собственнику следует пройти инструктаж в Управляющей компании - о порядке содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.**

**Подраздел 3.18. Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование, место нахождения средств пожарной безопасности** | **Характеристика**  **и (или) иная информация средств пожарной безопасности** | **Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности, размещению, монтажу, хранению, обслуживанию средств пожарной безопасности, периодичности и порядку проверки их качества** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **3.18.1** | Пожарные гидранты на наружной сети водоснабжения объекта: | Для наружного пожаротушения PN16 DN 100 |  |
|  |  |  |  |

Обеспечивать регулярный контроль за:

- пожарной безопасностью при проведении работ и эксплуатации оборудования в здании, на участке и прилегающей территории;

- освещением в любое время суток путей эвакуации в здании и на участке;

- исправным состоянием пожарных датчиков;

- доступностью первичных средств пожаротушения – лопаты, вёдра, багор и т.п.;

- беспрепятственным доступом к пожарному гидранту;

- наличием указателей местонахождения пожарного гидранта и пожарного водоёма.

Не допускается:

- складирование и хранение пожароопасных, взрывоопасных веществ и отходов в здании, на участке и прилегающей территории;

- складирование и хранение бытовых вещей, материалов на лестницах крыльцах и путях эвакуации;

**- разведение костров и сжигание отходов на участке и прилегающей территории;**

**- выжигание сухой травы;**

**- стоянка автотранспорта и складирование материалов на проезжей части и разворотной площадке**

**При пожаре следует немедленно:**

1. **известить МЧС**
2. **известить диспетчера**
3. **принять меры по тушению пожара и спасению людей.**

**Права и обязанности граждан установлены в Статьях 34 и 38** [**Федерального закона от 21 декабря 1994 г. N 69-ФЗ "О пожарной безопасности"**](garantF1://10003955.37112) **.**

**Требования пожарной безопасности определены** [**приказом**](garantF1://86063.0) **МЧС России от 18.06.2003 N 313 "Правила пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03)".** **Подраздел 3.19. Рекомендации по текущему ремонту некоторых объектов (элементов) имущества**

