

**Общество с ограниченной ответственностью  
«СЗЛК»**

---

**ООО «СЗЛК»**

**УТВЕРЖДАЮ**  
Директор



**С.В. Домрачев**

2015г.

**ИНСТРУКЦИЯ**  
**По эксплуатации жилого дома**  
**По адресу: г. Коммунар, массив «Ижора»**  
**Жилой дом №1**

Дата введения «\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 г.

**Санкт-Петербург**  
**2015 г.**

## **1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА.**

Общие сведения

1. Год постройки 2015 .
2. Число этажей:  
надземных: 5.  
подземных: 1 (техническое подполье).
3. Объем здания, куб.м 15142,46 .
4. Общая площадь, кв.м 3489,33 .
5. Площадь квартир , кв.м 1853,9 .
6. Жилая площадь, кв.м 1305,22 .
7. Площадь балконов  
лоджий и террас, кв.м 135,7 .
8. Число лестниц 3
9. Число квартир 75

## **2. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛОГО ДОМА**

Эксплуатация жилого дома включает в себя:

- а) организацию эксплуатации;
  - б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
  - в) все виды работы с нанимателями и арендаторами. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:
    - а) техническое обслуживание (содержание), аварийное;
    - б) осмотры;
    - в) подготовка к сезонной эксплуатации;
    - г) текущий ремонт;
    - д) капитальный ремонт.
- Санитарное содержание:
- а) уборка мест общего пользования;
  - б) уборка мест придомовой территории;
  - в) уход за зелеными насаждениями

## **3. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛОГО ДОМА**

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

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

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию

инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

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

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

Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей и выполняется в соответствии с :

- Правилам и нормы технической эксплуатации общественно-жилищного фонда;
- Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации;
- Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации;
- Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок;
- СанПиН 2.1.4.1074-01. «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества»
- Правила устройства и безопасной эксплуатации паровых и водогрейных котлов;
- Правила устройства и безопасной эксплуатации трубопроводов пара и горячей воды;
- Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления;
- Межотраслевые правила по охране труда при эксплуатации газового хозяйства организаций;
- Газораспределительные системы, СНиП 42-01 – 2002.
- СНиП 2.04.05-91 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»
- Правила эксплуатации теплопотребляющих установок и тепловых сетей потребителей.
- ГОСТ 12.0.004.90 «Организация обучения безопасности труда».
- Раздел X Трудового законодательства;
- Правила пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03).
- Закон № 181-ФЗ от 17.07.99 г «Об основах охраны труда в Российской Федерации и рекомендациями Министерства труда и социального развития РФ»
- ГОСТ Р 51870-2002 «Услуги по уборке зданий и сооружений»

## **4. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

### ***4.1 Правила содержания квартир***

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

Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

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.

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

***Для обеспечения нормального режима работы вентиляции при работе газового оборудования при установке дверных полотен, установить жалюзийную решетку в нижней части дверного полотна кухни.***

Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

#### **4.2. Содержание лестничных клеток**

Содержание лестничных клеток включает в себя:

- техническое обслуживание (плановые, внеплановые осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт конструктивных элементов и инженерных систем и домового оборудования);
- капитальный ремонт в составе капитального или выборочного ремонта зданий;
- мероприятия, обеспечивающие нормативно-влажностный режим на лестничных клетках;
- обслуживание автоматических запирающихся устройств, входных дверей, самозакрывающихся устройств.(домофоны, доводчики)

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

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

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.

Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном порядке.

Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в 5 лет в зависимости от физического износа.

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки должны иметь самозакрывающиеся устройства (доводчики).

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

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

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 и чердаки не должны быть загроможденными.

### **5. Техническое подполье**

**В процессе эксплуатации помещений технического подполья** необходимо следить за тем, чтобы все помещения были чистыми, сухими и в регулярно проветривались, чтобы все трубопроводы, проходящие по подвальному помещению, а также входные люки были в исправном состоянии и закрывались.

При осмотре технического подполья обращать особое внимание на:

- состояние оконных приямков, оконных люков, ограждающих решеток;
- состояние ограждающих конструкций и внутренних поверхностей стен, покрытий, а также перегородок, наличие местных повреждений штукатурки, наличие на стенах, перекрытиях и перегородках сырых пятен и грибковых образований, свидетельствующих о повышенной влажности технического подполья
- состояние полов, гидроизоляции, наличие местных повреждений, выбоин и др.;
- состояние заделки вводов трубопроводов через фундаменты, крепление санитарно-технического и инженерного оборудования к стенам или полу.

В случае появления на стенах, потолке и других местах технического подполья сырых пятен и плесени, образования конденсата на водопроводных трубах, проходящих через подвальные помещения, необходимо произвести осушку подвала путем открывания люков, оконных приямков, устройства вытяжной вентиляции, подачи нагретого воздуха в помещения. Если приведенные выше мероприятия не дадут надлежащего результата для установления причин увлажнения отдельных конструкций и повышенной влажности воздуха в техническом подполье, необходимо произвести тщательное обследование конструкции технического подполья со вскрытием в случае необходимости отдельных мест, отрывкой шурфов с наружной стороны стен технического подполья и др.

При затоплении технического подполья водой следует, прежде всего, установить причины затопления. Если причиной является неисправность трубопроводов (утечка из водопровода, канализации, систем горячего водоснабжения и отопления), необходимо отключить этот трубопровод и устранить в нем неисправность.

В случае затопления технического подполья грунтовыми водами должны быть приняты меры по исправлению дренажной системы вокруг дома или гидроизоляции стен и пола подвала.

При затоплении технического подполья поверхностными водами надо принять меры к исправлению отмостков и тротуаров вокруг дома.

После прекращения проступления воды в техническое подполье необходимо произвести откачивание скопившейся в них воды. Работа производится по указанию и под наблюдением техника-смотрителя Домоуправления.

В месте повреждения гидроизоляции пола подвала необходимо вскрыть защитный слой бетона, крестообразно разрезать гидроизоляционный ковер, поврежденную часть удалить, просушить основание и на свободную поверхность нанести слой горячего битума или холодной битумной мастики и послойно завести заплаты из рулонного материала с нахлесткой и промазкой мастикой и затем восстановить защитный слой.

Влажность воздуха технического подполья после всех устранений недостатков не должна превышать 65%.

### **6. Перекрытия и полы**

Наиболее уязвимые места перекрытий:

- места прохождения трубопроводов инженерного оборудования;
- зоны увлажнения и сосредоточения нагрузок.

Появление темных пятен на потолке в местах сопряжения плит перекрытий с наружными стенами свидетельствует о промерзании плит перекрытий. Утепление конструкции плиты следует делать по специально разработанному проекту.

В процессе эксплуатации перекрытий могут появиться послеосадочные трещины в местах сопряжений плит перекрытий со стенами.

В процессе эксплуатации полов могут выявиться следующие характерные неисправности;

- отслаивание и повреждение керамических плиток;
- нарушение горизонтальности пола (проверяется уровнем);
- снижение уровня звукоизоляции.

Раздельная конструкция пола обеспечивает нормальный уровень звукоизоляции от воздушного и ударного шума в междуэтажных перекрытиях.

При снижении уровня звукоизоляции следует:

- отремонтировать разрушенные полы;
- заделать все отверстия в перекрытиях в местах прохождения трубопроводов инженерного оборудования;
- заделать все трещины в местах примыкания плит перекрытий к стенам и перегородкам.

### **7. СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ УСТРОЙСТВ, ЗАЩИЩАЮЩИХ ЗДАНИЕ ОТ ПОВЕРХНОСТНЫХ ВОД**

Устройства для защиты здания от поверхностных вод необходимо содержать в исправном состоянии, регулярно осматривать и в случае необходимости ремонтировать.

При осмотре водозащитных устройств необходимо выявить все дефекты, нарушающие нормальную их работу:

- а) в отмостках - наличие трещин, крупных щелей, облом краев, обнажение подготовки и полное разрушение покрытия и подстилающих слоев отмостки;
- б) по прилегающей территории понижения, способствующие застою воды, расположение зеленых насаждений ближе 2,5 м к зданию, складирование снега на газонах, нарушение планировки, обуславливающее застой или замедление стока ливневых вод и др.;
- в) по путям естественного водостока - засорения кюветов и канавок, отсутствие уклонов путей водосброса

Поверхностные пути стока ливневых вод необходимо осматривать и приводить в должный порядок не только в установленные сроки, но и после обильных снегопадов и ливневых дождей.

