МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**СВОД ПРАВИЛ** **СП 372.1325800.2018**

# ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ

## Правила эксплуатации

**Издание официальное**

Москва
Стандартинформ
2018

gost.e-ecolog.ru

# Предисловие

**Сведения о своде правил**

1 ИСПОЛНИТЕЛЬ — Акционерное общество «Центр методологии нормирования и стандартизации в строительстве» (АО «ЦНС»)

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 465 «Строительство»

3 ПОДГОТОВЛЕН к утверждению Департаментом градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России)

4 УТВЕРЖДЕН приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 января 2018 г. № 27/пр и введен в действие с 19 июля 2018 г.

5 ЗАРЕГИСТРИРОВАН Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт)

6 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

*В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего свода правил соответствующее уведомление будет опубликовано в установленном порядке. Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования — на официальном сайте разработчика (Минстрой России) в сети Интернет*

© Минстрой России, 2018
© Стандартинформ, оформление, 2018

Настоящий свод правил не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания на территории Российской Федерации без разрешения Минстроя России

# Содержание

1 Область применения . . . . . 1
2 Нормативные ссылки . . . . . 1
3 Термины и определения. . . . . 2
4 Общие положения . . . . . 3
5 Организация эксплуатационного контроля, технического обслуживания и ремонтов жилищного фонда . . . . . 4
5.1 Основные положения по организации службы эксплуатации . . . . . 4
5.2 Основные функции службы эксплуатации . . . . . 4
5.3 Организационные основы эксплуатационного контроля, технического обслуживания и ремонта . . . . . 5
5.4 Эксплуатационный контроль, техническое обслуживание и ремонт систем инженерно-технического обеспечения и оборудования. . . . . 6
5.5 Эксплуатационный контроль, техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций . . . . . 8
6 Обеспечение безопасных условий проживания при эксплуатации многоквартирного жилого здания . . . . . 10
7 Требования к пожарной безопасности при эксплуатации многоквартирного жилого здания . . . . . 12
8 Особенности технического обслуживания и ремонта многоквартирных жилых зданий на отдельных территориях . . . . . 12
9 Содержание придомовой территории, общедомовых помещений и оборудования . . . . . 12
10 Организационные и ремонтные мероприятия, обеспечивающие доступность зданий и придомовой территории для маломобильных групп населения . . . . . 13
11 Энергетическая эффективность . . . . . 13
12 Обеспечение безопасного уровня воздействия зданий на окружающую среду . . . . . 14
13 Установление объемов и сроков капитального ремонта для обеспечения безопасной эксплуатации здания . . . . . 15
Приложение А Порядок оценки качества ремонтных работ при приемке многоквартирных жилых зданий после текущего ремонта . . . . . 16
Приложение Б Форма технического журнала по эксплуатации многоквартирного жилого здания. . . . 17
Библиография . . . . . 19

## Введение

Настоящий свод правил обеспечивает соблюдение требований федеральных законов от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Работа выполнена авторским коллективом АО «ЦНС» (руководитель работы — *А.И. Михайлов*; ответственный исполнитель — *М.И. Лежава*, канд. пед. наук *Г.Л. Цеханский-Сергеев*, канд. воен. наук *А.Г. Лебедев*, канд. архит. *А.Р. Крюков*, *В.Г. Быков*, *С.А. Деревянко*, *Т.В. Луговой*, *А.А. Талызин*, *Е.И. Кемяшова*, *Е.А. Понурова*) при участии АО «ЦНИИПромзданий» (д-р техн. наук, проф. *А.Н. Мамин*, канд. техн. наук *В.В. Бобров*).

С В О Д  П Р А В И Л

# ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ

## Правила эксплуатации

Multicompartment residential buildings. Operation rules

**Дата введения — 2018—07—19**

## 1 Область применения

Настоящий свод правил распространяется на эксплуатацию жилых многоквартирных зданий, в том числе на эксплуатационный контроль, техническое обслуживание и ремонт.

## 2 Нормативные ссылки

В настоящем своде правил использованы нормативные ссылки на следующие документы:

ГОСТ 2.601—2013 Единая система конструкторской документации. Эксплуатационные документы

ГОСТ 12.1.004—91 Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования

ГОСТ 12.1.036—81 Система стандартов безопасности труда. Шум. Допустимые уровни в жилых и общественных зданиях

ГОСТ 17.2.3.01—86 Охрана природы. Атмосфера. Правила контроля качества воздуха населенных пунктов

ГОСТ 30494—2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях

ГОСТ 31937—2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния

ГОСТ Р 12.2.143—2009 Система стандартов безопасности труда. Системы фотолюминесцентные эвакуационные. Требования и методы контроля

ГОСТ Р 54961—2012 Системы газораспределительные. Сети газопотребления. Общие требования к эксплуатации. Эксплуатационная документация

ГОСТ Р 55963—2014 Лифты. Диспетчерский контроль. Общие технические требования

ГОСТ Р 55965—2014 Лифты. Общие требования к модернизации находящихся в эксплуатации лифтов

ГОСТ Р 55969—2014 Лифты. Ввод в эксплуатацию. Общие требования

ГОСТ Р ЕН 13018—2014 Контроль визуальный. Общие положения

СП 30.13330.2016 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий»

СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (с изменениями № 1, № 2, № 3)

СП 32.13330.2012 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения» (с изменениями № 1, № 2)

СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий»

СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума» (с изменением № 1)

СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»

СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

СП 60.13330.2016 «СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»

СП 61.13330.2012 «СНиП 41-03-2003 Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов» (с изменением № 1)

**Издание официальное**

СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002 Газораспределительные системы» (с изменениями № 1, № 2)

СП 70.13330.2012 «СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции» (с изменениями № 1, № 3)

СП 73.13330.2016 «СНиП 3.05.01-85 Внутренние санитарно-технические системы зданий»

СП 76.13330.2016 «СНиП 3.05.06-85 Электротехнические устройства»

СП 112.13330.2011 «СНиП 21-01-97* Пожарная безопасность зданий и сооружений»

СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения» (с изменениями № 1, № 2)

СП 136.13330.2012 Здания и сооружения. Общие положения проектирования с учетом доступности для маломобильных групп населения (с изменением № 1)

СП 137.13330.2012 Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования (с изменением № 1)

СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения

СанПиН 2.1.4.1074-01 Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения

СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях

СН 2.2.4/2.1.8.562—96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки

СН 2.2.4/2.1.8.566—96 Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий

Примечание — При пользовании настоящим сводом правил целесообразно проверить действие ссылочных документов в информационной системе общего пользования — на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в сфере стандартизации в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный документ, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого документа с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого документа с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего свода правил в ссылочный документ, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку. Сведения о действии сводов правил целесообразно проверить в Федеральном информационном фонде стандартов.