| **Номер п/п** | **Наименование объекта (элемента)** | **Периодичность проведения ремонта** | **Рекомендации по проведению ремонта, объемам, перечню необходимых работ и их последовательности** | **Рекомендации к квалификации лиц, привлекаемых для выполнения работы** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **3.19.1** | Жилые и подсобные помещения | - косметический ремонт помещений необходимо проводить не реже одного раза за 5 лет;  - отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению необходимо устранять в течении 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |  | не  регламентируется |
| **3.19.2** | Крыша | - повреждения и протечки необходимо устранять в течении 1 суток;  - повреждения системы водоотвода необходимо устранять в течении 5 суток; | п.4.6 и приложения №2 и №7  МДК 2-03.2003 | обязателен допуск к соответствующим работам |
| **3.19.3** | Деревянные несущие конструкции | - усиление, подтягивание болтов, хомутов и других металлических креплений в узловых соединениях и при необходимости замена поврежденных и загнивающих отдельных элементов - по мере необходимости | п.4.6.1  МДК 2-03.2003 | обязателен допуск к соответствующим работам |
| - восстановление противогрибкового и огнезащитного покрытия через 3 -5 лет | в соответствии с Инструкцией на огнезащитный состав |
| **3.19.4** | Фундамент, фасады, несущие стены дома, перегородки | - устранение нарушений несущей способности (усиление), местных деформаций - в течении 1 суток;  - устранение повреждений фундамента и стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;  - восстановление гидроизоляции в 10-дневный срок;  - утрата связи отдельных элементов с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением устраняется в течении 1 суток;  - ремонт, очистка, промывка и окраска фасадов | -п.2.3, п.4.1, п.4.2.3, п.4.5, приложения №2 и №7  МДК 2-03.2003  - в соответствии с рабочей проектной документацией | обязателен допуск к соответствующим работам |
| - восстановление облицовки фундаментов (цоколя) и стен - по мере выявления;  - смена или ремонт отмостки - по мере выявления | не  регламентируется |
| **3.19.5** | Камины, дымовые и вентиляционные трубы | - трещины, неисправности, повреждения дымоходов и камина необходимо устранять в течении 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления);  - очистку от сажи дымоходов и труб печей следует производить перед началом и в течение отопительного сезона через каждые 3 месяца | п.4.9 и приложения №2 и №10  МДК 2-03.2003, Инструкция по эксплуатации камина | обязателен допуск к соответствующим работам |
| **3.19.6** | Стальные связи, металл-кие крепления, лестницы, флагодержатели ограждения крыш и решеток вентиляц. отверстий | - окраска должна производиться антикоррозионными и масляными красками через каждые 5 лет;  - выборочное вскрытие конструктивных узлов следует производить через 20 - 25 лет при текущем или капитальном ремонте дома | в соответствии с рабочей проектной документацией | обязателен допуск к соответствующим работам и работам на высоте |
| **3.19.7** | Перекрытия балконы | - частичная смена отдельных элементов, укрепление;  - восстановление облицовки и гидроизоляции полов по проекту в течении 3 суток;  - восстановление теплотехнических и акустических свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов | п.4.3, и приложения №2 и №7  МДК 2-03.2003 | обязателен допуск к соответствующим работам |
| - устранение повреждений штукатурки и трещин по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития | не  регламентируется |
| **3.19.8** | Полы | - разрушение окрасочного слоя деревянных полов, отсутствие и засорение вентиляционных решеток или щелей за плинтусами должны устраняться по мере выявления.  - дощатые полы следует красить не реже одного раза в 3 года с предварительной их шпаклевкой.  - местные просадки, зыбкость, истирание, рассыхание и коробление досок, скрип, отсутствие вентиляционных решеток, загнивание, отслоение покрытия от основания следует устранять не реже одного раза за 5 лет; | п.4.4,  МДК 2-03.2003 | не  регламентируется |
| **3.19.9** | Окна, двери | - уплотняющие прокладки в притворах дверей, оконных переплетов и балконных дверей следует заменять не реже 1 раза за 5 лет;  - замена разбитых стёкол и сорванных створок в течении: зимой – 1 суток, летом – 3 суток;  - смена и восстановление отдельных элементов, приборов и заполнений, восстановление гидро и теплоизоляции, заделка щелей - по мере выявления | п.4.7, приложения №2 и №7  МДК 2-03.2003  - в соответствии с Инструкциями по эксплуатации (Приложения №8 и №9) | обязателен допуск к соответствующим работам |
| **3.19.**  **10** | Лестницы, крыльца | - не исправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения;  - окраску конструкций лестниц следует производить через каждые 5 лет | п.4.8, и приложение №7  МДК 2-03.2003 | не  регламентируется |
| **3.19.**  **11** | Сети водопро-вода, канали-зации, горячего водоснаб-жения, отопления газообо-рудования | - течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах – в течении 1 суток;  - неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений - немедленно | приложение №2  МДК 2-03.2003 | обязателен допуск к соответствующим работам |
| **3.19.**  **12** | Электро-оборудо-вание | - неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) – немедленно;  - неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников – в течении 3 часов | приложение №2  МДК 2-03.2003 | обязателен допуск к соответствующим работам |

**Текущий ремонт здания следует производить каждые 5 лет.**

До начала производства работ по текущему ремонту необходимо согласование с Управляющей компанией.

В случае невозможности устранения неисправностей и ремонта силами Собственника (арендатора, нанимателя) необходимо немедленно передать заявку на устранение неисправности диспетчеру объекта. Аварийные 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. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

**Подраздел 3.20. Рекомендации по капитальному ремонту объектов (элементов) имущества**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование объекта (элемента)** | **Периодичность проведения ремонта** | **Рекомендации по проведению ремонта, объемам, перечню необходимых работ и их последовательности** | **Рекомендации к квалификации лиц, привлекаемых для выполнения работы** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **3.20.1** | Фундамент | не реже одного раза за 80 лет. | в соответствии с рабочей проектной документацией | обязателен допуск к соответствующим работам |
| **3.20.2** | Крыша | не реже одного раза за 50 лет | То же | То же |
| **3.20.3** | Несущие стены | через 30 лет | То же | То же |
| **3.20.4** | Перекрытия, балконы | железобетонные через 80 лет,  - деревянные через 20 лет | То же | То же |
| **3.20.5** | Окна | через 40 лет | То же | То же |
| **3.20.6** | Двери наружные | через лет | То же | То же |
| **3.20.7** | Инженерные сети | через 20 лет | То же | То же |

