

Акционерное общество
«Управление капитального строительства города Иркутска»

Утверждаю

Генеральный директор АО «УКС г. Иркутска»



М. И. Хайдурова

«__» _____ 2020 г.

Инструкция

по эксплуатации

многоквартирного дома

расположенного по адресу:

г. Иркутск, ул. Александра Невского, 48а

объект:

Жилой дом по ул. Александра Невского в Октябрьском районе г. Иркутска. II очередь строительства

г. Иркутск 2020 г.

Оглавление

Часть I. Общие положения	5
Раздел 1. Сведения о застройщике, проектировщиках и подрядчиках, строительстве и общая характеристика многоквартирного дома	5
Подраздел 1.1. Сведения о застройщике	5
Подраздел 1.2. Сведения о проектировщиках многоквартирного дома.....	6
1.2.1. Сведения о проектировщике многоквартирного дома.....	6
Подраздел 1.3. Сведения о подрядчиках строительства многоквартирного дома	7
1.3.1. Сведения о генеральном подрядчике строительства многоквартирного дома	7
1.3.2. Сведения о подрядчиках (субподрядчиках) строительства многоквартирного дома.....	8
Подраздел 1.4. Сведения о строительстве многоквартирного дома	13
Подраздел 1.5. Общая характеристика многоквартирного дома.....	14
Раздел 2. Перечень объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме	15
Подраздел 2.1. Перечень помещений общего пользования.....	15
Подраздел 2.2. Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома	16
Подраздел 2.3. Перечень ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома	17
Подраздел 2.4. Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома.....	18
Подраздел 2.5. Перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.....	19
Подраздел 2.6. Перечень иных объектов (элементов общего имущества многоквартирного дома	20
Часть II. Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.	
Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме.	21
Раздел 3. Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	21
Подраздел 3.1. Рекомендации по содержанию и ремонту помещений общего пользования, крыши.....	21
Подраздел 3.2. Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования	28
Подраздел 3.3. Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома	30
Подраздел 3.4. Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома	33
Подраздел 3.5. Рекомендации по содержанию и ремонту информационно-телекоммуникационных сетей и оборудования.....	36
Подраздел 3.6. Рекомендации по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования для предоставления коммунальных услуг.	37

Подраздел 3.7. Рекомендации по содержанию и ремонту систем холодного водоснабжения....	41
Подраздел 3.8. Рекомендации по содержанию и ремонту горячего водоснабжения	43
Подраздел 3.9. Рекомендации по содержанию и ремонту системы водоотведения.....	45
Подраздел 3.10. Рекомендации по содержанию и ремонту систем отопления.....	46
Подраздел 3.11. Рекомендации по обеспечению освещения помещений общего пользования, содержанию и ремонту оборудования и иных объектов, используемых для обеспечения освещения.....	49
Подраздел 3.12. Рекомендации по организации сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, уборки и санитарно-гигиенической очистки общего имущества.	52
Подраздел 3.13. Рекомендации по содержанию и ремонту иных объектов общего имущества в многоквартирном доме.....	56
Подраздел 3.14. Рекомендации по содержанию объектов общего имущества, расположенных на земельном участке, входящего в состав общего имущества.....	57
Подраздел 3.15. Рекомендации по проведению осмотра объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме.	60
Подраздел 3.16. Рекомендации по обеспечению мер пожарной безопасности.....	66
Подраздел 3.17.1. Рекомендации по капитальному ремонту объектов (элементов) общего имущества.....	70
Подраздел 3.18. Рекомендации по подготовке объектов (элементов) общего имущества к сезонной эксплуатации.	71
Раздел 4. Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме.....	73
Подраздел 4.1. Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома.	73
Подраздел 4.2. Рекомендуемые сроки службы оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома.	74
Часть III. Сведения о передаче и хранении Инструкции, внесении изменений в Инструкцию.	76
Раздел 5. Сведения о передаче и хранении Инструкции.....	76
Подраздел 5.1. Сведения о лице, принявшем Инструкцию у застройщика.....	76
Подраздел 5.2. Сведения о лицах, передавшем и принявшем Инструкцию на хранение	77
Раздел 6. Сведения о внесенных в Инструкцию изменениях.....	79
Подраздел 6.1. Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях.....	79
Подраздел 6.2. Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях.....	80
Часть IV. Архив и приложения к Инструкции.....	81
Раздел 7. Архив	81
Подраздел 7.1. Сведения об утративших силу подразделах Раздела 2 Части I инструкции.....	81
Подраздел 7.2. Сведения об утративших силу подразделах Раздела 3 Части II инструкции утратившие силу.....	82

Подраздел 7.3. Сведения об утративших силу подразделах Раздела 4 Части II инструкции утратившие силу.....	83
Раздел 8. Приложения.....	84

Часть I. Общие положения

Раздел 1. Сведения о застройщике, проектировщиках и подрядчиках, строительстве и общая характеристика многоквартирного дома

Подраздел 1.1. Сведения о застройщике

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Акционерное общество "Управление капитального строительства города Иркутска"
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1173850033565
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области
дата выдачи	14.09.2017
ИНН	3808201313
Контактная информация	
Телефон	(3952) 728-944
Факс	(3952) 728-947
Электронная почта	info@uks_irkutsk.ru
Фактический и юридический адрес:	664011, г. Иркутск, ул. Сухэ – Батора, дом 13

Подраздел 1.2. Сведения о проектировщиках многоквартирного дома

1.2.1. Сведения о проектировщике многоквартирного дома

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Сибирский инновационный проектный институт»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1133850027959
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области
дата выдачи	22.07.2013
ИНН	3811169772
Контактная информация	
Телефон	8 (3952) 500-929
факс	8 (3952) 500-929
Электронная почта	
Фактический и юридический адрес:	664044, г. Иркутск, ул. Байкальская, 105А, оф. 402

Подраздел 1.3. Сведения о подрядчиках строительства многоквартирного дома

1.3.1. Сведения о генеральном подрядчике строительства многоквартирного дома

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительного консалтинга»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	серия 38 № 003437338
кем выдано	Межрайонная инспекция налоговой службы № 17 по Иркутской области
дата выдачи	25.12.2012.
ИНН	3812143576
Контактная информация	
Телефон	8 (3952) 484-258, 8 (3952) 484-259
факс	8 (3952) 484-258
Электронная почта	zrn.irk@gmail.com
Фактический и юридический адрес:	664056, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Багратиона, д. 25/3

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Акционерное общество "Управление капитального строительства города Иркутска"
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1173850033565
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области
дата выдачи	14.09.2017
ИНН	3808201313
Контактная информация	
Телефон	(3952) 728-944
Факс	(3952) 728-947
Электронная почта	info@uks_irkutsk.ru
Фактический и юридический адрес:	664011, г. Иркутск, ул. Сухэ – Батора, дом 13

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

Окна ПВХ

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «СтройВитраж»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	313380121100012
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области
дата выдачи	30.07.2013
ИНН	381403467649
Контактная информация	
Телефон	8-904-125-14-09
факс	
Электронная почта	safarian.79@mail.ru
Фактический и юридический адрес:	665813, Иркутская обл, город Ангарск, квартал 88, дом 25, кв. 63

Витражи

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Вертекс»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1073808007240
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области
дата выдачи	06.03.2007
ИНН	3808164365
Контактная информация	
Телефон	(3952)554-000
факс	(3952)554-003
Электронная почта	Vertex_vss@bk.ru
Фактический и юридический адрес:	664075, г. Иркутск, ул. Байкальская, д.206, оф. 401

Вентиляция

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Комплект центр+»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1173850002358
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области
дата выдачи	26.01.2017
ИНН	3812016120
Контактная информация	
Телефон	(3952) 50-36-26
факс	
Электронная почта	sha@irkclimat.ru
Фактический и юридический адрес:	Факт.адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Франк-Каменецкого, 24, офис 303 Юр.адрес: 664056, г. Иркутск, ул. Театральная, 9-79

НВК, Теплосеть

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Ариан»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1113850032340
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №17 по Иркутской области
дата выдачи	19.06.2013
ИНН	3849017401
Контактная информация	8(3952)60-15-44
Телефон	8(3952)60-15-44
факс	
Электронная почта	sk_arian@bk.ru
Фактический и юридический адрес:	664081, г. Иркутск, ул. Станиславского 25, 664081, г. Иркутск, ул. Красноказахья 119, офис 605

Системы связи и системы пожарной сигнализации

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Эль-Сервис»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1103850007315
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной

	налоговой службы №17 по Иркутской области
дата выдачи	18.03.2010
ИНН	3811137442
Контактная информация	8 (3952) 534-114; 8 (3952) 534-095
Телефон	8 (3952) 534-095
факс	8 (3952) 534-114;
Электронная почта	info@video-inet.ru
Фактический и юридический адрес:	664023, г. Иркутск, ул. Пискунова, д. 140/5; 664023, г. Иркутск, ул. Пискунова, д. 140/5

ИТП

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Энергоресурс»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1063808002532
кем выдано	Инспекция Федеральной налоговой службы по Правобережному округу г.Иркутска
дата выдачи	20 января 2006г.
ИНН	3808132243
Контактная информация	
Телефон	8 (3952) 55-45-92
факс	
Электронная почта	info@energoresurs-irk.ru
Фактический и юридический адрес:	664025, г. Иркутск, ул.Российская, 25-21

Отопление, водоснабжение, канализация

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	ИП Мишуринский Александр Сергеевич
Номер свидетельства о государственной регистрации:	319385000018782
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №17 по Иркутской области
дата выдачи	25.02.2019 г.
ИНН	381203462379
Контактная информация	
Телефон	89500501906
факс	
Электронная почта	a.mishurinsky@yandex.ru
Фактический и юридический адрес:	664074 г.Иркутск, ул.Курчатова, 1-74

Лифт

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Монтажное управление №1»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1193850006360
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области
дата выдачи	27.02.2019
ИНН	3849072603
Контактная информация	
Телефон	89025780939
факс	
Электронная почта	
Фактический и юридический адрес:	664009, г. Иркутск, ул. Советская, д.15Г, кв. 23 г. Почтовый адрес: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная, д.161/16, оф.1

Благоустройство

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Триумф»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1143850014208
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области
дата выдачи	10.04.2014
ИНН	3849035320
Контактная информация	
Телефон	
факс	
Электронная почта	
Фактический и юридический адрес:	664013, г. Иркутск, ул. Мичурина, д. 7/1

Наружное освещение, электроснабжение

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	ИП Шаповалов Иван Николаевич
Номер свидетельства о государственной регистрации:	312385107900018
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №18 по Иркутской области
дата выдачи	19.03.2012 г.

ИНН	381911505906
Контактная информация	
Телефон	89086420495
факс	
Электронная почта	Ivan.Shapi@yandex.ru
Фактический и юридический адрес:	665458, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, проезд Серегина, д. 49, кв. 4

Электромонтажные работы

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя	Индивидуальный предприниматель Комаров Игорь Юрьевич
Номер свидетельства о государственной регистрации:	319385000044165
кем выдано	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №17 по Иркутской области
дата выдачи	30.04.2019
ИНН	381115861769
Контактная информация	89021701403
Телефон	89021701403
факс	
Электронная почта	995198@mail.ru
Фактический и юридический адрес:	664023, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Лыткина, д. 70, кв. 11.

Подраздел 1.4. Сведения о строительстве многоквартирного дома

Сведения о разрешении на строительство:	
кем выдано	Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска
номер	№ 38-ru38303000-191-2018
Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию:	
кем выдано	
номер	
Сведения о праве на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (наименование документа, его реквизиты, кем и когда выдан (подписан))	Договор купли-продажи земельного участка №525/17 от 11.12.2017г.

Подраздел 1.5. Общая характеристика многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование	Сведения
1.	Почтовый адрес	г. Иркутск, ул. А. Невского, 48а
2.	Строительный адрес	г. Иркутск, Октябрьский район
3.	Кадастровый номер земельного участка	38:36:000021:852
4.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	1693 м ²
5.	Кадастровый номер многоквартирного дома	-
6.	Серия	-
7.	Тип постройки	жилой дом
8.	Реквизиты проекта	шифр 360-17
9.	Год постройки	2020
10.	Количество секций	1
11.	Количество этажей (при необходимости по секциям)	10, в т. ч. цоколь и тех. этаж
12.	Количество подъездов	1
13.	Общий строительный объем, м ³	12402,0
14.	Строительный объем надземной части, м ³	11285,8
15.	Строительный объем подземной части, м ³	1116
16.	Площадь мансарды, м ²	-
17.	Площадь мезонина, м ²	-
18.	Количество квартир	45
19.	Общая площадь квартир, м ²	2556,73
20.	Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав имущества в многоквартирном доме, м ²	-

Раздел 2. Перечень объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме

Подраздел 2.1. Перечень помещений общего пользования

Номер п/п	Инвентарный номер	Наименование помещения и его назначение в соответствии с проектом	Характеристика и площадь помещения, м2	Перечень инженерных коммуникаций в помещении
1	2	3	4	5
1		Технический подвал	79,99	электрощитовая, тепловой пункт, венткамера, водомерный узел, питьевая насосная, помещение слаботочных устройств
2		Технический этаж	250,38	
3		Тамбур	6,1	
4		Зоны безопасности МГН	56,61	
5		Лестничные клетки	160,65	
6		Коридоры	202,14	
7		Комната уборочного и уличного инвентаря	5,85	

Подраздел 2.2. Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкции
1	2	3	4
1	Наружные стены		бетон класс В 25
2	Перекрытия		бетон класс В 25

**Подраздел 2.3. Перечень ограждающих ненесущих конструкций
многоквартирного дома**

Номер п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкции
1	2	3	4
1	Кирпичное заполнение	наружные стены	кирпич М 100 утеплитель двухслойный, минеральные базальтовые плиты облицовка керамическим кирпичом
2	Кровля	плита покрытия	плоская из наплавляемых материалов

Подраздел 2.4. Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
1	Грузопассажирский лифт	с 1 по 9 этаж	Лифт OTIS 2000R (1000 кг 9 ост)
2	Установка повышения давления с частотным преобразователем	насосная	Grundfos Hidro
3	Секционный горизонтальный почтовый ящик	1 этаж	45 секций
4	Защитные средства для электрощитовой	электрощитовая	Табличка с указанием напряжения – 1 шт. Клещи изолирующие – 1 шт. Перчатки диэлектрические – 1 пара Галоши диэлектрические – 1 пара Коврик диэлектрический – 1 шт. Комплект слесарно-монтажных инструментов с изолирующими ручками – 1 шт. Очки защитные – 1 шт. Плакаты переносные, знаки безопасности – 1 комплект Аптечка – 1 шт. Огнетушитель ОУ-2 – 1 шт.
	Защитные средства для машинных отделений лифтов	машинное отделение лифта	Табличка с указанием напряжения – 1 шт. Перчатки диэлектрические – 1 пара Галоши диэлектрические – 1 пара Коврик диэлектрический – 1 шт. Плакаты переносные, знаки безопасности – 1 комплект Огнетушитель ОУ-2 – 1 шт.

Подраздел 2.5. Перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом

Номер п/п	Наименование объекта (элемента)	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение объекта (элемента)
1	2	3	4
1	Скамья 2205 (КСИЛ)	шт	7
2	Урна для мусора 1311 (КСИЛ)	шт	6
3	Теннисный стол 6712 (КСИЛ)	шт	1
4	Горка-мини 4202 (КСИЛ)	шт	1
5	Качалка-балансир 4104 (КСИЛ)	шт	1
6	Качалка на пружине 4112 (КСИЛ)	шт	1
7	Песочница 4251 (КСИЛ)	шт	1

Подраздел 2.6. Перечень иных объектов (элементов) общего имущества многоквартирного дома

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 многоквартирном доме. Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме

Раздел 3. Рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Подраздел 3.1. Рекомендации по содержанию и ремонту помещений общего пользования, крыши

3.1.1. Рекомендации по содержанию и ремонту технических этажей

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

Освещение в помещениях технического этажа должно находиться в исправном состоянии. Не допускается складирование на лестничных клетках и коридорах технического этажа строительного мусора и прочих вещей.

3.1.2. Рекомендации по содержанию и ремонту подвальных помещений

Подлежат регулярному наблюдению наиболее уязвимые места:

- сопряжения стены подвала с отмосткой жилого дома;
- вертикальная гидроизоляция наружных стен подвала (появление мокрых пятен или протечек с внутренней стороны наружных стен подвала);
- зоны застоя или притока воды к фундаментам и стенам подвала дома.

Ремонтные работы по устранению обнаруженных неисправностей следует выполнять в сроки, установленные «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» с учетом проектных решений и указаний, приведенных в данной инструкции.

При проявлении на цокольных стенах трещин или обнаружении вывалившихся облицовочных плиток, следует сделать восстановление их в соответствии с проектом.

При проявлении в стенах наклонных или вертикальных трещин следует установить маяки. Неизменное состояние маяков свидетельствует о прекращении деформации стен. При увеличении трещин следует обращаться в специализированные организации.

При обнаружении на стенах и потолках сырых пятен и плесени, образования конденсата на водопроводных трубах следует организовать интенсивное проветривание через окна, двери.

Не допускается пробивка проемов и отверстий в стенах, установка новых перегородок и крепление их к несущим конструкциям без разрешения лиц, ответственных за эксплуатацию зданий.

Просадки, образовавшиеся в местах укладки инженерных сетей, засыпаются песчаным грунтом слоями толщиной 20 см с последующим трамбованием, каждого слоя и поливкой водой с восстановлением покрытия.

Окраска металлических деталей (трубопроводы, крюки, подвески и т.п.) в технических помещениях подвала осуществляется частично в порядке подготовки здания к зиме и в полном объеме при выполнении текущего ремонта каждые 3 года.

Отмостки и тротуары по периметру жилого дома должны быть в исправном состоянии с уклоном 0,020+0,030 от здания.

Приямки и входы в подвал следует регулярно очищать от мусора и снега.

Земляные работы в непосредственной близости от здания, особенно ниже подошвы фундаментов, могут производиться только по специальному разрешению.

3.1.3. Рекомендации по содержанию и ремонту лестниц (в том числе пожарных), межквартирных лестничных площадок и маршей

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

Для поддержания требуемого температурно-влажностного режима эксплуатирующей организацией обеспечивается исправное состояние трубопроводов и приборов системы центрального отопления на лестничных клетках, оконных и дверных блоков, автоматических устройств для самозакрывания дверей (доводчиков).

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

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

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

Располагаемые в коридорах этажные электрощитки, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

Отслоения штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающая ее падением, должна устраняться работниками эксплуатирующей организации в течение 5 суток с немедленным принятием мер безопасности ограждением опасного участка, а при невозможности ограждения – незамедлительно.

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

Содержание полов в помещениях общего пользования обеспечивается поддержанием их в чистоте путем выполнения их уборки, своевременным восстановлением их покрытий.

Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамогранитных плиток на лестничных площадках новыми должна производиться полностью после обнаружения дефектов выявленных в ходе периодических осмотров.

Керамогранитные плитки, отставшие от основания, перед употреблением должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе, либо с помощью специального клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку.

Неисправное состояние лестниц (повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

При прогибах лестничных маршей и площадок, превышающих допускаемые нормы (в случае увеличивающейся деформации), работники эксплуатирующей организации должны усиливать несущие элементы лестниц (по проекту), предварительно приняв меры по безопасности эксплуатации лестниц.

Допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок должно составлять не более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм;

Текущий ремонт отделки помещений общего пользования лестничных клеток следует соблюдать один раз в три года. При планировании текущего ремонта следует учитывать возможность проведения капитального ремонта с выполнением электромонтажных работ и сантехнических работ (по замене трубопроводов и приборов системы центрального отопления в помещениях общего пользования) на ближайшие пять лет. В случае планирования проведения таких работ в указанный срок производство текущего ремонта следует перенести до их окончания.

Профилактические осмотры внутренней отделки, а также оконных и дверных заполнений должны производиться два раза в год.

3.1.4. Рекомендации по содержанию лифтов, содержанию и ремонту лифтового оборудования, лифтовых шахт

Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтом осуществляют специализированные организации в соответствии с установленными требованиями и проводится линейными электромеханиками совместно с диспетчерами.

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

Эксплуатирующая организация обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путём организации надлежащего обслуживания и ремонта.

Для этих целей эксплуатирующая организация обеспечивает:

- соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности;

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

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 кровельного 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.

В зимний период производится очистка фановых и вентиляционных труб от наледи.

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 наблюдение в целях недопущения замерзания воронок внутренних водостоков и, в случае необходимости, выполнить их отопгрев.

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

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

Затем наклеивают отогнутое полотнище рулонного ковра на мастику, перекрывая места примыканий. Можно старый ковер заменить новым, выполнив все работы в описанной выше последовательности. С целью продления срока службы рулонной кровли необходимо

производить окраску ее битумным лаком с добавлением 15 % алюминиевой пудры и предварительной грунтовкой лаком или покрытием гидроизоляционного ковра мелким гравием на тугоплавком битуме.

По внутренним водостокам необходимо обеспечить:

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

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

Рекомендации по плановому текущему и капитальному ремонту кровель. Общие положения.

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

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

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

Перед устройством кровли следует выполнить следующие работы:

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

Рулонные кровельные материалы перед применением должны быть предварительно раскатаны с целью устранения волн.

Для покрытия карнизов и парапетов применяют оцинкованные стальные листы.

Крепежные детали, кляммеры, самонарезающие винты и т.д. применяют оцинкованными. Крепежные неоцинкованные детали покрывают антикоррозионными составами.

Чаши водосточных воронок крыши необходимо жестко прикреплять хомутами к несущим настилам или плитам покрытия и соединять со стояками внутренних водостоков через компенсаторы.

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

3.1.6. Рекомендации по содержанию и ремонту технических помещений, подсобных помещений, электрощитовых, машинных помещений, вентиляционных камер.

Рекомендации по содержанию и ремонту указанных помещений аналогичны рекомендациям, приведенным в п. 3.1.4 с нижеприведенными дополнениями.

Периодичность проведения работ по текущему ремонту отделки коллекторных, подсобных помещений и помещений электрощитовых допускается устанавливать в пределах 5 лет.

При планировании текущего ремонта следует учитывать возможность проведения капитального ремонта с выполнением электромонтажных работ и сантехнических работ по замене трубопроводов и приборов системы центрального отопления (а для коллекторных – обратных трубопроводов ГВС и трубопроводов внутреннего водостока), а также сантехоборудования санузлов, инвентарных помещений на ближайшие пять лет. В случае планирования проведения таких работ в указанный срок производство текущего ремонта следует перенести до их окончания.

Доступ в технические помещения (коллекторные) должен быть разрешен только для лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества, или осуществляющих надзор за выполнением таких работ. Двери входа в технические помещения должны быть закрыты на замки, ключи от которых должны храниться в помещении аварийно-диспетчерской службы.

Подраздел 3.2. Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования

Но мер п/п	Наименование и инвентарный номер помещения	Допустимая температура / влажность помещения			Рекомендации по обеспечению температуры и влажности помещения, поддержанию и сохранению температуры и влажности в помещении
		СНиП	СанПиН	ГОСТ	
1	2	3	4	5	6
1.	ИТП, насосная, станция водоочистки	5 С° ¹ / 60% ²	не нормируется	14 С°/не нормируется	температура воздуха 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
2.	помещения технических подполий	5 С° / 60% ²	не нормируется	14 С°/не нормируется	
3.	коридоры	16 С°	16 С°/60 %	16 С°/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
4.	вестибюли, холлы, лифтовые холлы, лестничные клетки		14 С°/не нормируется	14 С°/не нормируется	
5.	подсобные помещения		12 С°/не нормируется	12 С°/не нормируется	
6.	санузлы	16 С°	18 С°/не нормируется	18 С°/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
7.	машинные помещения	5 С°	не нормируется	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-+40С°, относительная влажность – не более 80% при 20С°

графа 4 - СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям»
графа 5 - ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»

1 СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»

2 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170)

Подраздел 3.3. Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

3.3.1. Рекомендации по содержанию и ремонту фундамента

В целях недопущения разрушения конструкций фундаментов эксплуатирующая организация должна обеспечить:

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

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

Отмостки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию.

Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию трубопроводов внутри технического подполья, своевременно устранять утечки, засоры, и негерметичность стыковых соединений в системах канализации, обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток, крышек у ревизий и т.д. Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

Не допускается:

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

3.3.2. Рекомендации по содержанию и ремонту наружных и внутренних капитальных (несущих) стен

Для обеспечения нормативных прочностных характеристик несущих стен необходимо обеспечивать:

- температурно-влажностный режим внутри здания;
- исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);
- устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

- теплозащиту, влагозащиту наружных стен, достигаемую целостностью отделочного слоя фасада здания.

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

Причины деформаций и методы ремонта устанавливает специализированная организация.

Не допускается разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток.

Оконные отливы и парапеты козырьков первых этажей должны иметь исправные металлические покрытия из оцинкованной кровельной стали с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон не менее 3% и вынос от стены не менее 50 мм.

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

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

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

Отделка фасадов

Проверку состояния отделки стен осуществляют осмотром с земли, балконов, подвесных люлек, телескопических вышек или других средств.

Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

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

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

Повреждения отделки поверхности стен первых этажей следует облицевать с использованием материалов, аналогичных использованным в отделке. При наличии на облицовке фасада не заполненных раствором швов между кирпичами их следует затереть цементным раствором, приготовленным на мелком песке. Перед затиркой швы очищают и

увлажняют. Выпавшие элементы облицовки устанавливают на цементном растворе состава 1:3-1:4 заподлицо с поверхностью фасада с обязательным соблюдением правильности разрезки. Места отслоившихся плиток тщательно насекают, очищают и увлажняют.

Штукатурку с усадочными мелкими трещинами необходимо защищать от разрушения затиркой жидким полимерцементным раствором с окраской. Стабилизировавшиеся широкие трещины следует заделать материалом, аналогичным материалу стен или полимерцементным раствором.

Окраску фасадов зданий следует производить согласно схем отделки фасадов, предусмотренных проектами. Окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест.

Окраску фасадов необходимо производить после окончания ремонта стен, парапетов, выступающих деталей, входных устройств (крылец, козырьков), кровли. Слабо держащаяся старая краска должна быть удалена.

Покрытия окон, поясков должны быть выполнены из оцинкованной стали с заделкой кромок в облицовочный слой.

3.3.3. Рекомендации по содержанию и ремонту плит перекрытий и иных плит

При эксплуатации перекрытий должны быть обеспечены:

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

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

При появлении сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов, зыбкости, повышенной звукопроводимости, трещин в средней части поперек рабочего пролета плиты шириной более 0,3 мм, промерзаний, переохлаждений и увлажнений чердачных перекрытий, следует устранять указанные дефекты при капитальном ремонте по проекту специализированной организации.

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

Неплотности вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия, должны быть заделаны негорючим материалом с предварительной установкой гильзы.

Подраздел 3.4. Рекомендации по содержанию и ремонту ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома

3.4.1. Рекомендации по содержанию и ремонту перегородок

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 из 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 негорючей минеральной ватой, а затем заделать с обеих сторон отделочным раствором.

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

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.

3.4.2. Рекомендации по содержанию и ремонту ограждений лестничных маршей

Отсутствующие или поврежденные металлические вертикальные прутки, поручни, крепления ограждений лестничных маршей следует восстановить, расшатавшиеся ограждения – укрепить.

Отклонение ограждений лестничных маршей вертикали должно составлять не более 6 мм.

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

3.4.3. Рекомендации по содержанию и ремонту парапетов

См. п. 3.3.2 настоящего подраздела.

3.4.4. Рекомендации по содержанию и ремонту оконных блоков в помещениях общего пользования

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

- исправное состояние окон;
- воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон;
- периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

Неисправности заполнений оконных проемов, могущие возникнуть в процессе эксплуатации:

- неплотности по периметру оконных коробок; износ уплотняющих прокладок;
- недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов;
- засорение желобов в коробке для стока конденсата;
- проникание атмосферной влаги через заполнение проемов;
- неисправность оконной фурнитуры следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, пороизолом, монтажной пеной) с последующей заделкой цементным раствором.

Уход за рамой из ПВХ-профиля.

Профиль ПВХ неустойчив к кислотным растворам. Поэтому раму необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ или ацетона. Средство наносится мягкой льняной тканью на поверхность рамы и оставляют до полного высыхания. Затем раму растирают сухой или влажной салфеткой. Не следует допускать ударов по наружным поверхностям рамы и нанесения на неё царапин.

Уход за резиновыми уплотнителями.

Резиновые уплотнители обеспечивают герметичность окон. Для продления срока его эксплуатации, т.е. сохранения его водо- и воздухо-изоляционных свойств, необходимо на протяжении первых двух лет эксплуатации несколько раз в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами. Для этого необходимо использовать для обработки хорошо впитывающую ткань.

Уход за водоотводящими устройствами.

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и время от времени очищать их от грязи.

Уход за фурнитурой

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть её из вертикального положения в горизонтальное и затянуть винты.

Уход за фурнитурой

Все окна оснащены высококачественной фурнитурой. Для увеличения срока её использования и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее 2-х раз в год (при

профосмотре) смазывать все движущиеся составные части машинным маслом, не содержащим кислот или смол и не разрушающих защиту от коррозии.

Рамы ПВХ с разбитыми стеклами должны заменяться в сборе, в зимний период допускается заделка рамы с разбитым стеклопакетом фанерой на время изготовления новой створки. Осколки стекла для предотвращения их падения должны удаляться немедленно.

3.4.5. Рекомендации по содержанию и ремонту дверей в помещениях общего пользования

Эксплуатирующая организация должна обеспечивать:

- исправное состояние дверей;
- нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные, противопожарные свойства дверей;
- периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

Неисправности заполнений дверных проемов, могущие возникнуть в процессе эксплуатации:

- неплотности по периметру дверных коробок;
- зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей;
- разрушение замазки в фальцах;
- отслоение штапиков; износ уплотняющих прокладок;
- ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен;
- отслоение и разрушение окраски дверных полотен;
- щели в соединениях отдельных элементов между собой следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, пороизолом, монтажной пеной) с последующей заделкой цементным раствором.

Окраску деревянных дверных полотен следует возобновлять не реже чем через шесть лет (преимущественно совмещать с текущим ремонтом отделки помещений общего пользования). Окраску металлических дверей следует выполнять после истечения срока службы окраски, выражающегося в ее отслоении, истирании.

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

Доводчики на дверях должны содержаться в исправном состоянии, их регулировку следует производить при профилактических осмотрах и по заявкам.

Заполнения дверных проемов, подвергшихся значительному износу, следует заменять на аналогичные по своим теплоизоляционным и противопожарным свойствам.

8.	ИТП	<ul style="list-style-type: none"> - сварка свищей, устранение утечек; - промывка теплообменника; - проверка насосов, КИП, регулирующей арматуры и приведение их в исправное состояние; - восстановление теплоизоляции; - прочистка фильтров; - окраска трубопроводов, запорной арматуры, нанесение маркировки. 	слесарь-сантехник 3-5 разряда
9.	система ЦО	<ul style="list-style-type: none"> - ликвидация самовольно установленных отопительных приборов; - сварка свищей, устранение утечек, хомутов; - восстановление теплоизоляции; - прочистка фильтров; - проверка состояния приборов ЦО в помещениях общего пользования; - проверка запорной, регулирующей арматуры, приведение ее в исправное состояние; - герметизация вводов 	слесарь-сантехник 3-5 разряда
10.	система ГВС	<ul style="list-style-type: none"> - сварка свищей, устранение утечек, хомутов; - восстановление теплоизоляции; - проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние 	слесарь-сантехник 3-5 разряда
11.	система ХВС	<ul style="list-style-type: none"> - сварка свищей, устранение утечек, хомутов; - прочистка фильтров - восстановление теплоизоляции; - проверка состояния насосов, КИП, запорной и регулирующей арматуры, приведение их в исправное состояние - отключение наружных поливочных кранов; - герметизация вводов 	слесарь-сантехник, сварщик 3-5 разряда
12.	системы канализации, удаления воды из приямков	<ul style="list-style-type: none"> -устранение утечек; - герметизация выпусков; - проверка состояния насосов, запорной арматуры, приведение их в исправное состояние 	слесарь-сантехник, сварщик 3-5 разряда
13.	электрооборудование	см. п. 3.6.1-3.6.5. подразд. 3.6	электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования 2-3 разр.
14.	вентиляция	Прочистка засоров вентканалов.	По необходимости

Раздел 4. Рекомендуемые сроки службы объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме.