## 3 Термины и определения

В настоящем своде правил применены термины по СП 54.13330, СП 255.1325800, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1

**жилищный фонд:** Совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

[1, статья 19, пункт 1]

3.2

**комплексное обследование технического состояния здания (сооружения):** Комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров грунтов основания, строительных конструкций, инженерного обеспечения (оборудования, трубопроводов, электрических сетей и др.), характеризующих работоспособность объекта обследования и определяющих возможность его дальнейшей эксплуатации, реконструкции или необходимость восстановления, усиления, ремонта, и включающий в себя обследование технического состояния здания (сооружения), теплотехнических и акустических свойств конструкций, систем инженерного обеспечения объекта, за исключением технологического оборудования.

[ГОСТ 31937—2011, статья 3.3]

3.3

**нормальная эксплуатация:** Эксплуатация строительного объекта в соответствии с условиями, предусмотренными в строительных нормах или задании на проектирование, включая соответствующее техническое обслуживание, капитальный ремонт и реконструкцию.

[ГОСТ 27751—2014, статья 2.1.7]

3.4 **придомовая территория (*здесь*):** Земельный участок, на котором расположено многоквартирное жилое здание, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Примечание — Границы и размер земельного участка, на котором расположено многоквартирное жилое здание, определяются в соответствии с требованиями [2] и [3].

3.5

**работоспособное техническое состояние:** Категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.

[ГОСТ 31937—2011, статья 3.11]

3.6 **служба эксплуатации;** СЭ: Структура в составе эксплуатирующей организации, обеспечивающая безопасную и безаварийную эксплуатацию здания и придомовой территории в соответствии с действующими пожарными, санитарными и техническими нормами.

3.7

**текущее техническое состояние зданий (сооружений):** Техническое состояние зданий и сооружений на момент их обследования или проводимого этапа мониторинга.

[ГОСТ 31937—2011, статья 3.19]

3.8 **эксплуатирующая организация (*здесь*):** Организация, которая является подрядчиком по договорам на проведение работ по эксплуатационному контролю и техническому обслуживанию зданий жилых многоквартирных жилых зданий.

## 4 Общие положения

4.1 Эксплуатация многоквартирного жилого здания включает эксплуатационный контроль технического состояния, круглосуточное техническое обслуживание, в том числе проведение ремонтных работ строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования.

4.2 Комплекс работ по эксплуатационному контролю и техническому обслуживанию многоквартирного жилого здания осуществляет служба эксплуатации самостоятельно либо путем привлечения профильных организаций, осуществляя при этом надзор за выполняемыми работами.

4.3 Комплекс работ по эксплуатационному контролю, техническому обслуживанию и ремонту многоквартирного жилого здания включает:

- организацию круглосуточного диспетчерского обслуживания систем инженерно-технического обеспечения и лифтов;
- ведение технической и оперативной документации по эксплуатации;
- взаимодействие с подрядными организациями;
- периодический плановый эксплуатационный контроль состояния систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных и архитектурных элементов здания.

Примечание — Периодичность осмотров и другие требования по контролю строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования здания должны соответствовать требованиям СП 255.1325800;

- подготовку к эксплуатации в различные сезоны года;

- создание собственной службы для выполнения эпизодических работ по выявлению и устранению неисправностей и проведения сезонных работ по поддержанию функционирования здания;
- организацию и контроль уборки придомовой территории и общедомовых помещений, вывоза твердых коммунальных отходов;
- плановые и аварийные ремонты строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования, замена сантехнических приборов, установка или замена общедомовых приборов учета и индивидуальных приборов учета водо- и энергоресурсов по заявкам жителей или арендаторов помещений общественного назначения.

4.4 Эксплуатацию многоквартирного жилого здания следует осуществлять в соответствии с требованиями, установленными [4].

4.5 При эксплуатации нежилых помещений, встроенных в жилые здания, следует применять действующие нормативные документы по эксплуатации, соответствующие назначению данных помещений.

## 5 Организация эксплуатационного контроля, технического обслуживания и ремонтов жилищного фонда

### 5.1 Основные положения по организации службы эксплуатации

5.1.1 Руководство и ответственность за выполнение работ по эксплуатационному контролю, обслуживанию и ремонту многоквартирных жилых зданий (включая ремонт строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования, элементов благоустройства придомовой территории — ограждений, проездов, площадок и др.) возлагают на руководителя СЭ.

5.1.2 Служба эксплуатации состоит:

- из инженерного состава, включающего инженерно-технических работников по направлениям: общестроительные работы, энергетика, водоснабжение, водоотведение, отопление, вентиляция и кондиционирование. По каждому направлению приказом руководителя должен быть назначен ответственный специалист;
- дежурной службы;
- ремонтной бригады СЭ.

5.1.3 Служба эксплуатации осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями:

- законодательных актов Российской Федерации;
- нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации;
- национальных стандартов Российской Федерации;
- межгосударственных стандартов;
- сводов правил, строительных норм и правил;
- санитарно-эпидемиологических правил и нормативов.

5.1.4 Контроль качества выполнения работ по обслуживанию и ремонту строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования многоквартирных жилых зданий, а также планирование и организационную подготовку ремонтов для каждого направления осуществляют специалисты, ответственные за соответствующее направление.

### 5.2 Основные функции службы эксплуатации

Сотрудники СЭ осуществляют:

- участие в инвентаризации зданий, помещений, инженерного оборудования;
- контроль исправности систем инженерно-технического обеспечения и оборудования;
- контроль технического состояния строительных конструкций;
- обслуживание строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования многоквартирного жилого здания;
- планирование текущих и капитальных ремонтов;
- организацию ремонта строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования многоквартирного жилого здания;
- контроль качества выполнения ремонтных работ;
- оформление документов на проведение работ и оказание услуг подрядными организациями;

- проведение разъяснительной работы среди жильцов, направленной на обеспечение сохранности и содержание в исправном состоянии зданий и помещений, оборудования и экономное использование материальных и энергетических ресурсов;
- проведение противопожарных мероприятий.

### 5.3 Организационные основы эксплуатационного контроля, технического обслуживания и ремонта

5.3.1 Для обеспечения безопасности эксплуатации здания СЭ должна располагать необходимой технической документацией долговременного хранения в соответствии с СП 255.1325800.2016 (раздел 18).

5.3.2 При смене эксплуатирующей организации техническую документацию долговременного хранения ей обязана передать ранее действовавшая эксплуатирующая организация.

5.3.3 В случаях, когда для эксплуатируемых зданий не разработан раздел проектной документации «Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства» или не разработана Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома, требования по разработке которой приведены в [9], необходимо обеспечить разработку данной инструкции.

5.3.4 В целях оценки возможности дальнейшей безаварийной эксплуатации многоквартирного жилого здания или при необходимости восстановления и усиления конструкций следует осуществлять эксплуатационный контроль технического состояния здания.

5.3.5 Эксплуатационный контроль технического состояния здания следует осуществлять при проведении текущих, сезонных и внеочередных осмотров.

5.3.6 Текущие, сезонные, внеочередные осмотры, техническое обследование и ремонты общедомовых помещений многоквартирных жилых зданий, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования осуществляют по разработанной специалистами СЭ программе, которая в соответствии с [4] должна быть направлена на обеспечение следующих требований:

- безопасные условия проживания и пребывания в зданиях;
- энергетическая эффективность здания.

5.3.7 Эксплуатирующей организации следует организовать проведение обследования в соответствии с пунктами 4.3 и 4.4 ГОСТ 31937–2011.

5.3.8 В случаях, предусмотренных пунктом 4.4 ГОСТ 31937—2011, проводят мониторинг технического состояния, отражающий текущие технические параметры состояния систем инженерно-технического обеспечения и оборудования, несущих конструкций, фундамента и кровли.

5.3.9 Техническое обслуживание многоквартирного жилого здания включает комплекс работ по поддержанию заданных параметров, режимов работы и исправного состояния систем инженерно-технического обеспечения и оборудования, строительных конструкций и их элементов.

5.3.10 При подготовке многоквартирного жилого здания к эксплуатации в зимний период должны быть устранены неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий (чердачных, технических подполий (подвалов), проездов), оконных и дверных заполнений, а также газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями.

5.3.11 Плановые и аварийные ремонты строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования в соответствии с [4] должны быть направлены на устранение неисправностей элементов здания в целях восстановления работоспособности элементов и поддержания его эксплуатационных показателей.

5.3.12 Периодичность капитального ремонта (замены) отдельных строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения следует предусматривать в соответствии с расчетными сроками их службы, если иное не обосновано результатами обследований технического состояния конструкций, оснований, систем инженерно-технического обеспечения зданий.

5.3.13 Правила организации технического обслуживания многоквартирных жилых зданий, включая текущий и капитальный ремонты, функционирование диспетчерской и аварийно-ремонтной служб, приведены в [9].

5.3.14 Для осуществления контроля за ходом работ по ремонту и их приемке рекомендуется разработать систему управления качеством работ, предусматривающую регламентацию производственных взаимоотношений, ответственность подразделений и конкретных специалистов эксплуатирующей организации и подрядных (субподрядных) организаций за качество работ на всех этапах производства работ.

Показатели системы управления качеством работ следует фиксировать в договоре подряда. Порядок оценки качества ремонтных работ приведен в приложении А.

### 5.4 Эксплуатационный контроль, техническое обслуживание и ремонт систем инженерно-технического обеспечения и оборудования

5.4.1 Эксплуатационный контроль систем инженерно-технического обеспечения и оборудования в многоквартирном жилом здании следует проводить в соответствии с требованиями безопасности, установленными СП 50.13330, СП 60.13330, СП 61.13330, СП 73.13330, инструкциями предприятий — изготовителей оборудования, а также в соответствии с СанПиН 2.1.4.1074.

5.4.2 Эксплуатационный контроль систем инженерно-технического обеспечения и оборудования должен включать регулярную поверку приборов учета водо- и энергоресурсов, за организацию и проведение которой в части общедомовых приборов учета отвечает СЭ. Эксплуатационный контроль систем внутреннего холодного и горячего водоснабжения следует осуществлять в соответствии с СП 30.13330 и СП 73.13330.

5.4.3 Эксплуатационный контроль систем холодного и горячего водоснабжения включает проведение специалистами эксплуатирующей организации инструментальных измерений давления в подающих трубопроводах на узле ввода, а также свободного напора у водоразборных кранов в помещениях верхнего этажа, наиболее удаленных от ввода.

5.4.4 При эксплуатационном контроле технического состояния систем холодного и горячего водоснабжения при проведении осмотров специалистам эксплуатирующей организации необходимо проверять:

- вводы в здание — для выявления повреждений раструбных и сварных соединений чугунных и стальных трубопроводов под действием изгибающих усилий из-за неравномерной осадки;
- придомовую территорию и отмостку в зоне ввода — для выявления осадок и провалов;
- водомерный узел и контрольно-измерительные приборы — для проверки калибра и сетки водомера при нарушениях поступления воды к водоразборным точкам помещений верхних этажей.

5.4.5 Эксплуатационный контроль систем горячего водоснабжения включает инструментальные измерения температуры воды:

- в тепловом пункте здания на подающем и на обратном трубопроводах;
- на вводе в здание или на выходе из водонагревателей;
- у нижних оснований циркуляционных стояков (температура циркуляционной воды);
- воды, поступающей из водоразборных кранов, наиболее удаленных от теплового пункта.

Температуру поверхности полотенцесушителей измеряют в помещениях, наиболее удаленных от теплового пункта.

5.4.6 При проведении контрольных мероприятий по проверке систем отопления, осуществляемых силами эксплуатирующей организации, выполняют инструментальные измерения температуры:

- наружного воздуха;
- воды в подающем и обратном трубопроводах тепловой сети;
- на узле теплового ввода или теплового пункта до смесительного устройства или водоподогревателя, или после вводной задвижки;
- поверхности отопительных стояков у верхнего и нижнего оснований;
- поверхности отопительных приборов и подающих и обратных подводок к отопительным приборам;
- воздуха в отапливаемых помещениях, отобранных для контрольных измерений.

Кроме того, следует измерять давление в подающем и обратном трубопроводах тепловой сети и на узле теплового ввода или теплового пункта.

5.4.7 Эксплуатационный контроль системы канализации и внутреннего водостока здания следует проводить в соответствии с СП 255.1325800, СП 30.13330, СП 73.13330.

5.4.8 При проведении осмотров систем канализации специалистам эксплуатирующей организации необходимо проверять:

- трубопроводы и санитарно-технические приборы в помещениях и в подвале в целях выявления дефектов;
- состояние вентиляционных стояков системы канализации и соответствие величины выпуска выступающей части стояков установленным для каждого типа кровли параметрам, определенным в ГОСТ 31937.

5.4.9 Эксплуатационный контроль систем вентиляции следует осуществлять в соответствии с ГОСТ 2.601, ГОСТ 30494 и СП 73.13330.

5.4.10 При проведении осмотров систем вентиляции специалистам эксплуатирующей организации необходимо проверять:

- целостность (уменьшение габаритов, демонтаж) вентиляционных блоков (в помещениях);
- соответствие сечения вентиляционных отверстий воздуховодов и воздухораспределителей проектному решению (в помещениях);
- герметичность, нарушение целостности и теплоизоляции вентиляционных коробов и шахт (холодный чердак);
- целостность оголовков вентиляционных блоков (диффузоров), герметичность теплого чердака, являющегося сборной вентиляционной камерой;
- состояние (наличие или отсутствие повреждений) вентиляционных шахт и дефлекторов на кровле;
- работоспособность приборов автоматики системы дымоудаления;
- работоспособность элементов приточно-вытяжной системы (вентиляционных агрегатов, вентиляторов, клапанов, задвижек);
- проходимость вентиляционных и дымовых каналов.

5.4.11 При проведении осмотров систем мусороудаления специалистам эксплуатирующей организации необходимо проверять:

- целостность и герметичность стыковых соединений ствола;
- отсутствие расшатанности ствола;
- герметичность загрузочных клапанов;
- состояние металлических деталей загрузочных клапанов;
- состояние облицовки и гидроизоляции пола в мусорокамере;
- плотность притвора и запора двери мусорокамеры;
- герметичность сопряжения вентиляционного канала со стволом;
- состояние изоляции вентиляционного канала в холодном чердаке.

5.4.12 Эксплуатационный контроль технического состояния электрических сетей и средств связи, проводимый силами эксплуатирующей организации, должен включать проверку:

- шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или вводных изоляторов на зданиях;
- внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;
- исправности этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных, с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также с электроустановочными изделиями (за исключением счетчиков энергии);
- осветительных установок общедомовых помещений с коммуникационной и автоматической аппаратурой управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, в поэтажных коридорах, вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, подвалах, на чердаках, в подсобных и встроенных в здание помещениях;
- работоспособности автоматических запирающих устройств дверей здания;
- наличия приборов учета электроэнергии, установленных на лестничных площадках, в коридорах, вестибюлях, холлах и др.

5.4.13 Эксплуатационный контроль системы газоснабжения проводят специализированные газовые службы в соответствии с [14], а также с технической документацией на газопроводы и газовое оборудование, включающей:

- комплект конструкторских чертежей с указанием основных технических решений и всех изменений, внесенных при производстве работ, и отметок о согласовании этих изменений с организацией, разработавшей проект газопроводов и газового оборудования;
- ситуационный план многоквартирного жилого здания со схемой газовых разводок и отключающих устройств;
- перечень газовых приборов с указанием помещений, где они установлены, число и тип установок, паспорта технических устройств;
- акты приемочных испытаний и обследований, проводимых в процессе эксплуатации газопроводов и газового оборудования, акты о состоянии газоходов и о выполненных работах при проведении

капитальных ремонтов и реконструкции газопроводов и газового оборудования, акты расследования аварий, влияющих на сохранность газопроводов и газового оборудования.

5.4.14 При эксплуатационном контроле обследуют техническое состояние трубопроводов и газового оборудования (газовые плиты, водонагревательные колонки и другие газопотребляющие приборы) в целях выявления: утечки газа и недостаточной плотности соединений участков трубопровода; наличия деформаций в трубопроводах, возникших при осадке здания; отсутствия гильз в местах прохода трубопроводов через перекрытия и стены. Проверяют работу системы вентиляции и газоходов.

5.4.15 Проверку на герметичность следует проводить не реже одного раза в пять лет в соответствии с [13] и [15].

5.4.16 При выявлении во время осмотров дефектов систем инженерно-технического обеспечения и оборудования, которые могут привести к нарушению нормальной работы оборудования, либо при невозможности самостоятельно установить причину нарушения работы оборудования и определить способ устранения нарушения, а также в случаях, определенных ГОСТ 31937, необходимо проведение обследования систем инженерно-технического обеспечения и оборудования силами профильной организации.

5.4.17 Техническое обслуживание систем инженерно-технического обеспечения и оборудования следует проводить в соответствии с СП 255.1325800.

5.4.18 Круглосуточное техническое обслуживание должны осуществлять СЭ или подрядные организации, с которыми эксплуатирующая организация должна заключить договоры на техническое обслуживание.

5.4.19 Состав услуг, которые должны предоставляться круглосуточно в многоквартирном жилом здании, требует контроля работоспособности систем инженерно-технического обеспечения, установленных проектом здания, в том числе:

- холодное водоснабжение — обеспечение холодной питьевой водой надлежащего качества, установленного СанПиН 2.1.4.1074, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети к жилому зданию, в соответствии с СП 30.13330;
- горячее водоснабжение — обеспечение горячей водой надлежащего качества, установленного СанПиН 2.1.4.1074, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети к жилому зданию в соответствии с СП 31.13330;
- водоотведение — отвод бытовых стоков из жилого здания по присоединенной сети в соответствии с СП 32.13330;
- электроснабжение — обеспечение электрической энергией, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети к жилому зданию в соответствии с СП 76.13330 и [16];
- газоснабжение — обеспечение газом в соответствии с СП 62.13330;
- отопление — поддержание в отопительный период в жилом здании, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, установленной в СанПиН 2.1.2.2645, в соответствии с СП 60.13330.

5.4.20 Техническое обслуживание внутренних газопроводов сети газопотребления следует проводить не реже одного раза в три года в соответствии с положениями пункта 7.1.1 ГОСТ Р 54961—2012 и [12].

5.4.21 Техническое обслуживание бытового газоиспользующего оборудования необходимо проводить в сроки, установленные изготовителем.

5.4.22 Ремонт систем инженерно-технического обеспечения и оборудования следует проводить в соответствии с СП 255.1325800, а также с использованием технологических карт и других организационно-технологических документов, определяющих состав операций, способы производства работ, их последовательность и продолжительность, требования по качеству, меры обеспечения безопасности работ и расход материально-технических ресурсов.

### 5.5 Эксплуатационный контроль, техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций

5.5.1 Эксплуатационный контроль строительных конструкций следует осуществлять в соответствии с СП 255.1325800.

5.5.2 Текущие, сезонные и внеочередные осмотры строительных конструкций следует проводить, руководствуясь положениями настоящего свода правил и принятыми в проекте решениями с учетом ГОСТ 31937, ГОСТ Р ЕН 13018, СП 118.13330, СП 255.1325800 и других действующих нормативных документов по проектированию и строительству.

5.5.3 Результаты осмотров следует отражать в специальных документах (журналах) по учету технического состояния зданий (приложение Б). В журнале отражают выявленные в процессе осмотров (плановых, внеочередных) неисправности и повреждения.

5.5.4 При осмотрах строительных конструкций (доступных без проведения вскрытия) специалистам эксплуатирующей организации следует контролировать состояние:

- наружных стен помещений, расположенных ниже нулевой отметки, а также примыкающих к балконам и незастекленным лоджиям;
- пандусов;
- конструкций перекрытий над сквозными проездами;
- верхних частей колонн, находящихся внутри кирпичных стен;
- капителей и баз колонн, расположенных на уровне или ниже уровня пола;
- колонн многоэтажных зданий в местах их прохождения через междуэтажные перекрытия;
- плит покрытия, расположенных вдоль ендовы, у воронок внутреннего водостока, наружного остекления и торцов фонарей, торцов здания.

5.5.5 При осмотрах зданий с наружной стороны следует контролировать техническое состояние элементов, перечисленных в 9.4.

5.5.6 При осмотрах наружных водостоков следует проверять:

- техническое состояние металлических желобов, свесов и водосточных труб;
- целостность сопряжений отдельных элементов водосточных труб;
- наличие или отсутствие отдельных элементов водосточных труб и креплений к наружным стенам;
- наличие или отсутствие засоров водосточных труб.

5.5.7 При осмотрах внутренних водостоков следует проверять наличие или отсутствие:

- нарушений гидроизоляции в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей;
- нарушений герметичности стыковых соединений;
- засоров и обледенений водоприемных воронок и открытых выпусков;
- нарушений или конденсационного увлажнения теплоизоляции стояков в холодном чердаке;
- защитных решеток и колпаков воронок.

5.5.8 При анализе результатов измерений прогибов (выгибов) и перемещений строительных конструкций и их элементов следует считать допустимыми, не требующими специальных поверочных расчетов или выполнения других дополнительных работ (обследований, испытаний и т. п.), если полученные значения не превышают предельных, установленных СП 70.13330. При этом в эксплуатируемых конструкциях и их элементах не должно быть других дефектов и повреждений (трещин, изменений структуры материала и пр.).

5.5.9 При обнаружении во время осмотров дефектов и деформаций конструкций, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций и нарушению нормальной работы оборудования, необходимо обратиться в профильную организацию для проведения обследования, наблюдения следует вести ежедневно с принятием мер по предотвращению аварийного обрушения конструкций, обеспечивающих безопасность людей и сохранность оборудования.

5.5.10 Периодичность проведения обследования, текущих, общих и внеочередных осмотров строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения определена ГОСТ 31937 и СП 255.1325800.

5.5.11 Для выявления отклонений конструктивных элементов от вертикали необходимо проводить обследования.

5.5.12 На основании результатов обследования принимают решение о необходимости устранения нарушений правил эксплуатации (перегрузка строительных конструкций или поверхности грунта около стен здания, проникновение хозяйственных вод в грунт, неисправность систем дренажа и водопонижения и т. д.)

5.5.13 В случае если после устранения нарушений правил эксплуатации повреждения строительных конструкций продолжают развиваться, СЭ следует организовать проведение мониторинга технического состояния строительных конструкций здания в соответствии с ГОСТ 31937.

5.5.14 Обслуживание строительных конструкций следует осуществлять в соответствии с СП 255.1325800.

5.5.15 При подготовке жилого здания к эксплуатации в зимний период следует привести в технически исправное состояние придомовую территорию с обеспечением беспрепятственного отвода ат-

мосферных и талых вод от отмостки, входов в подвал и оконных приямков, обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями.

5.5.16 Для предохранения строительных конструкций и оснований зданий от воздействия атмосферных осадков и грунтовых вод следует:

- содержать в исправном состоянии наружные ограждающие конструкции, элементы и устройства для отвода дождевых и талых вод (покрытия, наружные и внутренние водостоки, желоба, фартуки, сливы, сети ливневой канализации, системы дренажа), влагоизолирующие слои фундаментов;
- поддерживать целостность и ровность покрытия и проектный уклон проездов, тротуаров и отмосток зданий;
- поддерживать в проектных отметках планировку придомовой территории; при многократном ее асфальтировании необходимо контролировать, чтобы отметка пола помещений, расположенных на первом этаже, была выше планировочной отметки земли;
- обеспечивать своевременную очистку и удаление наледей и сосулек с карнизов, а также уборку снега с кровли и от стен здания на расстояние не менее 2 м (при наступлении оттепели);
- следить за состоянием кровли и внутренних водостоков, вентиляционных продухов, их соотношением с площадью крыш;
- выявлять участки деревянных конструкций с недопустимыми атмосферными, конденсационными и техническими увлажнениями; следить за состоянием их защитной обработки.

5.5.17 При подготовке жилого здания к эксплуатации в зимний период следует:

- устранить неисправности наружных стен;
- обеспечить смену участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраску фасадов;
- восстановить разрушенные архитектурные элементы;
- устранить неисправности крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами;
- обеспечить герметизацию стыков;
- усилить, при необходимости, элементы деревянной стропильной системы, антисептировать их, устранить неисправности стальных, асбестоцементных и других кровель;
- отремонтировать или заменить, при необходимости, водосточные трубы;
- провести ремонт гидроизоляции, утепления, а также элементов системы вентиляции;
- устранить неисправности отдельных элементов (приборов) и заполнений оконных и дверных проемов.

5.5.18 Очистку кровли от снега следует проводить согласно пункту 11.4 СП 255.1325800.2016.

5.5.19 Ремонт строительных конструкций следует осуществлять в соответствии с СП 255.1325800.

5.5.20 Периодичность текущих ремонтов следует принимать в пределах пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

5.5.21 Устранение дефектов и деформаций конструкций следует выполнять на основании проектной документации, разработанной по результатам инструментального обследования.

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

5.5.23 В подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях периодически или по мере необходимости следует проводить восстановление отделки стен, потолков и полов.

## 6 Обеспечение безопасных условий проживания при эксплуатации многоквартирного жилого здания

6.1 В целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания в здании должны поддерживаться: микроклимат (температура, влажность, содержание вредных веществ и др.), освещенность и инсоляция, шумозащищенность и защита от вибрации в соответствии с ГОСТ 12.1.036, ГОСТ 17.2.3.01, СанПиН 2.1.4.1074, СанПиН 2.1.2.2645, СН 2.2.4/2.1.8.562 и СН 2.2.4/2.1.8.566. Контроль указанных параметров осуществляют в соответствии с 6.3—6.16, при необходимости, с привлечением подрядной организации.

6.2 В целях проверки теплотехнических показателей наружных ограждающих конструкций специалисты эксплуатирующей организации проводят осмотры и составляют перечень помещений с имею-

щимися в них дефектами (промерзание и переувлажнение стен, неудовлетворительная работа вентиляции, низкая температура воздуха в отопительный период, дождевые протечки и др.) с указанием мест выпадения конденсата, образования плесени и т. п.

6.3 В объем осмотров в зимний период следует включать помещения первого, среднего и верхнего этажей с наружными стенами северной, северо-восточной и северо-западной ориентации во всех секциях здания.

6.4 В соответствии с СанПиН 2.1.2.2645 наружные ограждающие конструкции многоквартирного жилого здания должны сохранять теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность воздуха в жилых комнатах не более 60 %, температуру отапливаемых помещений — не менее 18 °С.

6.5 В соответствии с СанПиН 2.1.2.2645 должна быть обеспечена изоляция от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляция от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях глухих ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого здания.

6.6 При осмотре теплых чердаков специалисты эксплуатирующей организации выявляют дефектные места с протечками и выпадением конденсата. Выборочно, в характерных точках чердака, а также в оголовках вентиляционных блоков измеряют температуру и влажность воздуха, определяют расход вентиляционного воздуха в оголовках вентиляционных блоков и в сборных шахтах. По результатам измерений определяют соответствие требованиям СП 50.13330 теплозащитных показателей ограждающих конструкций теплого чердака.

6.7 При несоответствии нормативным требованиям теплозащитных показателей ограждающих конструкций необходимо принимать меры по проведению ремонтных работ либо в случае невозможности самостоятельно выявить причины нарушений и определить способы их устранения организовать проведение обследования силами профильной организации.

6.8 Следует обеспечивать сохранность и работоспособность предусмотренных проектом конструктивных средств и технических устройств, обеспечивающих защиту от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных утечек воды из систем инженерно-технического обеспечения жилых и общедомовых помещений многоквартирного жилого здания.

6.9 При образовании конденсата и наледей на свесах и водоотводящих устройствах проводят осмотр чердака в целях выявления дефектов, возникших при нарушениях температурно-влажностного режима.

6.10 Для предотвращения избыточного увлажнения внутренних поверхностей наружных ограждающих конструкций конденсационной влагой необходимо предусмотреть поддержание в помещениях, подвалах и технических подпольях помещений требуемых температурно-влажностного режима и воздухообмена.

6.11 Скорость движения воздуха во всех вентилируемых жилых помещениях должна соответствовать нормам, установленным в СанПиН 2.1.2.2645.

6.12 Концентрация химических веществ в воздухе жилого помещения должна соответствовать предельно допустимой концентрации загрязняющих веществ, установленных в СанПиН 2.1.2.2645.

6.13 В жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в СанПиН 2.1.2.2645.

6.14 В целях исключения проникновения шума в жилые помещения от инженерного оборудования, расположенного в подвале, должны быть выполнены мероприятия (согласно СП 51.13330), снижающие уровень шума (звукоизоляция помещения, установка фундамента насосов на виброоснование, установка вибровставок на напорных трубопроводах, изоляция мест пересечения трубопроводов с конструкциями зданий).

6.15 Вибрация в жилых зданиях не должна превышать показателей, установленных СН 2.2.4/2.1.8.566.

6.16 В жилом помещении интенсивность электромагнитного излучения радиочастотного диапазона от стационарных передающих радиотехнических объектов (30 кГц — 300 ГГц) не должна превышать допустимых значений, установленных СанПиН 2.1.2.2645.

6.17 В случае выявления во время проведения осмотров нарушения санитарно-эпидемиологических нормативов, при необходимости установления причин возникновения нарушений и получения рекомендаций по их устранению, следует обратиться в профильную организацию для проведения обследования.

## 7 Требования к пожарной безопасности при эксплуатации многоквартирного жилого здания

7.1 В целях соблюдения пожарной безопасности при эксплуатации многоэтажного жилого здания следует руководствоваться указаниями [8], [10], СП 112.13330, раздела 14 СП 255.1325800.2016, ГОСТ 12.1.004 и подраздела 6.2 ГОСТ Р 12.2.143.

7.2 Эксплуатирующая организация должна располагать сведениями раздела проектной документации «Требования к безопасной эксплуатации объекта капитального строительства» и по обеспечению пожарной безопасности в соответствии с указаниями разделов 6 и 14 СП 255.1325800.2016.

7.3 В процессе эксплуатации не следует допускать снижение огнестойкости конструкций, возникающее в связи с их неудовлетворительным техническим состоянием: наличием трещин, повреждением огнезащитного слоя и др.

7.4 При замене отделки стеновых поверхностей и поверхности пола во время планового (косметического) ремонта помещений, в том числе путей эвакуации, эксплуатирующая организация должна контролировать соблюдение класса пожарной опасности, установленного проектом здания.

## 8 Особенности технического обслуживания и ремонта многоквартирных жилых зданий на отдельных территориях

8.1 Эксплуатацию многоквартирных жилых зданий, построенных в неблагоприятных природных условиях, следует осуществлять в соответствии с требованиями раздела 23 СП 255.1325800.2016.

8.2 В районах вечной мерзлоты, при использовании вечномерзлых грунтов в качестве естественного основания, температурный режим грунтов следует поддерживать предусмотренным в проекте здания способом.

8.3 Содержание многоквартирных жилых зданий, расположенных в сейсмических районах, в период между землетрясениями должно соответствовать их содержанию в обычных условиях.

8.4 После явлений стихийного характера (ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений), в районах, подверженных ураганным ветрам, снегозаносам, при выявлении деформаций оснований не позднее двух дней следует организовать проведение внеочередного осмотра, на основании результатов которого эксплуатирующая организация должна принять решение о необходимости проведения обследования профильной организацией, по результатам которого принимают решение о необходимости проведения аварийного или текущего ремонта.

## 9 Содержание придомовой территории, общедомовых помещений и оборудования

9.1 Содержание придомовой территории и общедомовых помещений пользования многоквартирного жилого здания следует осуществлять в соответствии с требованиями СП 255.1325800.

9.2 Необходимо содержание в надлежащем состоянии площадок на придомовой территории (для отдыха, а также детских игровых и спортивных).

9.3 Необходимо обеспечивать удобство и безопасность передвижения людей в соответствии с указаниями пункта 8.2 СП 54.13330.2016 по лестничным маршам и пандусам.

9.4 В ходе осмотров балконов, эркеров и других выступающих из плоскости стены элементов необходимо контролировать состояние:

- несущих конструкций (трещины на поверхности плит, прогибы, коррозия стальных балок, арматуры, сохранность покрытий и стяжек, уклоны балконных плит и др.);
- опорных балок и подкосов стен под опорными частями эркеров, наличие трещин в местах примыкания эркеров к зданию, состояние гидроизоляции;
- раствора в кладке неоштукатуренных карнизов из напуска кирпича в местах выпадения кирпича, наличие трещин в оштукатуренных карнизах;
- стоек, консолей, подкосов, кронштейнов и подвесок, кровли козырьков.

9.5 При осмотре лестниц необходимо контролировать: состояние участков сопряжений элементов, мест заделки несущих конструкций в стены, креплений лестничных ограждений; наличие деформации несущих конструкций; наличие трещин и повреждений лестничных площадок, балок, маршей, ступеней.

9.6 При возникновении угрозы возможного обрушения элементов конструкций следует выполнять охранно-предупредительные мероприятия — установку ограждений, сеток, прекращение эксплуатации балконов, демонтаж разрушающейся части. Для определения категории технического состояния вышеуказанных конструкций здания и разработки мероприятий по их восстановлению (усилению), при необходимости, следует организовать проведение обследования силами профильной организации.

9.7 Необходимо обеспечить контроль за техническим состоянием лифтов в соответствии с требованиями СП 255.1325800.

9.8 Требования и порядок ввода в эксплуатацию, а также форма акта приемки лифта в эксплуатацию приведены в ГОСТ Р 55969.

9.9 Порядок проведения модернизации и мероприятий по повышению безопасности лифтов, находящихся в эксплуатации, установлены ГОСТ Р 55965.

9.10 Требования к диспетчерскому контролю лифтов в зданиях (сооружениях) различного назначения, минимальный объем информации, принимаемой устройством диспетчерского контроля от лифта, установлены ГОСТ Р 55963.

9.11 Для безопасного использования системы электрооборудования следует контролировать наличие неисправностей и повреждений элементов системы, необходимо обеспечение функционирования системы пожарной безопасности, безаварийной работы силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации.

## 10 Организационные и ремонтные мероприятия, обеспечивающие доступность зданий и придомовой территории для маломобильных групп населения

10.1 В процессе эксплуатации здания необходимо обеспечить условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения маломобильных групп населения по придомовой территории и местам общего пользования многоквартирного жилого здания в соответствии с требованиями, установленными в СП 59.13330, СП 136.13330, СП 137.13330 и СП 255.1325800.

10.2 При проведении всех видов осмотров здания следует фиксировать возникшие в процессе эксплуатации нарушения требований СП 59.13330 и СП 137.13330, а по результатам осмотров — оперативно принимать меры по устранению таких нарушений (при наличии технической возможности).

10.3 Основными пунктами технического контроля при эксплуатации, несоблюдение которых требует проведения внеплановых ремонтных мероприятий, являются:

- обеспечение состояния проездов вдоль здания и пешеходных дорожек с учетом требований к обеспечению доступной среды для маломобильных групп населения, установленных в СП 59.13330 и СП 137.13330;
- устройство нескользящей поверхности покрытий входных площадок и пола тамбуров и вестибюлей;
- исправность ограждений и оборудование их поручнями;
- установка табличек с рельефно-точечным шрифтом Брайля;
- устройство козырьков над входами в здание;
- наличие пандусов, оборудованных поручнями у входов в здание и в вестибюлях.

## 11 Энергетическая эффективность

11.1 Необходимо обеспечить контроль соответствия многоквартирного жилого здания установленным [6] требованиям к внутреннему микроклимату помещений и другим условиям проживания при его эксплуатации для эффективного и экономного расходования энергетических ресурсов.

11.2 Теплотехнические характеристики здания и класс энергоэффективности должны быть отражены в энергетическом паспорте здания для уточнения их по результатам эксплуатации и с учетом проводимых мероприятий по энергосбережению.

11.3 Для оценки достигнутой потребности энергии на отопление и вентиляцию в эксплуатируемом здании следует руководствоваться классами энергосбережения и допустимыми отклонениями расчетной удельной характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания от нормируемого (базового) значения, установленного СП 50.13330.

11.4 Класс энергосбережения здания, определенный в соответствии с СП 50.13330 на стадии разработки проектной документации, должен быть уточнен при эксплуатации в ходе энергетического обследования. Если класс энергосбережения здания будет ниже класса, установленного в проекте, при проведении ремонтов должны быть разработаны мероприятия по его повышению.

Соблюдение требований по энергосбережению оценивают по теплотехническим характеристикам ограждающих строительных конструкций и инженерных систем или по комплексному показателю удельного расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания. При этом приведенное сопротивление теплопередаче и воздухопроницаемость ограждающих конструкций должны быть не ниже требуемых по СП 50.13330.

11.5 Повышение энергоэффективности здания по характеристикам систем инженерно-технического обеспечения проводят путем оснащения систем инженерно-технического обеспечения приборами учета тепловой энергии и внедрения автоматического или ручного регулирования систем отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии и газа при централизованном снабжении.

11.6 Повышение класса энергетической эффективности возможно при условии выполнения энергосберегающих мероприятий, в том числе:

- применение энергосберегающих систем освещения общедомовых помещений, оснащенных датчиками движения и освещенности;
- применение устройств компенсации реактивной мощности двигателей лифтового хозяйства, насосного и вентиляционного оборудования и др.

11.7 Срок, в течение которого выполнение требований расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию обеспечивается застройщиком, должен составлять не менее пяти лет с момента ввода их в эксплуатацию.

11.8 Для многоквартирных жилых зданий высокого и очень высокого класса энергосбережения (по классу «В и А» согласно СП 50.13330) показатели, характеризующие выполнение требований энергетической эффективности, должны быть обеспечены застройщиком в течение первых десяти лет эксплуатации (с проведением обязательного расчетно-инструментального контроля нормируемых энергетических показателей жилого здания при вводе его в эксплуатацию и последующего их подтверждения не реже чем один раз в пять лет).

## 12 Обеспечение безопасного уровня воздействия зданий на окружающую среду

12.1 При реализации мероприятий по обеспечению безопасного уровня воздействия жилых зданий на окружающую среду необходимо руководствоваться решениями, содержащимися в разделе проектной документации «Охрана окружающей среды», а также требованиями [7].

12.2 При эксплуатации канализационных сетей необходимо следить за возможными протечками на придомовой территории, связанными с засорами или повреждениями коммуникаций и устройств. При обнаружении нарушений следует принимать меры для их устранения.

12.3 Внешние границы инженерных сетей, входящих в состав общего имущества и находящихся в ведении эксплуатирующей организации, определены в [11, раздел 1].

12.4 Требования к организации уборки придомовой территории и ее благоустройству приведены в [9].

12.5 Для соблюдения безопасного уровня воздействия жилого здания на окружающую среду следует периодически проводить контроль технического состояния систем мусороудаления, расположенных внутри здания и снаружи.

12.6 Следует обеспечивать санитарные и противопожарные требования к организации временного хранения отходов (площадок для установки мусоросборных контейнеров и условий подъездов к ним) согласно СанПиН 2.1.2.2645.

12.7 В мусоросборной камере следует контролировать наличие подводки холодной и горячей воды, целостность облицовки и гидроизоляции пола, плотность притвора и наличие запора двери.

12.8 При эксплуатационном контроле системы мусороудаления проводят обследование ствола, загрузочных клапанов, шиберов, противопожарных клапанов очистного устройства. При этом контролируют нарушение целостности и герметичности стыковых соединений ствола, герметичность и целостность загрузочных клапанов, герметичность сопряжения вентиляционного канала со стволом.

## 13 Установление объемов и сроков капитального ремонта для обеспечения безопасной эксплуатации здания

13.1 Капитальный ремонт здания подразделяют на выборочный и комплексный.

13.2 Выборочный капитальный ремонт назначают для выполнения отдельных видов работ, предусмотренных [5, статья 15].

Выборочный капитальный ремонт проводят исходя из технического состояния отдельных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения путем их полной или частичной замены.

13.3 Физический износ определяют путем обследования элементов здания визуальным способом, инструментальными методами контроля и испытания их в соответствии с требованиями ГОСТ 31937.

Физический износ при разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт определяет проектная организация.

13.4 Периодичность комплексного капитального ремонта устанавливают исходя из расчетных сроков службы элементов и систем зданий в соответствии с требованиями пункта 5.8 СП 255.1325800.2016.

**Приложение А**

## Порядок оценки качества ремонтных работ при приемке многоквартирных жилых зданий после текущего ремонта

А.1 Оценку качества ремонтных работ по законченному текущим ремонтом жилому зданию проводят на основе оценок качества отдельных видов работ. Перечень видов работ, по которым дается оценка качества, приведен в [9].

А.2 Оценку качества ремонтных работ производят визуально или с применением инструментальных методов. Проверяется соблюдение таких установленных параметров, как геометрические (размеры, отметки, зазоры, допуски), физико-механические (прочность, плотность, состояние поверхности, герметичность, влажность, температура) и др.

А.3 Качество отдельных видов работ оценивают следующим образом:

- «отлично» — при выполнении работ с особой тщательностью, характеризующейся тем, что фактические отклонения не превышают 0,8 предельных отклонений, допускаемых нормативными документами, техническими условиями или стандартами;
- «хорошо» — при выполнении работ в полном соответствии с нормативными документами и стандартами и при фактических отклонениях, соответствующих допускаемым нормативными документами, техническими условиями или стандартами;
- «удовлетворительно» — при выполнении работ с незначительными отклонениями от требований по технической документации при условии, что эти отклонения согласованы с заказчиком и не влияют на прочностные, эксплуатационные и эстетические качества ремонтируемого жилого здания.

**Приложение Б**

## Форма технического журнала по эксплуатации многоквартирного жилого здания

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

_____

_____

(наименование организации)

_____

_____

(адрес здания)

Инвентарный номер _____

Дата приемки в эксплуатацию «____»_____ 20___ г.

Технический журнал начат «____»_____ 20___ г.

Ответственный за ведение журнала _____

(должность, подпись)

Сотрудник отдела эксплуатации и ремонта зданий предприятия, составивший паспорт _____

_____

(должность, подпись)

| Дата | Номер приказа о назначении | Ответственный за эксплуатацию и ремонт | | Главный инженер | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Инициалы, фамилия, должность | Подпись | Инициалы, фамилия, должность | Подпись |
| | | | | | |

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ

1.1 Площадь застройки _____ $м^2$

1.2 Строительный объем _____ $м^3$

1.3 Балансовая стоимость _____ тыс. руб.

СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ И ОБОРУДОВАНИЕ, ТРЕБУЮЩИЕ ОСОБОГО НАБЛЮДЕНИЯ

| Номера осей | Проектная отметка | Строительная конструкция, оборудование, элементы | Контролируемые параметры, указания по их определению и оценке |
|---|---|---|---|
| | | | |

НАДЗОР ЗА ЗДАНИЕМ

| Дата записи | Нарушения правил содержания здания, неисправности строительных конструкций и инженерного оборудования, результаты наблюдений (измерений) по оценке неисправностей, номера приказов, актов и других документов, разрешение на производство работ по эксплуатации и ремонту здания | Предписываемые меры по устранению нарушений и неисправностей или дальнейшему наблюдению | Должность, инициалы, фамилия лица, ответственного за выполнение предписываемых мер, его подпись и дата подписания | Должность, инициалы, фамилия лица, сделавшего запись, его подпись |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

РЕМОНТЫ, РЕКОНСТРУКЦИИ

| Вид работы | Наименование строительной конструкции, краткое содержание и объем работ в натуральных показателях | Стоимость работ, тыс. руб | Номер сметы | Сроки выполнения (месяц, год) | | Исполнители работ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | начало | конец | проектных | строительно-монтажных |
| | | | | | | | |

ОТВЕТСТВЕННЫЕ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ И РЕМОНТ ЗДАНИЯ

| Номер и дата документа о возложении ответственности | Наименование и месторасположение помещений, строительных конструкций и т. д. | Инициалы, фамилия, должность ответственного лица | Подпись ответственного лица, дата |
|---|---|---|---|
| | | | |

## Библиография

[1] Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»

[2] Федеральный закон от 25 октября 2004 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»

[3] Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»

[4] Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

[5] Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

[6] Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

[7] Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»

[8] Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

[9] МДК 2-03.2003 Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда

[10] Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. № 390 «О противопожарном режиме»

[11] Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

[12] Постановление Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»

[13] Постановление Правительства Российской Федерации от 29 октября 2010 г. № 870 «Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления»

[14] Постановление Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 12 мая 2003 г. № 27 «Об утверждении Межотраслевых правил по охране труда при эксплуатации газового хозяйства организаций»

[15] Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 15 ноября 2013 г. № 542 «Об утверждении федеральных норм и правил в области промышленной безопасности «Правила безопасности сетей газораспределения и газопотребления» (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 31 декабря 2013 г., регистрационный № 30929)

[16] ПУЭ Правила устройства электроустановок (7-е изд.)

УДК 69.059.1 ОКС 91.040.30

Ключевые слова: многоквартирные жилые здания, эксплуатационный контроль, плановый ремонт, техническое состояние, механическая безопасность, пожарная безопасность, безопасность проживания, безопасные условия проживания, энергетическая эффективность, срок службы

Технический редактор *И.Е. Черепкова*
Корректор *Е.Д. Дульнева*
Компьютерная верстка *Е.А. Кондрашовой*

Сдано в набор 02.08.2018. Подписано в печать 13.08.2018. Формат 60×84⅛. Гарнитура Ариал.
Усл. печ. л. 2,79. Уч.-изд. л. 2,51.

Подготовлено на основе электронной версии, предоставленной разработчиком свода правил

Создано в единичном исполнении ФГУП «СТАНДАРТИНФОРМ»
для комплектования Федерального информационного фонда стандартов,
123001 Москва, Гранатный пер., 4. gost.e-ecolog.ru gost.e-ecolog.ru

gost.e-ecolog.ru