**Капитальный ремонт здания следует производить каждые 20 лет.**

До начала производства работ по капитальному ремонту необходимо произвести обследование конструкций (в соответствии с ВСН 53-86(р) и ВСН 57-88(р)) и предоставить рабочий проект капитального ремонта (в соответствии с МДС 13-1.99 и ВСН 61-89(р)) для утверждения в Управляющей компании.**Подраздел 3.21. Рекомендации по подготовке объектов (элементов) имущества к сезонной эксплуатации**

| **Номер п/п** | **Наименование объекта (элемента)** | **Рекомендации по подготовке объектов (элементов) к сезонной эксплуатации, видам, объемам, порядку и последовательности осуществления работ** | **Рекомендации к квалификации лиц, привлекаемых для подготовки объектов (элементов) к сезонной эксплуатации** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **3.21.1** | Крыша | - очистка от мусора и грязи производится два раза в год весной и осенью;  - устранение неисправностей осенью  - удаление снега, наледей и сосулек по мере необходимости | обязателен допуск к работам на высоте |
| Водосточная система | - укрепление деталей, установка ёмкостей для сбора воды весной;  - демонтаж ёмкостей для сбора воды осенью |
| Ограждения | - ремонт и укрепление осенью |
| **3.21.2** | Чердачное помещение | - пылеуборка и дезинфекция не реже 1 раза в год;  - просушка весной не реже 1 раза в год | не регламентируется |
| Перекрытия | - ремонт и утепление осенью |
| **3.21.3** | Фундамент | - ремонт гидроизоляции осенью;  - ремонт отмостки, дорожек весной;  - очистка мусора и снега с отмостки производится не реже 1 раза в месяц | не регламентируется |
| **3.21.4** | Стены | - очистка (промывка фасадов) не реже одного раза в год;  - устранение неисправностей осенью;  - стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами осенью | не регламентируется |
| Флагодержатели, номерные знаки | - укрепление осенью |
| **3.21.5** | Окна, двери | - мытьё и очистка от загрязнений –  не реже 2-х раз в год;  - смазка фурнитуры, демонтаж москитных сеток осенью | не регламентируется |
| - устранение неисправностей, регулировка фурнитуры, замена стёкол - осенью | обязателен допуск к соответствующим работам |
| **3.21.6** | Камин, дымоходы | - устранение неисправностей, испытания - осенью | обязателен допуск к соответствующим работам |
| **3.21.7** | Газовые дымоходы и вентиляционные каналы | - проверка и при необходимости прочистка или ремонт осенью;  - в зимнее время не реже 1 раза в месяц должен производиться осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки;  - пылеуборка и дезинфекция должны производиться не реже одного раза в 3 года;  - побелка дымовых труб и вентиляционных шахт один раз в 3 года;  - антикоррозионная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов должна производиться не реже одного раза в 3 года. | обязателен допуск к соответствующим работам |
| **3.21.8** | Системы отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, автоматического управления инженерным оборудованием | - ремонт, промывка и регулировка осенью;  - испытания на прочность и плотность систем и оборудования должны производиться ежегодно после окончания отопительного периода для выявления дефектов, а также перед началом отопительного периода | обязателен допуск к соответствующим работам |
| **3.21.9** | Участок и прилегающая территория | - обеспечение беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки дома осенью;  - очистка территории после окончания таяния снега;  - кюветы, лотки и другие водоотводящие устройства, люки, расположенные в пределах участка очищать от земли, мусора, травы весной;  - прочистка колодцев осенью | не регламентируется |

**Подраздел 3.22. Рекомендации по проведению реконструкции или замены некоторых объектов (элементов) имущества в здании**

| **Номер п/п** | **Наименование объекта (элемента)** | **Рекомендации по проведению реконструкции или замены объекта (элемента), видам, объемам, порядку, последовательности и периодичности проведения необходимых работ** | **Рекомендации к квалификации лиц, привлекаемых для проведения реконструкции или замены объекта (элемента)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **3.22.1** | Перепланировка помещений | по инициативе Собственника,  в соответствии с рабочим проектом | обязателен допуск к соответствующим работам |
| **3.22.2** | Увеличение площади и высоты помещений | То же | То же |
| **3.22.3** | Устройство лоджий, эркеров и пристроек | То же | То же |
| **3.22.4** | Обустройство чердака | То же | То же |
| **3.22.5** | Надстройка этажей, в т.ч. мансардного | То же | То же |
| **3.22.6** | Изменение функционального назначения помещений | То же | То же |
| **3.22.7** | Частичная разборка здания | То же | То же |
| **3.22.8** | Замена изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования | То же | То же |
| **3.22.9** | Улучшение архитектурной выразительности здания | То же | То же |
| **3.22.10** | Улучшение благоустройства участка, новые строения | То же | То же |

До начала производства работ по реконструкции необходимо произвести обследование и предоставить рабочий проект реконструкции для утверждения в Управляющей компании.