Подраздел 4.1. Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома.

Номер п/п	Наименование конструкции	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации конструкции, лет	Примечание
1	2	3	4
1.	фундаменты	60	минимальная продолжительность эффективной эксплуатации в соответствии с ВСН 58-88 (р)
2.	стены	50	
3.	перегородки кирпичные	75	
4.	перекрытия	80	
5.	полы		
5.1.	из керамической плитки	30	
5.2.	цементные с железнением	30	
5.3.	из линолеума	10	
6.	внутренняя отделка		
6.1.	штукатурка	60	
6.2.	облицовка керамическими плитками	40	
6.3.	окраска водоэмульсионными составами	4	
6.4.	окраска безводными составами	4	
7.	наружная отделка		
7.1.	штукатурка	30	
7.2.	облицовка	30	
7.3.	окраска	6	
8.	оконные заполнения	40	
9.	дверные заполнения	10	
10.	лестничные марши	60	
11.	вентшахты	60	
12.	крыши		
12.1.	основание	80	
12.2.	утеплитель	20	
13.3.	кровля рулонная	10	

Подраздел 4.2. Рекомендуемые сроки службы оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома.

Номер п/п	Наименование оборудования	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации оборудования, лет	Примечание
1	2	3	4
1.	<i>водопровод холодной воды</i>		минимальная продолжительность эффективной эксплуатации в соответствии с ВСН 58-88 (р)
1.1.	трубы оцинкованные	30	
1.2.	водомерные узлы	10	
1.3.	вентили латунные	20	
1.4.	смесители	15	
1.5.	теплоизоляция	10	
2.	<i>канализация</i>		
2.1.	трубы чугунные	40	
2.2.	трубы ПВХ	60	
2.3.	трубы чугунные (выпуск)	40	
2.4.	унитазы, смывные бачки	20	
2.5.	умывальники	20	
3.	<i>водопровод горячей воды</i>		
3.1.	трубы оцинкованные	20	
3.2.	вентили латунные	15	
3.3.	теплообменники	10	
3.4.	теплоизоляция	10	
4.	<i>центральное отопление</i>		
4.1.	конвекторы	30	
4.2.	трубопроводы (стояки)	30	
4.3.	трубопроводы (магистралы)	20	
4.4.	теплоизоляция	10	
5.	<i>внутренний водосток</i>		
5.1.	трубы чугунные	40	
5.2.	трубы ПВХ	60	
6.	<i>электрооборудование</i>		минимальная продолжительность эффективной эксплуатации в соответствии с ВСН 58-88 (р)
6.1.	Вводно-распределительные устройства	20	
6.2.	Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками	20	
6.3.	Внутриквартирные сети при скрытой проводке	40	
6.4.	Сеть дежурного освещения мест общего пользования	10	
6.5.	Сети питания лифтовых установок	15	
6.6.	Сети питания системы дымоудаления	15	
6.7.	Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)	10	

6.8.	Прибор учета электроэнергии	Согласно паспортных данных завода - изготовителя	
7.	лифты	25	паспорт лифта
8.	<i>Внешнее благоустройство</i>		
8.1.	Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток	10	
8.2.	Оборудование детских площадок	5	

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 « ____ » _____ 201__ г. застройщиком _____

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения

_____ 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 жилого помещения указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Подраздел 5.2. Сведения о лицах, передавшем и принявшем Инструкцию на хранение

5.2.1. Инструкция передана _____
(организационно-правовая форма и

наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество

собственника жилого помещения, передавшего Инструкцию)

на хранение _____

(дата передачи)

(организационно-правовая форма и

наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество

индивидуального предпринимателя или собственника жилого помещения,

_____ (дата передачи)
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 жилого помещения 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 многоквартирным домом, протокол, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусматривающие передачу и принятие Инструкции на хранение.

5.2.2. Инструкция передана _____
(организационно-правовая форма и _____)

_____ (наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество)

_____ (собственника жилого помещения, передавшего Инструкцию)

_____ на хранение _____
(дата передачи) _____ (организационно-правовая форма и _____)

_____ (наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество)

_____ (индивидуального предпринимателя или собственника жилого помещения,

_____ 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 жилого помещения 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 многоквартирным домом, протокол, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусматривающие передачу и принятие Инструкции на хранение.

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 жилого помещения,

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 жилого помещения 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 жилого помещения,

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 жилого помещения указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

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