Просевшие места и нарушения уклонов выявляются визуально и нивелированием.

Устройства для сброса поверхностных вод ( канавы, естественные пути стока) следует регулярно очищать от мусора, льда и снега.

Неисправности, обнаруженные при осмотрах, нужно своевременно устранять. Ремонт водозащитных устройств необходимо выполнять теми же (или близкими по свойствам) материалами, которые использовались при их строительстве.

Ремонт отмосток производится в зависимости от характера их неисправности.

Ремонт бетонных поверхностей водозащитных устройств осуществляется путем их насечки, расчистки и смачивания трещин с последующей заделкой цементным раствором с железнением. Цементный раствор следует применять на марку выше материала ремонтируемого слоя.

Траншеи, отрываемые при ремонте и прокладке коммуникаций вблизи зданий, необходимо защищать от попадания воды.

Места складирования снега должны быть удалены от зданий не менее чем на 10 м. Результаты обследования водозащитных устройств и водопроводов заносятся в журнал. Места обнаруженных неисправностей наносятся на эскизные схемы для дальнейшего обследования и устранения.

Определение технического состояния внешних водонесущих сетей начинается с осмотра поверхности земли над ними.

При выявлении на этой территории просевших мест или трещин необходимо выяснить, нет ли на участке утечки из водоводов.

Состояние водонесущих коммуникаций считается удовлетворительным, если:

- напорные трубопроводы (водопровод, отопление, горячее водоснабжение) не дают течи на протяжении 12 часов контрольного испытания;
- безнапорные трубопроводы (канализации) при давлении столба воды высотой, равной глубине смотрового колодца, не имеют утечки в течение 24 часов.

и) входные двери технического подполья должны быть закрыты на замок.

## 8. ПОРЯДОК ОСМОТРА ЖИЛОГО ДОМА,

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

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

Плановые осмотры жилых зданий следует проводить:

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

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

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

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов дома, 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.

Организация проведения осмотра и обследования жилого дома осуществляется следующим образом:

общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся организациями по обслуживанию жилого дома;

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

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

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

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

Результаты общих обследований состояния жилого дома, выполняемых периодически, оформляются актами.

Организация по обслуживанию жилого дома на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

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

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

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

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

## **9. ПОДГОТОВКА ЖИЛОГО ДОМА К СЕЗОННОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ.**

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

При подготовке жилого дома к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, исправность пожарных гидрантов.

План-график подготовки жилого дома и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях составляется организацией по его обслуживанию на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период.



## **10. СОДЕРЖАНИЕ, БЛАГОУСТРОЙСТВО И ТЕРРИТОРИЯ ЖИЛОГО ДОМА.**

На фасаде жилого дома в соответствии с проектом, утвержденным, размещаются указатели наименования улицы, переулка, площади и пр.

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

Таблички с номерами квартир следует устанавливать на двери каждой квартиры.

Ремонт указателей, должны проводить организации по содержанию жилищного фонда по мере необходимости. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна вывешивать на месте, доступном для посетителей, списки следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов:

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

Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением:

- мытья автомашин на придомовой территории;
- самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;
- крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

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

Уборка придомовых территорий должна проводиться в следующей последовательности: вначале убирать, а в случае гололеда и скользкости - посыпать песком тротуары, пешеходные дорожки, а затем дворовые территории.

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

## **12. СБОР МУСОРА И ВТОРИЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ.**

Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать:

- установку на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов;
- своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;

- организацию вывоза отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов;
- свободный подъезд и освещение около площадок под установку контейнеров и мусоросборников;

содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборников для отходов (кроме контейнеров и бункеров, находящихся на балансе других организаций) без переполнения и загрязнения территории;

проведение среди населения широкой разъяснительной работы по организации уборки территории.

Мусоросборники всех типов должны устанавливаться на бетонированной или асфальтированной площадке.

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

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

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

На территории каждого дома должны быть установлены урны, соответствующие утвержденному местным органом самоуправления образцу.

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

### 13. ОЗЕЛЕНЕНИЕ.

Сохранность зеленых насаждений на территории дома и надлежащий уход за ними обеспечивается организацией по обслуживанию жилищного фонда или на договорных началах - специализированной организацией.

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком.

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).

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

Владельцы озелененных территорий обязаны:

обеспечить сохранность насаждений;

в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;

не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.;

На озелененных территориях запрещается:

складировать любые материалы;

устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;

сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;

сжигать листья, сметать листья в лотки и канавы в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников;

посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, не разрешенные к применению;

сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;

разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;

проводить разрытия для прокладки 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).

## **14. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ**

### ***14.3. Перечень и периодичность производства работ по технической эксплуатации систем хозяйственно-бытовой, дренажной и ливневой канализации.***

14.3.1. О-2 (техническое обслуживание) проводится еженедельно  
- осмотр и прочистка ливнеотоков на крышах зданий;

14.3.2. ТО-3 (текущий ремонт) проводится один раз в 6 месяцев  
В ТО-3 входят работы О-2 и следующие:  
- промывка сети канализации.

### ***14.4. Перечень и периодичность работ по техническому обслуживанию сетей ХВС.***

14.4.1. О-2 (осмотр технического состояния) проводится один раз в неделю:  
- - проверка исправности компенсаторов.  
- проверка герметичности трубопроводов сети, соединений, арматуры.  
- ведение эксплуатационной документации.

14.4.2. Техническое обслуживание (ТО-1) - проводится 1 раз в 2 месяца  
В ТО-1 входят работы О-2, следующие:  
- расхаживание водозапорной арматуры.

14.4.3. Техническое обслуживание (ТО-4) - проводится 1 раз в год  
- испытания на прочность и плотность;  
- проверка плотности закрытия запорной арматуры;  
- восстановление поврежденной изоляции (если изолированы) и противокоррозионного покрытия трубопроводов;  
- ремонт и поверка КИП;  
- чистка от грязи, шлама и ревизия сетевых и дренажных насосов.

### ***14.5. Газоснабжение***

Источником газоснабжения служит ранее запроектированный подземный ввод газопровода и надземный по наружной стене здания.

Газ в жилой дом подается к газовым плитам и газовым котлам установленным в кухнях, имеющих окно вытяжной вентиляционный канал и естественное

Учет осуществляется при помощи счетчиков.

Газопровод по фасаду и в кухнях прокладываются открыто.

Газовое оборудование и газопровод обслуживается специализированной организацией.

### ***14.6. Вентиляция***

В помещениях жилого дома предусмотрена естественная приточно-вытяжная вентиляция через каналы санитарных узлов и кухонь и открывающиеся оконные блоки.

Вентиляция осуществляется через каналы в стенах.

Не допускается самовольная установка вентиляторов в жилых квартирах нижних этажей.

### ***14.7. Электрооборудование и электроосвещение***

#### **Электрооборудование**

Основными общими документами, которыми регламентируются требования в области эксплуатации электроустановок жилых зданий, являются «Правила технической эксплуатации

электроустановок потребителей» и «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей». В настоящих указаниях рассматриваются только конструктивные особенности систем внутридомовых электропроводок и их эксплуатация.

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

**Перечень работ по техническому обслуживанию:**

**14.7.1. Распределительные устройства до 1000 В:**

- ТО-1 (техническое обслуживание) выполняемое ежедневно (О) (п.2.2.39., 2.2.40. ПТЭЭП).

- ТО-2 (техническое обслуживание) выполняемое еженедельно согласно графику (О) (п.2.2.39., 2.2.40. ПТЭЭП)

- ТО-3 (техническое обслуживание) выполняемое ежеквартально согласно графику (ПО) (п.2.2.10., 2.2.17., 2.2.18, 2.2.19., 2.2.20. ПТЭЭП)

- ТО-3 (техническое обслуживание) выполняемое 1 раз в полугодие согласно графику (И) (п.2.2.38. ПТЭЭП).

- ТО-4 (техническое обслуживание) выполняемое на резервном оборудовании согласно графику.

**14.7.2. Кабельные линии:**

- ТО-1 (техническое обслуживание) выполняемое еженедельно согласно графику п.2.4.15.,2.4.17. ПТЭЭП).

- ТО-2 (техническое обслуживание) выполняемое 1 раз квартал согласно графику (О) (п.2.4.7.,2.4.5.,2.4.15.,2.4.18.,2.4.20 ПТЭЭП).

- ТО-3 (техническое обслуживание) выполняемое 1 раз в полугодие согласно графику (О,ПО). (п.2.4.15.,2.4.17.,2.4.7.,2.4.5.,2.4.18.,2.4.20 ПТЭЭП).

- ТО-4 (техническое обслуживание) выполняемое ежегодно согласно графику (ПО, И) (п.2.4.28.ПТЭЭП).

**14.7.3. Электрическое освещение:**

- ТО-1 (техническое обслуживание) выполняемое ежедневно, в соответствии с перечнем работ, выполняемых в порядке текущей эксплуатации (п.2.12.20.,2.12.21., ПТЭЭП).

- Замена электрических ламп.

- Проверка осветительной арматуры, электропроводки.

- ТО-2 (техническое обслуживание) выполняемое 1 раз квартал согласно графику (ПО а,э).(п.2.12.2., 2.12.13.,2.12.9.,2.12.18., ПТЭЭП).

- ТО-3 (техническое обслуживание) выполняемое 2 раза в год согласно графику (ПО р). (п.2.12.17.,2.12.18., 2.12.12. ПТЭЭП).

-ТО-4 (техническое обслуживание) выполняемое 1 раз год согласно графику (И).(п.2.12.17.,2.12.16.,2.12.18., ПТЭЭП)

**14.7.4. Заземляющие устройства:**

- ТО-1 (техническое обслуживание) выполняемое 1 раз в квартал согласно графику (О).(п.2.7.7.,2.7.8.,2.7.9. ПТЭЭП).

- ТО-2 (техническое обслуживание) выполняемое 1 раз в год согласно графику (И).(п.2.7.8. ПТЭЭП)

**Примечание:**

По осмотрам:

- результаты осмотров фиксируются в паспортах на оборудование.

- о замеченных неисправностях производятся записи в «Журнале дефектов и неполадок на оборудовании» и сообщается ответственному за электрохозяйство

По испытаниям:

- результаты испытаний оформляются отчетами, которые предоставляются ответственному за электрохозяйство.

По результатам осмотров и испытаний составляются ежемесячные ведомости объемов работ.

Выполнение работ по эксплуатационному обслуживанию электроустановок, электрических сетей должно выполняться в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП), Правилами охраны электрических сетей (ПОЭС), Межотраслевыми Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок и др. нормативных актов.

Работы по эксплуатационному обслуживанию проводятся по графику планово-предупредительного ремонта, согласованного с технической службой тетра.

Утилизация электроламп (ртутных и люминесцентных) производится лицензируемыми предприятиями.

## 15. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ.

### 15.1. Комплекс работ по техническому обслуживанию строительных конструкций

#### 15.1.1. Общие положения.

Техническое обслуживание строительных конструкций есть комплекс организационно-технических мероприятий, направленных на поддержание целостности строительных ограждающих конструкций путем выполнения необходимых регламентных работ, устранения возникающих и предупреждения возможных неисправностей.

Техническое обслуживание проводится квалифицированным персоналом прошедшим специальную подготовку и обучение.

Техническое обслуживание должно проводиться в установленные сроки и по графику регламентных работ.

Ремонтные работы: устранение незначительных дефектов эксплуатационного характера и поломок, возникших в ходе использования здания и сооружений по назначению и обнаруженных при осмотрах или по заявкам пользователей.		
п/п	Наименование работ	Периодичность
	Устранение незначительных декоративных дефектов вследствие протечек, случайного повреждения отделки, конструктивных элементов здания (подкраска, частичное оштукатуривание, заделка или укрепление)	Постоянно
	Ремонт кровель: ремонт водостоков, ремонт кровельной мембраны, устранение протечек кровли в зданиях (герметизация отдельных мест: примыканий фонарных конструкций и парапетов).	При необходимости
	Устранение перекосов дверных и оконных коробок, регулировка дверных полотен, ремонт и смена дверной и оконной фурнитуры (в том числе замков, доводчиков).	При необходимости
	Укрепление секций ограждений	При необходимости
	Герметизация стыков фасадных панелей, витражей, мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	При необходимости
	Ремонт полов: подливка цементно-песчаной смеси и подкраска участков полов в технологических помещениях	При необходимости

	Ремонт стен и перегородок в зданиях.	При необходимости
	Ремонт полов: смена отдельных участков покрытия из керамогранитных плит.	При необходимости
	Подкраска металлоконструкций различного назначения,	При необходимости
0	Укрепление, замена парапетных решеток, ограждений крыш, устройств заземления и др.	При необходимости
1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	1 раз в год
2	В сезон снегопадов периодическая проверка толщины снежного покрова на крышах, а также наличия наледей и источников их появления в целях предотвращения возникновения аварийных перегрузок.	Постоянно в зимний период
3	Своевременное удаление снега с крыш и от стен зданий и сооружений.	Постоянно в зимний период
4	Утепление оконных или наружных дверных блоков.	В осенний период
5	Очитка кровель с целью недопущения скопления на кровлях мусора, засорений приемных воронок	Постоянно в весенне-летний период
6	Проверка и обеспечение водонепроницаемости примыканий кровельных фонарей.	Постоянно в весенне-летний период

### *15.2. Требования при производстве работ:*

15.2.1. Осмотр проводится 2 раза в год.

15.2.2. При производстве работ должны использоваться материалы, соответствующие ГОСТам и прилагаемым сертификатам качества.

15.2.3. Ежеквартально производить нивелировку фундаментов ограждения и углов зданий. С записью в журнал состояния строительных конструкций.

### ***15.3. Перечень и периодичность работ по техническому обслуживанию строительных конструкций***

15.3.1. Техническое обслуживание строительных конструкций есть комплекс организационно-технических мероприятий, направленных на поддержание целостности строительных ограждающих конструкций путем выполнения необходимых регламентных работ, устранения возникающих и предупреждения возможных неисправностей.

15.3.2. Техническое обслуживание проводится квалифицированным персоналом прошедшим специальную подготовку и обучение.

15.3.3. Техническое обслуживание должно проводиться в установленные сроки и по графику регламентных работ.

15.3.4. Ежедневный осмотр-О-1:

Ежедневный осмотр проводится в одинаковом объеме для всех строительных конструкций согласно графика:

- устранение продуваемости ограждающих конструкций
- визуальный осмотр конструкций на предмет отсутствия механических повреждений и трещин
- запись результатов осмотра в журнал состояния строительных конструкций

15.3.5. Техническое обслуживание ТО-1:

- внешний осмотр строительных конструкций
- текущий ремонт отдельных мест площадью менее 1 м<sup>2</sup>
- заделка трещин
- расшивка швов
- мелкий ремонт окон и дверей
- установка маяков на трещины ограждающих конструкций
- проверка состояния сварных и болтовых креплений

15.3.6. Техническое обслуживание 1 раз в 3 месяца-ТО-2:

- выполнить все мероприятия выполняемые при ТО-1
- утепление и герметизацию окон и дверей
- мелкий косметический ремонт площадью более 1 м<sup>2</sup>
- мониторинг развития трещин с занесением результатов в журнал

15.3.7. Техническое обслуживание 1 раз в 6 месяцев-ТО-5:

- выполнить все мероприятия выполняемые при ТО-2
- смазка дверных замков, оконной фурнитуры

15.3.8. Техническое обслуживание 1 раз в год-ТО-4:

- выполнить все мероприятия выполняемые при ТО-5
- крупный косметический ремонт отдельных помещений
- подготовка ограждающих строительных конструкций к зимнему периоду эксплуатации.