Работы по осмотру, аварийному, текущему и капитальному ремонтам, реконструкции и подготовке к сезонной эксплуатации производятся за счёт Собственника здания, в соответствии с заключённым договором на техническое и аварийное обслуживание и предоставление коммунальных услуг с Управляющей компанией.

Аварийное состояние здания, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования дома, вызванное по вине потребителя вследствие несоблюдения требований рабочего проекта на работы по переоборудованию и (или) перепланировке, устраняется Управляющей компанией с последующей компенсацией затрат потребителем в установленном действующим законодательством порядке.

**Собственники здания или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дом.Раздел 4. Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) имущества  
в здании**

**Подраздел 4.1. Рекомендуемые сроки службы (до капитального ремонта) конструкций здания**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование конструкции** | **Рекомендуемый срок службы и эксплуатации конструкции** | **Примечание** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **4.1.1** | Фундаменты | 80 лет | приложение № 3,  ВСН 58-88(р) |
| Облицовка естественным камнем | 80 лет | То же |
| **4.1.2** | Несущие стены | 30 лет | То же |
| Перегородки | 30 лет |  |
| **4.1.3** | Железобетонные перекрытия | 80 лет | приложение № 3,  ВСН 58-88(р) |
| **4.1.4** | Деревянные перекрытия | 20 лет | То же |
| Утепляющие слои | 15 лет |
| **4.1.5** | Кровля | 35 лет |  |
| Стропила и обрешётка | 50 лет | приложение № 3,  ВСН 58-88(р) |
| **4.1.6** | Лестницы: - железобетонные | 60 лет | То же |
| - деревянные | 20 лет | То же |
| Крыльца бетонные | 20 лет | То же |
| **4.1.7** | Ограждения балконов металлические | 40 лет | То же |
| **4.1.8** | Окна - стеклопакеты | 20 лет | п.5.3.1 ГОСТ 30674-99 |
| - профили поливинилхлоридные | 40 лет |
| **4.1.9** | Двери: - наружные | 15 лет |  |
| - внутриквартирные | 50 лет | приложение № 3,  ВСН 58-88(р) |
| **4.1.10** | Камин | 30 лет | То же |
| **4.1.11** | Отмостка | 10 лет | То же |

**Подраздел 4.2. Рекомендуемые сроки службы оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений здания**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер п/п** | **Наименование оборудования** | **Рекомендуемый срок службы и эксплуатации оборудования** | **Примечание** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **4.2.1** | Внутридомовые трубопроводы:  - отопления, холодного и горячего водоснабжения | 50лет |  |
| - канализации | 60 лет | приложение № 3,  ВСН 58-88(р) |
| - водоразборные краны | 10 лет | То же |
| - вентили | 20 лет | То же |
| - изоляция трубопроводов | 10 лет | То же |
| **4.2.2** | Умывальники, унитазы керамические | 20 лет | То же |
| **4.2.3** | Ванные чугунные | 40 лет | То же |
| **4.2.4** | Внутридомовые трубопроводы газоснабжения, плита | 20 лет | То же |
| Газовый тепловой агрегат |  |  |
| **4.2.5** | Электрооборудование:  - скрытая проводка | 40 лет | приложение № 3,  ВСН 58-88(р) |
| - вводно-распределительные устройства | 20 лет | То же |
| - розетки, выключатели | 10 лет | То же |
| **4.2.6** | Внутридомовые сети связи | 15 лет | То же |
| **4.2.7** | Наружный водопровод В1 | 50лет |  |
| **4.2.8** | Наружная канализация | 50лет |  |
| **4.2.9** | Наружный газопровод | 20 лет | приложение № 3,  ВСН 58-88(р) |

**Часть III. Сведения о передаче и хранении Инструкции,**

**внесении изменений в Инструкцию**

**Раздел 5. Сведения о передаче и хранении Инструкции**

**Подраздел 5.1. Сведения о лице принявшем Инструкцию**

**у застройщика**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| Инструкция передана |  | | застройщиком | |
| (число, месяц, год передачи) | | | | |
|  | | | | |
| (организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо | | | | |
|  | | | | , |
| фамилия, имя, отчество собственника здания принявшего Инструкцию) | | | | |
|  | | | | |
| основание передачи Инструкции | | | | |
|  | | | | |
|  | | | | |
|  | | | | |
| Инструкция подлежит хранению | |  | | |
|  | | адрес | | |
| контактная информация | | | | |

**Примечание:**

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

**Подраздел 5.2. Сведения о лице передавшем и принявшем**

**Инструкцию на хранение**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | |  |  |  |  |  |
| 5.2.1. Инструкция передана | | |  | | | | | |
| (организационно-правовая форма и наименование юридического | | | | | | | | |
| лица, либо фамилия, имя, отчество собственника здания передавшего Инструкцию) | | | | | | | | |
|  | на хранение |  | | | | | | |
| (дата передачи) |  | (организационно-правовая форма и наименование | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя или собственника здания | | | | | | | | |
| принявшего Инструкцию на хранение) | | | | | | |  | (основание передачи Инструкции) |
|  | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| Инструкция подлежит хранению | | | | |  | | | |
|  | | | | | | адрес | | |
|  | | | | | | | | |
| контактная информация | | | | | | | | |

**Примечание:**

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

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

------------------------------------------с новой страницы------------------------------------------

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.2.2. Инструкция передана | | |  | | | | |
| (организационно-правовая форма и наименование юридического | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| лица, либо фамилия, имя, отчество собственника здания передавшего Инструкцию) | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
|  | на хранение |  | | | | | |
| (дата передачи) | | (организационно-правовая форма и наименование | | | | | |
|  | | | | | | | |
| юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя или собственника здания | | | | | | | |
| принявшего Инструкцию на хранение) | | | | |  | (основание передачи Инструкции) | |
|  | | | | | | | |
|  | | | | | | | . |
|  | | | | | | | |
| Инструкция подлежит хранению | | | |  | | | |
| адрес | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| контактная информация | | | | | | | |

**Примечание:**

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

Основанием передачи Инструкции, являются положение акта законодательства Российской Федерации, условия договора управления зданием, протокол, решение общего собрания собственников здания в объекте предусматривающие передачу и принятие Инструкции на хранение.

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

**Раздел 6. Сведения о внесенных в Инструкцию изменениях**

**Подраздел 6.1. Сведения о лице и внесенных**

**им в Инструкцию изменениях**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Изменения разработаны и внесены | | |  | | | | | |
| организационно-правовая форма и наименование | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | . |
| или собственника здания разработавшего и внесшего изменения | | | | | | | |  |
|  | | | | | | | | |
| Изменения внесены в | |  | | | | | | |
| пункт, подраздел, раздел, часть | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| в связи с |  | | | | | | | |
| причина и объект (элемент) общего имущества, изменивший характеристику и (или) | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| свойства, срок службы | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| Изменения разработаны на основании | | | |  | | | | |
|  | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| Экземпляр изменений, внесенных  в  Инструкцию  (на  бумажном  носителе  и  на | | | | | | | | |
| электронном носителе информации), передан в | | | | |  | | | |
|  | | | | | | | | |
|  | | | | | | . | | |
| муниципальный архив муниципального образования, адрес | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию, передал | | | | | | |  | |
|  | | | | | | | | |
|  | | | | | . | | | |
| (число, месяц, год и акт передачи, его реквизиты) | | | | | | | | |

**Примечание**:

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

**Подраздел 6.2. Сведения о лице и внесенных**

**им в Инструкцию изменениях**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |
| Изменения разработаны и внесены | | |  | | | | | | | |
| организационно-правовая форма и наименование | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя или собственника здания | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | . | | |
| разработавшего и внесшего изменения | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| Изменения внесены в | |  | | | | | | | | |
| пункт, подраздел, раздел, часть | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| в связи с |  | | | | | | | | | |
| причина и объект (элемент) общего имущества, изменивший характеристику и (или) | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| свойства, срок службы | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| Изменения разработаны на основании | | | |  | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию (на бумажном носителе и на | | | | | | | | | | |
| электронном носителе информации), передан в | | | | | |  | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | . |
| муниципальный архив муниципального образования, адрес | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию, передал | | | | | | | | |  | |
|  | | | | | | | | | | |
|  | | | | | . | | | | | |
| число, месяц, год и акт передачи, его реквизиты | | | | | | | | | | |

**Примечание:**

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

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

**Часть IV. Архив и приложения к Инструкции**

**Раздел 7. Архив**

**Подраздел 7.1. Сведения об утративших силу подразделах**

**раздела 2 части I Инструкции**

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

**Подраздел 7.2. Сведения об утративших силу подразделах**

**раздела 3 части II Инструкции утратившие силу**

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

**Подраздел 7.3. Сведения об утративших силу подразделах**

**раздела 4 части II Инструкции утратившие силу**

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

**Раздел 8. Приложения**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| Номер п/п | Наименование приложения | Состав | Дополнительная информация |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |