Минжилкомхоз РСФСР

Правила

и нормы технической эксплуатации жилищного фонда



Москва 1990

gost.e-ecolog.ru

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РСФСР (МИНЖИЛКОМХОЗ РСФСР)

ПРАВИЛА

и нормы технической эксплуатации жилищного фонда

Утверждены
приказом Минжилкомхоза РСФСР
от 5 января 1989 года № 8

МОСКВА СТРОЙИЗДАТ 1990

УДК 69.059.1(083.75)

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда/Минжилкомхоз РСФСР. — М.: Стройиздат, 1990. — 263 с.

Представляют основной руководящий документ по организации технического содержания жилищного фонда.

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

Разработаны Академией коммунального хозяйства им К. Д. Памфилова Минжилкомхоза РСФСР (отделы эксплуатации жилых и коммунальных зданий, теплоснабжения, санитарной очистки городов, электроснабжения, механизации и озеленения городов), ЦМИПКС при МИСИ им. В. В. Куйбышева, ЛНИИ Академии коммунального хозяйства с участием Гипрониигаза Минжилкомхоза РСФСР, треста «Рослифтремонт».

С введением в действие настоящих Правил утрачивают силу Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР 31 декабря 1968 г. (М.: Стройиздат, 1974).

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

Редакторы — инж. В. М. Кузовчиков, В. Б. Николаев, В. А. Гречанина (Минжилкомхоз РСФСР), кандидаты техн. наук Э. М. Ариевич, С. Н. Нотенко, Л. Л. Кривов, В. П. Великанов (АКХ им. К. Д. Памфилова Минжилкомхоза РСФСР), канд. техн. наук А. Г. Ройтман (ЦМИПКС при МИСИ им. В. В. Куйбышева), инж. М. М. Яновицкий (ЛНИИ АКХ).

П $\frac{3401010000-464}{047(01)-90}$ Инструкт.-нормат., 2 вып.—16—90

© Стройиздат, 1990

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Государственная система использования, технического обслуживания и обеспечения сохранности жилищного фонда предусматривает выполнение жилищно-эксплуатационными организациями следующих функций:

организации его использования (регистрации, контроля, учета, работа с населением);

технической эксплуатации (санитарное содержание домов и придомовой территории; техническое обслуживание конструкций, элементов, узлов, инженерного оборудования зданий);

всех видов ремонтов.

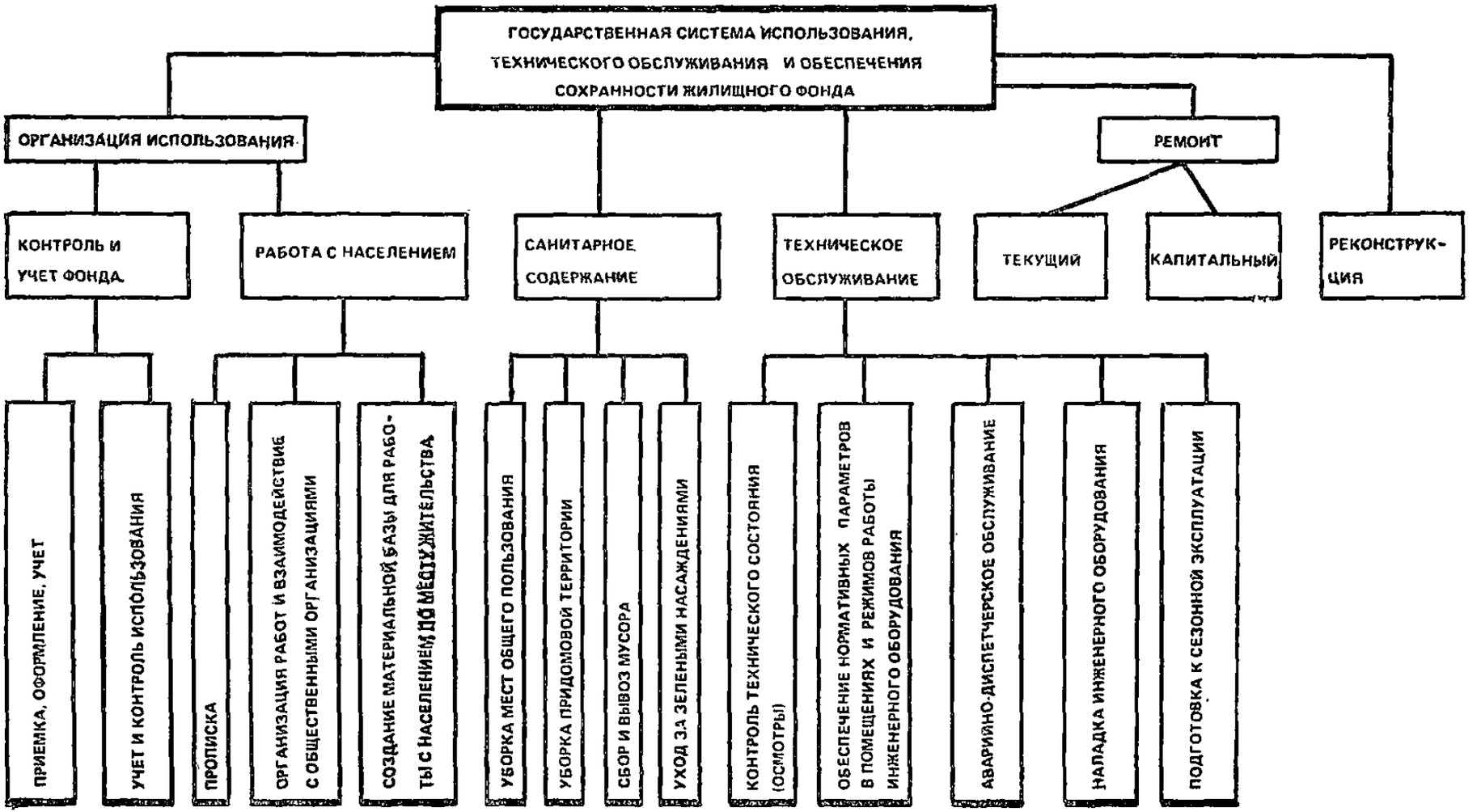
1.2. Жилищно-эксплуатационные организации (ЖЭО) должны обеспечить сохранность жилищного фонда, надлежащее его использование, контроль за соблюдением гражданами правил содержания и пользования жилыми помещениями и придомовой территории в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РСФСР; Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда в РСФСР; настоящих Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (Правила).

1.3. Настоящие Правила должны соблюдаться при эксплуатации жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности.

В сейсмических районах, на подрабатываемых территориях, в районах вечной мерзлоты и просадочных грунтов, а также для высотных зданий Правила могут быть дополнены требованиями, вытекающими из местных условий, утверждаемыми местными Советами народных депутатов.

Соблюдение Правил является обязанностью работников жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных организаций, нанимателей жилых помещений, арендаторов нежилых помещений.

1.4. Государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда осуществляется Советом Министров СССР, Советом Ми-


ГОСУДАРСТВЕННАЯ СИСТЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ СОХРАННОСТИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
ОРГАНИЗАЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
КОНТРОЛЬ И УЧЕТ ФОНДА
РАБОТА С НАСЕЛЕНИЕМ
САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
РЕМОНТ
ТЕКУЩИЙ
КАПИТАЛЬНЫЙ
РЕКОНСТРУКЦИЯ
ПРИЕМКА, ОФОРМЛЕНИЕ, УЧЕТ
УЧЕТ И КОНТРОЛЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ПРОПИСКА
ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ОБЩЕСТВЕННЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ
СОЗДАНИЕ МАТЕРИАЛЬНОЙ БАЗЫ ДЛЯ РАБОТЫ С НАСЕЛЕНИЕМ ПО МЕСТУ ЖИТЕЛЬСТВА
УБОРКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ
СБОР И ВЫВОЗ МУСОРА
УХОД ЗА ЗЕЛЕНЫМИ НАСАЖДЕНИЯМИ
КОНТРОЛЬ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ (ОСМОТРЫ)
ОБЕСПЕЧЕНИЕ НОРМАТИВНЫХ ПАРАМЕТРОВ В ПОМЕЩЕНИЯХ И РЕЖИМОВ РАБОТЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ
АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
НАЛАДКА ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ
ПОДГОТОВКА К СЕЗОННОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ

нистров РСФСР, Советами Министров автономных республик, исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов, министерствами, государственными комитетами и ведомствами, а также специально уполномоченными на то Государственными органами в соответствии с законодательством Союза ССР и РСФСР.

Специально уполномоченными государственными органами в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда на территории РСФСР являются Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР и его органы на местах в пределах их компетенции.

Управление государственным и общественным жилищным фондом и фондом жилищно-строительных кооперативов осуществляют органы, установленные Жилищным кодексом РСФСР.

1.5. Непосредственную эксплуатацию жилых домов должны осуществлять жилищно-эксплуатационные организации силами своего обслуживающего персонала и штатом работников, а также специализированными организациями на договорных началах.

Контроль технического состояния инженерного оборудования зданий, находящихся на балансе специализированных организаций, осуществляют эти организации.

1.6. Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать высококачественную техническую эксплуатацию, сохранность, обновление жилищного фонда и высокий уровень обслуживания населения при наиболее эффективном использовании трудовых и материальных ресурсов, рациональном разделении труда между жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными и специализированными организациями, систематическом совершенствовании работы всех звеньев жилищно-эксплуатационной организации.

1.7. Жилищно-эксплуатационные организации в своей практической деятельности должны внедрять автоматизированные системы управления (АСУ), диспетчеризацию управления инженерным оборудованием (ОДС, РДС), средства организационной техники и другую прогрессивную технику.

1.8. Жилищно-эксплуатационные организации должны оформлять договор с нанимателем до его въезда в помещение. Договор должен быть оформлен по форме со-

гласно постановлению Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415.

Жилищно-эксплуатационные организации при заключении договора найма жилого помещения должны ознакомить жителей с основными требованиями настоящих Правил.

1.9. Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать выполнение сторонами договорных обязательств. При нарушении договора нанимателем (разрушение или порча жилого помещения, использование его не по назначению, нарушение правил социалистического общежития, нарушение правил эксплуатации жилых помещений, в том числе инженерного оборудования дома, бесхозяйственное их содержание, систематическая задержка квартирной платы за помещение и коммунальные услуги более трех месяцев) необходимо принимать немедленные меры вплоть до расторжения договора и выселения в судебном порядке, если состав нарушений не влечет уголовной ответственности по законодательствам РСФСР и СССР.

1.10. Наниматели должны обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

1.11. Жилищно-эксплуатационные организации должны привлекать к работам по техническому обслуживанию жилищного фонда общественные организации (домовые комитеты, общественные комиссии, ремонтные дружины, актив жильцов и др.), действующие в соответствии с Положением о них, утвержденным в установленном порядке.

1.12. Жилищно-эксплуатационные организации совместно с общественностью организуют и руководят:

социалистическим соревнованием за высокую культуру быта, отличное содержание квартир и мест общего пользования жилых домов;

смотрами технического состояния и благоустройства прилегающих к ним территорий;

субботниками по благоустройству придомовой территории и пр.

Таблица 1

Микрорайон	Жилой дом	Придомовая территория
1. Высокий уровень организации технической эксплуатации зданий, территории домовладения и бытового обслуживания населения	Высокий уровень организации технической эксплуатации	Комплексно благоустроенная дворовая территория
2. Образцовые дома, объекты культурно-бытового назначения	Высокий уровень содержания здания	Полная обеспеченность населения: детскими площадками; спортивными комплексами; площадками для бытовых и хозяйственных нужд; зонами отдыха для взрослого населения и др.
3. Эксплуатация и содержание домовладений в строгом соответствии с настоящими Правилами	Техническая исправность (без признаков разрушения конструкций стен, балконов, лоджий и др.)	Художественная выразительность малых архитектурных форм
4. Формы и методы обслуживания на основе достижений научно-технического прогресса	Номерные знаки, указатели и др. в едином архитектурном стиле	Освещение в вечернее время светильниками
5. Исправное состояние конструкций и бесперебойная работа инженерного оборудования	Вестибюли, лестничные клетки, лифты, мусоропроводы и др. содержатся в чистоте и порядке	Вывоз мусора и отходов по графику
6. Широко развернутое социалистическое соревнование за качество обслуживания	Все квартиры отличаются удобством в организации быта и хорошим состоянием	—

Продолжение табл. 1

Микрорайон	Жилой дом	Придомовая территория
7. Активная работа домовых комитетов общественности	Широко развернуто социалистическое соревнование жителей за образцовое содержание квартир, подъездов и др. В доме активно действуют все формы общественной самодеятельности	—

1.13. Примерный перечень показателей образцового содержания жилого дома, придомовой территории и микрорайона следует принимать согласно табл. 1, а также дополнительным показателям, рекомендуемым местными органами управления жилищным фондом.

1.14. Инженерно-технические работники, поступившие в жилищно-эксплуатационные организации, должны в течение трех месяцев сдать экзамен на знание Правил и повторно сдавать его через каждые три года.

Приемка экзаменов по знанию Правил и специальных инструкций, относящихся к эксплуатации жилищного фонда, у работающих и вновь поступивших на работу в систему жилищного хозяйства инженерно-технических работников и рабочих в полном объеме (или в объеме соответствующих разделов) должна производиться квалификационной комиссией в составе, устанавливаемом приказом руководителя организации или же положениями при соответствующих учебных пунктах.

После сдачи экзаменов каждому работнику следует выдавать соответствующее удостоверение.

1.15. Контроль за соблюдением настоящих Правил работниками жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных организаций должны осуществлять руководители этих организаций, а также специалисты вышестоящих органов.

Порядок учета приемки и передачи жилищного фонда

1.16. Государственному учету жилищного фонда по единой для Союза ССР системе (под методическим руководством ЦСУ СССР) подлежат жилые дома и жилые помещения в других строениях, независимо от ведомственной принадлежности, предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий.

Жилые дома и жилые помещения в других строениях должны включаться в состав жилищного фонда после приемки их в эксплуатацию государственной приемочной комиссией, регистрации и технической инвентаризации.

В составе жилищного фонда не учитываются дачи, летние садовые домики членов садоводческих товариществ, другие строения и помещения, предназначенные для сезонного или временного проживания, независимо от длительности проживания в них граждан.

1.17. Первичный учет жилищного фонда должен проводиться жилищно-эксплуатационной организацией и представляться в вышестоящую организацию (Советы народных депутатов, министерства и ведомства), а также в местные органы государственной статистики в сроки, установленные Госкомстатом СССР.

Регистрацию и техническую инвентаризацию жилищного фонда в городах, поселках и сельских населенных пунктах должны осуществлять соответствующие организации Минжилкомхоза РСФСР независимо от принадлежности фонда.

1.18. Непригодность жилых домов и жилых помещений для постоянного проживания устанавливается в соответствии с Положением по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений Государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, утвержденным Минжилкомхозом РСФСР от 5.11.1985 г. № 529.

1.19. Жилищно-эксплуатационная организация должна иметь на каждое строение Технический паспорт на жилой дом (дома́) и земельный участок по установленной форме.

Физический износ зданий и их конструкций определяется в соответствии с Правилами оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86), утвержденными приказом Госгражданстроя от 24.12.86 г. № 446.

ПРИЕМКА ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА ПРИ СМЕНЕ РУКОВОДСТВА

1.20. Передачу жилищного хозяйства при смене начальника, главного (старшего) инженера жилищно-эксплуатационной организации следует производить в присутствии представителя вышестоящего органа с обязательным осмотром технического состояния жилых домов (и элементов благоустройства), находящихся на балансе жилищно-эксплуатационной организации.

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

Акт сдачи-приемки следует составлять по форме согласно рекомендуемому прил. 1. Акт утверждается руководством вышестоящей организации не позднее 10 дней с момента его составления.

1.21. В состав технической документации при передаче жилищного хозяйства входят:

акты приемки зданий от строительных организаций;

план участка в масштабе 1 : 1000—1 : 2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на территории жилищно-эксплуатационной организации или участка, обслуживаемого техником;

проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-электроснабжения и др. (схема дворовых сетей, находящихся на балансе коммунальных предприятий, прилагается для сведения);

паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

паспорта лифтового хозяйства;

проекты, сметы, ведомости дефектов для производства ремонтных работ, акты приемки выполненных ремонтных работ и другие документы по ремонту зданий;

технические паспорта на каждый жилой дом и земельный участок;

журналы технического учета;

исполнительные чертежи контуров заземления зданий, имеющих заземление;

акты на сварочные работы устройств заземления;

протокол измерения сопротивления заземления растекания тока по каждому объекту.

При отсутствии указанной технической документации

вновь назначенное должностное лицо обязано принять меры к получению, восстановлению или составлению недостающих документов.

1.22. Передачу ведомственного жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства в ведение ЖЭО и коммунальных организаций местных Советов народных депутатов следует производить в соответствии с Инструкцией о порядке передачи объектов жилищно-коммунального хозяйства, принадлежащих Министерствам и ведомствам, на баланс соответствующих эксплуатационных жилищных и коммунальных организаций Совета Министров автономных республик и исполкомов местных Советов народных депутатов, утвержденной приказом Минжилкомхоза РСФСР от 24 июня 1981 г. № 351.

ПРИЕМКА И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НОВЫХ И ОТРЕМОНТИРОВАННЫХ ЗДАНИЙ

1.23. Приемка и эксплуатация законченных строительством новых и после капитального ремонта жилых домов независимо от их ведомственной принадлежности должна производиться Государственной комиссией в соответствии с требованиями СНиП 3.01.04—87 и ВСН 42-85(р).

Принятые в эксплуатацию новые и капитально отремонтированные жилые дома должны соответствовать требованиям СНиП 2.08.01—89.

Комплект проектно-сметной документации и исполнительных чертежей на каждый дом должен быть на длительном и строгом хранении непосредственно в жилищно-эксплуатационной организации.

1.24. Инженерно-технические работники, ответственные за эксплуатацию жилых домов-новостроек, назначаются не менее чем за месяц, а обслуживающий персонал — за две недели до приемки их в эксплуатацию.

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

1.25. Жилые дома высотой пять этажей и более, как правило, должны быть оборудованы специальными устройствами, обеспечивающими:

управление открыванием входных дверей в лестничную клетку непосредственно из квартир;

автоматическое управление электроосвещением лестничных клеток;

сигнализацию открывания дверей в технический подвал, чердачное помещение, загазованности, затопления технических подвалов;

пожарную сигнализацию в лестничных клетках домов выше десяти этажей;

подъезды — домофонами и электрическими замками;

двери в подъездах — доводчиками.

1.26. Жилищно-эксплуатационные организации должны вносить своевременно изменения в исполнительную документацию планировки помещений, конструктивных элементов и инженерного оборудования, возникающие в результате ремонтов, реконструкций, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.

1.27. Порядок заселения вновь построенных и капитально отремонтированных жилых домов устанавливается исполкомами местных Советов народных депутатов.

1.28. Жилищно-эксплуатационная организация при заключении договора с нанимателем жилого помещения должна:

ознакомить нанимателя с правилами содержания помещений и оборудования квартир, правилами пользования лифтами, мусоропроводами, а также с перечнем текущего ремонта квартир, выполняемым за счет квартиросъемщика;

провести инструктаж по противопожарной безопасности, электробезопасности;

ознакомить с санитарно-гигиеническими правилами;

вручить нанимателю соответствующую памятку по эксплуатации помещений.

1.29. Недоделки и дефекты, обнаруженные в процессе эксплуатации построенных или капитально отремонтированных жилых домов, допущенные по вине строительных и ремонтно-строительных организаций, должны быть устранены подрядчиком за свой счет по требованию жилищно-эксплуатационной организации в течение установленного двухгодичного гарантийного срока со дня приемки жилых домов в эксплуатацию (независимо от вида работы).

1.30. Наличие дефектов, требующих устранения, устанавливается актом заказчика или жилищно-эксплуатационной организации, подрядчика или представителя

проектной организации. В случае неявки представителя подрядчика по вызову заказчика в пятидневный срок последний составляет односторонний акт, копия которого направляется подрядчику и его вышестоящей организации. Ответственность за соблюдение сроков, в течение которых могут быть предъявлены претензии подрядчику, несут руководители ЖЭО. Акты должны быть официально переданы подрядчику до истечения установленного двухлетнего гарантийного срока.

В случае невыполнения указанных в акте работ в установленные сроки жилищная организация должна потребовать неустойку в соответствии с Правилами о договорах подряда на капитальное строительство

Условия и порядок перепланировки помещений и повышение благоустройства зданий

1.31. Изменение планировки отдельных помещений государственного, а также общественного и кооперативного жилищного фонда допускается производить организациям и отдельным гражданам после получения разрешения межведомственной комиссии исполкома местного Совета народных депутатов, а в поселках, где межведомственные комиссии не создаются, с разрешения исполкома местного Совета на основании утвержденных проектов, согласованных с соответствующими заинтересованными организациями.

Перевод пригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в нежилые в домах Государственного и общественного жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном Жилищным кодексом РСФСР.

1.32. Капитальный ремонт помещений, связанный с деятельностью арендаторов, должен осуществляться за счет их средств по согласованию с жилищно-эксплуатационной организацией.

1.33. Переоборудование и перепланировка зданий и квартир, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Переустройство и перепланировка жилых домов, предназначенных к сносу в ближайшие два-три года, не допускаются.

1.34. Перепланировка квартир, ухудшающая условия

эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

1.35. Межведомственные комиссии следует создавать в следующем составе: председатель комиссии (заместитель председателя исполкома местного Совета), члены комиссии (представители городского или районного жилищного управления, органов по строительству и архитектуре, Государственного санитарного надзора и Государственного пожарного надзора).

Порядок работы межведомственной комиссии определяется соответствующим Положением, утвержденным исполкомом местного Совета народных депутатов в установленном порядке.

1.36. Для получения разрешения на переустройство помещения организация и граждане подают заявление в межведомственную комиссию с приложением: поэтажных планов (а в необходимых случаях и выкопировки из генерального плана участка домовладения), заверенных бюро технической инвентаризации; проекта переустройства в двух экземплярах; заключения жилищно-эксплуатационной организации о возможности и целесообразности намеченных работ; справки с указанием согласия жильцов квартиры (дома), заверенной жилищно-эксплуатационной организацией, и других документов по требованию комиссии.

1.37. Результаты работы межведомственной комиссии следует оформлять протоколом, в котором излагается сущность рассмотренного вопроса и утверждается проект переустройства здания и помещения. Заявителю (заинтересованной организации) надлежит выдавать выписку из протокола вместе с одним экземпляром проекта.

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

1.38. Наниматель, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования указанные работы производятся

жилищно-эксплуатационной организацией, а стоимость работ до 10 руб. взыскивается в установленном порядке на основании исполнительных подписей органов, совершающих нотариальные действия. В тех случаях, когда стоимость этих работ превышает 10 руб., взыскание с виновных производится в судебном порядке.

Примечание. Разногласия между заявителем и межведомственной комиссией решает исполком местных Советов в срок не более 20 дней. При подаче жалобы или протеста выполнение рекомендаций межведомственной комиссии приостанавливается до вынесения соответствующего решения исполкома местного Совета.

1.39. Аварийное состояние здания в целом, части его, отдельных конструкций или видов инженерного оборудования, вызванное нанимателем в нарушение договора о найме помещения, жилищно-эксплуатационная организация должна немедленно устранить своими силами и средствами, не ожидая решения суда и арбитража по делу нарушителя договора о найме помещения.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Основные положения

2.1. Система (организация) технического обслуживания и ремонта жилищного фонда (планирование, содержание, регламентированная последовательность и периодичность) должна способствовать предупреждению преждевременного износа жилищного фонда и обеспечению заданных эксплуатационных показателей в течение всего нормативного срока службы здания, конструкций, оборудования.

Нормативные усредненные сроки службы жилых домов, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования следует принимать по Положению об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, утвержденному в установленном порядке.

Техническое обслуживание и ремонт систем пожаротушения, дымоудаления, лифтов, напольных электроплит, объединенных диспетчерских служб выполняются в соответствии с Правилами эксплуатации и ремонта си-

стем пожаротушения, дымоудаления, напольных бытовых электроплит и замочно-переговорных устройств, утвержденными Минжилкомхозом РСФСР, Положением по организации ремонта лифтов, утвержденным Минжилкомхозом РСФСР, постановлениями местных Советов народных депутатов по созданию объединенных диспетчерских служб (ОДС/РДС).

При техническом обслуживании и ремонте зданий следует учитывать указания раздела «Техническая эксплуатация» проекта здания и требования СНиП 2.08.01—85.

2.2. Для обеспечения выполнения мероприятий по технической эксплуатации и ремонту жилищно-эксплуатационные организации создают производственные базы.

2.3. Контроль технического состояния зданий следует осуществлять путем проведения систематических осмотров и обследований. При проведении осмотров и обследований должны применяться эффективные методы обследований зданий с использованием современных средств технической диагностики в соответствии с Положением по техническому обследованию зданий, утвержденному в установленном порядке.

Устанавливаются три вида осмотров: общие, частичные и внеочередные, а также следующие виды плановых обследований: перед поставкой здания на капитальный ремонт или реконструкцию, сплошное техническое обследование состояния жилищного фонда.

Система технического осмотра жилых зданий

2.4. Плановые осмотры следует проводить общие, при которых осматривается здание в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство, и частичные, при которых осматриваются отдельные элементы здания или помещения.

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

Периодичность плановых частичных осмотров элементов и помещений зданий приведена в прил. 4.

Внеочередные (неплановые) осмотры должны проводиться после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий или при выявлении деформаций конструкций и неисправностей инженерного

оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации.

2.5. Необходимо проводить следующие осмотры и обследования:

плановые осмотры общие и внеочередные — комиссией, назначаемой руководством жилищно-эксплуатационной организацией в составе:

главного (старшего) инженера жилищно-эксплуатационной организации (председатель комиссии), техника или коменданта, представителя домового комитета или профсоюзного комитета. При осмотрах кооперативных домов, находящихся на техническом обслуживании жилищно-эксплуатационной организации, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК;

плановые осмотры частичные — рабочими-специалистами по конструктивным элементам и инженерному оборудованию или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт по договорам.

Особенно тщательно следует осматривать здания и их конструкции, имеющие физический износ свыше 60 %.

Комиссии должны устанавливать причины возникновения обнаруженных дефектов и указывать меры по их устранению, а также проверять выполнение работ по текущему ремонту, осуществляемому нанимателями.

В процессе весеннего осмотра комиссия должна проинструктировать нанимателей о порядке содержания помещений и эксплуатации инженерного оборудования.

Примечания: 1. В отдельных сложных случаях в комиссию допускается включать представителей специализированных организаций или экспертов.

2. В случае передачи отдельных элементов здания или инженерного оборудования на специализированное обслуживание по договору частичные осмотры должны проводить соответствующие службы обслуживания.

2.6. Дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, обнаруженные во время их осмотров, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены жилищно-эксплуатационной организацией или привлечением по договору других организаций в сроки, указанные в прил. 8.

Жилищно-эксплуатационная организация должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно сообщить о случившемся в вышестоящую организацию.

2.7. Результаты осмотров следует отражать в документах по учету технического состояния зданий. Выявленные в процессе общих, частичных и внеочередных осмотров неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома отражаются в журнале осмотров (прил. 5).

Результаты осенних осмотров и проверка готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях оформляются паспортом готовности объекта (прил. 7).

Результаты сплошных обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически в сроки, установленные Советом Министров РСФСР, оформляются актами по форме прил. 6.

2.8. Жилищно-эксплуатационная организация на основании актов осмотров и обследований должна в месячный срок:

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

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

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

г) выдавать задания нанимателям жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно Правилам пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР.

Мелкие неисправности, а также наладку и регулировку санитарно-технических приборов и оборудования, выявленные при частичном осмотре, жилищно-эксплуатационная организация должна устранять по возможности в процессе обследования.

Состав работ, организация и планирование работ технического обслуживания

2.9. Перечень работ технического обслуживания элементов жилого дома, подлежащих выполнению жилищно-эксплуатационной организацией, следует принимать согласно рекомендуемому прил. 9. Нормы для определения числа рабочих, необходимых для технического обслуживания жилых зданий, следует принимать согласно Типовым нормам времени на работы по текущему ремонту жилищного фонда, утвержденным постановлением Государственного комитета СССР по труду и социальным вопросам и Секретариата ВЦСПС от 5.10.87 № 601/25-53.

2.10. Жилищно-эксплуатационные организации должны планировать работу технического обслуживания по каждому зданию в отдельности на неделю, месяц и год в виде плана-графика контроля.

2.11. Жилищно-эксплуатационные организации должны создавать объединенные диспетчерские системы (ОДС) на микрорайоны или группу домов в соответствии с Временными рекомендациями по созданию и организации эксплуатации объединенных диспетчерских систем (ОДС) инженерного оборудования жилых микрорайонов. Перечень объектов диспетчеризации и контролируемых параметров инженерного оборудования следует принимать в каждом отдельном случае по рекомендуемому прил. 10.

Допускается создавать ремонтные диспетчерские системы (РДС) на группу крупных микрорайонов или на жилой район.

2.12. Зону обслуживания одной ОДС/РДС (площадь территории микрорайона в гектарах на одну ОДС/РДС) следует принимать в зависимости от этажности и плотности застройки, степени инженерного оборудования зданий согласно рекомендуемому прил. 11.

2.13. Численность обслуживающего персонала ОДС/РДС следует принимать по утвержденным в установленном порядке штатным расписаниям.

2.14. Обязанности и права персонала ОДС/РДС должны устанавливаться жилищно-эксплуатационной организацией, соответствующими должностными инструкциями.

2.15. Средства автоматизации и диспетчеризации ин-

женерного оборудования, КИП и средства связи должны устанавливаться в соответствии с инструкцией завода-изготовителя по проектам, выполненным специализированной организацией, и обеспечивать соответственно поддержание заданных режимов работы инженерного оборудования, своевременную подачу сигналов о нарушениях режимов работы или аварий, проводить измерение параметров работы оборудования для визуального или автоматического контроля его работы, надежную связь нанимателей жилых помещений с диспетчерской, а также диспетчерской со службами эксплуатации и аварийными службами.

2.16. Эксплуатация средств автоматизации и диспетчеризации (устройства, приборы и аппаратура общепромышленного назначения) должна проводиться в соответствии с инструкциями заводов-изготовителей по их эксплуатации и рекомендациями проектной и наладочной специализированных организаций.

2.17. Жилищно-эксплуатационные организации должны вести учет заявок населения на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в квартирах, строительных конструкциях и других элементах зданий в журнале по форме, рекомендуемой прил. 12.

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

2.18. Заявки нанимателей жилых помещений о неисправностях конструкций и инженерного оборудования на каждом участке непосредственно должны учитываться техником-строителем (мастером). Журнал должен быть доступен для записи в течение всего рабочего времени.

2.19. Заявки о неисправных конструкциях и инженерном оборудовании должны рассматриваться в день их поступления, и на следующий день должно быть организовано их исправление или о принятых решениях сообщено заявителям (в том числе по заявкам, полученным по телефону или диспетчерской связи).

2.20. Руководители жилищно-эксплуатационных организаций обязаны лично ежедневно проверять организа-

цию приема заявок на устранение неисправностей, сроки и качество их выполнения и обеспечивать надлежащее взаимодействие аварийных, диспетчерских и других служб, выполняющих плановый текущий ремонт.

2.21. Для ликвидации крупных повреждений, неисправностей и аварий внутридомовых и наружных инженерных сетей следует организовывать аварийные службы в каждом населенном пункте в зависимости от местных условий в соответствии с Положением об аварийно-ремонтной службе жилищного хозяйства (АРС), утвержденным Минжилкомхозом РСФСР от 31 октября 1983 г. № 511.

Нормативы численности инженерно-технических работников, служащих и рабочих дежурной ремонтно-аварийной службы жилищного хозяйства следует принимать в соответствии с Нормативами численности работников дежурной ремонтной (аварийной) службы жилищного хозяйства (ч. 1.2), утвержденным Минжилкомхозом РСФСР от 20 сентября 1983 г. № 454.

Жилищно-эксплуатационные организации (вне зависимости от их ведомственной принадлежности) должны заключать договора с аварийной службой на обслуживание каждого микрорайона или здания.

Организация и планирование текущего ремонта

2.22. Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с Техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и Техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий. Текущий ремонт выполняется жилищно-эксплуатационными или подрядными организациями.

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

Для предварительных плановых расчетов допускается принимать укрупненные нормативы согласно рекомендуемому прил. 14.

2.24. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту, следует принимать в соответствии с рекомендуемым прил. 15.

2.25. Контроль за проведением текущего ремонта и качеством работ должен осуществлять главный (старший) инженер жилищно-эксплуатационной организации.

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

Примечание. В период между плановыми текущими ремонтами, выполняемыми с установленной периодичностью, ежегодно осуществляется только техническое обслуживание, в том числе мероприятия по подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний и зимний периоды.

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

2.28. Планирование текущего ремонта следует осуществлять на пятилетку и год в соответствии с Указаниями по планированию текущего ремонта и организации труда рабочих трестов жилищного хозяйства.

2.29. Опись ремонтных работ на каждое строение, включенное в годовой план планового текущего ремонта, должна быть утверждена главным (старшим) инженером жилищно-эксплуатационной организации не позднее 30 сентября каждого года.

2.30. В зданиях, намечаемых пятилетним планом к производству капитального ремонта в течение ближайших трех лет или подлежащих сносу, плановый текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормальные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

2.31. Затраты на текущий ремонт и техническое обслуживание должны осуществляться по смете эксплуатационных расходов. Указанные затраты должны предусматриваться в пределах, обеспечивающих эффективную эксплуатацию домов.

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

В планах текущего ремонта следует предусматривать от 20 до 25 % ассигнований для проведения непредвиденных работ, выявленных в процессе эксплуатации и требующих срочного исполнения.

2.32. Лимиты по труду в планах текущего ремонта следует определять по отдельным группам зданий в зависимости от состояния и сроков службы конструкций и инженерного оборудования зданий, а также других местных условий. Жилищно-эксплуатационным организациям допускается увеличивать нормативы штатной численности, но не более чем на 20 % в пределах общей нормативной численности рабочих текущего ремонта для города, жилого района, министерства, ведомства.

2.33. Наряд-задание на основные виды ремонтных работ должен осуществляться и выдаваться бригаде ремонтников до начала работ по ремонту в здании. В наряд-задание не включаются работы по устранению мелких неисправностей, выявленных в ходе осмотров, проводимых рабочими по графику обходов, мелкие работы по заявкам нанимателей жилых помещений. На выявляемые дополнительные (внеплановые) работы следует составлять отдельную опись (техником или инженером жилищно-эксплуатационной организации) и выдавать бригаде ремонтников дополнительный наряд-задание на выполнение этих работ. Техник-смотритель (мастер) обязан вести учет выданных заданий и контролировать их выполнение.

Уточнение объема работ по жилищно-эксплуатационной организации должно производиться главным инженером совместно с представителем домового комитета.

2.34. Выполнение текущего ремонта по жилому дому подлежит приемке комиссией в составе: главного (старшего) инженера (председателя), техника-смотрителя (мастера) жилищно-эксплуатационной организации, представителя домового комитета. В акте приемки надлежит указывать объем, стоимость и расход строительных материалов.

Организация и планирование капитального ремонта

2.35. Планирование капитального ремонта жилищного фонда следует осуществлять в соответствии с Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий,

объектов коммунального и социально-культурного назначения, утвержденным в установленном порядке и Инструкцией о порядке разработки перспективных и годовых планов капитального ремонта жилищного фонда, утвержденной Минжилкомхозом РСФСР от 13 августа 1980 г. № 424.

Планы капитального ремонта жилищного фонда должны быть увязаны с планами перспективного развития микрорайона, жилого района, поселка и др.

2.36. При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий.

Перечень работ и затрат, производимых за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в прил. 3.

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

2.38. В городах со значительными массивами старой застройки следует планировать единовременный ремонт групп рядом расположенных жилых кварталов или их частей (жилых зданий).

2.39. Плановые сроки начала и окончания капитального ремонта жилых зданий должны назначаться по нормам продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского благоустройства.

2.40. Порядок разработки, объем и характер проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий, а также сроки выдачи ее подрядной организации должны устанавливаться по Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий (ВСН 55-87(р)).

2.41. Капитальный ремонт жилых зданий с перепланировкой помещений должен проводиться при обяза-

тельном временном прекращении эксплуатации жилых зданий и освобождении их от нанимателей жилых помещений и арендаторов.

Для переселения нанимателей жилых помещений на время ремонта местные Советы, министерства, ведомства должны создавать маневренный жилищный фонд в размере, обеспечивающем выполнение планов капитального ремонта. Маневренный жилищный фонд создается за счет источников финансирования, устанавливаемых Советом Министров СССР.

2.42. Работы по капитальному ремонту жилых домов должны выполняться при подрядном способе, как правило, силами специализированных ремонтно-строительных организаций, при хозяйственном способе — силами организации, предприятия, ведомства.

Капитально ремонтируемые объекты должны иметь проекты организации ремонта (ПОР) и проекты производства работ в соответствии с Инструкцией по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий (ВСН 41-85(р)).

Охрана труда

2.43. Эксплуатация жилищного фонда должна осуществляться в соответствии с требованиями по охране труда.

Ответственным за осуществление мероприятий по охране труда в жилищно-эксплуатационной организации должен назначаться приказом руководителя главный инженер (старший инженер).

2.44. Администрация жилищно-эксплуатационной организации должна обеспечить персонал спецодеждой, спецобувью согласно утвержденным перечням.

2.45. Рабочие, занятые на работах с повышенной опасностью, в соответствии с перечнем, утвержденным Минжилкомхозом РСФСР, подлежат ежегодному обучению и проверке знаний, инженерно-технические работники — один раз в три года.

Временное переселение нанимателей на период производства работ следует принимать в соответствии с проектом организации работ.

2.46. Соглашение (коллективный договор) между жилищно-эксплуатационной организацией и профсоюзным

комитетом по охране труда и технике безопасности этой организации (с указанием мероприятий, предусмотренных Типовой сводной номенклатурой по охране труда, сроков их выполнения и ответственных исполнителей) должно заключаться ежегодно.

Мероприятия по рационализации производства, внедрению новой технологии и улучшению (при их реализации) охраны и условий труда должны включаться в план организационно-технических мероприятий жилищно-эксплуатационной организации.

2.47. Жилищно-эксплуатационная организация должна ежемесячно проводить «День охраны труда и техники безопасности» на всех участках и службах с последующим устранением выявленных недостатков.

Техника безопасности

2.48. Эксплуатация жилищного фонда должна соответствовать требованиям Правил техники безопасности при эксплуатации жилых и общественных зданий.

2.49. Ответственным за технику безопасности при эксплуатации жилых домов должен назначаться приказом руководителя жилищно-эксплуатационной организации ее главный инженер (инженер).

2.50. Ответственного за состояние техники безопасности при производстве ремонтно-строительных работ в жилых домах и на придомовой территории следует назначать приказом руководителя ремонтно-строительной организации (руководителя этих работ).

2.51. Инструкции по технике безопасности для каждой профессии работников в жилищно-эксплуатационных организациях следует разрабатывать на основе действующих правил техники безопасности или типовых инструкций. Они должны утверждаться руководителями жилищно-эксплуатационных организаций по согласованию с профсоюзными комитетами.

Инструкции по технике безопасности при работе на различного рода оборудовании должны быть вывешены на рабочих местах.

2.52. Вводный инструктаж по технике безопасности должен проводиться с каждым вновь поступившим работником жилищно-эксплуатационной организации и ее главным инженером (инженером по технике безопасности, инженером в зависимости от специальности работника).

Результаты вводного инструктажа следует записывать в специальном контрольном листе прохождения инструктажа, который направляется руководителю участка, где будет работать работник.

2.53. Первичный инструктаж по технике безопасности на рабочем месте каждый работник жилищно-эксплуатационной организации должен пройти до начала работы, повторный инструктаж должен проводиться через каждые шесть месяцев. Результаты повторного инструктажа отражаются в том же журнале, что и инструктаж на рабочем месте.

2.54. Работы, не входящие в объем должностной инструкции работника жилищно-эксплуатационной организации, допускается выполнять только после специального инструктажа по технике безопасности (до начала работы).

Внеплановый инструктаж следует проводить при нарушении работающими правил, норм и инструкций по технике безопасности или когда из-за нарушения правил произошел несчастный случай.

Журнал регистрации инструктажа по технике безопасности должен быть установленной формы.

2.55. Несчастные случаи на производстве должны расследоваться и учитываться в соответствии с Инструкцией о расследовании и учете несчастных случаев на подконтрольных Госгортехнадзору СССР предприятиях и объектах, утвержденной Постановлением Госгортехнадзора.

Пожарная безопасность

2.56. Персонал жилищно-эксплуатационной организации должен обеспечить пожарную безопасность обслуживаемых жилых домов и прилегающей территории в соответствии с типовыми Правилами пожарной безопасности для жилых домов, гостиниц, общежитий, административных зданий и индивидуальных гаражей.

2.57. Ответственность за пожарную безопасность жилых домов, а также зданий, сооружений и помещений, предназначенных для обслуживания жилищного фонда, должна возлагаться на руководителей жилищно-эксплуатационных организаций; арендуемых помещений — на руководителей арендующей организации; жилых домов, принадлежащих жилищно-строительным кооперативам, — на председателей правлений ЖСК; индивидуаль-

ных жилых домов, гаражей, надворных построек — на их владельцев; квартир — на нанимателей жилых помещений.

2.58. Ответственность за техническое состояние средств автоматической противопожарной защиты и систем дымоудаления, внутреннего пожарного водопровода возлагается на руководителей и соответствующих должностных лиц инженерно-технических служб жилищно-эксплуатационных и других организаций, в ведении которых находятся жилые дома.

2.59. В служебных, складских и подсобных помещениях жилых домов должен быть установлен строгий противопожарный режим (определен порядок осмотра и закрытия помещений после окончания рабочей смены, проведения работ с открытым огнем, пользования электронагревательными приборами и т. п.) и контроль за его соблюдением. Указанные помещения должны быть оборудованы автоматическими системами сигнализации и пожаротушения помещений в соответствии с действующими нормами проектирования, автоматическим закрыванием входных дверей.

2.60. Чердачные и подвальные помещения необходимо закрывать на замки, ключи от которых должны находиться у дежурного или диспетчера ОДС (с обязательной отметкой о получении и сдаче ключа в журнале регистрации выдачи ключей), а также в квартирах соответственно верхних и нижних этажей, жильцы которых должны выдавать их только в случае пожара представителям администрации, общественности и пожарным.

2.61. Наладка, ремонт и эксплуатация автоматических систем противопожарной защиты должны производиться в соответствии с требованиями Инструкции по эксплуатации и ремонту автоматизированных систем противопожарной защиты в жилых домах повышенной этажности, утвержденной Минжилкомхозом РСФСР от 7 февраля 1985 г. № 83 и Норм затрат труда на обслуживание и ремонт автоматических систем противопожарной защиты жилых зданий повышенной этажности, утвержденных Минжилкомхозом РСФСР в 1978 г.

2.62. Обслуживание автоматических систем противопожарной защиты следует производить специализированными организациями или специализированными службами жилищно-эксплуатационных организаций.

Жилищно-эксплуатационные организации обязаны

обеспечить сохранность приборов и оборудования систем противопожарной защиты.

Системы автоматической пожарной сигнализации и противодымной защиты должны приниматься в эксплуатацию одновременно с приемкой дома. Не допускается приемка в эксплуатацию вновь построенных или капитально отремонтированных зданий, не оборудованных системами противопожарной защиты и не выведенных на пульт объединенных диспетчерских служб.

2.63. Лица, ответственные за эксплуатацию противопожарного оборудования, назначенные приказом по жилищно-эксплуатационной организации, должны ознакомить жильцов дома с правилами ручного дистанционного включения противопожарных систем в работу при пожаре и пользования средствами пожаротушения, а также обеспечивать исправность насосов, гидрантов, пожарных рукавов, пожарных стволов, огнетушителей. Инструктаж следует регистрировать в специальном журнале.

3. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ

Квартиры

3.1. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными нормами (прил. 15).

3.2. Стирка и сушка белья в жилых помещениях не допускается. Сушка белья в кухнях квартир допускается только при открытых форточках (створках окон).

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

Примечание. Для усиления воздухообмена в помещениях следует использовать местные приточные устройства (вентиляционные каналы в кладке печей, подоконные приточные устройства, каналы в стене и т. д.). Рекомендовать квартиросъемщикам установку в вытяжных отверстиях вентиляторов типа ВС-45.

3.4. Наниматель жилых помещений должен за свой счет не реже одного раза за пять лет производить текущий ремонт жилых и вспомогательных помещений.

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

3.6. Использование газовых и электрических плит для обогрева помещений не допускается.

Лестничные клетки

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

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

3.9. Лестничные клетки должны иметь температуру воздуха и воздухообмен согласно прил. 15.

3.10. Освещенность искусственным светом лестничных клеток должна приниматься по нормам, приведенным в обязательном прил. 16.

3.11. Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, следует принимать по Типовым укрупненным нормам обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений (М.: Экономика, 1986).

Периодичность выполнения уборочных работ в отличие от приведенных в указанных нормах может устанавливаться соответственно компетентными органами в зависимости от местных условий. В том случае, если периодичность выполнения уборочных работ на местах иная, то норма обслуживания соответственно пересчитывается на основе межотраслевых Нормативов времени на уборку лестничных клеток в жилых домах (прил. 18).

При использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т. д. следует производить не реже чем через пять дней, а стен — не менее двух раз в месяц. Мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц.

3.12. В деревянных жилых домах стены и потолки ле-

стничных клеток и коридоров с внутренней стороны следует штукатурить или обрабатывать огнезащитным составом.

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

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

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

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

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

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

Примечание. Под маршами лестниц в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитков, ограждаемых несгораемыми перегородками.

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

Чердачные помещения

3.19. Чердачные помещения должны иметь температурно-влажностный режим;

в холодных чердачных помещениях — по расчету, исключающему конденсацию влаги на ограждающих конструкциях;

в теплых чердачных помещениях — по расчету, но не ниже 12 °С.

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

3.21. Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

3.22. Входные двери и люки, ведущие в чердачное помещение с запасными, напорными и расширительными баками для выхода на кровлю, должны быть утеплены, установлены с уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника — мастера жилищно-эксплуатационной организации, а второй — в одной из ближайших квартир верхнего этажа).

Примечание. Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам жилищно-эксплуатационных организаций, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых находится на крыше и в чердачном помещении.

3.23. Холодное чердачное помещение с высокой влажностью воздуха и обильным выпадением конденсата или инея на внутренние ограждающие поверхности следует интенсивно проветривать устройством специальных вентиляционных отверстий по расчету согласно Указаниям по технической эксплуатации крыш жилых зданий с рулонными, мастичными и стальными кровлями, утвержденным приказом МЖКХ РСФСР от 29.12.84 № 614.

3.24. Несущие деревянные конструкции в чердачных помещениях старой застройки следует периодически (как правило, не реже одного раза в десять лет) подвергать противогрибковой профилактической обработке.

3.25. В технических чердаках следует проводить:

уборку помещений не реже двух раз в год с очисткой стальных сеток на оголовках вентиляционных каналов и на входе вытяжной шахты (в крышах с теплым чердаком);

дезинфекцию всего объема чердачного помещения при появлении насекомых;

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

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

Подвалы* и технические подполья

3.27. Подвалы и технические подполья должны иметь температурно-влажностный режим согласно требованиям обязательного прил. 15.

3.28. Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена.

Продухи в цоколях зданий должны быть открыты с началом теплых дней. Проветривание подполья следует проводить в сухие и неморозные дни.

3.29. В случае выпадания на поверхностях конструкций конденсата или появления плесени необходимо устранить источники увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание подвала или технического подполья через окна и двери, устанавливая в них дверные полотна и оконные переплеты с решетками или жалюзи.

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

3.30. Неисправности инженерного оборудования в подвалах и технических подпольях следует устранять способами, приведенными в прил. 19.

3.31. Входные двери в техническое подполье, подвал, должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в жилищно-эксплуатационных организациях, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах).

Если через арендуемые помещения проходят транзитные инженерные коммуникации, необходимо обеспечить доступ к ним представителям соответствующих служб жилищно-эксплуатационных организаций и городского коммунального хозяйства в любое время суток.

3.32. При капитальном ремонте дома допускается за-

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

менять в технических подпольях земляные полы на полы с твердым покрытием. Поверхность пола должна быть с уклоном к трапу или к специальному бетонному приямку для сбора воды. При появлении воды в приямке ее необходимо удалить и устранить причину поступления воды. При соответствующем технико-экономическом обосновании допускается устраивать внутридомовые дренажи.

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

3.33. Устанавливать в подвалах и подпольях дополнительный фундамент под оборудование, увеличивать высоту подвальных помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта, устраивать склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток, не допускается.

3.34. Не допускается откачивать воду из подвала, если с водой вымываются частицы грунта, а также захламлять и загрязнять подвальные помещения.

4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

Фундаменты и стены подвалов

4.1. Исследование состояния грунтов, конструкций фундаментов и стен подвалов следует производить, как правило, специализированными организациями.

4.2. Оконные приямки и приямки входов в подвалы следует очищать от мусора и снега не реже одного раза в месяц. Для удаления воды из приямков необходимо производить систематическую прочистку водоотводящих устройств.

Для защиты приямков от дождя целесообразно устанавливать над ними откидные козырьки, предварительно согласовав их устройство с районным архитектором.

4.3. Рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от зданий (до 10 м) допускается производить только по специальному разрешению.

4.4. Отмостки и тротуары должны иметь поперечные

уклоны от стен здания не менее 0,02. Поверхность отмостки, граничащей с проезжей частью, должна быть приподнята над ней на 15 см. Ширина отмостки устанавливается проектом (для песчаных грунтов не менее 70 см, при глинистых грунтах — не менее 100 см).

Песчано-дерновые отмостки допускается заменять бетонными и асфальтовыми.

4.5. Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию, с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

4.6. Отвод воды от водосточных труб должен производиться через специальные бетонные или асфальтовые лотки с уклоном не менее 0,02. При наличии в здании внутреннего водоотвода с наружным выпуском лотки должны быть длиной не менее 2,5 м, шириной 300—500 мм и иметь уклон не менее 0,04.

Стены каменные (кирпичные, железобетонные)

4.7. Сквозные и волосные трещины, выкрашивание раствора из кладки, повышенная влаго- и воздухопроницаемость стыков между панелями и блоками, разрушение заделки стыков, увлажнение конденсационной и грунтовой влагой, отслоение и разрушение облицовочных фактурных слоев и т. д. необходимо устранять по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

Крен, выпучивание, просадка, расслоение, коррозия закладных деталей и арматуры, промерзание и переохлаждение конструкций здания следует устранять при капитальных ремонтах по проекту.

4.8. Стыки панельных и блочных зданий, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками). Работы следует поручать, как правило, специализированным организациям и выполнять в соответствии с действующими указаниями и технологическими картами на производство ремонта стыков и кровельных покрытий с применением герметизирующих материалов.

4.9. Контроль за состоянием стальных закладных деталей должен производиться жилищно-эксплуатационной организацией с привлечением специализированных организаций.

4.10. Участки стен, промерзающие или отсыревающие вследствие недостаточной теплозащиты, а также стены с малой теплоустойчивостью в жарких районах необходимо утеплять. Работы следует выполнять в соответствии с Указаниями по определению экономически целесообразного уровня тепловой защиты жилых и коммунальных зданий при их реконструкции и капитальном ремонте, согласованными с Минжилкомхозом РСФСР 19 апреля 1983 г., и Альбомом технических решений по повышению тепловой защиты, утеплению конструктивных узлов при проведении капитального ремонта жилищного фонда, утвержденным приказом Госграждан-строя от 19.02.87 г. № 40.

4.11. Увлажнение нижних частей стен грунтовой влагой необходимо устранять путем восстановления горизонтальной гидроизоляции с использованием рулонных материалов и мастик или блокирования поступающей влаги электроосмотическим способом, или методом зарядной компенсации по проекту.

После устранения источников увлажнения должна быть произведена сушка стен до нормативной влажности (± 5 %) путем усиленной естественной вентиляции при одновременном дополнительном отоплении с помощью переносного отопительного оборудования. Стены, промерзающие или конденсирующие вследствие повышенной их теплопроводности, необходимо утеплять.

4.12. Жилищно-эксплуатационные организации при обнаружении трещин, вызвавших повреждение стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или другим способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизировавшиеся трещины следует заделывать.

4.13. Наружную отделку отремонтированных участков стен необходимо выполнять аналогично существующей.

4.14. Дефекты, вызвавшие снижение прочности и устойчивости, водозащитных и теплотехнических свойств наружных ограждающих конструкций, звукоизоляции и других показателей, которые не могут быть устранены

при текущем ремонте, следует устранять при капитальном ремонте или реконструкции по соответствующему проекту.

4.15. В стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы, а также крепить к панелям наружных стен трамвайные, троллейбусные и другие оттяжки не допускается. Крепление оттяжек к несущим элементам каркаса допускается в отдельных случаях по соответствующему проекту, при этом должна быть исключена передача конструкциям здания вибраций.

Стены деревянные

4.16. Крен, выпучивание, гниение, поражение древесины домовыми грибками и дереворазрушающими насекомыми, просадку следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

Осадка засыпки в каркасных стенах, повреждение гидроизоляции, разрушение штукатурки и обшивки, высокая воздухопроницаемость, протекание, переохлаждение, увлажнение древесины и теплоизоляции конденсационной и грунтовой влагой должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

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

4.18. Сливные доски цоколей, оконных проемов, поясков должны быть плотно пригнаны к стенам и иметь уклон не менее 1 : 3.

Отделка фасадов

4.19. Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрошивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т. д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

Разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

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

облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять;

отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения;

поврежденные места на фасаде восстановить с заменой всех дефектных архитектурных деталей или их реставрацией.

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

4.22. Цоколь следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки (ГКЖ-10, ГКЖ-11) или облицевать.

Цоколи из легкобетонных панелей с поврежденным фактурным слоем или имеющим малую толщину, а также кирпичные цоколи с разрушенной штукатуркой и кладкой, как правило, следует облицовывать плитками из естественного камня, бетонными плитами, керамическими плитками, другими влагостойкими и морозостойкими материалами по согласованию с органами архитектурно-строительного надзора.

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

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

4.24. Железистые включения, имеющиеся в стенах фасадов полносборных домов, должны быть вырублены, а ржавые поверхности защищены. Образовавшиеся при этом раковины, сколы, углубления следует заделать цементным раствором заподлицо с поверхностью изделий.

4.25. Отдельные участки панелей и блоков, выполненные из легкого бетона и не имеющие наружного фактур-

ного слоя, необходимо затереть цементным раствором.

4.26. Участки стеновых панелей с обнаженной арматурой должны быть оштукатурены цементно-песчаным раствором. Отдельные стержни арматуры, выступающие из плоскости панелей, следует углубить в конструкции, предварительно вырубив под ними раствор. Отделку необходимо восстановить в соответствии с существующей.

4.27. Технология ремонта стен зданий из ячеистых бетонов должна приниматься в соответствии с Указаниями по технологии ремонта фасадов крупнопанельных зданий из ячеисто-бетонных панелей (Свердловск, ОНТИ УНИИ Академии коммунального хозяйства, 1973).

4.28. Фасады зданий следует очищать и промывать в сроки, устанавливаемые в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степень загрязнения, наличие выколов, разрушение покрытия) и условий эксплуатации.

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

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

4.30. Фасады, облицованные керамическими изделиями, после очистки следует обрабатывать гидрофобными и другими специальными растворами.

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

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

4.31. Фасады деревянных неоштукатуренных зданий (рубленых, брусчатых и сборно-щитовых) с обшивкой и без обшивки должны периодически окрашиваться масляными или водоэмульсионными синтетическими красками.

4.32. Окраску фасадов зданий следует производить согласно колерному паспорту, выдаваемому городским (районным) архитектором, в котором приведены указания о применении материала, способе отделки и цвете фасада и архитектурных деталей. Окрашенные поверх-

ности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест.

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

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

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

4.36. Стальные детали крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержателей, ухваты водосточных труб и др.) следует располагать с уклоном от стен. На деталях, имеющих уклон к стене, следует установить плотно прилегающие к ним манжеты из оцинкованной стали на расстоянии 5—10 см от стены. Все закрепленные к стене стальные элементы необходимо регулярно окрашивать, защищать от коррозии.

Окраска металлических лестниц, флагодержателей, элементов креплений растяжек электросети, ограждений крыш и решеток вентиляционных отверстий панелей должна производиться масляными красками в соответствии с колерным паспортом дома, как правило, через каждые пять-шесть лет в зависимости от условий эксплуатации.

4.37. Фасады каменных зданий (оштукатуренных стен) должны окрашиваться атмосфероустойчивыми и долговечными перхлорвиниловыми, цементно-перхлорвиниловыми, кремнийорганическими и другими красками и эмалями в соответствии с техническими указаниями на их применение.

4.38. Фасады каменных зданий, включая окрашенные известковой или цементной краской, следует гидрофобизировать кремний-органическими составами (ГКЖ-10, ГКЖ-94), не препятствующими нормальному воздухообмену конструкций.

Защитные покрытия кремнийорганическими жидко-

стями необходимо восстанавливать через пять-шесть лет.

4.39. Установка на фасадах и на крышах реклам, вывесок, плакатов и другого оформления должна производиться по специальному проекту, согласованному с эксплуатационными организациями и городским (районным) архитектором. При этом необходимо исключить передачу в помещения шумов и вибраций от объектов оформления при воздействии на них ветра.

4.40. Изменять архитектуру здания снятием, заменой другими или устройством новых архитектурных деталей, пробивкой и заделкой проемов, изменением формы окон и окраски фасадов здания без разрешения городского (районного) архитектора и жилищного управления не допускается.

4.41. Номерные, указательные и домовые знаки должны устанавливаться по образцам, утвержденным исполкомом местного Совета народных депутатов.

Балконы, козырьки, лоджии и эркеры

4.42. Работники жилищно-эксплуатационных организаций обязаны систематически проверять правильность использования населением балконов, эркеров и лоджий, не допускать размещения на них громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения. Необходимо регулярно разъяснять нанимателям жилых помещений и ответственным за коммунальную квартиру правила содержания балконов, эркеров и лоджий.

4.43. При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, козырьков, лоджий и эркеров работники жилищно-эксплуатационных организаций должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать выходы на них и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту.

4.44. Отсутствие или неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, потеки на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждение ограждений балкона и лоджий должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

Разрушение консольных балок и плит, скалывание опорных площадок под консолями, отслоение, разрушение и обратный уклон (к зданию) пола балконов и лоджий следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

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

4.46. Металлические ограждения, сливы из черной стали, цветочные ящики должны периодически окрашиваться атмосферостойкими красками. Цвет окраски должен соответствовать указанному в колерном паспорте фасада.

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

Цветочные ящики следует устанавливать на поддонах, с зазором от стены не менее 50 м; если проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений балконов (лоджий).

Перекрытия

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

Сверхнормативные прогибы несущих элементов, зыбкость, повышенная звукопроводимость, промерзание, переохлаждение и увлажнение чердачных перекрытий, поражение древесными домовыми грибками и дереворазрушающими насекомыми следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

4.49. Усиление перекрытий, устранение сверхнормативных прогибов перекрытий, устранение смещения несущих конструкций со стен или прогонов (недостаточной глубины опирания элементов), 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.

4.50. Переохлаждаемые перекрытия должны быть утеплены следующим образом:

а) чердачные перекрытия — довести слой теплоизоляции до расчетного, утеплить балки на чердаке вдоль наружных стен на полосе шириной 1 м, толщину изоляции дополнительно увеличить на 15—20 %, утепление переохлаждаемых зон перекрытия с теплым чердаком (под вентшахтами и др.) следует осуществлять по расчету;

б) междуэтажные перекрытия — в местах их примыкания к наружным стенам (после вскрытия пола) уложить теплоизоляцию по торцам панелей и прогонов, оштукатурить внутренние поверхности кирпичных стен в пределах подпольного пространства, уплотнить стыковые соединения панельных стен и сделать скосы из цементно-песчаного раствора;

в) перекрытия над проездами и подпольями — в зонах расположения входных дверей в подъезд и вентиляционных продухов цокольных стен увеличить толщину теплоизоляции на 15—20 % по проекту.

4.51. Чердачные перекрытия с теплоизоляционным слоем шлака, керамзитового гравия и другими должны иметь деревянные ходовые мостики, а по утепляющему слою — известково-песчаную стяжку. В зданиях повышенной этажности необходимо при ремонте произвести тщательное уплотнение стыковых соединений между панелями и мест сопряжения со смежными конструкциями.

4.52. Перекрытия под встроенными котельными, прачечными, углехранилищами, магазинами и производственными помещениями должны быть герметичными, не допускающими появление повышенной влажности, загазованности и специфических запахов в помещениях, расположенных над перечисленными помещениями.

4.53. Неплотности вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия, должны быть заделаны асбестовым шнуром или волокном с предварительной установкой гильзы.

4.54. При обнаружении в кирпичных сводах трещин или выпадения отдельных кирпичей, недопустимых прогибов и сильной зыбкости перекрытия работники жилищно-эксплуатационной организации должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

Полы деревянные

4.55. Разрушение окрасочного слоя, отсутствие и засорение вентиляционных решеток или щелей за плинтусами, подвижность и выпадение отдельных клепок должны устраняться по мере выявления.

Местные просадки, зыбкость, истирание, рассыхание и коробление досок и паркетных клепок, скрип, отсутствие вентиляционных решеток, загнивание, отслоение покрытия от основания следует устранять при ремонте по проекту.

4.56. Полы с повышенной зыбкостью и прогибами необходимо вскрыть, проверить состояние древесины несущих конструкций и упругих прокладок и отремонтировать конструкцию.

4.57. Поврежденные клепки паркета должны быть заменены новыми такого же размера и материала, а отслаивающиеся от оснований — закреплены.

Для устранения скрипа паркетного пола необходимо произвести перестилку паркета с укладкой его по слою строительного картона или толя с заменой поврежденных клепок.

4.58. Паркетные полы должны натираться мастикой или покрываться специальными лаками для полов. Натирку полов (после предварительной очистки специальным раствором) следует производить не реже одного раза в два месяца, покрытие лаком, как правило, через каждые 4—5 лет с предварительной циклевкой поверхности. Мытье паркетных полов не допускается.

Полы с клепками паркета, приклеенными к основанию битумной мастикой, должны натираться только водными мастиками.

4.59. Дощатые полы следует красить масляной краской или эмалью не реже одного раза в три года с предварительной их шпаклевкой.

4.60. Подпольные пространства дощатых полов на лагах по грунту с деревянным перекрытием должны проветриваться через вентиляционные отверстия, устанавливаемые в полу в двух противоположных углах комнаты или в плинтусах в виде щелей из расчета 5 см^2 на 1 м^2 площади помещения. Решетки над отверстиями должны быть уложены на подкладках выше поверхности пола на 10 мм.

4.61. При сильном усыхании новых дощатых полов

необходимо произвести их сплачивание и простружку с последующей окраской.

Значительно изношенные или поврежденные доски следует заменять новыми, проантисептированными с трех сторон; размеры и форма замененных деталей (брусков, плинтусов) должны соответствовать ранее уложенным.

После окончания ремонта пол окрашивается за два раза с предварительной грунтовкой и шпаклевкой оструганных поверхностей.

Полы из линолеума и синтетических материалов

4.62. Полы из линолеума, полихлорвиниловых плиток и релина следует ежедневно протирать теплой или холодной водой и не реже одного-двух раз в месяц натирать специальными мастиками. Мыть эти полы горячей водой с добавлением соды, чистить пемзой или песком не допускается.

4.63. Мастичные бесшовные полы в течение месяца после устройства допускается протирать только влажной тряпкой; по истечении этого срока — протирать и натирать также как и полы из линолеума.

4.64. Снижение статической электризации полов из синтетических материалов, поливинилхлоридного линолеума и плиток и т. д. должно достигаться повышением влажности воздуха в помещениях до 50—55 %, натиркой полов специальными мастиками («Гамма», «ВМ» или воском), обработкой покрытий антистатическими препаратами («Антистатик» и др.).

4.65. Основание пола из линолеума при замене изношенного должно быть отремонтировано и выровнено. Для тонкого линолеума основание следует устраивать из полужестких твердых древесно-волокнистых плит, ячеистого бетона и других материалов, обладающих низким коэффициентом теплоусвоения.

4.66. Поврежденные участки покрытия из линолеума необходимо ремонтировать или заменять, подбирая материал по цвету и рисунку. Отслоившееся покрытие из линолеума и синтетических плиток следует хорошо просушить и наклеить на мастике, предварительно очистив основание.

Местные вздутия линолеумного покрытия следует устранять проколом их шилом и последующей укладкой

мешочков с горячим песком, при укладке линолеума на резинобитумной мастике — проглаживанием горячим утюгом через бумагу.

Полы керамические, мозаичные и цементные

4.67. Участки пола с повреждением и отслоившимися плитками должны быть отремонтированы сразу же после обнаружения дефекта.

Керамические плитки, отставшие от бетонного основания, перед употреблением должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе, а также с помощью коллоидно-цементного, эпоксидного или другого клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку.

4.68. Заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах должна производиться слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы. Поверхность основания под полы должна быть прочной, насеченной, очищенной от пыли, а также увлажненной (под асфальтовые полы основание не увлажняется).

Отремонтированные места цементных полов на вторые сутки следует зажелезнить цементом.

4.69. Полы из керамических, мозаичных и цементных плиток необходимо мыть теплой водой не реже одного раза в неделю.

Перегородки

4.70. Зыбкость, выпучивание, трещины и щели в сопряжениях со смежными конструкциями, неплотности в местах пересечения трубопроводов с перегородками, выпадение и отслоение облицовочных плит, растрескивание, отслоение и разрушение штукатурки, увлажнение на участках расположения приборов водоснабжения и отопления, повышенная звукопроводность должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

4.71. Зыбкость перегородок необходимо уменьшать восстановлением и установкой дополнительных креплений к смежным конструкциям.

Если перегородки из мелких элементов имеют значительный наклон или выпучивание, а в горизонтальных швах появились трещины, то их следует переложить или заменить новыми.

4.72. Сквозные трещины в перегородках, а также неплотности по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить специальными герметизирующими материалами или проконопатить паклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон известково-гипсовым раствором.

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

4.73. Трещины по периметру отопительной панели и пространство между гильзой и трубопроводом центрального отопления необходимо проконопатить асбестовым шнуром, затереть цементно-известковым раствором с добавлением 10—15 % асбестовой пыли.

4.74. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена тем же раствором.

4.75. Облицовку, потерявшую сцепление с перегородкой, следует снять и сделать заново.

При восстановлении облицовки следует применять плитку, однотипную по форме и цвету.

4.76. Участки с поврежденной облицовкой из листов сухой гипсовой штукатурки СГШ следует заменять с восстановлением отделки. Небольшие по размерам пробоины допускается заделывать гипсовым составом.

4.77. Обшивку из сухой штукатурки, поврежденной на значительной площади, следует заменять обшивкой из сухой штукатурки или древесно-волокнистыми плитами с последующей отделкой поверхности аналогично существующей.

4.78. Полости, образовавшиеся в каркасных перегородках, необходимо засыпать эффективными звукоизоляционными материалами или закладывать минераловатными плитами.

4.79. Крепление настенного оборудования на асбестоцементные перегородки санитарно-технических кабин, если для этого не предусмотрены специальные приспособления, не допускается.

4.80. Деформации в кровельных несущих конструкциях: деревянных (нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и других элементов), железобетонных (разрушение защитного слоя, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины и др.), в кровлях из листовой стали (ослабление гребней и фальцев, коррозия, пробоины и свищи, разрушение окрасочного или защитного слоя), в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов (повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоев), мастичных (отслоение, разрушение мастичного слоя) должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

4.81. В процессе эксплуатации деревянных несущих конструкций необходимо подтягивать болты, хомуты и другие металлические крепления в узловых соединениях и при необходимости заменять поврежденные и загнивающие отдельные элементы. При аварийном состоянии конструкций должны быть приняты меры по обеспечению безопасности людей.

4.82. Разрушенные защитные слои железобетонных несущих элементов крыш и выбоин с частичным оголением арматуры необходимо восстанавливать, а трещины — заделывать цементным раствором. Если повреждения привели к потере несущей способности конструктивных элементов, то их следует усилить или заменить.

4.83. Осмотр, очистку и ремонт стальных кровель следует производить только в валяной или резиновой обуви. Ремонт крыш с асбестоцементными кровлями должен выполняться с передвижных стремянок. При этом необходимо выполнять все меры, предусмотренные правилами техники безопасности.

4.84. Защитная окраска кровель и водосточных труб из черной стали должна производиться масляной краской (за два раза) или другими антикоррозионными за-

щитными составами не реже одного раза в 3—4 года. Участки кровли с нарушенным окрасочным слоем необходимо окрашивать немедленно, не дожидаясь очередной общей окраски кровли. При появлении коррозии на кровлях и водосточных устройствах из оцинкованной стали их также следует красить антикоррозионными составами. Перед окраской кровлю необходимо отремонтировать и очистить от мусора и пыли.

4.85. Мягкие кровли должны покрываться защитными мастиками не реже одного раза в три года или окрасочными составами с алюминиевой пудрой не реже одного раза в шесть лет в соответствии с Указаниями по технической эксплуатации крыш жилых зданий с рулонными, мастичными стальными кровлями (М.: Стройиздат, 1986).

4.86. На кровлях из рулонных или мастичных материалов следует устраивать защитные покрытия в соответствии с требованиями СНиП 2.03.11—89, СНиП II-26-76.

4.87. Стальные связи и размещенные на крыше и в чердачных помещениях детали через каждые три-четыре года должны окрашиваться антикоррозионными составами.

4.88. Несущие конструкции крыши, устройства и оборудование, в том числе расположенные на крыше, карниз и водоотводящие элементы крыши, ограждения, гильзы, анкеры, устройства молниезащиты должны быть до ремонта кровельного покрытия приведены в технически исправное состояние.

4.89. Уплотнение неисправных лежачих и стоячих фальцев кровель из листовой стали следует производить с предварительной их промазкой суриком или герметиком, заделку мелких отверстий и свищей (до 5 мм) — суриковой замазкой или герметиком, постановкой заплат из листовой стали, мешковины на замазке или герметике. Замена отдельных, сильно поврежденных листов новыми, а также другие ремонтные работы на кровле должны производиться в соответствии с вышеупомянутыми Указаниями (см. п. 4.85).

Неисправности, являющиеся причиной протечек кровли, должны быть устранены в сроки, указанные в прил. 8.

4.90. Сменяемые поврежденные элементы или отдельные участки кровли из штучных материалов должны

укладываться на сплошную обрешетку по слою рулонного материала (толя, рубероида и т. д.).

4.91. В кровлях из штучных материалов при значительном задувании снега в чердачное помещение стыки между элементами кровельного покрытия необходимо промазывать цементным раствором.

4.92. На рулонных и мастичных кровлях устранение разрывов, просадки, обратных уклонов, мешающих стоку воды, отслоений и вздутий покрытия гидроизоляционного ковра, расслоения полотнищ между собой и в сопряжениях с выступающими над крышей устройствами и других дефектов, снижающих гидроизоляционные свойства, и восстановление защитного слоя должно производиться в соответствии с Технологическими картами на усовершенствованные процессы ремонта крупнопанельных зданий (М.: Стройиздат, 1983).

4.93. Кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами следует заводить в штрабы и защищать фартуком из оцинкованной стали, а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами — устанавливать дополнительную стальную гильзу с фланцем.

4.94. Тесовые, гонтовые и драночные кровли следует ремонтировать путем смены загнивших элементов. При этом должны предусматриваться меры, предохраняющие кровлю от загнивания.

4.95. Производство конструктивных изменений крыши допускается только по согласованию с городским (районным) архитектором.

4.96. 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.

4.97. На крышах зданий высотой в три этажа и более, не имеющих ограждений, допускается надежно заделывать в строительные конструкции стальные петли для крепления к ним предохранительных поясов рабочих во время ремонтных работ у свеса кровли.

При капитальном ремонте скатных кровель следует

предусматривать крепежные устройства для крепления страховочных веревок.

4.98. После окончания работ по ремонту кровли, дымовых труб, парапетов и других все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю.

4.99. Несущие конструкции крыш, к которым подвешиваются люльки или другое подвесное оборудование для ремонта фасадов, необходимо проверить на прочность и надежность.

4.100. Устранение обледенения, обильного конденсата и инея на внутренних поверхностях кровли, а также перегрева помещений верхнего этажа следует производить в соответствии с вышеупомянутыми Указаниями (см. п. 3.23).

4.101. Подвеска к карнизам люлек для ремонта фасадов и крыш должна осуществляться в соответствии с требованиями Правил техники безопасности при эксплуатации жилых и общественных зданий (М.: Стройиздат, 1981). Для установки допускается использовать специальные вентиляционные отверстия (продухи).

4.102. Установка на крышах транспарантов, световых реклам и других устройств допускается только по утвержденным проектам.

4.103. Установка радио- и телевизионных антенн нанимателями жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий в крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускаются.

4.104. Производить сметание хвои, листьев и мусора в желоба и воронки внутренних и наружных водостоков не допускается.

4.105. Находиться на крыше людям, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.

Крыши бесчердачные (совмещенные)

4.106. Устранение сырости в бесчердачной крыше следует производить путем укладки вдоль наружной стены дополнительной теплоизоляции на поврежденном участке или путем его утепления с внутренней стороны. При конденсационном увлажнении невентилируемой бесчер-

дачной крыши на значительной площади необходимо реконструировать крышу с устройством в ней осушающих продухов, слоя пароизоляции и укладкой в отдельных зонах дополнительной теплоизоляции.

4.107. В эксплуатируемых плоских железобетонных крышах с внутренним водостоком, устраиваемым в полах на дренажном слое или на отдельных опорах, необходимо не менее одного раза в три года проверять состояние гидроизоляционного слоя ковра, защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующую способность дренирующего слоя, а также опирание железобетонных коробов и ваз (с зелеными насаждениями на крыше) и исправлять их.

Водоотводящие устройства

4.108. Неисправности системы водоотвода: наружного (загрязнение и разрушение желобов и водосточных труб, нарушение сопряжений отдельных элементов между собой и с кровлей, обледенение водоотводящих устройств и свесов) и внутреннего (протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение и обледенение воронок и открытых выпусков, разрушение водоотводящих лотков от здания, протекание стыковых соединений водосточного стояка, конденсационное увлажнение теплоизоляции стояков) следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

4.109. Замену отдельных элементов водоотводящих устройств по мере износа следует производить из оцинкованной листовой стали по ГОСТ 7623—84.

4.110. Заменяемые водосточные трубы, как правило, следует прокладывать вертикально, без переломов, непосредственно через карнизы при условии устройства в них манжет из оцинкованой стали.

Примечание. В зданиях, находящихся на учете инспекции по охране памятников архитектуры, это мероприятие должно быть согласовано с комиссией по охране памятников.

4.111. Системы внутренних водостоков с открытыми выпусками в 1 и 2 климатических районах должны иметь аварийные водосливы в сеть бытовой канализации.

Системы внутренних водостоков с открытыми выпусками должны быть оборудованы температурными ком-

пенсаторами и желобами, обеспечивающими отвод атмосферных вод от здания не менее чем на 2 м.

4.112. Водоприемные воронки внутреннего водостока должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренирующими отверстиями. Их надлежит периодически очищать от мусора и наледи. В районах с холодными зимами водоприемные воронки следует устанавливать с электроподогревателями на стояках непосредственно под нижней поверхностью крыши. Стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять по расчету.

Очистка крыш от снега и устранение интенсивного обледенения водоотводящих устройств

4.113. Крыши с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега, не допуская накопления его слоем более 30 см. При оттепелях снег следует сбрасывать и при меньшей толщине.

Очистка от снега и льда крыш должна поручаться рабочим, знающим правила содержания кровли и выполняться только деревянными лопатами.

Повреждение кровли, свесов, желобов и водоприемных воронок необходимо устранять немедленно.

Примечания: 1. *На кровлях с уклоном скатов более* 45° и свободным сбрасыванием воды (черепичных, гонтовых, драночных) очищать снег следует только в разжелобках, над карнизами и в других местах скопления снега.

2. На участках территории, где производятся работы по сбрасыванию снега с крыш, необходимо обеспечить безопасность пешеходов.

4.114. Повреждения при сбрасывании снега с крыши выступающих элементов здания, световых реклам, вывесок, электрических и телефонных проводов, телевизионных антенн, а также зеленых насаждений должны устраняться немедленно за счет лиц, допустивших повреждения.

4.115. Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком следует производить лишь в случае протечек на отдельных участках.

4.116. Обледенение свесов и водоотводящих устройств чердачных крыш, образовавшееся в процессе эксплуатации дома, должно быть устранено путем ремонта вентиляционных коробов, доводки до нормативной величи-

ны теплоизоляции чердачных перекрытий, трубопроводов, центрального отопления и горячего водоснабжения, обеспечения герметизации притворов входных дверей или люков на чердак. В случае недостаточности этих мер необходимо обеспечить интенсивное проветривание чердачного помещения с помощью устройства в крыше специальных вентиляционных отверстий (продухов).

Специальные вентиляционные отверстия следует устраивать:

в карнизных частях — щелевые продухи в виде щелей под обрешеткой свеса кровли или точечные продухи в виде отдельных отверстий, пробиваемых в карнизной части стены по осям окон или простенков, или тех и других вместе взятых;

в коньке крыши в виде щелей под обрешеткой у конька и кровли.

Площадь вентиляционных отверстий следует принимать по расчету, выполненному проектной организацией.

Примечания: 1. В крышах со специальными вентиляционными отверстиями слуховые окна допускается оставлять в минимальном количестве при полном их остеклении исходя из требований противопожарных норм проектирования зданий, а при освещении чердака фронтон или светопрозрачные участки кровли при наличии выхода через люк с балкона — не устраивать их.

При невозможности устройства специальной вентиляции в чердачном помещении здания следует, как правило, при капитальном ремонте крыши сделать внутренний водосток с расположением желоба в нижней части ската и в пределах чердачного помещения (преимущественно на скате со стороны здания, расположенного на красной линии).

2. В зданиях высотой до пяти этажей включительно, расположенных с отступом от красной линии не менее чем на 1,5 м и от проекции свеса кровли, допускается устройство наружного неорганизованного водоотвода. При этом обязательно предусматривать козырьки над входом в лестничную клетку и над балконами верхних этажей.

4.117. Обнаруженные при очередных осмотрах крыш неисправности вентиляционных отверстий должны устраняться в сроки, указанные в прил. 8.

Вентиляционные отверстия необходимо регулярно очищать от мусора.

Заделка вентиляционных отверстий не допускается.

4.118. Темные кровли рекомендуется окрашивать лакокрасочными составами светлых тонов, обладающими повышенными водоотталкивающими свойствами.

4.119. На стальных скатных кровлях следует устраивать лотки, закрывающие воронки, а также покрывать

кровли (особенно свесы) и желоба специальными составами, предотвращающими образование наледей.

Окна и двери

4.120. Неисправности заполнений оконных и дверных проемов: неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнений; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен; засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание филенок балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединениях отдельных элементов между собой; обледенение отдельных участков окон и балконных дверей, приточных отверстий вентиляционных приборов под подоконниками в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

4.121. Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными герметизирующими материалами, просмоленной или смоченной в цементном молоке паклей с последующей заделкой цементным раствором.

4.122. В процессе эксплуатации необходимо обеспечивать:

жесткость угловых сопряжений створок переплетов и дверных балконных и входных в квартиры полотен;

плотность притворов оконных переплетов и дверных балконных и входных в квартиры полотен (пристрожкой и уплотнением притворов пенополиуретановыми, резиновыми и другими прокладками) в соответствии с прил. 20;

отвод атмосферных вод, стекающих с окон, путем устройства нормативных уклонов сливов, их выноса от стен и плотной заделки их кромок, в боковые откосы стен и нижней к переплетам оконной коробки;

исправность деревянных отливов к переплетам и балконным дверям с нормативным их выносом и уклоном.

Отливы должны быть закреплены шурупами, а места соединения их с переплетом тщательно зашпаклеваны;

установку защитного фартука на пороге балконной двери, перекрывающего сопряжения коробки со стеной (при отсутствии козырька);

установку стекла на двойной замазке.

4.123. Окраску оконных переплетов и дверных полотен следует возобновлять не реже, чем через шесть лет (преимущественно совмещать с ремонтом фасада).

Весной (после отключения систем отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности остекления окон, балконных дверей и входных дверей в подъездах следует очищать от загрязнений, как правило, химическими средствами, а фанерованные дубовым шпоном двери следует периодически циклевать и покрывать лаком.

Все детали входных дверей из цветных или нержавеющих металлов (петли, ручки, нашивные листы, рейки у стекол) должны периодически по мере загрязнения очищаться до блеска, а повреждения устраняться.

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

4.125. Стекла входных дверей в подъезд должны быть, как правило, армированные, закрепленные на эластичных резиновых прокладках или защищены решетками.

4.126. Заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т. п.), должны заменяться новыми проантисептированными аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами. Все поверхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы.

4.127. Установка вторых входных дверей в квартиры допускается по разрешению жилищных организаций за счет средств квартиросъемщика, если это не противоречит правилам противопожарной безопасности.

4.128. Спаренные балконные двери с низкими теплотехническими качествами следует утеплять укладкой между филенками слоя эффективного теплоизоляционного материала (пенопласт, антисептированный оргалит, минеральный войлок и т. п.).

Окна и балконные двери с двойным остеклением в районах с расчетной температурой наружного воздуха минус 30 °С и ниже необходимо при капитальном ремонте со стороны помещений дополнять третьим переплетом в соответствии с указаниями главы СНиП II-3-79** и ГОСТ 16289—80.

4.129. Уплотняющие прокладки (из полушерстяного шнура, губчатой резины или пенополиуретана) в притворах оконных переплетов и балконных дверей следует заменять через каждые шесть лет. Прокладки должны устанавливаться после окраски переплетов (полотен). Окраска прокладок не допускается.

4.130. Изменять рисунок переплета, окрашивать заполнения оконных и дверных проемов снаружи, замазывать и заклеивать бумагой притворы спаренных переплетов и балконных дверей на зимний период при отсутствии в них форточек или открывающихся фрамуг, применять серную кислоту, хлорную известь и другие гигроскопические материалы для осушки межрамных пространств окон с раздельными переплетами не допускается.

Световые фонари

4.131. Неисправности световых фонарей (износ деревянных и металлических переплетов, повреждений и загрязнения стекол, недостаточное крепление и неплотное прилегание стекол, плохая промазка фальцев и стыков соединений, отслоение и разрушение окрасочного слоя переплетов) следует своевременно устранять, не допуская дальнейшего ухудшения их состояния.

Окраску световых фонарей с наружной и внутренней стороны следует производить через каждые три — пять лет.

Лестницы

4.132. Неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил)

следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

4.133. Металлические элементы лестниц следует периодически через каждые пять-шесть лет окрашивать, предварительно очищая поверхности от ржавчины.

Металлические косоуры должны быть оштукатурены или окрашены огнеупорной краской.

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

4.135. Заделку трещин, углублений, выбоин и околов в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций. Потерявшие прочность лестничные ступени в разборных маршах должны быть заменены новыми.

Зазоры между лестничным маршем и стеной следует заделывать цементным раствором.

Исправлять сколы в валиках проступей рекомендуется путем применения готовых вставок или бетонирования на месте.

В каменных ступенях поврежденные места следует вырубать и заделывать вставками из камня.

4.136. Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов.

4.137. Поврежденные бетонные проступи лестничных маршей допускается оклеивать поливинилхлоридными материалами на мастичных составах (КН-2, КН-3 и др.) при условии предварительного выравнивания поверхности проступи.

4.138. Расшатавшиеся лестничные перила должны быть укреплены:

зачеканкой гнезд вокруг стоек цементным раствором;

установкой металлических планок, приваренных к стойкам двух смежных маршей;

установкой упоров, заделываемых в торцах ступеней и привариваемых к стойкам.

4.139. Деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие поврежде-

ния (заусенцы, неровная поверхность) следует устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня.

Поврежденные участки поливинилхлоридного поручня следует вырезать и заменять новыми такой же формы и такого же цвета. Стыки вставок поручня должны быть сварены и зачищены.

4.140. Неисправности состояния деревянных лестниц (загнивание, механические повреждения несущих элементов, недостаточная прочность крепления тетив к подкосоурным балкам и лестничных перил к тетивам, износ лестничных площадок и ступеней, отслоение и разрушение окрасочного слоя) следует своевременно устранять, не допуская ухудшения состояния конструкции.

4.141. Пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять.

4.142. Окраску конструкций лестниц следует производить через каждые три года.

4.143. Прогибы лестничных маршей и площадок и другие деформации деревянных лестниц следует устранять в соответствии с правилами, приведенными для эксплуатации каменных лестниц.

Печи

4.144. Неисправности печей: неравномерный нагрев поверхностей, трещины в печах и трубах, щели вокруг разделки и выпадение из нее кирпичей, плохая тяга, перегревание и разрушение топливной камеры и дымоходов, повреждение топочной арматуры и ослабление ее в кладке, разрушение боровов и оголовков труб, а также обледенение оголовков дымовых газовых труб следует устранять по мере выявления недостатков, не допуская ухудшения состояния конструкций.

4.145. Неисправности печей и кухонных очагов, вызывающие нарушения противопожарных требований и утечку газа, а также обледенения оголовков дымовых труб (газоходов), должны быть устранены немедленно, остальные — до начала отопительного сезона.

4.146. Перекладка старых печей и кухонных очагов должна производиться по более совершенным конструктивным схемам.

4.147. Очистку от сажи дымоходов и труб печей следует производить перед началом и в течение отопительного сезона через каждые три месяца.

4.148. Переустройство печей и кухонных очагов с дровяного на минеральное или газообразное топливо допускается производить при соблюдении требований СНиП II-37-76 и других нормативных документов по переустройству печей и кухонных очагов.

4.149. Пользование печами на газовом топливе, оборудованными эжекционными горелками с автоматикой или газогорелочными устройствами ГДП-1,5 и ГК-17, допускается нанимателями жилых помещений при условии предварительного инструктирования их работниками треста по эксплуатации газового хозяйства.

4.150. Профилактическое обслуживание и ремонт оборудования газовых печей должны производиться специализированной эксплуатационной организацией газового хозяйства.

4.151. Перед началом отопительного сезона комиссия в составе представителей эксплуатационной организации газового хозяйства, жилищно-эксплуатационной организации и представителя добровольного пожарного общества по очистке труб должна проверить газовые отопительные печи и их оборудование, а также дымоходы и трубы и составить акты о допуске и эксплуатации печей по формам согласно прил. 22.

4.152. Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать своевременное удаление наледей в оголовках дымовых и газовых труб и восстановление защитных устройств от проникания в каналы атмосферных осадков, а также эксплуатацию печей по соответствующим правилам и нормам.

4.153. Печи и очаги должны иметь предтопочные листы, а также разделки от дымоходов до деревянных конструкций, соответствующие нормам проектирования.

4.154. Устраивать в чердачных помещениях горизонтальные борова, а также прочистные отверстия в дымовых трубах в пределах чердака не допускается.

4.155. Эксплуатация печей и очагов со сквозными трещинками в кладке и неисправными дверцами не допускается.

4.156. Сушить и держать дрова, уголь или другие горючие материалы на печках и в кухонных очагах, а также у топок печей не допускается.

4.157. Пользоваться легковоспламеняющимися жидкостями (керосином, бензином, денатуратом и др.) для растопки печей и очагов, а также топить углем, коксом и другими видами топлива печи и очаги, не приспособленные для этого топлива, не допускается.

4.158. Хранить незатушенные угли и золу в сгораемой или металлической посуде, установленной на сгораемой подставке, не допускается.

4.159. Задвижки в печах следует закрывать при полном сгорании топлива.

4.160. Вентиляционные каналы использовать в качестве дымоходов не допускается.

4.161. Антенны радиоприемников и телевизоров крепить к дымовым трубам не допускается.

4.162. Устройство и использование временных печей допускается при наличии разрешения жилищно-эксплуатационной организации.

4.163. Непрерывная топка печей дровами более 3 ч (за исключением печей длительного горения) не допускается.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Контроль состояния металлических закладных деталей, герметизация стыков в полносборных зданиях

4.164. К выборочному первому вскрытию конструктивных узлов следует приступать через 20—25 лет после сдачи дома в эксплуатацию. При незначительных коррозионных поражениях стальных деталей дальнейшее наблюдение за состоянием стальных элементов должно осуществляться через каждые последующие 10—15 лет (частично в узлах, вскрывавшихся ранее, частично в других узлах, вскрываемых вновь), значительных — не позднее, чем через 5 лет.

В случае обнаружения деталей, площадь поперечного сечения которых вследствие повреждения коррозией уменьшилась более чем на 30 %, необходимо вскрыть аналогичные узлы в здании в количестве не менее трех.

4.165. Вскрывать в первую очередь следует несущие закладные детали, находящиеся в наиболее неблагоприятных температурно-влажностных условиях эксплуатации, а также в местах, где на поверхности конструкций

имеются трещины, отслоения защитного слоя, коричневые ржавые пятна.

4.166. Работы по вскрытию и заделке конструкций должны быть организованы жилищно-эксплуатационной организацией с привлечением строительно-монтажной и проектной организации.

4.167. Неисправности герметизации стыков (раковины, наплывы, щели, поврежденные участки, снижение толщины герметика, адгезия его к поверхности бетона, ползучесть, а также воздухопроницаемость стыков) должны устраняться по мере выявления, не допуская дальнейшего ухудшения герметизации.

4.168. Контроль (выборочный) за состоянием герметизации стыков наружных стен полносборных зданий и сопряжений по периметру оконных и дверных блоков должен производиться: первый — через три года после герметизации, последующие — через пять лет.

4.169. Параметры качества заделки, количественные показатели воздухопроницаемости стыков должны отвечать требованиям проекта, главы СНиП II-3-79** и СНиП 3.03.01—87.

Защита конструкций и трубопроводов от коррозии

4.170. Температурно-влажностный режим, паро-, гидроизоляционная защита конструкций и помещений, в которых установлены трубопроводы, осушение прилегающего к зданию участка местности, прокладка трубопроводов в каналах, защищенных от увлажнения, снижение влияния блуждающих токов и выполнение мероприятий по защите от них подземных трубопроводов, включающих устройство и периодическое восстановление защитных покрытий конструкций и трубопроводов, подавление и отвод коррозийных токов (катодная и протекторная защита, дренаж блуждающих токов), антикоррозийная защита конструкций и трубопроводов должны удовлетворять требованиям СНиП 2.03.11—85.

Защита деревянных конструкций от разрушения домовыми грибками и дереворазрушаемыми насекомыми

4.171. Объем работ по защите деревянных конструкций от разрушения домовыми грибками и дереворазрушающими насекомыми следует определять жилищно-

эксплуатационной организацией с привлечением для выполнения этой работы специализированных лабораторий.

4.172. Жилищно-эксплуатационные организации должны в процессе эксплуатации зданий выполнять предупредительные (профилактические) меры по своевременному устранению источников увлажнения древесины, создавать конструкциям осушающий режим, восстанавливать гидроизоляцию, производить антисептирование и др. Во время ремонта следует использовать сухие органические материалы, защищать конструкции парогидроизоляционными слоями, устранять вентилируемые воздушные прослойки, создающие осушающий режим, производить антисептирование конструкций и их элементов.

Пораженные дереворазрушителями элементы стен должны быть заменены новыми с выполнением работ по антисептированию и гидроизоляции.

4.173. Работы по ликвидации выявленных очагов поражений и по выполнению защитных мероприятий следует производить в соответствии с указаниями СНиП 3.03.01—87.

Если обнаружено снижение прочности несущих элементов конструкций из органических материалов, следует установить причины, при необходимости заменить поврежденные участки конструкций, усилить их в зависимости от состояния материала, антисептировать и покрыть огнезащитными красками.

Гидроизоляция

4.174. Жилищно-эксплуатационные организации в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизация стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляция трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы

дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.).

4.175. Предупреждение поступления грунтовых вод в подвалы, устранение отсыревания нижних частей стен вследствие воздействия грунтовой влаги должны производиться путем восстановления или устройства вновь горизонтальной и вертикальной гидроизоляции фундаментов, цоколя и пола подвала, инъецирования в кладку гидрофобизирующих составов, создающих в стене водонепроницаемую зону, устройства осушающих галерей, дренажной системы, применения электроосматических и других методов.

4.176. Дренажи необходимо очищать: не реже двух раз в год в первые два-три года эксплуатации, один раз в один-три года (в зависимости от грунта) в последующий период эксплуатации.

4.177. Здания, расположенные в зоне разлива рек, должны быть оборудованы защитными стенами у оконных приямков, входов в подвал, поднятыми выше максимального уровня паводковых вод.

Примечание. Жилищно-эксплуатационные организации должны осуществлять специальные мероприятия по предупреждению затопления территорий паводковыми или ливневыми водами.

4.178. Впадины и трещины в покрытиях и на водоотводящих устройствах придомовой территории должны быть заделаны, а выпуклости на путях стока воды — срезаны. Просадки, образовавшиеся в местах прокладки инженерных сетей (водопровода, канализации, теплотрасс и т. д.) или в насыпных грунтах, необходимо немедленно засыпать песчаным грунтом с послойным трамбованием, а покрытие восстановить.

Уклоны участков зеленых насаждений (газонов, придомовых садов и др.) должны быть в пределах 0,04—0,11, открытых поверхностей придомовой территории — не менее 0,005, кюветов — не менее 0,004.

Примечание. Жилищно-эксплуатационные организации обязаны обеспечивать постоянный доступ к смотровым колодцам водопровода, теплосети, телефонной сети и другим инженерным сетям, находящимся на ее территории.

4.179. Кюветы, лотки и другие водоотводящие устройства, люки, расположенные в пределах придомовых участков, необходимо очищать от земли, мусора, травы ежегодно.

Снижение шумов и звукоизоляция помещений

4.180. Неисправности звукоизоляции ограждающих конструкций, звукоизолирующих прокладок в полах, перекрытиях и их примыканиях к стенам и перегородкам, в заполнениях оконных и дверных проемов, гильз в местах пересечения трубопроводами, стен, перегородок, перекрытий, жесткого крепления оборудования к стенам, перекрытиям, недостаточная изоляция перекрытий от ударного шума, неудовлетворительная регулировка и установка оборудования, механизмов и приборов, в том числе встроенных производств, и т. д. должны своевременно выявляться и устраняться при текущем и капитальном (по проекту) ремонтах.

4.181. Снижение уровня шума и вибрации, проникающих в помещения через ограждающие конструкции (стены, перегородки, перекрытия), повышение звукоизоляции конструкций необходимо осуществлять в соответствии с требованиями СНиП 2.08.01—89 и СНиП II-12-77.

4.182. Повышение звукоизоляции от воздушного и ударного шумов ограждающих конструкций жилого дома (межквартирных стен и перегородок, лестничных клеток, междуэтажных перекрытий, перекрытий над подвальными или цокольным этажом и помещениями, размещенными на чердаке), а также по устранению (снижению) шумов от работы инженерного оборудования и встроенных производств должно производиться в процессе капитального ремонта дома по соответствующему проекту.

4.183. Входные наружные двери в подъездах дома, как правило, должны иметь дверные закрыватели с амортизаторами, обеспечивающими плотное и бесшумное закрывание дверей. Двери и лифтовые кабины должны быть оборудованы устройствами, обеспечивающими их бесшумную работу.

4.184. Мероприятия по устранению бытовых шумов должны устанавливаться по п. 9, *е* Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденных постановлением Совета Министров РСФСР от 25.09.1985 г. № 415.

Теплоизоляция ограждающих конструкций

4.185. Теплоизоляцию ограждающих конструкций жилых зданий следует устраивать в соответствии с требованиями СНиП II-3-79**.

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

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

просушки отсыревших участков стен и крыш;

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

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

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

ремонта кровельного покрытия.

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

Подготовка жилых домов к эксплуатации в зимних условиях

4.187. Подготовку жилищного фонда к эксплуатации в зимних условиях необходимо осуществлять в соответствии с требованиями ежегодных приказов Минжилкомхоза РСФСР и настоящих Правил, при этом надлежит:

устранить неисправности: стен, крыш, перекрытий чердачных, над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов и установок с газовыми нагревателями;

привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного

отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и из оконных приямков;

обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, а также нормальный температурно-влажностный режим подвальных и чердачных помещений.

4.188. План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях должен составляться жилищно-эксплуатационной организацией с учетом результатов весеннего осмотра жилых зданий и недостатков, выявленных в прошедший зимний период.

Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной и теплового узла, следует обсудить и утвердить на общем собрании жилищно-эксплуатационной организации совместно с представителями общественных домовых комитетов и установить контроль за их исполнением.

4.189. Подготовке к зиме (гидравлические испытания, ремонт, проверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла и горячей воды во все квартиры (котельные, тепловые сети к зданиям, находящиеся на балансе и обслуживании жилищно-эксплуатационных организаций, групповые и местные тепловые пункты в зданиях, системы отопления, вентиляции и горячего водоснабжения).

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

Устройства газового хозяйства должны иметь настройку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.

Оборудование насосных станций, систем противопожарной защиты, противопожарного оборудования должно быть отрегулировано и исправлено.

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

котельных и тепловых сетей, утвержденных в установленном порядке.

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

4.191. В летний период должны быть проведены следующие работы:

а) по котельным — ревизия арматуры и оборудования приборов КИП и автоматики, устранение щелей в обмуровке котлов и дымоходов, подготовлен контингент операторов и осуществлен завоз топлива: твердого — в расчете 70 % потребностей в отопительном сезоне, жидкого — по наличию складов, но не менее среднемесячного запаса. Расчет потребного количества топлива следует производить в соответствии с Временными методическими указаниями по определению расходов тепла, топлива, электроэнергии и воды на технические нужды котельных предприятий, отопительных котельных и тепловых сетей (М.: ОНТИ АКХ, 1970). Хранение топлива следует производить в соответствии с Правилами технической эксплуатации котельных жилищно-коммунального хозяйства. (М.: Стройиздат, 1973);

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

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

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

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

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

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

4.192. Приемка подготовленных к зиме зданий должна проводиться комиссией и оформляться Паспортом готовности дома к эксплуатации в зимних условиях по форме согласно прил. 7. Паспорт должен утверждаться руководителем райжилуправления (объединения), ведомства, ЖСК и дает право жилищно-эксплуатационной организации эксплуатировать здание в зимних условиях.

4.193. К работе в зимних условиях должны быть выполнены:

а) подготовка и переподготовка кадров работников котельных, тепловых пунктов, дворников, работников аварийной службы и рабочих текущего ремонта;

б) подготовка аварийных служб (автотранспорт, оборудование средств связи, инструменты и инвентарь, запасы материалов и инструктаж персонала);

в) подготовка схем внутридомовых систем водопровода и канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем).

4.194. Начало отопительного сезона следует устанавливать при устойчивом в течение шести суток понижении среднесуточной температуры наружного воздуха ниже 8 °С, конец — при повышении среднесуточной температуры до 8 °С.

4.195. Подготовка к зиме государственного, кооперативного и принадлежащего гражданам на правах личной собственности жилищного фонда должна быть завершена до начала отопительного сезона. За подготовкой этого фонда должен быть установлен контроль со стороны исполкомов местных Советов народных депутатов.

4.196. Подготовку к зиме жилищного фонда следует завершать, включая проведение пробных топок систем центрального отопления и печей: в северных и восточных районах до 1 сентября, в центральных — до 15 сентября, в южных — до 1 октября.

4.197. В неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, утеплить противопожарный водопровод. При наличии воды в подвалах следует ее откачать, закрыть продухи в технический подвал, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел.

4.198. В зимний период следует обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале.

5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Теплоснабжение

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

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

Инженерно-технические работники и рабочие по эксплуатации систем теплоснабжения и вентиляции, обслуживающие жилые здания, должны знать эти системы и оборудование как по чертежам, так и в натуре.

5.3. Жилищно-эксплуатационные организации обязаны:

совершенствовать системы теплоснабжения и вентиляции, способствуя повышению эффективности их работы, экономии расхода тепла, электрической энергии и воды в соответствии с требованиями Инструктивных указаний по снижению потерь тепла в эксплуатируемых жилых зданиях (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1983), Рекомендаций по повышению эффективности действия систем отопления, вентиляции и горячего водоснабжения в многоэтажных жилых зданиях (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1983), Ин-

струкции по обслуживанию и ремонту подогревателей в условиях эксплуатации (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1985);

проводить с эксплуатационным персоналом и нанимателями жилой площади соответствующую разъяснительную работу;

производить реконструкцию систем и оборудования в соответствии с Рекомендациями по повышению эффективности отопления лестничных клеток многоэтажных зданий (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1985);

совершенствовать учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды в соответствии с Методическими указаниями по оптимизации потребления теплоты и воды на нужды горячего водоснабжения жилых и общественных зданий (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1985);

внедрять автоматизацию и диспетчеризацию систем в соответствии с требованиями Инструкции по режимам работы закрытых систем теплоснабжения от районных котельных при комплексной автоматизации регулирования отпуска теплоты в центральные тепловые пункты (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1984), Методических указаний по автоматизации систем горячего водоснабжения жилых зданий в закрытых тепловых сетях (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1986);

широко использовать прогрессивные технические решения и передовой опыт эксплуатации.

Реконструкция и наладка систем должны производиться, как правило, по договорам со специализированными, монтажными и наладочными организациями. Проектная документация должна быть утверждена в установленном порядке. Все изменения при переоборудованиях должны быть отражены в исполнительных чертежах.

5.4. Надежная эксплуатация систем теплоснабжения может быть обеспечена своевременным проведением планово-предупредительного ремонта и исправным содержанием:

генераторов тепла (котельных) с разработкой режимных карт работы котлов, обеспечением их высококачественным топливом, необходимым для данных типов котлов, подачей ими требуемого количества теплоносителя

для отопления, вентиляции и горячего водоснабжения жилых зданий в соответствии с требуемым графиком регулирования температуры и расхода воды в тепловых сетях;

внешних теплопроводов (внутриквартальных тепловых сетей) с расчетным расходом теплоносителя и требуемыми параметрами (температурой и давлением воды в трубопроводах) при минимальных теплопотерях;

групповых (центральных) и местных (индивидуальных) тепловых пунктов с системами регулирования подачи теплоносителя;

системы отопления с подачей теплоносителя требуемых параметров во все нагревательные приборы здания по графику регулирования температуры воды в системе отопления (прил. 21);

системы горячего водоснабжения с подачей горячей воды требуемого качества и количества во все водоразборные точки;

системы вентиляции, обеспечивающей в помещениях при минимальных расходах тепла на нагрев воздуха, инфильтрующегося через окна и двери и приточного воздуха в системах с механической вентиляцией и воздушным отоплением;

тепловой изоляции трубопроводов горячей воды, расположенных в подземных каналах, подвалах, чердаках, а также в санитарно-технических кабинах.

5.5. Эксплуатация теплоэлектроцентралей, квартальных котельных, тепловых сетей и тепловых пунктов должна производиться, как правило, специализированными теплоснабжающими организациями.

Условия пользования тепловой энергией следует определять двусторонним договором между теплоснабжающей и жилищно-эксплуатационной организацией, заключаемым на основании Правил пользования электрической и тепловой энергией, утвержденных Минэнерго СССР 6 декабря 1981 г. № 310. Теплоснабжающие организации обязаны обеспечивать подачу теплоносителя для отопления и горячего водоснабжения зданий в количествах и с параметрами, определяемыми техническими условиями и графиком отпуска тепла, и несут ответственность в случае их нарушения в установленном порядке.

Примечание. Наиболее эффективна эксплуатация котельных, тепловых сетей, тепловых пунктов и систем центрального отопления зданий одной теплоснабжающей организацией, создаваемой по решению местных Советов народных депутатов.

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

5.7. Остановка тепловых сетей и генераторов тепла на плановый ремонт и профилактику должна производиться в летнее время с извещением нанимателей за два дня Периоды ремонта тепловых сетей и систем отопления горячего водоснабжения следует совмещать. Срок проведения ремонта не должен превышать двух недель (14 дней).

В случае нарушения теплоснабжения жилых зданий жилищно-эксплуатационная организация обязана сообщить об этом по подчиненности в вышестоящую организацию, составить соответствующий акт с участием представителей общественности.

Приемка тепловых узлов, бойлерных, систем отопления и горячего водоснабжения во вновь выстроенных или капитально отремонтированных жилых домах должна производиться одновременно с приемкой дома, с участием представителей теплоснабжающей организации; главного инженера (инженера), теплотехника жилищно-эксплуатационной организации; представителя специализированной организации по обслуживанию теплового хозяйства, представителей подрядной и субподрядной организации с оформлением соответствующего акта.

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

Центральное отопление

5.8. Эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать:

поддержание нормальной (не ниже расчетной) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;

поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления (прил. 21);

поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;

герметичность системы;

немедленное устранение всех видимых утечек воды;

ремонт или замена неисправных кранов на нагревательных приборах;

снятие излишне установленных приборов или установка недостающих в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.

5.9. Предельное рабочее давление для систем отопления с чугунными отопительными приборами следует принимать 0,6 МПа (6 кгс/см^2), с остальными — 1 МПа (10 кгс/см^2).

5.10. Расчетные температуры воздуха в отапливаемых жилых помещениях в холодный период года должны приниматься согласно обязательному прил. 15. В остальное время отопительного сезона температура воздуха в жилых помещениях не должна превышать расчетное значение более чем на 4 °С согласно требованиям СНиП II-33-75.

Температуру воздуха во всех квартирах в ночные часы от ноля до пяти часов допускается снижать на 2—3 °С.

В соответствии с Методическими указаниями по определению расхода топлива, электроэнергии и воды на выработку теплоты отопительными котельными коммунальных теплоэнергетических предприятий (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства) величину удельной отопительной характеристики здания в расчетах допускается принимать увеличенной:

для здания облегченного (барачного) типа и сборно-щитовых домов — до 15 %;

для каменных зданий в первый сезон отопления, законченных строительством в мае — июне — до 12 %, в июле — августе — до 20 %; в сентябре до 25 %;

в течение отопительного сезона для всех зданий — до 30 %.

5.11. Слесари-сантехники должны следить за исправным состоянием системы отопления, устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии. Способы устранения наиболее часто встречающихся неисправностей следует принимать в соответствии с рекомендациями, приведенными в прил. 19.

5.12. Инженерно-технические работники должны обеспечивать контроль за выполнением нанимателями жилых помещений правил по сбережению тепла (уплотнение притворов окон, балконных и входных дверей, регулирование температуры воздуха в помещениях кранами, ус-

тановленными на подводках к отопительным приборам и др.).

Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения жилищно-эксплуатационной организации не допускается. Самовольное переоборудование элементов систем отопления нанимателями жилых помещений устраняется за их счет.

5.13. В помещении для эксплуатационного персонала должны быть:

а) журнал регистрации работы систем отопления и горячего водоснабжения зданий;

б) график дежурств обслуживающего персонала;

в) остекленный стенд у стола дежурного с размещением на нем схем основных узлов и стояков (с указанием номеров квартир, в которых проходят эти стояки, запорно-регулировочной арматуры, воздухосборников систем отопления и горячего водоснабжения);

г) инструкция по пуску, регулировке и опорожнению системы отопления и горячего водоснабжения, утвержденная главным инженером жилищно-эксплуатационной организации. В инструкции должна быть указана периодичность осмотра и ревизии всего оборудования и трубопроводов;

д) график температуры подающей и обратной воды в теплосети и в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха с указанием рабочего давления на воде, статического и наибольшего допустимого давления в системе;

е) номера телефонов администрации жилищно-эксплуатационной организации, теплоснабжающей организации (ТЭЦ, районной котельной и т. п.), аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны;

ж) инструмент, переносные светильники с автономным питанием, материал для проведения мелкого профилактического ремонта, спецодежда, полотенце, мыло и аптечка;

з) стенд для размещения ключей от подвалов и чердаков зданий;

и) журнал регистрации выдачи ключей обслуживающему персоналу, в котором указывается фамилия, имя, отчество получающего ключи, время выдачи и возврата ключей.

5.14. Эксплуатационный персонал в течение первых дней отопительного сезона должен проверить и произ-

вести правильное распределение теплоносителя по системам отопления, в том числе по отдельным стоякам. Распределение теплоносителя должно производиться по температурам возвращаемой (обратной) воды по данным проектной или наладочной организации.

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

План (график) должен быть согласован с руководством теплоснабжающей организации и утвержден соответствующим ведомством.

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

5.16. Обнаруженные неисправности систем отопления должны заноситься в журнал регистрации. Вид проведенных работ по устранению неисправностей отмечается в журнале с указанием даты, фамилий персонала, проводившего ремонт. Выявленные дефекты в системе отопления должны учитываться при подготовке системы к следующему отопительному сезону.

5.17. Промывку систем отопления следует производить гидропневматическим способом.

Диафрагмы и сопла гидроэлеваторов во время промывки системы отопления должны быть сняты. После промывки система сразу должна быть наполнена сетевой водой (или водой из котельной).

Держать системы отопления опорожненными не допускается. Теплообменники перед пуском системы следует очистить химическим или механическим способом.

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

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

Теплообменники систем отопления со стороны межтрубного пространства должны испытываться при снятых калачах, передних и задних крышках.

5.19. Гидравлические испытания должны производить-

ся не реже одного раза в год на давление, равное 1,25 рабочего давления теплоносителя, но не менее чем 10 кгс/см² (1 МПа).

Система отопления, тепловой узел и теплообменники следует считать выдержавшими испытание, если не обнаружено видимой утечки воды и падения давления по контрольному манометру в течение 15 мин.

Примечание. Увеличение давления в тепловых сетях не является основанием для увеличения рабочего давления в системах отопления. В этом случае теплоснабжающая организация обязана установить устройства для стабилизации рабочего давления.

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

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

5.21. Персонал жилищно-эксплуатационной организации должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой систем отопления.

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

Заполнение систем отопления следует производить через обратную линию с выпуском воздуха из воздухосборников или отопительных приборов.

Давление, под которым подается вода в трубопроводы системы отопления, не должно превышать статическое давление данной системы более чем на 0,5 кгс/см² (0,05 МПа) и предельно-допустимое для отопительных приборов.

5.23. Время отключения всей системы или отдельных ее участков при обнаружении утечек воды и других неисправностей следует устанавливать в зависимости от температуры наружного воздуха длительностью до двух часов при расчетной температуре наружного воздуха.

5.24. Выпуск воздуха из систем центрального отопления через воздухосборник или воздуховыпускные краны на отопительных приборах следует производить периодически, каждый раз при падении давления на вводе ниже уровня статического давления данной системы, а также после ее подпитки, в соответствии с инструкцией (см. п. 5.13, *г*).

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

Трубопроводы в тепловых пунктах, чердачных и подвальных помещениях должны быть окрашены и иметь маркировочные щитки типа 2 и 3 по ГОСТ 14202—69 с указанием направления движения теплоносителя. Задвижки и вентили должны быть пронумерованы согласно схеме (проекту).

Наружная поверхность запорной арматуры должна быть чистой, а резьба смазана машинным маслом, смешанным с графитом.

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

детальный осмотр разводящих трубопроводов — не реже одного раза в месяц;

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

систематическое удаление воздуха из системы отопления;

промывка грязевиков. Необходимоть промывки следует устанавливать в зависимости от степени загрязнения, определяемой по перепаду давлений на манометрах до и после грязевиков;

повседневный контроль за температурой и давлением теплоносителя.

5.27. Проверку исправности запорно-регулирующей арматуры следует производить в соответствии с утвержденным графиком ремонта, а снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта (шабрения дисков, проверки плотности колец, опрессовки) не реже одного раза в три года; проверку плотности закрытия и смену сальниковых уплотнителей регулировочных кранов на нагревательных приборах следует производить не реже одного раза в год (запорно-регулировочные краны, имеющие дефекты в конструкции, должны заменяться на более совершенные).

5.28. Регулирующие органы задвижек и вентилей сле-

дует закрывать два раза в месяц до отказа с последующим открытием в прежнее положение.

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

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

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

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

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

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

5.34. Дежурный слесарь должен ежедневно заносить показания контрольно-измерительных приборов, установленных в тепловом пункте в журнал регистрации.

Рекомендуется применение дистанционного управления и контроля из диспетчерского пункта.

5.35. Регистрация температуры и давления теплоносителя должна производиться по показаниям термометров и манометров, а расхода теплоты — по показаниям тепломеров или рассчитываться по расходу сетевой воды и разнице температур теплоносителя на воде.

5.36. Автоматическое регулирование подачи теплоты в систему отопления следует производить регуляторами, установленными согласно проекту или по рекомендациям наладочной организации. Периодическую настройку, чистку и т. п. автоматических регуляторов необходимо производить согласно инструкции завода-изготовителя или требований проекта. При реконструкции системы отопления, как правило, следует предусматривать автоматическое пофасадное регулирование.

Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования, следует проводить по графику, утвержденному

главным инженером жилищно-эксплуатационной организации, но не реже одного раза в сутки (при отсутствии диспетчерского контроля).

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

5.37. Увеличение расхода сетевой воды при недогреве системы отопления допускается только по разрешению теплоснабжающей организации.

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

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

При пуске насосов:

а) рабочие колеса центробежных насосов должны иметь правильное направление вращения — по направлению разворота корпуса;

б) не должно быть биения рабочих колес;

в) болты, крепящие центробежные насосы к основанию, должны быть надежно затянуты;

г) сальники насосов должны быть плотно набиты, затянуты и не иметь течей;

д) соединительная муфта агрегата должна быть ограждена съемным кожухом.

Пополнение смазки подшипников насосов должно производиться не реже одного раза в десять дней, а при консистентной смазке — не реже одного раза в три-четыре месяца.

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

5.39. Мягкие вставки и виброизолирующие основания насосов должны соответствовать проекту и находиться в исправном состоянии. Смену резиновых виброизоляторов и прокладок следует производить один раз в три года. Уровень шума в жилых помещениях от работающих насосов должен быть не выше санитарных норм согласно требованиям СНиП II-12-77.

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

При отключении системы отопления от тепловой сети

вначале следует закрывать задвижку на подающем трубопроводе тепловой сети и только после этого — на обратном.

Примечания: 1. Теплоснабжающая организация обязана немедленно уведомить жилищно-эксплуатационную организацию об аварии.

2. Порядок аварийного отключения и опорожнения систем отопления рекомендуется излагать в Инструкции по предотвращению замерзания воды в системах отопления, утверждаемой жилищно-эксплуатационной организацией.

Горячее водоснабжение

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

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

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

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

изучить систему в натуре и по чертежам;

обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные неисправности.

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

5.43. Водоподогреватели системы горячего водоснабжения следует не реже одного раза в год проверять на плотность под давлением водопровода или теплосети, а также подвергать гидравлическим испытаниям согласс-

но требованиям п. 5.18. Отключение систем для ремонта должно производиться на срок не более двух недель (14 дней). В отдельных случаях (по согласованию с исполкомом местных Советов) допускается увеличение срока отключения систем горячего водоснабжения в пределах до 25 календарных дней.

5.44. Системы горячего водоснабжения по окончании ремонта следует испытывать на давление, равное 1,25 рабочего, но не выше 10 кгс/см² и не ниже 7,5 кгс/см².

5.45. Работа по ремонту систем горячего водоснабжения должна выполняться в соответствии с проектом и требованиями инструкций и правил. Трубы в системах следует применять, как правило, оцинкованные. Магистрали и подводки системы должны быть проложены с уклоном не менее 0,002 с повышением в сторону точек водоразбора без образования прогибов. Конструкция подвесок, креплений и подвижных опор для трубопроводов должна допускать свободное перемещение труб под влиянием изменения температуры.

Компенсаторы на трубопроводах должны быть установлены в горизонтальном положении.

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

5.46. Давление в системе следует поддерживать на 0,5—0,7 кгс/см² (0,05—0,07 МПа) выше статистического давления.

Водонагреватели и трубопроводы должны быть постоянно наполненными водой.

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

Открытие и закрытие указанной арматуры необходимо производить медленно.

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

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

5.48. Осмотр систем горячего водоснабжения следует производить согласно графику, утвержденному главным

инженером жилищно-эксплуатационной организации, а результаты осмотра заносить в журнал.

5.49. Действие автоматических регуляторов температуры и давления систем горячего водоснабжения следует проверять не реже одного раза в месяц. В случае частого попадания в регуляторы посторонних предметов необходимо установить на подводящих трубопроводах фильтры.

Наладку регуляторов следует проводить в соответствии с инструкцией завода-изготовителя.

5.50. Эксплуатацию циркуляционных насосов систем горячего водоснабжения следует производить в соответствии с требованиями п. 5.38.

5.51. Выключение циркуляционных насосов в ночное время допускается в теплый период года по согласованию с руководством организаций, ведающих жилыми домами.

5.52. Перебои в горячем водоснабжении верхних этажей многоэтажного жилого дома необходимо устранять с участием специалистов проектной, наладочной или других организаций.

5.53. Усиление тепловой изоляции стояков систем горячего водоснабжения следует выполнять эффективным теплоизоляционным материалом.

5.54. Установку датчиков температуры и давления для своевременного устранения дефектов систем горячего водоснабжения следует, как правило, выполнять с выводом сигналов на диспетчерский пульт.

5.55. На вводе системы горячего водоснабжения следует установить регуляторы давления, а перед водоразборной арматурой — диафрагмы из листовой латуни или нержавеющей стали толщиной 2,5—4 мм с диаметром отверстий диафрагм согласно СНиП 2.04.01—85 или регуляторы расхода РРЛТ.

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

5.56. Количество воды, подаваемой на водоразбор и проходящей через водомер, должно строго соответствовать его калибру и не превышать максимальных и минимальных пределов измерения. В случае завышения объемов воды, проходящей через водомер, необходимо заменить его на водомер требуемого калибра.

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

5.58. Водоподготовку и обработку воды для нужд горячего водоснабжения следует производить в соответствии с Правилами технической эксплуатации котельных жилищно-коммунального хозяйства. (М.: Стройиздат, 1973).

Вентиляция

5.59. Расчетные температуры, кратности и нормы воздухообмена для различных помещений жилых домов должны соответствовать нормам, приведенным в прил. 15. Естественная вытяжная вентиляция должна обеспечивать удаление необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха 5 °С и ниже.

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

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

плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;

замену сломанных вытяжных решеток и их крепление;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах;

устранение засоров в каналах;

устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.

5.61. Чердаки должны иметь дощатые мостики или настилы для перехода через вентиляционные короба и воздуховоды, исправное состояние которых следует проверять ежегодно.

5.62. Теплые чердаки, используемые в качестве камеры статического разряжения вентиляционных систем, должны быть герметичны. Вентиляционным отверстием такого чердачного помещения является сборная вытяжная шахта.

Теплые чердаки должны иметь:

герметичные ограждающие конструкции (стены, перекрытия, покрытия) без трещин в конструкциях и неисправностей стыковых соединений;

входные двери в чердачное помещение с устройствами контроля или автоматического открывания и закрывания из диспетчерского пункта;

межсекционные двери с запорами или с фальцовыми защелками;

предохранительные решетки с ячейками 30×30 мм на оголовках вентиляционных шахт, располагаемых в чердачном помещении, и снизу общей сборной вытяжной шахты, а также поддон под сборной вытяжной шахтой;

температуру воздуха в чердачном помещении не ниже 10 °С.

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

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

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

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

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

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

5.67. Воздуховоды, каналы и шахты в неотапливаемых помещениях, имеющие на стенках во время сильных мо-

розов влагу, должны быть дополнительно утеплены эффективным биостойким и несгораемым утеплителем.

Оголовки центральных вытяжных шахт естественной вентиляции допускается эксплуатировать без зонтов и дефлекторов.

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

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

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

Неисправности, которые могут привести к отравлению людей, к пожарам и другим тяжелым последствиям, должны устраняться немедленно; другие неисправности — по мере их выявления.

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

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

Внутренний водопровод и канализация

5.72. Производство ремонтных работ систем водоснабжения и канализации следует осуществлять в соответствии с Правилами по технике безопасности при текущем и капитальном ремонте жилых и общественных зданий (М.: Стройиздат, 1972), Правилами устройства и безопасной эксплуатации систем водоснабжения и водоотведения (М.: Стройиздат, 1979) и настоящими Правилами.

Неисправности в системах внутреннего водопровода и канализации следует устранять методами, согласно рекомендованному прил. 19.

5.73. Система водопровода должна выдерживать давление до 10 кгс/см^2 (1 МПа), канализационные трубопроводы, фасонные части, стыковые соединения, ревизии, прочистки должны быть герметичны при давлении 1,0 кгс/см^2 (0,1 МПа).

5.74. Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать:

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

б) устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в сроки согласно рекомендуемому прил. 19;

в) устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т. д. в сроки и методами согласно прил. 8 и 19;

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

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

е) изучение слесарями-сантехниками систем водопровода и канализации в натуре и по технической (проектной) документации (поэтажных планов с указанием типов и марок установленного оборудования, приборов и арматуры; аксонометрической схемы водопроводной сети с указанием диаметров труб и ведомости — спецификации на установленное оборудование, водозапорную и водоразборную арматуру). При отсутствии проектной документации схемы составляются вновь;

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

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

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

5.76. Требуемый напор в системе водопровода следует обеспечивать:

при недостаточной величине напора на вводе водопровода для данного здания — посредством включения повысительных насосов или автоматических насосных установок с гидропневматическими баками и регулятором давления на напорной линии (например, типа 21ч10нж «после себя»);

при равной или превышающей величине напора на вводе водопровода, при резких его колебаниях — установкой регулятора давления (типа 21ч10нж «после себя»), который поддерживает неизменный расчетный напор на вводе и отключает регулируемую сеть от наружной сети при отсутствии расхода воды;

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

При наличии газовых водонагревателей в квартирах установка диафрагм не допускается.

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

5.78. Контроль расхода воды в сетях водоснабжения следует осуществлять с помощью водосчетчиков, установленных на водопроводном вводе жилого дома, с учетом Рекомендаций (см. п. 5.82, д).

Примечание. Водосчетчики ВСКМ (крыльчатые) диаметром (калибрами) от 15 до 50 мм (ГОСТ 14167—83) и СТВ (турбинные) диаметром от 65 до 250 мм (ГОСТ 14167—83), предназначен-

ные для измерения расхода воды, качество которой удовлетворяет требованиям ГОСТ 2874—82, применяются при температуре воды от 5 до 40 °С и давлении не более 1 МПа (10 кгс/см²).

В ГОСТах установлены основные технические характеристики этих водосчетчиков.

5.79. Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 4 °С. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

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

5.81. Жилищно-эксплуатационные организации должны иметь ежемесячные мероприятия по снижению утечек воды и нерациональному ее использованию, мероприятия следует разрабатывать в соответствии с Рекомендациями по сокращению потерь воды в жилищном фонде. (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1976), а также по обеспечению устойчивой работы внутриквартальных магистралей водоснабжения (транзитных и размещенных в технических подпольях и в проходных каналах) при паводках.

5.82. Работники жилищно-эксплуатационных организаций должны разъяснить и требовать от нанимателей соблюдение правил пользования водопроводом и канализацией:

а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

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

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

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

д) не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру и перегрева воды в системах горячего водоснабжения (выше планового, рассчитываемого в соответствии с Рекомендациями по установлению эксплуатационных норм водопотребления в жилищном фонде (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1983). Устранение потерь воды в жилых домах следует выполнять также с учетом Рекомендаций по сокращению потерь воды в жилищном фонде

(М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1977);

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

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

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

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

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

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

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

5.84. Санитарно-техническая арматура во вновь заселяемых квартирах должна, как правило, выдаваться нанимателям жилых помещений при получении ключей от квартиры и устанавливаться жилищно-эксплуатационными организациями по заявке нанимателя жилого помещения.

Внутренние устройства газоснабжения

Все работы по ремонту и надзору за газовыми приборами и газопроводами в жилых домах производятся управлениями (трестами, конторами) по эксплуатации газового хозяйства населенных пунктов.

5.85. Системы газоснабжения жилых домов должны выполняться согласно проекта и соответствовать требованиям СНиП 2.04.08—87, СНиП 3.05.02—88, Правил безопасности в газовом хозяйстве. (М.: Недра, 1980).

Эксплуатацию внутридомового газового оборудования необходимо осуществлять в соответствии с Прави-

лами технической эксплуатации и требованиями безопасности труда в газовом хозяйстве РСФСР (М.: Стройиздат, 1984).

5.86. Устройство систем газоснабжения в домах старой застройки и установку дополнительных приборов в домах, оборудованных газовыми приборами, допускается производить с разрешения предприятия газового хозяйства.

5.87. Монтаж газопроводов и установка газовых приборов должны выполняться специализированной организацией газового хозяйства. Присоединение водонагревателей к водопроводу, установка смесителей горячей и холодной воды и другие сопутствующие работы допускается выполнять специализированной строительной организацией.

5.88. Самовольная установка дополнительных и перестановка имеющихся газовых приборов не допускается. За счет нанимателей работы по перестановке следует выполнять только специализированными организациями с разрешения предприятия газового хозяйства.

5.89. Вопросы перевода на газовое топливо отопительных и отопительно-варочных печей должна рассматривать жилищно-эксплуатационная организация после проведения обследования печей и дымоходов комиссией с участием представителей ВДПО.

5.90. Включение системы газоснабжения жилых домов или отдельных квартир следует производить персоналом предприятия газового хозяйства, который производит инструктаж работников жилищно-эксплуатационной организации и взрослого населения в квартирах в соответствии с Правилами безопасности в газовом хозяйстве (см. п. 5.85.).

Предприятие газового хозяйства должно извещать жилищно-эксплуатационную организацию о пуске газа не позднее, чем за три дня.

Жилищно-эксплуатационная организация должна не позднее, чем за два дня до включения газа, оповестить проживающих о необходимости их присутствия в квартирах.

5.91. Эксплуатация систем газоснабжения домов или приборов в отдельных квартирах и помещениях не допускается при:

угрожаемом состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);

наличии разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах;

наличии трещин и щелей в дверях и дверных перегородках, отделяющих кухни от жилых комнат;

отсутствии тяги в дымовых и вентиляционных каналах, непредставлении в установленный срок акта о состоянии дымовых каналов;

неисправностях, требующих капитального ремонта газовых приборов, а также трубопроводов и арматуры (особенно при наличии запаха газа).

5.92. Предприятие газового хозяйства при техническом состоянии системы газоснабжения дома или самого дома, исключающем возможность дальнейшей эксплуатации системы, должно выдавать жилищно-эксплуатационной организации предупреждение с перечнем необходимых мероприятий и сроков их выполнения.

При несоблюдении сроков, указанных в письменных предупреждениях, предприятие газового хозяйства имеет право произвести отключение системы.

О предстоящих отключениях систем газоснабжения жилых домов, за исключением случаев аварий или пожаров, предприятие газового хозяйства предупреждает жилищно-эксплуатационную организацию за двое суток и ставит в известность исполком районного Совета народных депутатов и соответствующее ведомство — владельца жилого фонда.

5.93. Отключение отдельных неисправных газовых приборов представителем предприятия газового хозяйства следует производить в присутствии взрослых лиц, проживающих в квартире, и подтверждать письменным уведомлением газоснабжающей организации или оформление на месте не позднее следующего дня после отключения.

5.94. Все газовые приборы должны быть отключены (представителем предприятия газового хозяйства) при выезде лиц, проживающих в квартире или доме на срок более трех месяцев по заявке жилищно-эксплуатационной организации или самих проживающих.

5.95. Жилищно-эксплуатационная организация должна:

содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и дымоходы;

обеспечить герметичность и плотность дымоходов, исправное состояние и расположение оголовка относи-

тельно крыши и близко расположенных сооружений и деревьев без зоны ветрового подпора;

обеспечить проведение предприятием газового хозяйства ежегодных ревизий систем газоснабжения и газовых приборов;

контролировать выполнение нанимателями квартир правил пользования газовыми приборами;

обеспечивать своевременное утепление мест расположения газопровода, где возможно замерзание газа в зимнее время, и содержать в исправности окна и двери в этих помещениях;

запрещать отогревание газовых стояков открытым огнем;

не загромождать места расположения газовых колодцев, крышек коверов подземных газопроводов, очищать их в зимнее время ото льда и снега;

проверять в подвалах и других помещениях соответствие электропроводки предъявляемым к ней требованиям, где имеются газопроводы и оборудование, работающее на газе;

согласовывать с предприятиями газового хозяйства производство земляных работ и посадку зеленых насаждений вблизи трасс подземных газопроводов;

своевременно подавать заявку предприятию газового хозяйства на отключение систем газоснабжения домов или квартир, подлежащих капитальному ремонту;

обеспечить соблюдение требований технического и санитарного состояния помещений, где установлены газовые приборы;

запрещать использование кухонь под жилые помещения;

следить за соблюдением правил пользования газом проживающими.

Примечание. Работы по устранению дефектов строительного характера, а также нарушений тяги каналов, выявленных при профилактических осмотрах (ревизиях), а также отделочные работы после монтажа или ремонта систем газоснабжения должны выполняться жилищно-эксплуатационной организацией.

5.96. Включение установок, работающих на газе (систем газоснабжения, котельных, прачечных, снеготаялок и др.), после длительного перерыва или ремонта допускается производить с разрешения предприятия газового хозяйства и в присутствии его представителя. При отключении установок, работающих на газе, на длитель-

ный период на газопроводе следует устанавливать металлическую заглушку.

Обслуживать газовое оборудование, находящееся на балансе жилищно-эксплуатационной организации, допускается персоналу этой организации при условии прохождения специальной подготовки и периодической проверки знаний по техническому минимуму и техники безопасности. Машинисты (операторы) котельных должны иметь специальные удостоверения на право обслуживания котлов.

5.97. Эксплуатация технических подполий и подвалов в домах должна осуществляться жилищно-эксплуатационной организацией, на которую возлагаются: систематическая проверка наличия запаха газа, контроль за работой систем вентиляции и освещения; обеспечение свободного входа персоналу предприятия хозяйства и доступности газопровода; контроль за соблюдением графиков профилактических осмотров и ремонтов инженерных систем, принадлежащих другим организациям, ведение журналов профилактических осмотров и ремонтов.

5.98. Технические подполья и подвалы, в которых расположены газопроводы, запрещается использовать под склады и другие нужды. В эти помещения должен быть обеспечен беспрепятственный круглосуточный доступ обслуживающего их эксплуатационного персонала. Входные двери в эти помещения должны запираться на замок, а ключи храниться в жилищно-эксплуатационной организации, в местах, согласованных с предприятием газового хозяйства. Отбор проб воздуха из подвалов и технических подполий должен быть без захода в них, через стационарные наружные трубки диаметром 25 мм, выведенные из этих помещений.

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

5.100. Контроль за воздушной средой проходных и полупроходных каналов, расположенных на территории жилищно-эксплуатационных организаций, находящихся в ведении предприятий, на балансе которых они числятся; контроль работы систем вентиляции и освещения; организацию доступа в коллекторы рабочих других организаций и контроль исправности запорных устройств на крышах люков коллекторов должны осуществлять предприятия газового хозяйства.

Коллекторы должны быть оборудованы дистанционными газоанализаторами.

Для отбора проб воздушной среды на загазованность в крышах колодцев подземных сооружений владельцами этих сооружений должны быть просверлены отверстия в соответствии с указаниями газоснабжающей организации и обеспечена их систематическая очистка.

5.101. Владельцы коллекторов должны осуществлять текущий и капитальный ремонт строительной части коллектора, устройств вентиляции, люков, дверей, освещения и дренажа, производимых по дефектной ведомости при участии владельцев инженерных систем, расположенных в коллекторе.

5.102. Жилищно-эксплуатационная организация обязана обеспечить проветривание загазованного и ближайшего к нему помещения с предварительным предупреждением жильцов о немедленном прекращении пользования открытым огнем, газовыми и электрическими приборами, электрозвонками при обнаружении запаха газа в любом помещении дома.

При обнаружении запаха газа в техническом подполье, подвале, служебном помещении, колодце запрещается пользоваться открытым огнем, курить, включать и выключать электроосвещение; открытые входы или люки должны быть ограждены, вблизи загазованных мест запрещается производство огневых работ и пребывание машин с работающими двигателями.

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

5.103. Жилищно-эксплуатационные организации, ответственные за технически исправное состояние вентиляционных каналов и дымоходов, совместно с трубоочистными мастерскими Всероссийского добровольного пожарного общества (ВДПО) должны контролировать пригодность к эксплуатации вентиляционных каналов и дымоходов в следующие сроки:

а) дымоходов:

кирпичных (от водонагревателей и ресторанных плит) — один раз в три месяца;

асбоцементных, гончарных и из жаростойкого бетона — один раз в год;

отопительно-сварочных печей — три раза в год (пе-

ред началом и среди отопительного сезона, а также в весеннее время);

отопительных печей и котлов — один раз в год (перед отопительным сезоном);

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

Ремонт дымоходов и вентиляционных каналов допускается производить лицам соответствующей специальности под наблюдением инженерно-технического работника жилищно-эксплуатационной организации.

Проверка и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов должна оформляться актами по форме согласно прил. 22, представленными предприятием газового хозяйства в установленные сроки.

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

После каждого ремонта дымоходы и вентиляционные каналы подлежат проверке и прочистке независимо от предыдущей проверки и прочистки в сроки, установленные в актах (см. прил. 22).

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

Мусоропроводы

5.105. Ствол мусоропровода должен удовлетворять следующим требованиям:

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

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

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

г) в нижней части ствола мусоропровода должно

быть установлено шиберное устройство по ГОСТ 26256—84;

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

е) вентиляционный канал ствола должен быть выполнен из несгораемого материала и иметь гладкую внутреннюю поверхность.

5.106. Загрузочный клапан мусоропровода должен устраиваться по ГОСТ 24324—80 и удовлетворять следующим требованиям:

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

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

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

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

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

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

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

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

б) камера должна иметь водопровод с краном диаметром 15 мм и шлангом для промывки мусоросборников и помещения камеры (при наличии в доме централизованного горячего водоснабжения — краны горячей и холодной воды);

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

г) пол должен быть водонепроницаемым с уклоном 0,01 к трапу или приямку;

д) приямок должен оборудоваться съемной решеткой и иметь вместимость не менее 30 л; в камере должны быть предусмотрены раковина с задвижкой на отводной трубе, а также ручной насос для перекачки воды из приямка в раковину;

е) дверь камеры с внутренней стороны должна быть обита листовой сталью, иметь по контуру плотный притвор и запорное устройство, открываться в сторону улицы; ширина дверного проема должна быть достаточной для провоза тележки с контейнером или мусоросборником;

ж) мусороприемная камера должна быть сухой, иметь искусственное освещение с установкой светильника в пыленепроницаемом и влагозащитном исполнении; температура воздуха в камере должна быть не менее +5 °С;

з) камера должна быть оснащена тележкой или оборудована другими устройствами для перемещения контейнеров и мусоросборников к месту подъезда мусоровозного транспорта;

и) камера должна быть обеспечена подъездом для мусоровозного транспорта и удобным подвозом тележки с контейнером (выносом мусоросборника вместимостью до 100 л) к месту остановки мусоровозного транспорта и иметь самостоятельный вход, изолированный глухими стенами от рядом расположенных окон и входов в лестничную клетку;

к) камера должна быть обеспечена естественной вытяжной вентиляцией, осуществляемой через ствол мусоропровода.

5.108. Сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан должно производиться небольшими порциями; крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завертывать в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для дворового смета.

5.109. Сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горящие, тлеющие предметы и взрыво-

опасные вещества, а также выливать жидкости не допускается.

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

5.111. Персонал, обслуживающий мусоропроводы, должен обеспечивать:

уборку загрузочных клапанов и бункеров;

удаление отходов из мусороприемных камер;

мойку мусоросборников;

дезинфекцию мусоропроводов и мусоросборников;

профилактический осмотр;

устранение засоров.

5.112. Периодичность работ по обслуживанию мусоропроводов следует принимать согласно прил. 23, а способы устранения основных неисправностей — по прил. 19.

5.113. Планово-предупредительный текущий ремонт мусоропроводов следует осуществлять один раз в пять лет, а капитальный — один раз в девять лет.

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

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

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

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

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

5.118. Применение лебедки, тельфера и других механизмов для подъема мусоросборников и их кантования при уборке и мойке допускается при соблюдении требований техники безопасности.

5.119. Мусороприемные камеры должны содержаться в чистоте, а после удаления отходов — промываться. Помещение камеры и ее оборудование, а также мусоропровод и мусоросборники периодически следует подвергать дезинфекции и дератизации службой санэпидемстанции с участием рабочих по обслуживанию мусоропровода.

Складирование твердых бытовых отходов, их разбор и отбор вторсырья в камере категорически запрещаются. В перерывах между работами в мусороприемных камерах их двери должны быть плотно закрыты и находиться на запоре.

5.120. Загрузочные клапаны и полы должны содержаться в чистоте. После промывки клапаны следует протирать. Содержание клапанов, расположенных в квартирах, входит в обязанность жильцов.

5.121. Мокрая уборка бункера и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером должна производиться с помощью щеток, увлажненных мыльно-содовым раствором (100 г соды и 25 г мыла на ведро воды).

5.122. Внутренняя и наружная промывка переносных мусоросборников и контейнеров, находящихся на балансе жилищно-эксплуатационной организации, должна производиться с помощью щеток и мыльно-содовых растворов в мусоропроводной камере.

Контейнеры, находящиеся на балансе спецавтохозяйств, должны доставляться в домовладения чистыми.

5.123. Временное прекращение пользования мусоропроводом допускается при обнаружении засоров, а также повреждений и неисправностей. В этом случае необходимо сообщить о случившемся руководству жилищно-эксплуатационной организации и принять меры к немедленному устранению неисправностей (см. прил. 8).

Двери (ревизии) в верхней части ствола мусоропровода находятся на запоре.

5.124. Работа вытяжной вентиляции из мусоропроводов через открытое отверстие загрузочного клапана в нижнем и верхнем этажах должна проверяться ежемесячно.

Определять наличие тяги в стволе мусоропровода по отклонению пламени не допускается.

5.125. Прочистку ствола мусоропровода от засора следует осуществлять опусканием на тросе специального груза через ревизию в верхней части ствола или через отверстия загрузочных клапанов при снятии их подвижных частей. Для очистки внутренней поверхности стенок мусоропровода следует применять навинчивающиеся друг на друга стальные прутья или гибкие шланги с закрепленным на конце прочистным приспособлением.

Снижение размеров загрузочных клапанов допускается при реконструкции ствола мусоропровода, при этом ширина клапана должна быть не менее $^1/_2$ диаметра ствола мусоропровода.

5.126. Жилищно-эксплуатационная организация должна систематически проверять правильность эксплуатации и обслуживания мусоропроводов, проводить инструктаж рабочих мусоропровода по санитарному содержанию домовладений, по технике безопасности в жилищном хозяйстве, а также своевременно обеспечивать рабочих мусоропровода спецодеждой и инвентарем по установленным нормативам.

5.127. Нормы обслуживания мусоропроводов в зависимости от видов работ следует принимать по Типовым укрупненным нормам обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений, утвержденным Госкомтрудом СССР и Секретариатом ВЦСПС постановлением от 22 августа 1985 г. № 293/18-42 (М.: Экономика, 1986). Нормы времени на работы по обслуживанию мусоропроводов принимаются по Типовым нормам обслуживания для рабочих, занятых на работах по санитарному содержанию домовладений (М.: Статистика, 1982) и прил. 23.

Внутридомовое электроснабжение, электро-, радио- и телеоборудование

5.128. Эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с действующими Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей и правилами техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭ и ПТБ) (М.: Энергоатомиздат, 1986) и главами ЭШ № 10, ПТЭ и ПТБ этих Правил (издания 1977 г.).

5.129. Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать эксплуатацию:

шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;

внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;

внутридомовых электрических сетей питания электроприемников жилых квартир до входных зажимов квартирных счетчиков электрической энергии;

этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями за исключением квартирных счетчиков энергии, которые находятся в ведении и обслуживаются энергоснабжающей организацией;

осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих жилищно-эксплуатационным организациям;

силовых и осветительных установок котельных, насосных, бойлерных и других помещений, находящихся на балансе жилищно-эксплуатационных организаций;

электрических установок систем дымоудаления, пожарной сигнализации, противопожарного оборудования, грузовых и пассажирских лифтов;

автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.

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

5.131. Жилищно-эксплуатационная организация должна получить от строительно-монтажной организации,

возводившей или ремонтировавшей жилой дом следующую техническую документацию:

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

при скрытых системах электропроводок — трассы прохождения электропроводок по всем помещениям, включая помещения квартир;

акты на скрытые работы, составленные по результатам осмотра перед закрытием;

паспорта на установленное в общедомовых помещениях силовое электрооборудование с протоколами его испытаний;

акты приемо-сдаточных испытаний электроплит;

протоколы измерения сопротивления петли «фаза-нуль»;

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

акт на выполненные работы по радиофикации.

5.132. Текущее обслуживание электрооборудования, гильз, анкеров, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей должно проводиться в соответствии:

с инструкцией по обслуживанию установок инженерного оборудования и силовых электроустановок жилого здания;

с инструкцией по технике безопасности при обслуживании электроустановок жилых зданий;

с инструкцией по обслуживанию закладных и защитных устройств для радиостоек и телеантенн;

с должностными инструкциями для работников, обслуживающих электрооборудование жилых зданий.

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

5.133. Эксплуатационный персонал, обслуживающий электрохозяйство, обязан осуществлять:

планово-предупредительные осмотры и планово-предупредительные ремонты электрооборудования и электрических сетей в соответствии с ежегодными графиками

работ, утвержденными лицом, ответственным за электрохозяйство. Электротехническое оборудование, входящее в состав специального технологического и силового оборудования, должно проходить планово-предупредительный осмотр и планово-предупредительный ремонт по графикам осмотров и ремонтов технологического оборудования;

текущий неплановый ремонт обнаруженных неисправностей в системе внутридомового электроснабжения, а также по заявкам жильцов:

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

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

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

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

5.134. Жилищно-эксплуатационные организации обязаны осуществлять модернизацию и реконструкцию электрооборудования жилых зданий с целью обеспечения возможности населению пользоваться бытовыми электроприборами мощностью до 4 кВт в каждой квартире.

Очередность и объемы работ по каждому дому, подлежащему модернизации и реконструкции, следует устанавливать в соответствии с Методическими указаниями по модернизации внутридомовых электрических сетей при различных уровнях электрификации быта (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1977) и утверждать в местных органах жилищно-коммунального хозяйства, ведомствах, ЖСК.

5.135. Персонал жилищно-эксплуатационной организации, обслуживающий электрооборудование жилого дома, обязан:

обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых и осветительных установок;

обеспечивать запроектированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений;

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

обеспечивать и контролировать работоспособность систем автоматического включения и выключения электрооборудования (насосов, освещения подъездов и лестничных клеток и т. п.);

контролировать использование в светильниках коридоров, лестничных клеток, подъездов и других общедомовых помещениях ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемой по условиям освещенности;

не допускать нарушения графиков работы электрооборудования (насосов и т. п.);

в насосных установках применять электродвигатели требуемой мощности;

осуществлять очистку от пыли и грязи окон, потолочных фонарей и светильников в лестничных клетках в сроки, определяемые ответственным за электрохозяйство в зависимости от местных условий, чистку светильников следует, как правило, совмещать с очередной сменой перегоревших ламп и стартеров, с заменой вышедших из строя отражателей, рассеивателей и других элементов светильников;

при выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования здания или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности;

немедленно сообщать в энергоснабжающую организацию об авариях в системе внутридомового электроснабжения, связанных с отключением питающих линий, с поражением людей электрическим током.

5.136. Персонал жилищно-эксплуатационной организации, обслуживающий электрооборудование жилых зданий, должен проверять в жилых квартирах:

соблюдение правил пользования электроэнергией,

обращая особое внимание на учет электроэнергии и электробезопасность;

наличие на квартирных щитках калиброванных вставок плавких предохранителей и правильность установки автоматических выключателей;

сохранность и правильность монтажа электрических проводок и электроустановочных изделий;

наличие в квартирах электроприборов, угрожающих пожарной безопасности здания, электрических сетей и электрооборудования, а также требовать разрешение жилищно-эксплуатационных или энергоснабжающих организаций (электроотопительные приборы, стационарные электроплиты, электроводонагреватели и т. д.). Об обнаруженных нарушениях необходимо сообщать в районные предприятия энергонадзора. На время, необходимое для проведения осмотра или ремонта электрооборудования, жилищно-эксплуатационные организации имеют право на отключение электропитания здания, предварительно оповестив жителей о сроках и продолжительности перерыва электроснабжения.

5.137. Все работы по устранению неисправностей электрооборудования (прил. 18) и электрических сетей должны записываться в специальном оперативном журнале.

5.138. Персонал жилищно-эксплуатационных организаций, обслуживающий электрохозяйство, должен быть обеспечен необходимым инструментом, измерительными приборами, основными и дополнительными защитными средствами, а также материалами и запасными комплектующими деталями.

5.139. Электроинструмент, применяемый при обслуживании электрооборудования, должен иметь номинальное напряжение:

для работы в помещениях без повышенной опасности не выше 220 В;

для работы в помещениях с повышенной опасностью не выше 42 В.

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

Рекомендуется применение электроинструмента (электросверлильных, циклевальных, уборочных машин,

сварочных агрегатов и прочее) с встроенными в них устройствами защитного отключения по токам нулевой последовательности (или токам утечки), а также инструмента с корпусом из изоляционного материала.

Электроинструмент не реже одного раза в шесть месяцев должен испытываться мегаомметром напряжением 500 В на минимально допустимое сопротивление изоляции. Сопротивление изоляции должно удовлетворять нормам ПТЭ и ПТБ (п. 1.2 табл. 39).

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

Электроинструмент на напряжение до 42 В должен включаться через понижающий трансформатор напряжения. Понижающий трансформатор должен удовлетворять требованиям п. 1.7.44 ПУЭ.

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

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

5.142. В помещениях повышенной опасности поражения электрическим током следует применять светильники с патронами из изоляционного влагостойкого материала, конструкция которых исключает возможность доступа к лампе без специальных приспособлений. Ввод электропроводки в эти светильники должен производиться с использованием металлических труб или защитных оболочек кабелей.

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

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

5.145. В домах выше пяти этажей следует предусматривать систему рабочего и эвакуационного освещения

с автоматическими системами управления рабочим освещением при помощи фоторелейных устройств и частичным отключением рабочего освещения в ночные часы (с 24 до 6 утра) с помощью программного устройства.

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

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

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

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

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

При техническом обслуживании электроустановок жилых зданий также необходимо руководствоваться требованиями Правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок, утвержденных отделом по технике безопасности и промышленной санитарии Минэнерго СССР и Президиумом ЦК профсоюза рабочих электростанций и электротехнической промышленности (М.: Энергоатомиздат, 1988).

В техподпольях, мусоросборных камерах, на крышах, в лифтовых шахтах, помещениях тепловых узлов, домо-

вых котельных, насосных, помещениях с токопроводящими полами, ванных комнатах производить ремонтные работы единолично не разрешается.

5.150. Персонал, обслуживающий электрооборудование жилых зданий, должен не реже одного раза в год проходить проверку знаний по технике безопасности. Программа экзаменов по технике безопасности составляется и утверждается руководством жилищно-эксплуатационной организации с учетом особенностей оборудования эксплуатируемых зданий.

Проверка знаний по технике безопасности и присвоение II и III квалификационных групп должны производиться квалификационной комиссией численностью не менее трех человек, при обязательном присутствии главного инженера или ответственного лица за электрохозяйство жилищно-эксплуатационной организации и представителя профсоюзного комитета.

Присвоение IV квалификационной группы по технике безопасности производится комиссией энергетических предприятий, находящихся в системе Минжилкомхоза РСФСР.

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

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

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

Проведение вводного инструктажа фиксируется в журнале (см. п. 5.152).

5.152. Обслуживание стационарных электрических плит, установленных в плановом порядке в домах государственного жилищного фонда и жилищно-строительных кооперативов, должно осуществляться электромонтерами непосредственно в квартирах по договору (прил. 28).

5.153. Периодичность осмотров и ремонтов электро-

плит и содержание работ установлены Сборником нормативно-технической документации по эксплуатации бытовых стационарных электроплит (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1990).

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

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

измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим обслуживанием кухни;

измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штепсельной вилкой);

проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;

осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

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

5.157. Капитальный ремонт электроплит следует производить, как правило, через 10 лет в специализированных мастерских. Капитальный ремонт раньше указанного срока допускается при наличии акта, подписанного электромонтером, обслуживающим данную электроплиту, утвержденного главным инженером или ответственным за электрохозяйство жилищно-эксплуатационной организации. Если неисправности произошли по вине нанимателей жилых помещений вследствие нарушения ими правил пользования электрической плитой, то ремонт и замена плиты пользования осуществляются за счет средств нанимателей.

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

5.158. Передача электрооборудования жилого дома

или отдельных видов оборудования (стационарных электроплит и др.) на обслуживание специализированной организации должна проводиться по договору, составленному по форме, согласно рекомендуемому прил. 28.

5.159. Эксплуатационно-техническое обслуживание и ремонт радиотрансляционной сети, оборудования радиотрансляционных стоек, телевизионных антенн коллективного пользования, а также усилителя коллективных систем приема телевидения должны производиться предприятиями Минсвязи СССР по договору с жилищно-эксплуатационной организацией.

Запрещается устанавливать на крышах домов без разрешения жилищно-эксплуатационной организации индивидуальные антенны для телевизоров.

5.160. Жилищно-эксплуатационная организация обязана:

осуществлять наблюдение за сохранностью устройств и оборудования радиотрансляционной сети и незамедлительно сообщать в предприятия связи о всех обнаруженных недостатках;

своевременно ремонтировать части здания, используемые для крепления устройств и оборудования радиотрансляционной сети (несущие балки и др.);

заблаговременно сообщать в радиотрансляционный узел о плановых работах по ремонту кровли или перекрытий зданий и не допускать повреждений устройств и оборудования радиотрансляционной сети;

обеспечивать правильную эксплуатацию металлических ограждений крыш, закладных устройств, заземлений радиостоек и по требованию представителя радиотрансляционной сети предъявлять необходимую документацию по данным вопросам;

давать нанимателям требуемые справки и сведения о работе радиотрансляционных узлов;

обеспечивать беспрепятственный допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения;

не разрешать на зданиях установку устройств рекламы, транспарантов, антенн индивидуального пользования, а также других устройств и оборудования, которые могут нарушить работу радиотрансляционной сети. В необходимых случаях эти вопросы подлежат согласованию с предприятием связи;

обеспечивать безопасные подходы и выходы на кры-

ши к радиостойкам, через чердачные помещения, слуховые окна, люки;

принимать совместно с работниками соответствующих правоохранительных органов меры, исключающие возможность постороннего включения звукоусилительных устройств в радиотрансляционную сеть, мешающих нормальной работе сети, а при обнаружении включения и передачи при этом различной информации (с магнитофона, приемника, проигрывателя и микрофона) принимать экстренные меры для прекращения их, одновременно сообщая об этом в радиотрансляционный узел.

Лифты

5.161. Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами следует, как правило, осуществлять специализированной организацией в соответствии с действующими Правилами устройства и безопасности эксплуатации лифтов (ПУБЭЛ), инструкциями по эксплуатации заводов-изготовителей, Положением по организации ремонта лифтов и Положением о планово-предупредительном ремонте лифтов и проводить линейными электромеханиками совместно с лифтерами (лифтерное обслуживание) или (при подключении лифтов к диспетчерскому пульту) — линейными электромеханиками совместно с диспетчерами и дежурными электромеханиками (комплексное безлифтерное обслуживание). Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.

5.162. Каждый вновь установленный лифт должен быть зарегистрирован, а реконструированный лифт перерегистрирован в органах Госгортехнадзора.

5.163. Регистрация (перерегистрация) лифта в органах Госгортехнадзора должна производиться при представлении следующих документов:

письменного заявления руководства организации — владельца лифта;

паспорта лифта с комплектом технической документации;

акта технической готовности и приемки лифта, подтверждающего соответствие лифта требованиям ПУБЭЛ;

документа, подтверждающего наличие у владельца лифта обученного и аттестованного обслуживающего персонала (диспетчеры, лифтеры, лифтеры-обходчики) или договора на проведение технического надзора за лифтом специализированной организацией.

5.164. Разрешение на пуск лифта в эксплуатацию вновь смонтированного или реконструированного должно выдаваться после его регистрации (перерегистрации) и технического освидетельствования инспектором Госгортехнадзора.

5.165. Техническое освидетельствование лифта следует производить в присутствии лица технической администрации владельца лифта, а при техническом освидетельствовании вновь смонтированного (реконструированного) лифта должен присутствовать представитель монтажной организации. Дата и результаты технического освидетельствования лифта должны записываться в паспорт лицом, производившим освидетельствование.

5.166. Владелец лифта должен:

а) обеспечить обслуживание лифтов необходимым количеством диспетчеров, лифтеров, лифтеров-обходчиков;

б) следить за укомплектованностью штатов, обученностью и аттестацией персонала, своевременным проведением повторной проверки знаний;

в) установить количество лифтов, обслуживаемых одним диспетчером, лифтером, лифтером-обходчиком по согласованию с органами Госгортехнадзора;

г) назначать приказом лицо (аттестованное в органах Госгортехнадзора), преимущественно из технической администрации, ответственное за исправное состояние и безопасное действие лифтов (если надзор за лифтами осуществляет специализированная организация, то ответственность за исправное состояние и безопасное действие лифтов несет соответствующее лицо этой организации); обслуживание лифтов лифтерами и лифтерами-обходчиками допускается при невозможности диспетчеризации лифтов дома (домов);

д) обеспечить обслуживающий персонал действующими должностными инструкциями и инструкциями по технике безопасности;

е) обеспечить проведение массово-разъяснительной работы, распространение информационного материала по правилам пользования лифтами среди населения;

ж) вывесить в кабине лифта и на первом посадочном

этаже правила пользования лифтом, а также номера телефонов, по которым следует звонить в случае обнаружения неисправности лифта;

з) контролировать проведение сменных осмотров лифтов лифтерами или лифтерами-обходчиками и записей о проведенной работе в журнале «Приема-сдачи смен»;

и) контролировать проведение технических осмотров и ремонтов лифтов работниками специализированной организации в установленные сроки;

к) контролировать ежегодное техническое освидетельствование лифтов;

л) обеспечивать ремонт строительных конструкций лифта по согласованию и в присутствии представителя организации, ведущей надзор за лифтом;

м) обеспечивать свободные подходы к лифтам, дверям машинного и блочного помещения;

н) обеспечивать нормальную освещенность этажных площадок перед входом в лифт, а также подходов в машинное и блочное помещение;

о) не допускать хранения посторонних предметов в машинном и блочном помещении, следить, чтобы двери в эти помещения были постоянно заперты, а ключи хранились у дежурного лифтера, лифтера-обходчика или диспетчера;

п) принимать немедленные меры по устранению причин, вызывающих появление влаги в машинном, блочном помещении, шахте или приямке лифта;

р) устанавливать порядок работы лифтов по согласованию со специализированной организацией;

с) при возникновении аварии немедленно уведомить организацию, осуществляющую технический надзор за лифтом, а при несчастном случае, связанным с эксплуатацией лифта, кроме этого, уведомить органы милиции и Госгортехнадзора и, по возможности, если это не представляет опасности для жизни и здоровья людей, сохранить всю обстановку аварии или несчастного случая до прибытия представителей указанных служб;

т) предоставлять для проведения испытаний лифта тарированный груз, обеспечивая его загрузку и выгрузку.

5.167. К работе в качестве диспетчеров, лифтеров, лифтеров-обходчиков могут быть допущены лица не моложе 18 лет, прошедшие медицинское освидетельствование, обученные по установленной программе и атте-

стованные органами Госгортехнадзора с выдачей соответствующего удостоверения.

5.168. Повторная проверка знаний и практических навыков работы диспетчера, лифтера, лифтера-обходчика должна проводиться не реже одного раз в год аттестационной квалификационной комиссией владельца лифта с участием представителя специализированной организации, осуществляющей технический надзор за лифтами.

6. ОСОБЕННОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В ОТДЕЛЬНЫХ РЕГИОНАХ

Основные положения

6.1. Эксплуатация жилых зданий, построенных на просадочных, набухающих, засоленных грунтах, на песках-плывунах, на рыхлых песках, в районах выработки, на грунтах на подрабатываемых территориях в сейсмических районах и районах вечной мерзлоты, должна быть осуществлена в соответствии с требованиями специальных нормативных документов по проектированию и строительству в указанных особых регионах и настоящих Правил.

6.2. Жилищно-эксплуатационные организации, имеющие жилищный фонд в районах с особыми условиями, должны проводить наблюдения за техническим состоянием зданий и инженерного оборудования в процессе их эксплуатации, организовывать и непосредственно участвовать в осуществлении мероприятий по предупреждению и устранению повреждений зданий от действия просадок при замачивании просадочных или засоленных грунтов, от подъема фундаментов при замачивании набухающих глинистых грунтов; от потери устойчивости фундаментов при выдавливании слабых водонасыщенных глинистых и заторфованных грунтов или песков-плывунов, оттаивания вечномерзлых грунтов и действия сейсмических сил.

6.3. В чрезвычайных условиях жилищно-эксплуатационные организации должны участвовать в работе комиссий, создаваемых решениями исполкомов Советов народных депутатов (как правило, под председательст-

вом председателя или заместителя председателя исполкома городского или районного Совета народных депутатов или руководителя ведомства по вопросам жилищного хозяйства):

комиссия (городская или районная) должна включать:

штаб комиссии города (района);

группу по жилищному хозяйству (организуется в городском или районном жилищном управлении);

группу по коммуникациям (организуется, как правило, в соответствующих управлениях горисполкомов (райисполкомов).

В зависимости от местных условий допускается создавать одновременно несколько комиссий, например, в северных сейсмических районах одна комиссия по сохранности зданий в условиях вечной мерзлоты, а другая — в условиях повышенной сейсмичности.

6.4. Штаб комиссии должен иметь в составе: специалиста по вопросам, вызываемым особыми условиями города или района (заместителя начальника штаба), и главных инженеров: городского жилищного управления, городского ремонтно-строительного треста (ремонтно-строительного управления), производственного управления водопроводно-канализационного хозяйства города (комбината коммунальных предприятий города), энергетического эксплуатационного управления коммунального хозяйства край-, облисполкомов, межрайонного (городского) треста по эксплуатации газового хозяйства и управления телефонной сети, представителей трестов (организаций) инженерно-строительных изысканий или главного геолога проектно-изыскательной организации.

Примечания: 1. В состав штаба комиссии на подрабатываемых территориях, в том числе в зоне прохождения трассы метрополитена и коллекторов глубокого заложения, кроме указанных в пункте лиц, должны входить городской (районный) архитектор (заместитель начальника штаба) и ответственный представитель предприятия, ведущего подработку территории.

2. При штабе комиссии следует организовать группу специалистов в составе и численностью в зависимости от местных условий. Группа специалистов должна состоять, как правило, не менее чем из трех человек, например, инженера-геолога по вопросам просадочных грунтов или вечномерзлых грунтов или сейсмики, маркшейдера, инженера-строителя и специалиста по инженерному оборудованию.

3. Начальником штаба, как правило, следует назначать заместителя председателя городского районного исполкома Совета народных депутатов.

6.5. Группа по жилищному хозяйству комиссии должна быть в составе: главного инженера жилищного управления (председатель), главного инженера городского ремонтно-строительного треста или ремонтно-строительного управления (заместитель председателя), представителя треста инженерно-строительных изысканий или геолога проектно-изыскательской организации и инженера жилищного управления по эксплуатации жилищного фонда.

6.6. Группа по коммуникациям комиссии должна быть в составе: главного инженера управления водоканализации (председатель) и заместителей главных инженеров (или инженеров) энергетического эксплуатационного управления, треста по эксплуатации газового хозяйства, управления телефонной сети и геолога из проектно-изыскательской организации.

6.7. Жилищно-эксплуатационные организации (в чрезвычайных условиях — с участием комиссий) должны контролировать выполнение всех мероприятий, намеченных по ликвидации последствий землетрясения, просадки, разрушения и т. п. Для выполнения указанных работ допускается участие (по согласованию с соответствующими организациями) специалистов необходимой квалификации (техник-геодезист, специалисты по водозащите и т. п.).

6.8. Паспорт здания на просадочных грунтах, подрабатываемых территорий, в сейсмических условиях и районах вечной мерзлоты должен иметь дополнительные сведения согласно Инструкции по эксплуатации жилых зданий в Северной климатической зоне. (М.: Стройиздат, 1986).

6.9. В жилищно-эксплуатационной организации должен быть план (схема) всех коммуникаций, проложенных на ее территории, с указанием расположения смотровых колодцев, вводов, и выпусков, мест установки запорных устройств и их номера на плане, позволяющих выключать воду на отдельных участках.

Районы просадочных грунтов

6.10. Здания, построенные на участках, имеющих макропористые лёссовые грунты второго типа по просадочности с частичным устранением просадочных свойств механическим уплотнением или на естественном основании, должны иметь систематическое наблюдение за

осадками в соответствии с Рекомендациями по наблюдению за состоянием грунтов оснований и фундаментов зданий и сооружений, возводимых на вечномерзлых грунтах и Руководством по наблюдениям за деформациями оснований и фундаментов зданий и сооружений. (М.: Стройиздат, 1982).

6.11. В процессе технической эксплуатации зданий на просадочных грунтах следует осуществлять дополнительные мероприятия:

контролировать своевременную и быструю ликвидацию утечек воды из систем водопровода, канализации, теплофикации в зданиях и наружных сетях, для чего надлежит производить соответствующий инструктаж по вопросам безопасности при утечках воды.

проверять правильность записей в журнал всех случаев аварий, утечек из систем трубопроводов, результаты осмотра состояния смотровых и контрольных колодцев и состояние отдельных конструкций в аварийных случаях;

следить за доступностью для осмотра всех смотровых и контрольных колодцев, входов в тоннели или каналы, технические подполья и подвалы, где уложены трубопроводы водоснабжения, теплоснабжения и канализации и всех запорных устройств;

проверять выключение кранов по окончании полива газонов и тротуаров (во избежание образования сосредоточенных скоплений воды вблизи фундаментов зданий).

6.12. Водозаборные колонки должны иметь площадки (диаметром 1,5—2 м) с асфальтовым покрытием на уплотненном основании с отводом скапливающейся воды в систему канализации. Конструкция колонки должна исключать возможность промерзания воды в зимнее время.

6.13. Измерение величины осадок и просадочных деформаций должно производиться нивелированием по установленным на цоколе здания и на несущих поперечных стенах осадочным меркам, после приемки здания в эксплуатацию жилищно-эксплуатационной организацией, систематически, но не реже одного раза в три месяца в первый год эксплуатации, а затем в течение всего срока эксплуатации не реже одного раза в год.

Организация наблюдений и их проведение должны быть осуществлены в соответствии с проектом.

6.14. Наблюдение за осадкой дома должно производиться в соответствии с Руководством (см. п. 6.10).

Наличие осадки фундаментов до организации систематических наблюдений по п. 6.13 следует определять путем нивелирования цоколя, подоконников в различных точках по длине и ширине здания с привязкой к реперу.

6.15. Исправность канализационных колодцев в местах присоединения выпуска канализации к магистральному трубопроводу и наличие решеток, препятствующих поступлению в магистральный трубопровод каких-либо включений, способных засорить трубопроводы, необходимо проверять не реже одного раза в месяц.

6.16. После продолжительных ливневых дождей (в течение двух-трех дней) следует производить внеочередную нивелировку положения подошвы или обреза фундаментов и детальный осмотр несущих конструкций, определять места скопления ливневых вод и принимать срочные меры для их удаления.

Результаты осмотра следует фиксировать в актах, в которых кроме описания деформаций, указывать места их развития, время обнаружения и принятие мер по устранению.

6.17. Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать профилактическую прочистку сетей канализации в многонаселенных домах, как правило, не реже одного раза в три месяца, а также прочистку ливневой канализации не реже двух раз в год до периода наибольшего выпадения атмосферных осадков в районе.

6.18. Влажность грунтов между зданиями бань, прачечных и других предприятий, использующих для технологических нужд большое количество воды (особенно теплой), и жилыми домами, а также правильность отвода этих вод в канализационную сеть и исправность канализационной сети, должны проверяться не реже одного раза в месяц.

6.19. Маяки при обнаружении неравномерных осадок фундаментов, а также деформаций в виде трещин следует устанавливать на стены и фундаменты немедленно, а источники увлажнения грунта следует устранять в возможно короткие сроки.

6.20. Производство работ по обнаружению и ликвидации источника увлажнения оснований и фундаментов в отдельных сложных случаях допускается поручать

специалистам-экспертам или местной специализированной организации.

6.21. Восстановление прочности деформированных элементов, конструкций и здания в целом следует осуществлять после устранения источника замачивания и возможности появления просадочных деформаций при дальнейшей эксплуатации дома.

6.22. Возможность дальнейшего увеличения просадочных деформаций следует определять в зависимости от оставшейся потенциально возможной величины просадки (путем вычисления разности между расчетной величиной просадки и величиной замеренной просадки по материалам наблюдений).

6.23. Предупреждение новых просадок фундаментов при повторном замачивании грунта в основании при значительной величине потенциально возможной дополнительной просадки фундаментов должно достигаться одним из следующих вариантов:

заменой или капитальным ремонтом коммуникаций водоснабжения, теплоснабжения и канализации (например, замена керамических труб стальными), гидроизоляцией смотровых колодцев и т. п.;

выполнением планировочных работ по восстановлению необходимых уклонов для стока атмосферных осадков (если замачивание грунта под зданием произошло вследствие нарушения стока атмосферных осадков и скопления воды вблизи здания) и других гидроизоляционных мероприятий, препятствующих попаданию ливневых вод в подвальное помещение и под фундаменты;

ликвидацией просадочных свойств грунтов в основании путем организованного замачивания, прорезки всего слоя просадочного грунта, залегающего в основании, глубокими опорами, и закрепления оснований этих опор, обжигом, силикатизацией и другими способами, что должно быть осуществлено по проекту на основе технико-экономического анализа с учетом местных условий.

6.24. Восстановление прочности кладки деформированных стен кирпичных зданий должно осуществляться по проектам. Деформированный расколотый кирпич в пределах трещин может быть заменен целым кирпичом марки не ниже 100 на цементном растворе марки 50.

Для крупноблочных зданий общая статическая устойчивость отдельных частей конструкций должна быть достигнута путем установки металлического крепления

в виде бандажа из прокатных профилей, заанкеренного в наиболее пространственно жесткой части здания, или путем устройства предварительно напряженных поясов, создающих общую пространственную жесткость здания, или другими способами по проекту (установка отдельных металлических тяг не рекомендуется).

Для крупнопанельных зданий, у которых может произойти крен всего здания или отдельных жилых секций в результате просадки, восстановление прочности, как правило, следует осуществлять путем организованного смачивания грунтов оснований.

6.25. Скрытые работы (устройство опор, сводов, фундаментов, подпорных стен, несущих металлических и сборных железобетонных конструкций, прокладка водопроводных, канализационных и теплофикационных трубопроводов и других отдельных ответственных конструкций при возведении зданий на просадочных грунтах) должны подвергаться освидетельствованию и промежуточной приемке по мере их готовности, с составлением акта на каждый скрытый вид работы.

При производстве строительно-монтажных работ по вновь строящимся и капитально ремонтируемым зданиям:

а) не допускаются:

заделка стыков раструбных соединений трубопроводов цементом;

применение песка, строительного мусора и других дренирующих материалов для обратной засыпки траншей и фундаментов дома:

б) должны быть обеспечены:

установка запорных устройств в сетях водоснабжения;

выпуски для отвода вод из каналов, лотков и пр.;

в) испытаниям должны подвергаться:

смотровые колодцы возле зданий наполнением воды на 24 ч (отсутствие утечки);

напорные трубопроводы, наполнением воды на 12 ч (на отсутствие утечки);

безнапорные трубопроводы, наполнением воды на 24 ч, давление столба воды должно быть равно глубине смотровых колодцев (на отсутствие утечки).

Районы засоленных грунтов

6.26. Эксплуатация зданий, расположенных на засоленных грунтах, должна производиться в соответствии с требованиями Руководства (см. п. 6.10).

6.27. Подземные сооружения и конструкции, части здания, металлические и железобетонные трубы на засоленных грунтах должны быть защищены от солевой коррозии специальными защитными покрытиями.

6.28. В подвалах и технических подпольях на засоленных грунтах устройство загрубленных лотков, каналов, тоннелей, приямков следует производить с использованием кислотостойких бетонов, кислотоупорного кирпича и антикоррозионных покрытий.

6.29. На трещины, перегибы кладки и другие деформации здания на засоленных грунтах следует установить специальные маяки, следить за их раскрытием, определять места расположения источника замачивания, устранить его.

6.30. Восстановление целостности деформированных элементов и конструкций здания следует проводить после выявления возможности развития просадок сооружения при дальнейшей эксплуатации здания. Эта величина просадок определяется из условия полного удаления из засоленных грунтов легкорастворимых солей.

6.31. Скрытые работы (см. п. 6.25) при возведении зданий на засоленных грунтах должны подвергаться освидетельствованию и промежуточной приемке по мере их готовности, с составлением акта на скрытый вид работы.

Районы подрабатываемых территорий

6.32. Строительно-конструктивные мероприятия по усилению жилого дома или группы домов, оказавшихся на территории, намеченной к подработке, должны осуществляться до начала горных работ.

6.33. Конструктивные меры защиты крупнопанельных зданий, построенных без учета влияния подземных работ, должны назначаться на основании статистического расчета на дополнительные усилия, вызванные подработкой, СНиП II-8-78 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях» и Рекомендаций по проектированию мероприятий для защиты эксплуатируемых зданий и сооружений от влияния горных выработок в

основных угольных бассейнах (М.: Стройиздат, 1977).

6.34. Меры защиты зданий, расположенных в зоне строительства метрополитена или других подземных сооружений, должны приниматься в соответствии с рекомендациями Пособия по проектированию мероприятий для защиты эксплуатируемых зданий и сооружений от влияния горно-проходческих работ при строительстве метрополитена, разработанного НИИОСП Госстроя СССР в 1972 г. (М.: Стройиздат, 1973).

6.35. Здания, расположенные в непосредственной близости от строительства подземных сооружений (станции метрополитена мелкого заложения, наклонные тоннели, вестибюли, переходы), должны быть защищены закреплением грунтов основания под фундаментами путем силикатизации, цементации или смолизации или подведением под здание свайного основания или отдельных опор, или забивкой шпунтовых свайных ограждений.

6.36. Характер и объем мер защиты зданий под горными выработками следует принимать в зависимости от их технических характеристик на период обследования, для чего надлежит провести внеочередной предварительный осмотр, уточнить конструкцию здания, выявить существующие дефекты, определить их влияние на несущую и эксплуатационную способности здания, а также материальный ущерб от будущей подработки и меры ответственности за него предприятия, производящего подработку.

Осмотр следует оформлять актом с дополнением для подрабатываемых территорий (см. прил. 6).

6.37. Швы скольжения и деформационные (осадочные) швы не должны заполняться досками, кирпичом или другими жесткими материалами. Поэтажные железобетонные и армокаменные пояса, фундаментные и цокольные железобетонные пояса и распорки — связи между столбчатыми фундаментами, усиление стен с помощью тяжей, металлических поясов, анкеровка в стены концов балок перекрытий, устройство компенсационных траншей, гибких вводов коммуникаций в здания и т. д. должны удовлетворять требованиям СНиП II-8-78.

Примечание. Отклонения от проекта, допущенные при строительстве или ремонте (например, наличие не предусмотренных проектом проемов, ослабляющих несущую способность конструкции), должны быть проверены расчетом.

6.38. В напорных санитарно-технических коммуникациях, построенных без учета влияния подземных работ, следует уточнить установку компенсаторов, усилить сварные стыки, снять напряжение разрезкой трубопровода с последующей вваркой вставок, установить дополнительную отключающую арматуру и др.

6.39. Жилищно-эксплуатационная организация должна контролировать своевременное уточнение и утверждение в установленном порядке мер защиты здания (зданий) предприятием, производящим подработку, а также обеспечить уведомление предприятием о подработке не позже, чем за пять месяцев до подхода выработки к зоне влияния на охраняемые здания.

Жилищно-эксплуатационная организация имеет право отказаться от предложенных мер защиты здания в случаях, указанных в соответствующей инструкции Госгортехнадзора.

6.40. Во время активной стадии процесса сдвижки земной поверхности, вызванного подработкой, необходимо производить внеочередной осмотр зданий, определять возникшие во время подработки повреждения его конструкций и коммуникаций (трещин в стенах, отслоение штукатурки потолков и стен, раскрытие стыков в крупноэлементных сборных конструкциях, повреждения инженерных сетей и др.) и величину изменения повреждений, имевшихся в конструкциях до начала влияния горных выработок, нанести на чертежи или схемы, описать в журнале и немедленно предъявить предприятию, производящему горные работы, для принятия дополнительных мер защиты здания.

6.41. В период развития деформаций должны быть приняты необходимые меры для обеспечения надежного опирания сборных элементов, а также для уменьшения повреждений на участках несущих стен, где концентрируются деформации. В случае угрожающего положения следует производить закладку проемов кирпичной кладкой, устанавливать жесткие металлические рамы обоймы) и др. В период производства горных работ в здании следует производить обивку потолков фанерой по существующей деформирующейся штукатурке, подвеску металлических или иных сеток, постановку деревянных креплений в оконных и дверных проемах и кружал под сводчатые перекрытия, подгонку оконных и дверных

рам, ремонт печей, проконопачивание неплотностей и др.

Самотечные линии канализации, включая дворовые сети (при сравнительно небольших нарушениях до образования контруклонов), следует систематически прочищать и промывать, а при значительных нарушениях устанавливать временные станции перекачки с наземной напорной линией. При необратимых нарушениях условий самотечности следует произвести перекладку деформированного участка или устроить постоянную станцию перекачки с напорной линией.

6.42. В случае интенсивного увеличения повреждений несущих конструкций во время активной стадии процесса сдвижки основания жилищно-эксплуатационная организация должна срочно вызывать представителей предприятия, производящего подработку, в необходимых случаях — специалиста по вопросам защиты от влияния горных выработок, представителей из проектной или научно-исследовательской организации для подготовки и принятия необходимых решений по дальнейшей безопасной эксплуатации здания.

6.43. После окончания активной стадии процесса сдвижки основания дома или группы домов следует произвести общий окончательный (повторный) осмотр совместно с представителем предприятия, производящего подработку и оформлять актом.

6.44. Жилищно-эксплуатационная организация совместно с предприятием, проводившим подработку, должна по внеочередному и повторному акту осмотра жилого дома или группы домов определить объем повреждений конструкций, вызванный влиянием горных выработок, подлежащих устранению при проведении их внеочередного текущего или капитального ремонта.

Жилые дома, при строительстве которых не были предусмотрены конструктивные мероприятия по защите от влияния горных выработок, следует включать в первую очередь в утверждаемые списки отбора домов на капитальный ремонт.

Поврежденные дома следует ремонтировать за счет предприятий, организаций, ведущих подработку.

6.45. Ликвидация эксплуатационных недостатков, вызванных подработкой, но характерных и для зданий в обычных условиях (восстановление герметичности стыков, заделка трещин в стенах кирпичных и крупно-

панельных зданий, защита от коррозии арматуры и закладных деталей устранение протечек, сырости, промерзаний, ликвидация перекосов дверных и оконных коробок), должна производиться методами согласно настоящим Правилам, а также действующих технологических карт на процессы ремонта, утвержденных в установленном порядке.

6.46. Жилищно-эксплуатационные организации, несущие ответственность за сохранность зданий и безопасность проживающих, должны обеспечивать соблюдение предприятиями, производящими подработку, существующих правил, а в случае их нарушения, сообщить об этом в Госгортехнадзор в десятидневный срок.

Районы сейсмические (6 баллов и выше)

6.47. Содержание жилых домов, расположенных в сейсмических районах, в периоды между землетрясениями должны соответствовать содержанию домов в обычных условиях.

Конструктивные меры по восприятию усилий в строительных конструкциях и охранные мероприятия по инженерному оборудованию на случай землетрясения должны предусматриваться в соответствии с требованиями СНиП 11-7-81 и других норм по строительству в сейсмических районах.

6.48. Жилищно-эксплуатационные организации в сейсмических районах должны обеспечивать сохранность конструкций жилых зданий, контроль за принятием мер по предупреждению аварий инженерного оборудования, поддержание порядка, безопасность нанимателей во время землетрясения и устранять повреждения зданий и инженерных сетей после землетрясения в возможно короткие сроки.

6.49. Обнаруженные во время очередных (весеннего и осеннего) осмотров здания отдельные трещины в кладке стен, в стеновых панелях и блоках, коррозия закладных металлических деталей или отсутствие слоя антикоррозионной защиты, а также места расслоения кладки и раскрытия швов между сборными элементами (стен и перекрытий), если они не представляют непосредственной угрозы дальнейшего повреждения конструкции, должны быть до производства текущего и капитального

ремонта описаны, нанесены на схему (развертку стены) и учтены при планировании ремонта дома.

Трещины в колоннах и ригелях каркаса здания, сквозные трещины в стенах, прослеживающиеся более чем на высоту этажа, трещины в простенках, смещение настилов, провисание перекрытий, нарушение стыков или анкеровки закладных деталей сборных конструкций и т. п. должны устраняться немедленно по проектам усиления.

6.50. Прочность и надежность несущих конструкций здания, эксплуатирующихся 25 лет и более, необходимо определять после инженерного обследования этих конструкций с использованием измерительных приборов и лабораторных методов исследований. В зданиях экспериментального строительства подобные обследования следует производить с участием организации, проектировавшей дом.

В результате обследования должен быть составлен акт общего осмотра технического состояния зданий в сейсмических условиях (см. прил. 6), раскрывающий соответствие прочности элементов конструкций их проектным назначениям с выводами относительно общей сейсмостойкости здания.

Усиление здания в случае необходимости следует производить по проекту, учитывающему характер снижения прочности конструкций и особенность сейсмического воздействия.

6.51. При производстве ремонтных работ в зданиях следует устраивать:

перегородки в деревянном каркасе, закрепленном в стенах и перекрытиях;

потолки при деревянных перекрытиях — подшивные из легкого листового материала, как правило, без штукатурки;

заделку кирпичной кладки ниш, борозд, проемов в стенах — на растворе марки 50 с устройством штрабы по контуру для связи с существующей кладкой;

дымовые трубы — в металлическом каркасе без крепления к конструкциям крыш;

стыки сборных конструкций, в которых обнаружена коррозия стальных связей, следует расчистить, покрыть защитным составом и заделать прочным цементным раствором или бетоном.

Трещины в штукатурке несущих конструкций сле-

дует заделывать только после расчистки и осмотра конструкции инженерно-техническим персоналом.

6.52. В зданиях не допускается:

заделывать трещины и поверхностные повреждения, не удостоверившись, в каком состоянии находится несущая конструкция;

выполнять текущий ремонт конструкций, подлежащих усилению, которое следует производить по проекту;

оштукатуривать бетонные поверхности потолков, в том числе и сборные железобетонные настилы (допускается только затирка или шпатлевка);

заделывать наглухо в стенах или в фундаменте выводы сантехнических коммуникаций;

оставлять незакрепленными (к полу или к стене) в районах сейсмичностью 8—9 баллов газовые плиты;

заделывать наглухо кладкой или бетоном антисейсмические швы (швы не должны препятствовать взаимным перемещениям конструктивных элементов зданий при землетрясениях);

вскрывать железобетонные элементы (стойки, ригели, панели, антисейсмические пояса и др.) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкции.

6.53. Жилищно-эксплуатационная организация и комиссия (см. п. 6.5.) во время землетрясения после первых сильных толчков должны:

приступить немедленно к работе;

выявить наиболее разрушенные здания и коммуникации;

отключить поврежденные линии тепло-, водо-, газо,-электроснабжения;

обеспечить безопасность нанимателям жилых помещений.

6.54. Во время землетрясения необходимо:

установить наиболее разрушенные здания и устранить последствия землетрясения;

выявить повреждения и неисправности инженерного оборудования, угрожающие безопасности проживания населения, отключить поврежденные коммуникации тепло-, водо-, газо-, электроснабжения и др. и ликвидировать повреждения;

предупредить возможности пожара и в случае необходимости организовать ликвидацию его очагов.

6.55. Жилищно-эксплуатационные организации дол-

жны обеспечить беспрепятственную эвакуацию из здания.

Пользование лифтами во время землетрясений не допускается.

Тротуар и площадки перед подъездами (входами) использовать для постоянных стоянок транспорта и мест складирования не допускается.

Кюветы и арыки, имеющиеся вблизи выхода из здания, должны быть перекрыты прочными настилами для пешеходов.

6.56. После землетрясения следует проводить внеочередные осмотры зданий, его оборудования и коммуникаций.

Обнаруженные повреждения и деформации должны быть подробно изучены и отражены в акте с указанием длины и ширины раскрытия наиболее значительных трещин.

На опасных трещинах необходимо поставить маяки.

В здания, признанные аварийными, вход людей должен быть воспрещен.

Особо поврежденные дома должны быть обследованы комиссией с участием представителей исполнительного комитета Совета народных депутатов.

Здания, подлежащие восстановлению перед разработкой проекта восстановительных работ, должны обследоваться проектной организацией.

Индивидуальный ремонт квартиры силами и за счет нанимателей без изучения имеющихся повреждений и выводов комиссии не допускается.

6.57. Работы по фундаментам, кладке стен, устройству антисейсмических поясов, стыков сборных конструкций и по замоноличиванию перекрытий должны подтверждаться актами на скрытые работы, устанавливающими выполнение их в соответствии с требованиями СНиП II-7-81 и проектом. Акты должны составляться непосредственно после завершения работ по каждой в отдельности конструкции.

6.58. Жилищно-эксплуатационные организации должны иметь характеристику сейсмостойкости каждого дома и соответствие его конструктивного решения требованиям СНиП II-7-81. В случаях когда район (населенный пункт) по государственным нормам изменяет сейсмичность, необходимо в период очередного осмотра зданий уточнить их сейсмичность.

Здания, сейсмостойкость которых окажется недостаточной, должны быть усилены при очередном капитальном ремонте по специальному проекту.

Здания, признанные особо опасными, не подлежащими усилению и восстановлению, должны планироваться под снос в первую очередь.

Районы вечной мерзлоты

6.59. Эксплуатация и обеспечение сохранности жилых домов в Северной климатической зоне должны быть в соответствии с требованиями Инструкции по эксплуатации жилых зданий в Северной климатической зоне (см. п. 6.8.) и Рекомендаций по обеспечению долговечности бетонных и железобетонных фундаментов зданий и сооружений в условиях низких отрицательных температур, вечномерзлых грунтов и агрессивных сред НИИЖБ Госстроя СССР, 1983 (М.: ВНИИИС Госстроя СССР, 1983).

6.60. Температурный режим грунтов в районах вечной мерзлоты следует поддерживать предусмотренный проектом в зависимости от принципа использования вечномерзлых грунтов в качестве естественного основания: сохранением их мерзлого состояния в течение всего эксплуатационного периода или без сохранения.

6.61. Нарушения, предусмотренные проектом температурного режима вечномерзлых грунтов под зданием, и положения их верхней поверхности должны быть устранены и восстановлены немедленно после выявления причин этого нарушения.

Эксплуатация жилых зданий на вечномерзлых грунтах должна быть при систематическом наблюдении за их температурой и положением их верхней поверхности. Сроки и места этих наблюдений должны устанавливаться в каждом отдельном случае в зависимости от местных условий и конструкций фундаментов зданий.

В первые два-три года эксплуатации здания наблюдения следует проводить:

при сохранении мерзлого состояния грунта — не реже двух раз в год (в начале и конце теплого периода года); в последующие годы частоту наблюдений допускается уменьшать до одного раза в год (перед наступлением зимы);

без сохранения мерзлого состояния грунта — не реже двух раз в квартал;

в последующие годы эти замеры допускается проводить один раз в полгода — год (перед наступлением зимних заморозков).

6.62. Термоизоляцию поверхности земли в проветриваемом подполье на протяжении теплого периода года следует усиливать, а при охлаждении с помощью побудительной вентиляции увеличивать циркуляцию воздуха в зимний период, прекращая ее, когда температура наружного воздуха приближается к среднегодовой температуре вечномерзлой толщи.

6.63. Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать сохранность теплоизоляции перекрытия над подпольем и его герметизацию, не допуская при ремонтах здания снижения его теплозащитных показателей.

6.64. Устраивать в проветриваемом подполье складские помещения, хранить топливо и другие материалы не допускается.

6.65. Затекания под здание поверхностных вод с тротуаров и придомовой территории не допускается.

6.66. Охлаждающие устройства и наружные отверстия проветриваемого подполья необходимо осматривать в продолжении зимы не реже двух раз в месяц (в особенности после метелей и сильных снегопадов) проверять продуваемость вентиляционных каналов и немедленно очищать от снега, инея, льда, засорения каналов, отверстий и вентиляционных решеток.

6.67. Общий весенний осмотр здания следует производить после таяния снега, а осенний — перед наступлением заморозков, до образования снежного покрова. В зависимости от местных условий и состояния зданий допускается проводить внеочередные осмотры.

Результаты всех осмотров следует заносить в акт общего осмотра зданий и в дополнение к нему для особых условий эксплуатации в районах вечной мерзлоты (см. прил. 5 и 6).

6.68. Жилищно-эксплуатационная организация при увеличении против проектных предположений глубины оттаивания грунта или увеличении осадки здания, или появлении в нем значительных деформаций обязана совместно с проектной и строительной организациями принять необходимые предупредительные и восстанови-

тельные меры, обеспечивающие прекращение деформаций и осадку домов.

6.69. В зданиях, построенных с предпостроечным оттаиванием грунтов основания, следует контролировать (температурными замерами в специальных термометрических скважинах) состояние предварительно оттаянного слоя грунтов и характер оттаивания, расположенных ниже мерзлых грунтов (которое должно протекать равномерно и достаточно медленно) не реже одного раза в квартал в течение 3 лет эксплуатации здания.

6.70. Промерзание специально ранее созданного под зданием талика не допускается.

6.71. Наружные коммуникационные линии (проходные галереи, короба, трубопроводы, расположенные в подпольях, смотровые колодцы, стыки) и изоляция трубопроводов должны находиться под постоянным контролем и наблюдением жилищно-эксплуатационной организации или коммунальных предприятий по принадлежности. Сроки наблюдения за ними следует устанавливать в зависимости от состояния и назначения трубопроводов, но не реже двух раз в месяц.

Результаты осмотров должны быть занесены в специальные журналы с записью обнаруженных дефектов и отметкой об их устранении.

6.72. Утечка воды в грунт из водопровода, канализации и теплофикационных сетей, даже если она весьма незначительная, должна рассматриваться как авария и немедленно устраняться после ее обнаружения.

6.73. Водопровод и канализация должны быть обеспечены от замерзания конструктивными мероприятиями (теплоизоляция, установка греющего кабеля и др.).

6.74. Температура воды в водопроводных линиях в конечных точках подоразбора и в канализационных линиях стоячей жидкости при выходе из трубопровода должна быть не ниже 1 °С.

6.75. Сбрасываемые воды из водоразборных колонок, расположенных вблизи зданий, необходимо отводить в канализацию. В исключительных случаях допускается отвод сбрасываемой воды от колонок в пониженные места незастроенных и не подлежащих застройке территорий.

6.76. Воды, спускаемые из системы центрального отопления (если нет канализации), необходимо спус-

скать в незастроенные пониженные места, находящиеся на расстоянии не менее 40 м от зданий.

Регулирование водоотвода поверхностных и грунтовых вод должно быть обязательным мероприятием содержания (благоустройства) территории застройки и зданий.

6.77. Скопление или застой воды у здания и на всей площади застройки не допускается.

6.78. Состояние закрытых дренажей следует контролировать наблюдением за расходом в них воды не менее одного раза в месяц. При резком уменьшении расхода или при его полном прекращении аварийный участок дренажа следует прочистить, засорившиеся участки промыть под напором и, если это окажется недостаточным, произвести перекачку воды через смежные смотровые колодцы, вскрыть и отремонтировать.

6.79. Снежные заносы и снежный покров на придомовой территории, способствующие протаиванию вечномерзлых грунтов, должны устраняться по мере выпадения снега, но не позднее двух дней после окончания снежного заноса.

Проветриваемые подполья зданий должны очищаться от снега и наледей.

6.80. Сбор кюветами поверхностной воды и отвод ее должен быть обеспечен на протяжении всего теплового периода года. В летний период кюветы должны ежемесячно осматриваться, очищаться и ремонтироваться, а в начале снеготаяния — освобождаться от снега.

6.81. Появление и развитие на территории наледей должно быть приостановлено и ликвидировано.

6.82. Результаты всех промежуточных осмотров, обнаруженные деформации зданий, результаты нивелировочных, температурных и других наблюдений, установленные в процессе эксплуатации, следует заносить в журналы; результаты общих осмотров — в акт общего осмотра зданий с дополнением, учитывающим условия эксплуатации в районах вечной мерзлоты (см. прил. 5, 6).

6.83. Величину осадки зданий, вызываемой протаиванием грунтов основания, следует определять нивелировкой специальных марок, заделанных в стены и другие опорные конструкции здания.

Отметки марок должны быть привязаны к установленному на территории застройки постоянному мерзлот-

ному реперу, защищенному от каких-либо повреждений, осадок и выпучивания.

6.84. Состояние грунтов под зданием на момент его приемки в эксплуатацию, а также глубина расположения под ним верхней поверхности вечномерзлых грунтов, должны быть отражены в акте приемки здания. Эти данные допускается фиксировать на основании результатов последних наблюдений, проведенных строительной организацией и контрольных замеров в имеющихся температурных скважинах. Сопоставление контрольных замеров с результатами ранее проводившихся наблюдений обязательно.

6.85. Приемка в эксплуатацию основания здания должна быть одновременно с приемкой и осмотром места расположения всех охлаждающих и вентиляционных устройств, температурных скважин, реперов, стенных марок и других приспособлений для производства стационарных наблюдений.

6.86. В условиях вечной мерзлоты в крупных населенных пунктах по ходатайствам жилищно-эксплуатационных организаций следует создавать постоянные мерзлотные службы, хозрасчетные лаборатории и конторы при ремонтно-строительных управлениях или проектно-изыскательских организациях для контроля за состоянием зданий и их оснований, за своевременным проведением мероприятий по ликвидации обнаруженных деформаций зданий и возникшей угрозы их устойчивости, а также для квалифицированной консультации проектных, строительных и жилищно-эксплуатационных организаций по обеспечению состояния грунтов оснований в пределах, предусмотренных проектом, предотвращению поступления тепла от различных источников и другие в конкретных местных условиях.

Мерзлотные службы должны создаваться, как правило, по решению местных Советов народных депутатов, министерств, государственных комитетов и ведомств СССР и работать с жилищно-эксплуатационными организациями по договорам.

Примечание. Хозрасчетные лаборатории при проектно-сметных организациях Минжилкомхоза РСФСР на базе изыскательских отделов (групп) допускается создавать по решению Минжилкомхоза РСФСР.

6.87. Мерзлотные службы должны организовывать проведение всех стационарных наблюдений, осущест-

влять контроль за состоянием зданий и их оснований, своевременную сигнализацию об опасности для устойчивости зданий вследствие определившегося нарушения состояния грунтов, предусмотренного проектом, а также контроль за строящимися зданиями и участвовать в приемке их в эксплуатацию.

Жилищно-эксплуатационные организации должны получать консультации и техническую помощь по вопросам повышения эксплуатационных показателей в жилых зданиях от мерзлотных служб, созданных в населенных пунктах.

7. САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ЗДАНИЙ И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Санитарно-гигиенические требования к жилому дому и придомовому участку

7.1. Жилищно-эксплуатационные организации в помощь органам санитарного надзора, милиции, административной инспекции и жилищным управлениям местных Советов народных депутатов для контроля за санитарным состоянием и содержанием жилых домов и придомовых участков должны создавать общественные санитарные комиссии, которые избирают общественных санитарных уполномоченных, действующих на основании положения об общественном домовом комитете.

ЖЭО совместно с СЭС должны проводить выборочный контроль санитарного состояния домов и придомовых участков.

7.2. Оценку санитарного состояния жилого здания и придомового участка общественные санитарные уполномоченные должны производить два раза в год (весной и осенью), как правило, одновременно с общим осмотром здания (с включением в акт осмотра здания предложений санитарных органов и сроков устранения выявленных недостатков).

7.3. Планы текущего и капитального ремонта жилищного фонда следует составлять, как правило, с участием представителей санитарной комиссии или общественных санитарных уполномоченных.

7.4. Жилищно-эксплуатационные организации совместно с общественными домовыми комитетами и са-

нитарными комиссиями должны составлять план оздоровительных мероприятий на каждый год.

7.5. Общественные санитарные комиссии (санитарные уполномоченные) должны рассматривать жалобы жителей, касающиеся нарушения санитарного состояния жилого дома и придомового участка, и давать соответствующие предложения жилищно-эксплуатационным организациям по их решению, а также участвовать в организации и проведении субботников и других мероприятий по благоустройству придомовой территории.

7.6. Технические подполья, чердачные помещения, а также вентилируемые бесчердачные крыши должны иметь сетки (размер ячейки 0,5 см^2) на всех проемах, каналах и отверстиях, защищающих здания от проникновения грызунов.

7.7. Жилищно-эксплуатационная организация должна регулярно (по рекомендациям санитарных органов) проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования дома, подвала, технических подполий и придомового участка.

7.8. При наличии бассейнов на придомовой территории участок вокруг них следует озеленять влаголюбивыми растениями. Использовать бассейны как «плескательные» для детей допускается при ежедневной смене воды и чистке бассейна.

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

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

7.11. Устранение на территории домовладения скопления птиц или бездомных животных (кошек, собак и др.) жилищно-эксплуатационные организации должны проводить с участием соответствующих спецслужб (санитарной, ветеринарной и др.).

7.12. Устройство и расположение на территории жилищно-эксплуатационной организации площадок для выгула собак допускается по согласованию с санитарными службами.

Уборка придомовых территорий. Организация уборки территорий

7.13. Уборка площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий должна производиться жилищно-эксплуатационными организациями; тротуары допускается убирать специализированными службами.

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

7.14. Уборка и очистка улиц, тротуаров и дворов должна проводиться в соответствии с технологическими рекомендациями, разработанными Академией коммунального хозяйства. Нормы обслуживания при механизированной уборке следует применять по обязательному прил. 25.

Уборку проезжей части городских дорог и внутриквартальных проездов следует проводить в соответствии с Инструкцией по организации и технологии механизированной уборки населенных мест (М.: Стройиздат, 1980).

7.15. Места, недоступные для уборочных машин, должны убираться вручную до начала работы этих машин и с труднодоступных мест допускается подавать смет на полосу, убираемую машинами. Нормы обслуживания на ручную и механизированную уборку территорий домовладений следует принимать по прил. 24 и 25.

7.16. В местах съезда и въезда уборочных машин на тротуары должны быть устроены пандусы из асфальтобетона или местные понижения бортового камня. Ширина пандуса должна быть на 0,5 м больше ширины машины.

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

7.18. Жилищно-эксплуатационные организации обязаны обеспечивать свободный подъезд к люкам смотро-

вых колодцев и узлам управления инженерными сетями, расположенным на обслуживаемой территории.

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

7.20. Периодичность уборки тротуаров следует принимать в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам (от класса тротуара)* и по соответствующим спискам, утвержденным исполкомом городского (районного) Совета народных депутатов:

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

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

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

7.22. Уборка придомовых территорий должна проводиться в следующей последовательности:

вначале убрать, а в случае гололеда и скользкости посыпать песком тротуары, остановки пассажирского транспорта, пешеходные переходы и подходы к ним, территории у общественных зданий, пешеходные дорожки, а затем дворовые территории.

7.23. Уборку, кроме снегоочистки, которая производится во время снегопада, следует проводить в ранние, утренние или в поздние, вечерние часы.

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

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

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

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

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

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

7.26. Уборочные работы следует проводить в соответствии с Правилами безопасности и производственной санитарии при уборке и санитарной очистке городских территорий. (М.: Стройиздат, 1980), «Указаниями по организации и проведению работ при содержании придомовых территорий», утвержденными Минжилкомхозом в 1988 г.

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

Летняя уборка

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

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

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

Таблица 2

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

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

7.30. Периодичность выполнения летних уборочных работ в зависимости от интенсивности пешеходного движения следует принимать по табл. 2.

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

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

7.32. Работы по летней уборке территорий должны завершаться в сроки, установленные п. 7.23.

Зимняя уборка

7.33. Периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров во время снегопада (сдвижка и подметание снега) следует принимать по табл. 3.

Таблица 3

Класс тротуара	Периодичность, ч, при температуре воздуха, °С		Периодичность при отсутствии снегопада, сутки
	ниже — 2	выше — 2	
I	Через 3	Через 1,5	Через 3
II	» 2	» 1	» 2
III	» 1	» 0,5	» 1

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

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

7.35. Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотковую полосу, а во дворах — к местам складирования.

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

7.37. На тротуарах шириной более 6 м, отделенных газонами от проезжей части улиц, допускается снег сдвигать в вал на середину тротуара для последующего удаления.

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

7.39. Последовательность уборки снега на тротуарах следует назначать:

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

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

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

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

7.42. Снег при ручной уборке тротуаров и внутриквартальных (асфальтовых и брусчатки) проездов должен убираться полностью под скребок. При отсутствии усовершенствованных покрытий снег следует убирать под движок, оставляя слой снега для последующего его уплотнения.

7.43. При возникновении скользкости обработка дорожных покрытий пескосоляной смесью должна производиться по норме 0,2—0,3 кг/м² при помощи распределителей. В первую очередь следует обрабатывать тротуары, остановки пассажирского транспорта, участки с уклонами, а также участки тротуаров и остановок, примыкающие к местам большого скопления людей.

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

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

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

7.47. Жилищно-эксплуатационные организации с наступлением весны должны организовывать:

промывку и расчистку канавок для стока воды в местах, где это требуется для нормального отвода талых вод;

систематический сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети;

общую очистку дворовых территорий после окончания таяния снега, собирая и удаляя мусор, оставшийся снег и лед.

Особенности зимней уборки в городах Северной климатической зоны

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

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

7.50. Периодичность очистки тротуаров от снега при снегопадах значительной интенсивности и снегопереносах независимо от их класса, приведенная в табл. 3, сокращается, уборка в отдельных случаях должна производиться непрерывно.

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

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

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

7.53. Аварийный план работ по уборке дорог в экстремальных условиях должен предусматривать выделение различными организациями персонала, технических средств, а также объемов работ организациям, выполняющим уборку городских дорог и утверждаться решением исполкома местных Советов народных депутатов.

Санитарная очистка, сбор мусора и вторичных материалов

7.54. Жилищно-эксплуатационные организации должны проводить совместно с представителями предприятий по уборке населенных пунктов и санитарно-эпиде-

миологической станции обследование территорий каждого домовладения и составлять санитарный паспорт по форме согласно прил. 27.

7.55. Жилищно-эксплуатационная организация обязана обеспечивать:

установку на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов, а в неканализованных зданиях иметь, кроме того, сборники (выгребы) для жидких отходов;

своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;

заключение договоров на вывоз отходов с организациями по очистке (по форме согласно прил. 26) и следить за выполнением графика удаления отходов;

свободный подъезд и освещение около площадок под установку контейнеров и мусоросборников;

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

проведение среди населения широкой разъяснительной работы по организации уборки территории.

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

7.56. Сбор бытовых отходов следует производить в:

переносные металлические мусоросборники вместимостью до 100 л, установленные под навесом, для жилых домов с населением до 200 чел.;

контейнеры вместимостью до 800 л — для домов с населением 200 чел. и более.

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

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

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

7.58. Мусоросборники всех типов должны устанавливаться на бетонированной или асфальтированной площадке, как правило, с ограждением из стандартных

железобетонных изделий или других материалов с посадкой вокруг площадки кустарниковых насаждений.

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

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

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

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

7.61. Количество и емкость дворовых мусоросборников следует определять в соответствии с Рекомендациями по определению норм накопления твердых бытовых отходов для городов РСФСР (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1982).

7.62. В жилых домах, где производится раздельный сбор вторичного сырья (утиля) и пищевых отходов, должны быть установлены специальные сборники для вторсырья.

При сборе вторичного сырья должны выполняться Санитарные правила по сбору, хранению, транспортированию и первичной обработке вторсырья (М.: Минздрав СССР, 1965).

7.63. Сбор вторичного сырья в квартирах следует производить только в исправную и закрытую тару. Удалять вторичное сырье из жилых квартир и учреждений следует ежедневно, тару для сбора отходов необходимо ежедневно обмывать.

Сбор вторичного сырья должен производиться специализированными организациями.

Выбирать вторичное сырье из мусоросборников в домовладениях запрещается.

Для временного хранения вторичного сырья жилищно-эксплуатационные организации по согласованию с санитарно-эпидемиологической станцией и органами пожарного надзора должны представлять специальные помещения (домовые склады).

Сортировать вторичное сырье на территории и в домовых складах не разрешается, допускается лишь его распределение по видам при приеме.

7.64. Сбор пищевых отходов у населения, предприятий общественного питания и торгово-складской сети следует осуществлять на основании плановых заданий, устанавливаемых для каждого города, каждой жилищно-эксплуатационной организации, независимо от ее ведомственной подчиненности, а также предприятиям общественного питания и торгово-складской сети.

7.65. Плановые задания по сбору пищевых отходов у населения следует устанавливать исходя из конкретных местных условий, наличия вблизи города (поселка) откормочных хозяйств и их потребности в пищевых отходах, этажности застройки и плотности населения. При этом следует руководствоваться Нормативами по сбору пищевых отходов, утвержденными приказом Минжилкомхоза РСФСР от 17 декабря 1985 г. № 605.

7.66. Сбор пищевых отходов в квартирах следует производить в стальные окрашенные ведра или в сборники из пластмасс с крышками. Пищевые отходы из них должны удаляться в дворовые металлические сборники вместимостью до 100 л или в контейнеры вместимостью 550 л, которые должны внешне отличаться (окраской и пр.) от мусоросборников. При этом следует руководствоваться Методическими рекомендациями по организации сбора и вывоза пищевых отходов, утвержденными Минжилкомхозом РСФСР от 20 января 1974 г.

7.67. Организация сбора и вывоза пищевых отходов от всех источников их образования должна проводиться специальными конторами, подчиненными сельскохозяйственным или жилищным организациям. Деятельность таких контор должна регулироваться примерным уставом, утвержденным в установленном порядке.

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

В случае трудности эксплуатации металлических мусоросборников при минусовых температурах допускается применение съемных деревянных ящиков без дна

вместимостью до 1 м³, устанавливаемых на бетонированной или асфальтированной площадке.

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

7.69. Помойницы должны иметь открывающиеся загрузочные люки с установленными под ними решетками с отверстиями до 25 мм².

7.70. В помещениях общественных уборных должны быть гладкие стены и полы, допускающие их промывку. Уборные должны иметь естественное и электрическое освещение и вытяжную вентиляцию. Допускается устраивать теплые (внутриквартальные) уборные с унитазом со смывом из ведра, а также неотапливаемые дворовые уборные.

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

7.71. Сбор влажных отходов и выливание помоев в металлические мусоросборники не допускаются. Влажные отходы, оседающие на решетках помойниц, должны перекладываться дворниками в мусоросборники только к моменту прибытия мусоровоза.

7.72. Емкость выгребов при очистке один раз в месяц следует определять из расчета на одного проживающего (или трех приходящих на работу):

в уборных без промывки — 0,1 м³;

« « с промывкой унитаза из ведра — 0,2—0,25 м³;

в дворовых уборных и помойницах с общим выгребом — 0,25—0,30 м³.

Во всех случаях следует добавлять 20 % на неравномерность заполнения.

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

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

7.74. Выгреба в домах, присоединяемых к канализационной сети, в последующем должны быть полностью

очищены от содержимого, стенки и днища разобраны, ямы засыпаны грунтом и утрамбованы.

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

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

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

бытовые отходы должны вывозиться при температуре до 14 °С не реже одного раза в три дня;

то же, при температуре выше 14 °С — ежедневно;

нечистоты и помои неканализованных домовладений — по мере накопления по заявкам обслуживаемых организаций, при этом допускается наполнение выгреба не выше, чем 0,35 м от поверхности земли;

пищевые отходы должны вывозиться ежедневно независимо от времени года;

крупногабаритные отходы и отходы от текущего ремонта квартир, а также шлак местных котельных должен вывозиться по мере накопления.

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

7.78. На территории каждого домовладения должны быть установлены урны, соответствующие утвержденному горисполкомом (райисполкомом) образцу. Расстояние между урнами должно быть не более 50 м на тротуарах III категории, не более 100 м — на остальных тротуарах, во дворах, в местах возможного образования мелких отходов (перед входами в магазины и т. д.).

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

7.80. Окраску урн следует возобновлять не реже одного раза в год.

Внешнее благоустройство зданий и территории

7.81. На фасадах жилых домов должны размещаться домовые знаки по образцам, утвержденным исполкомом городского (районного) Совета народных депутатов:

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

крупные номерные знаки (высота цифр 30—35 см), соответствующие номеру дома, располагаемые на отдельных строениях (корпусах) последовательно от городского проезда в глубину территории домовладения с левой стороны дворовых фасадов со стороны внутриквартальных проездов. При протяженности здания более шести секций должен быть установлен дополнительный домовый знак и на правом углу здания на этой же высоте. Если здание выходит на внутриквартальный проезд торцом, знак следует устанавливать с левой стороны торцового фасада.

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

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

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

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

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

5. Таблички с указанием номера дома и квартиры ответственного сотрудника жилищно-эксплуатационной организации следует устанавливать у первых ворот или подъезда дома.

7.82. Флагодержатели следует устанавливать на фасаде каждого дома, выходящего на городские (поселковые) улицы или подъезды из расчета один на 25—30 м длины фасада. Флагодержатели на магистральных ули-

цах должны быть двух-, трехрожковые при длине дома до 30 м, флагодержатели должны быть с левой стороны.

При наличии в доме арочного проезда флагодержатели должны быть симметричны по обе стороны проезда.

7.83. Полигонометрические знаки (стенные реперы), указатели расположения геодезических знаков следует размещать на цоколях зданий, указатели расположения пожарных гидрантов, камер, магистралей и колодцев водопроводной и канализационной сети, указатели расположения подземного газопровода, а также другие указатели расположения объектов городского хозяйства, различные сигнальные устройства допускается размещать на фасадах здания при условии сохранения отделки фасада.

7.84. Ремонт указателей, перечисленных в п. 7.81, и флагодержателей должны проводить жилищно-эксплуатационные организации по мере необходимости. За сохранность и исправность знаков, указанных в п. 7.83, должны отвечать организации, их установившие.

Установка памятных досок на фасадах зданий, объясняющих названия отдельных городских проездов, площадей, улиц, допускается по решению исполкома городского (районного) Совета народных депутатов.

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

7.85. Жилищно-эксплуатационная организация должна, как правило, вывешивать в месте, доступном для посетителей, списки следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов:

исполкома городского (районного, поселкового) Совета народных депутатов;

городского (районного) жилищного управления;

пожарной охраны;

отделения милиции;

скорой медицинской помощи;

службы газового хозяйства;

санитарно-эпидемиологической станции;

аварийных служб жилищного хозяйства, на обязанности которых лежит ликвидация аварий в жилых домах.

7.86. Жилищно-эксплуатационные организации не должны допускать:

загромождения балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и др.);

вывешивания на балконах белья, одежды, ковров и др.;

вывешивания белья, одежды и ковров и пр. на свободных земельных участках и открытых дворовых участках, выходящих на городской проезд;

мытья автомашин на проездах;

самовольного изменения жильцами конструкций оконных переплетов, самостоятельного строительства разного рода мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий, посадки зеленых насаждений во дворах;

окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской, отличающейся по цвету от установленного для данного здания;

загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;

выливания во дворы помоев, выбрасывания пищевых и других отходов мусора и навоза, а также закапывания или сжигания его во дворах;

крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флагштоков и других устройств без соответствующего разрешения.

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

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

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

хозяйственную площадку для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода;

площадку для отдыха взрослых;

детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием для летнего и зимнего отдыха детей.

На хозяйственной площадке должны быть столбы

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

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

Озеленение территорий

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

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

7.92. Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними должна обеспечивать жилищно-эксплуатационная организация или на договорных началах — специализированная.

7.93. Жилищно-эксплуатационная организация совместно с домовым комитетом и местными отделениями Всероссийского общества охраны природы должны:

всемерно поддерживать инициативу населения в отношении увеличения площади зеленых насаждений в домовладении;

привлекать население к озеленению и уходу за зелеными насаждениями;

проводить лекции, доклады, консультации, выставки и другие мероприятия по охране природы.

7.94. Посадку новых деревьев и кустарников и посев газонов следует производить в сроки согласно табл. 4.

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

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

Таблица 4

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

Примечание. Исполкомы местных Советов депутатов трудящихся в отдельных случаях могут уточнять указанные сроки посадки с учетом местных климатических и агротехнических условий, а также с учетом начала или окончания вегетации корневой системы растений.

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

Зеленые насаждения следует располагать на расстояниях от зданий и сооружений согласно табл. 5.

Таблица 5

Здания и сооружения	Расстояния до оси, м	
	ствола дерева	кустарника
От наружных стен зданий и сооружений	5	1,5
От осей трамвайных путей	5	3
От краев тротуаров и садовых дорожек	0,7	0,3
От края проезжей части улиц, кромок укрепленных полос обочин дорог или бровок канав	2	1
От мачт и опор осветительной сети, трамвая, колонн, галерей и эстакад	4	—
От подошв откосов, террас и др.	1	0,5
От подошвы или внутренней грани подпорных стенок	3	1

Продолжение табл. 5

Здания и сооружения	Расстояния до оси, м	
	ствола дерева	кустарника
От подземных сетей:		
газопроводов, канализации	1,5	—
тепловодов (от стенок канала) и трубопроводов тепловых сетей при бесканальной прокладке	2	1
водопроводов, дренажей	2	—
силовых кабелей и кабелей связи	2	0,7

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

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

РСФСР, утвержденных Минжилкомхозом РСФСР 24 февраля 1976 г.

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

7.98. Озеленение территорий домовладений, расположенных в районах Восточной Сибири и Крайнего Севера, должно проводиться с учетом наличия вечной мерзлоты, бедности почвы перегноем и элементами минерального питания, бесструктурности и возможного местного засоления почв согласно Рекомендациям по приемам создания и использования посадок деревьев и кустарников в различных районах Крайнего Севера (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1972).

7.99. Ящики для цветов следует устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с городским (районным) архитектором.

7.100. Уход за зелеными насаждениями и элементами благоустройства следует проводить в агротехнические сроки согласно Типовым технологическим картам по

содержанию городских зеленых насаждений, утвержденным в установленном порядке.

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

7.102. О массовом появлении на зеленых насаждениях вредителей растений и болезней жилищно-эксплуатационные организации должны довести до сведения городских станций по защите зеленых насаждений и принимать меры борьбы с ними согласно указаниям специалистов.

7.103. Отсоединение временной водопроводной сети и выпуск из нее воды, спуск воды из бассейнов, снятие или укрытие скульптуры следует производить при наступлении ночных и утренних заморозков с температурой воздуха минус 2 °С и ниже.

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

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

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

7.107. Снег на озелененных улицах, содержащий химические вещества, следует, как правило, складировать на осевой полосе проезжей части, на полосе дороги, примыкающей к бордюрному камню, или на свободных от зеленых насаждений площадях у проезжей части. Место для складирования снега устанавливается ежегодно по согласованию с предприятиями по уходу за зелеными насаждениями.

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

При перемещении снега, содержащего химические вещества, на полосу, занятую зелеными насаждениями, необходимо использовать площади вне проекции кроны деревьев, избегая попадания снега непосредственно под деревья (в лунки).

7.109. Работы по уходу за зелеными насаждениями следует производить в соответствии с планами, утвержденными городскими (районными) организациями.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Рекомендуемое

ФОРМА АКТА СДАЧИ-ПРИЕМКИ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА ПРИ СМЕНЕ НАЧАЛЬНИКА, ГЛАВНОГО (СТАРШЕГО) ИНЖЕНЕРА* ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Утверждаю:

Начальник _____
(наименование

_____
вышестоящей организации)

_____
(Ф. И. О.)

«_____»_____19__года

АКТ

«_____»_____19__г. город_____

На основании приказа начальника_____
(наименование вышестоящей организации)

тов._____ за №_____
(Ф. И. О.)

от_____19__года составлен настоящий акт о нижеследующем.

Вновь назначенный с «_____»_____19__г.

_____
(начальник, главный (старший) инженер жилищно-эксплуатационной органи-

_____ тов. _____
зации) *(Ф. И. О.)*

принял, а тов._____сдал дела
(Ф. И О.)

_____
(начальника, главного (старшего) инженера жилищно-эксплуатационной ор-

_____, а также жилые строения в количестве _____
ганизации)

зданий общей площадью_____

и нежилые строения в количестве _____ единиц с общей

площадью _____ м² согласно описи

(список прилагается).

---

* Данные по пп. 2.3 и 4 Акта при смене главного (старшего) инженера ЖЭО не представляются.

При передаче жилищного хозяйства представлены:

1. Техническая исполнительная документация на здания, территорию и оборудование, находящиеся в эксплуатации жилищно-эксплуатационной организации:

1.1) проекты жилых домов (поэтажные планы и разрезы зданий и сооружений);

1.2) технические паспорта на жилые дома и земельные участки;

1.3) план участка с нанесением зданий и сооружений, расположенных на территории жилищно-эксплуатационной организации;

1.4) проекты на отдельно стоящие подсобные здания (ЦТП, бойлерные, котельные, гаражи, мастерские, хозтехблоки, административные здания, занятые под помещения жилищно-эксплуатационной организации и др.);

1.5) схемы дворовых и внутридомовых сетей, водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо- и электроснабжения;

1.6) документация на инженерное оборудование и сооружения (паспорта котельного хозяйства, книги по котлам, паспорта лифтового хозяйства, документация на электрощитовые, бойлерные, вентиляционные установки, подкачивающие устройства, системы противопожарной автоматики, дымоудаления и т. п.);

1.7) акты сдачи-приемки в эксплуатацию жилых домов (новостроек или после капитального ремонта) и инженерного оборудования (после капитального ремонта) от строительных и ремонтно-строительных организаций (со всеми к ним приложениями);

1.8) проекты, сметы и ведомости, дефектов для производства ремонтных работ;

1.9) проекты и сметы по озеленению и благоустройству территории жилищно-эксплуатационной организации;

1.10) акты за последние два года общего (весеннего и осеннего) осмотра жилых и нежилых зданий;

1.11) утвержденные перспективный и годовой планы ремонта (текущего и капитального) жилищного фонда, находящегося в ведении жилищно-эксплуатационной организации.

2. Документация по кадрам:

2.1) штатные расписания административно-управленческого и всего обслуживающего персонала, действующие на день передачи и фактическая численность на эту дату (по списку);

2.2) трудовые книжки и учетные карточки работающих;

2.3) список лиц, занимающих служебную площадь (поименно, м^2), количество передаваемой служебной жилой площади; ордера на занимаемую площадь;

2.4) прочая документация по учету кадров.

3. Материалы бухгалтерской отчетности, связанные с эксплуатацией жилищного фонда и обслуживанием проживающих;

3.1) хозяйственно-финансовый план жилищно-эксплуатационной организации на текущий год;

3.2) лицевые счета по расходам с квартиросъемщиков;

3.3) ордера съемщиков на предоставление жилой площади;

3.4) документы и справки на право пользования жилой площадью (бронь), карточки на дополнительную жилую площадь, льготы и др.);

3.5) договоры на пользование жилой площадью, заключенные домоуправлением с квартиросъемщиками;

3.6) домовые книги;

3.7) договоры на аренду нежилых помещений;

3.8) договоры и картотеки с тепло-, газо-, электроснабжающими организациями;

3.9) договоры, акты, расчеты с подрядными организациями;

3.10) списки освобождающейся жилой площади и др.;

3.11) инвентарные книги и акты инвентаризации.

4. Делопроизводство и регистрационные книги:

4.1) учета входящих и исходящих документов;

4.2) заявлений проживающих;

4.3) приема граждан;

4.4) указаний и мероприятий по гражданской обороне;

4.5) по проведению хозяйственных мероприятий;

4.6) документы о хозяйственно-финансовой деятельности за предшествующие годы;

4.7) другие материалы.

5. Материалы, инвентарь, спецодежда, специмущество, средства механизации, в том числе уборочная техника (по бухгалтерской ведомости).

При отсутствии указанной выше фактической документации должны быть приняты меры сдающим лицам к восстановлению или составлению недостающих документов по п. п _____

в срок до _____ 19__г.

Сдал _____

(Ф. И. О начальника, главного (старшего) инженера жилищно-эксплуатационной организации)

Принял _____

(Ф. И. О. вновь назначенного начальника, главного (старшего) инженера жилищно-эксплуатационной организации)

Представитель вышестоящей организации _____

_____

(Ф. И. О., должность, наименование организации)

«_____» _____ 19__г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Обязательное

«УТВЕРЖДАЮ»

Зам. руководителя министерства (ведомства)

_____
(подпись)

«_____»_____ 19__ г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Зам. председателя Совета Министров АССР край-, облисполкома, Мосгорисполкома, Ленгорисполкома местных Советов народных депутатов

_____
(подпись)

«_____»_____ 19__ г.

ФОРМА АКТА ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ ВЕДОМСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НА БАЛАНС МЕСТНЫХ СОВЕТОВ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

_____ «_____»_____ 19__
(город, поселок)

Комиссия, назначенная решением* . . . . . в составе председателя (руководителя принимающей жилищно-эксплуатационной организации) тов._____
(Ф. И. О.)

и членов комиссии: руководителя ЖКО передающего предприятия, организации, учреждения тов._____
(Ф. И. О.)

главного (старшего) бухгалтера передающей стороны тов._____
(Ф. И. О.)

главного (старшего) бухгалтера принимающей стороны тов._____
(Ф. И. О.)

и тов. _____ составила настоящий акт
(Ф. И. О.)

о нижеследующем с

* Совета Министров АССР, край-, облисполкома, Мосгорисполкома, Ленгорисполкома местных Советов народных депутатов

_____ »_____ 19__ г. жилищный фонд_____
(полное наименование

_____
предприятия с указанием министерства, государственного комитета, ведомст-

_____
ва по принадлежности)

в количестве ___ жилых строений с общей и жилой площадью ____ м²

и нежилыми помещениями ____ м² балансовой стоимостью_____ тыс

руб. передается на баланс местных Советов народных депутатов исполкома

_____. Приемка производится на основании распоряжения
(город)

_____ от «_____»_____ 19__ г.
(министерства, государственного комитета, ведомства)

и решения _____
(Совета Министров АССР, край-, облисполкома, Мосгорисполкома,

_____ от «_____»_____ 19__ г.
Ленгорисполкома)

Приложение к акту «приемки-передачи»:

1) список передаваемых жилых зданий и сооружений;

2) акт технического состояния передаваемого жилищного фонда;

3) финансовый план;

4) акт передачи лимитов по труду;

5) акт передачи основных производственных фондов;

6) акт передачи оборотных средств с разделительной ведомостью на передачу основных фондов материально-технического снабжения;

7) акт передачи служебной площади, в том числе занятой обслуживающим персоналом;

8) акт передачи технической документации.

Председатель комиссии: (представитель принимающей стороны)

Члены комиссии:

от принимающей стороны (*подпись*)

от передающей стороны (*подпись*)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Обязательное

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И ЗАТРАТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным се-

тям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения; установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 14 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; устройство, восстановление и ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков; устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий; оборудование чердачных помещений жилых и нежилых зданий под эксплуатируемые.

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров);

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей, находящихся на балансе жилищно-эксплуатационных организаций.

6. Переустройство при капитальном ремонте жилых зданий невентилируемых совмещенных крыш.

7. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

8. Технический надзор в случаях, когда в органах управления жилищно-коммунальным хозяйством местных Советов, организациях, предприятиях министерств и ведомств созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

9. Затраты на экспертизу проектно-сметной документации в размере 8 % стоимости разработки проектно-сметной документации.

10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Рекомендуемое

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАНОВЫХ ЧАСТИЧНЫХ ОСМОТРОВ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Конструктивные элементы отделка, санитарно-техническое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1. Печи (с газоходами)	Печник-каменщик	(Через три месяца в отопительный сезон)
2. Вентиляционные каналы и шахты:		1
в зданиях	Каменщик или жестянщик (в зависимости от конструкций)	1
вентшахты и оголовки		1
3. Газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок	То же	2
4. Холодное и горячее водоснабжение, канализация (оборудование в квартирах, кухнях, санузлах, а также в неотапливаемых помещениях):		
в квартирах зданий до 9 этажей (вкл)	Слесарь-сантехник	2
выше 9 этажей	То же	3
в зданиях с неотапливаемым чердаком и подвалом, краны в мусорокамере и т. д.	»	2
поливочные наружные устройства (краны, разводка)	Слесарь-сантехник	4
система внутреннего водоотвода с крыш зданий	То же	2
5 Центральное отопление (в квартирах и нежилых помещениях):		
квартиры в зданиях	Слесарь-сантехник	2
неотапливаемые подвалы и чердаки	То же	2
лестничные клетки	»	2
6. Тепловые сети между тепловыми пунктами зданий	»	2
7. Мусоропроводы (все устройства)	Рабочий по обслуживанию мусоропроводов и слесарь-сантехник	24 (2 раза в месяц)

Продолжение табл. 4

Конструктивные элементы; отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
8. Визуальный осмотр внутриквартирных электросетей и оборудования	Электромонтер	2
9. Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	»	2
10. Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаках, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	»	2
11. Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	»	2
12. Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	»	4
13. Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	»	4
14. То же, с чисткой светильников	»	4
15. Осмотр радио и телеустройств:	»	4
на кровлях	»	4
на чердачных и лестничных клетках	»	2
16. Техническое обслуживание стационарных электроплит	»	1

Примечания: 1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

2. В городах, где имеются специализированные службы, технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств проводится трубочистами цехов пожарного надзора, а радио- и телеустройства — соответствующими ателье согласно договорам на техническое обслуживание жилищно-эксплуатационных организаций; газоводонагреватели, газовые плиты, газовые камины и т. п. обслуживаются централизованными специализированными предприятиями.

Продолжение табл 4

3. Обслуживание котельных, центральных и индивидуальных тепловых пунктов и бойлерных должно производиться по местным нормам в соответствии с положением об организационной структуре и штатам предприятий Объединенные котельные и тепловые сети (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1972) и Методическими указаниями по определению эксплуатационных показателей по тепловым пунктам (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1977).

4. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производится ежедневно слесарями-сантехниками и электромонтерами жилищно-эксплуатационных организаций или специализированными организациями.

5. Если графиком осмотров технологического оборудования, в состав которого входит электродвигатель, предусматриваются бо́льшие расчетные количества осмотров, чем в п. 12, то периодичность регулируется графиком осмотров технологического оборудования.

6. Расчет необходимого времени на осмотр конструктивных элементов и оборудования следует производить исходя из местных условий (комплектности расположения объектов, их этажности, природных условий и т. п.) по действующим Типовым нормам времени на работы по текущему ремонту жилищного фонда и Типовым укрупненным нормам обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений, утвержденным Госкомтрудом СССР по вопросам труда и заработной платы.

7. В жилищно-эксплуатационных организациях, где работают ОДС (РДС), количество осмотров санитарно-технического и другого инженерного оборудования снижается на 50 %.

8. В домах-новостройках и в существующих домах, в которых проведена реконструкция электрооборудования, расчетное количество осмотров в год по пп. 8—11 следует принимать 4.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Рекомендуемое

ФОРМА ЖУРНАЛА РЕГИСТРАЦИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСМОТРОВ ЖИЛОГО ДОМА

Дом №_____ по улице_____

Дата и вид осмотра	Члены комиссии	Выявленная неисправность или повреждения	Количество в единицах измерения	Вид ремонта по устранению неисправности или повреждения. Сроки выполнения	Примечание (фактическое выполнение, исполнители, другие условия)
1	2	3	4	5	6

Сведения заполняются по квартирам и местам общего пользования (подвал, лестничные клетки, коридоры, чердаки и т. д.) и элементам благоустройства.

Результаты осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования строения

Наименование конструкций оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта)	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый жилищно-эксплуатационной организацией, или текущий ремонт жилых помещений, выполняемый нанимателями жилых помещений за их счет)

1 Фундаменты _____

2. Стены _____

3. И т. д. _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

Рекомендуемое

ФОРМА АКТА ПЛАНОВОГО СПЛОШНОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ

АКТ*

«_____» _____ 19__ г.

Дом №_____ строение (корпус) _____ по _____

_____ ул. (пер.). Жилищно-эксплуатационная организация (ЖЭК, ЖЭУ, ДЭЗ) № _____

рай(гор)жилуправление города _____

Общие сведения по строению

Год постройки _____

Материал стен _____

Число этажей _____

Наличие подвала _____

* Акт составляют в двух экземплярах, один из них направляется в гор-, райжилуправление, министерства, государственный комитет, ведомство в зависимости от принадлежности жилого дома.

Результаты осмотра строения и проведения испытания

Комиссия в составе председателя-инженера жилищно-эксплуатационной организации (ЖЭК, ДЭЗ) № _____ и членов:

техника _____, рабочих _____

_____, представителя общественного домового комитета

_____

произвела осмотр вышеуказанного строения.

Помимо внешнего осмотра строения произведены:

1) отрывка шурфов _____

2) простукивание штукатурки и облицовка фасадов _____

3) снятие архитектурных деталей для осмотра конструкций и их креплений _____

4) вскрытие конструкций для определения их технического состояния _____

5) взятие проб материалов и передачи их в лабораторию для испытания _____

6) проверка работы санитарно-технических устройств и инженерного оборудования _____

7) прочие испытания конструкций и инженерного оборудования

_____

8) выводы и предложения _____

_____

Примечания: 1. Наименование конструктивных элементов и инженерного оборудования указать в соответствии с перечнем, помещенным в разд. IX Технического паспорта на жилой дом (дома) и земельный участок.

2. Последовательность осмотра должна соответствовать указаниям настоящих Правил.

Председатель комиссии _____

Члены комиссии _____

Дата _____

Подпись ответственного за состояние дополнений к техническому паспорту _____

При составлении акта общего (весеннего) осмотра жилых домов, эксплуатируемых в особых условиях, следует в акт включать дополнительные материалы по следующим вопросам:

А. На просадочных грунтах

В случае аварии и наличии утечек из коммуникаций в акт общего осмотра здания заносятся:

дата аварии, место утечки, увязанное с планом коммуникаций;

работа, выполненная для устранения утечки;

подпись дежурного и руководителя группы по сохранению зданий на просадочных грунтах.

В акт общего осмотра здания заносятся также результаты обследования состояния смотровых и контрольных колодцев, исправность запорных устройств, состояние вводов, выпусков и других элементов коммуникаций; дата замеров, осадки фундаментов и другие работы.

Б. На подрабатываемых территориях

Состояние конструкций до выполнения подработок;

то же, в процессе подработок;

то же, после подработок.

В. В сейсмических условиях.

Состояние сейсмических поясов и других конструкций защиты здания и оборудования до землетрясения;

состояние всех конструктивных элементов здания и оборудования после землетрясения.

Г. В районах вечной мерзлоты:

Общее состояние территории, прилегающей к зданию, наличие просадок;

состояние коммуникаций на территории застройки;

состояние наружных вводов, выпусков, внутридомовых сетей, наличие неисправностей, особенно протечек внутри здания в подполье, в грунт под зданием или около здания;

состояние наружного водоотвода от здания и водоотводящих лотков, надежность стока воды, отсутствие или наличие воды под зданием, причины ее проникновения;

состояние подполья под зданием. Если подполье открыто (без цоколя), то имеется ли какое-либо покрытие поверхности земли под зданием. Уровень этой поверхности

по отношению к примыкающей к зданию поверхности земли или тротуаров.

В общий акт осмотра здания заносятся также:

результаты обследования состояния вечномерзлых грунтов, измерение температуры грунтов (с указанием места замеров);

измерение уровня грунтовых вод;

измерение температуры в подполье;

места взятия образцов грунта и проб для испытания или анализа.

В выводах и приложениях должны быть: заключение и рекомендации комиссии по следующей форме:

Комиссия отмечает наличие в здании деформаций или каких-либо других отклонений от нормального состояния, представляющих опасность для сохранения здания или его нормальной эксплуатации.

Одновременно рекомендуются меры по устранению обнаруженных деформаций и неисправностей.

Дополнение к техническому паспорту на жилой дом (домá) и земельный участок для особых условий эксплуатации.

Для зданий, построенных в условиях просадочных грунтов:

1. глубина заложения и размеры подошвы фундаментов;

2) вид грунтов основания, влажность и объемный вес;

3) общая толщина слоя макропористого лёссового грунта, залегающего на участке;

4) тип грунтовых условий по просадочности;

5) рабочее давление на грунт под подошвой фундаментов;

6) осуществленные водозащитные мероприятия (укладка трубопроводов в траншеях, лотках, каналах с выпуском для аварийных вод, контрольные колодцы и т. п.);

7) наличие неравномерной просадки фундаментов в процессе эксплуатации;

8) схема расположения сетей водопровода, канализации и теплофикации с показанием мест расположения запорных устройств, возможности отключения линии трубопровода от магистрали;

9) состояние здания, наличие деформаций и их характеристика;

10) данные о выполненных ранее ремонтно-строитель-

ных работах в доме, связанных с деформациями грунтов основания.

Для зданий, построенных в условиях вечной мерзлоты:

1) тип фундаментов, глубина их заложения и размеры подошвы фундаментов; высота подполья, количество и размеры продухов, конструкций цоколя и перекрытия над подпольем;

2) вид грунтов основания, влажность и объемный вес;

3) расчетное давление на грунт под фундаментами здания и предусмотренная проектом осадка здания;

4) гидрогеологическая характеристика грунтов основания;

5) температурная характеристика грунтов основания и глубина залегания вечномерзлых грунтов в естественных условиях;

6) принятый принцип строительства здания. Мероприятия, применяемые в процессе эксплуатации здания по соблюдению режима грунтов основания, принятого проектом;

7) глубина оттаивания грунтов основания под зданием (под серединой и под краями);

8) состояние здания, наличие деформаций и их характеристика;

9) температура и глубина промерзания грунтов у зданий (на расстоянии 0,5—2 м);

10) данные о выполненных ранее ремонтно-строительных работах в доме, связанные с деформациями вечномерзлого грунта.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

Рекомендуемое

ФОРМА ПАСПОРТА ГОТОВНОСТИ ДОМА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ГОРОДСКОГО (РАЙОННОГО) СОВЕТА НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

город_____ район_____

ПАСПОРТ

готовности объекта жилищно-коммунального назначения к работе в зимних условиях

адрес _____

принадлежность объекта _____

_____г.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Назначение объекта (жилое, промышленное, ремонтно-эксплуатационное, административное)

2. Год постройки _____

3. Характеристика объекта:

износ в % _____

этажность _____

количество подъездов _____

наличие подвалов, цокольных этажей, м², общей площади _____

количество квартир, гостиничных номеров _____ (шт.)

общая полезная площадь объекта ____ (м²), жилая площадь ____ нежилая площадь _____, в том числе под производственные нужды _____

4. Характеристика инженерного оборудования, механизмов (их количество) _____

5. Источники:

теплоснабжения _____

газоснабжения _____

твердого или жидкого топлива _____

энергоснабжения _____

II. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ ПРОШЕДШЕГО 19____ ГОДА

№ п. п.	Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования	Дата	Причина возникновения неисправностей (аварий)	Отметка о выполненных работах по ликвидации неисправностей (аварий) в текущем 19____году

III. ОБЪЕМЫ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ ОБЪЕКТА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ

19___ ГОДА

№ п. п	Виды выполненных работ по конструкциям здания и технологическому и инженерному оборудованию	Единица измерения	Всего по плану работ подготовки к зиме	Выполнено при подготовке к зиме
1	Объемы работ	тыс. руб.		
2	Ремонт кровли	»		
3	Ремонт чердачных помещений	»		
	в том числе:			
	утепление (засыпка) чердачного перекрытия	м²		
	изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных баков	м		
4	Ремонт фасадов	тыс. руб.		
	в том числе:			
	ремонт и покраска	м²		
	герметизация швов	м		
	ремонт водосточных труб	»		
	утепление оконных проемов	шт.		
	утепление дверных проемов	»		
5	Ремонт подвальных помещений	тыс. руб.		
	в том числе:			
	изоляция трубопроводов	м		
	ремонт дренажных и водоотводящих устройств	»		
6	Ремонт покрытий дворовых территорий	тыс. руб		
	в том числе:			
	отмосток	м²		
	приямков	шт.		
7	Ремонт инженерного оборудования			

Продолжение прил. 7

№ п. п	Виды выполненных работ по конструкциям здания и технологическому и инженерному оборудованию	Единица измерения	Всего по плану работ подготовки к зиме	Выполнено при подготовке к зиме
	в том числе:			
	1) центрального отопления			
	радиаторов	экм (секций)		
	трубопроводов	м		
	запорной арматуры	шт.		
	промывка и опрессовка системы центрального отопления	м		
	2) котельных:	тыс. руб.		
	котлов, работающих на газовом топливе	шт/Гкал/ч		
	то же, работающих на угле	то же		
	тепловых пунктов и элеваторных узлов	шт.		
	3) горячего водоснабжения:			
	трубопроводов	м		
	запорной арматуры	шт.		
	промывка и спрессовка систем горячего водоснабжения	м		
	4) водопровода:			
	ремонт и замена арматуры	шт.		
	ремонт и изоляция трубопровода	м		
	ремонт насосов водоподкачки	шт.		
	5) канализации:			
	ремонт трубопровода	м		
	ремонт канализационных колодцев	шт.		
	промывка системы	м		
	6) электрооборудования:			
	световой электропроводки	»		
	силовой электропроводки	»		
	вводных устройств	шт.		
	электрощитовых	»		
	электродвигателей	»		
8	Другие работы	тыс. руб		
9	Обеспеченность объекта:			

котельным топливом _____ (указать запас в днях на систему в целом)

_____ (тыс. м³)

горючесмазочными материалами и бензином _____ (тыс. усл. т)

пескосоляной смесью и химреагентами _____ (тыс. м³)

инструментом и инвентарем для зимней уборки территорий____ (шт.)

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА К ЗИМЕ 19__ ГОДА

Комиссия в составе председателя — ответственного руководителя предприятия или организации (жилтреста): _____

членов — представителя местного комитета профсоюзов: _____

представителя общественности (депутатов, трудящихся или жителей: _____

представителей эксплуатирующих и специализированных организаций: _____

1.
2.
3.
4.
5.

произвела проверку вышеуказанного объекта и подтверждает, что данный объект к эксплуатации в зимних условиях подготовлен.

Председатель комиссии: *(подпись)*

Члены: *(подпись)*

«_____»_____19__г.

Разрешаю эксплуатацию данного дома в зимних условиях 19__г.

Начальник (заместитель)
Райжилуправления (производственного управления), ЖСК, ведомства *(подпись)*

ПРИЛОЖЕНИЕ 8
Обязательное

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ НЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 »

Продолжение прил. 8

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотности в дымоходах и газоходах и сопряжение их с печами	1 сут
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:	
в зимнее время	1 сут
» летнее »	3 »
Дверные заполнения (входные двери в подъезд)	1 »
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее разрушению	5 сут (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в сантехузлах	3 сут
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Сантехническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропровода	1 сут

Продолжение прил. 8

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых квартир или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом — в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности, во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 »
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т. п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминисцентных ламп, стартеров, пускорегулирующих аппаратов, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут
Лифт	1
Неисправности лифта	Не более 1 сут

Примечания: 1. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

2. Премии рабочим жилищно-эксплуатационных организаций следует выплачивать только при условии устранения неисправностей не позже, чем в сроки, указанные в настоящем приложении.

ПРИЛОЖЕНИЕ 9

Рекомендуемое

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей — дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка и смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежака.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

7. Проверка заземления ванн.

8. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверец, предтопочных листов и др.).

9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
8. Укрепление флагодержателей.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и балконных проемов[1].
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей[1].
3. Утепление входных дверей в квартиры[1].
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
7. Остекление и закрытие слуховых окон.
8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Ремонт печей и кухонных очагов.
11. Утепление бойлеров.
12. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
13. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
14. Консервация поливочных систем.
15. Укрепление флагодержателей.
16. Открытие и заделка продухов в цоколях зданий.
17. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
18. Поставка доводчиков на входных дверях.

19. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
4. Смена прокладок в водопроводных кранах.
5. Уплотнение сгонов.
6. Прочистка внутренней канализации.
7. Прочистка сифонов.
8. Регулировка смывного бачка.
9. Притирка пробочного крана в смесителе.
10. Регулировка и ремонт трехходового крана.
11. Укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
13. Укрепление трубопроводов.
14. Проверка канализационных вытяжек.
15. Мелкий ремонт изоляции.
16. Проветривание колодцев.
17. Протирка и смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
18. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
19. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же, вентиляции.
3. Промывка и продувка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных баков.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.

7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

8. Удаление с крыш снега и наледей.

9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

10. Уборка и очистка придомовой территории.

11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений[1].

12. Мытье окон[1], полов[1], лестничных маршей, площадок, стен[1], удаление пыли[1] и т. д. в лестничных клетках.

13. Удаление мусора из здания и его вывозка.

14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

---

[1] В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями.

ПРИЛОЖЕНИЕ 10

Рекомендуемое

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ДИСПЕТЧЕРИЗАЦИИ И КОНТРОЛИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ В МИКРОРАЙОНАХ, ОБСЛУЖИВАЕМЫХ ОДС (РДС)

Объект диспетчеризации	Объем информации с каждого объекта диспетчеризации
Жилые дома	
1. Освещение лестничных клеток, подъездов, номерные и пожарные знаки	Дистанционное управление; сигнализация о состоянии и аварийном отключении
2. Электроснабжение — вводно-распределительные устройства в домах	Контроль за напряжением на вводе в здания
3. Отопление и горячее водоснабжение — тепловые вводы в домах	Сигнализация об отключении параметров теплоносителя от заданных (температуры, давления)
4. Холодное водоснабжение — подкачивающий насос холодного водоснабжения	Общий аварийный и общий предупредительный сигналы

Объект диспетчеризации	Объем информации с каждого объекта диспетчеризации
5. Подвалы и технические помещения жилых домов	Сигнализация о затоплении, загазованности и открывании дверей, переговорная связь
6. Жилые помещения и лестничные клетки (для домов повышенной этажности)	Сигнализация о загазованности или включении системы дымоудаления
7. Пассажирские лифты без проводника для жилых зданий с автоматическим приводом дверей	Вызов диспетчера из кабины лифта и с площадки первого этажа, двусторонняя громкоговорящая связь диспетчера с пассажиром в кабине и на первом этаже, контроль состояния дверей машинного и блочного помещения
8. Пассажирские лифты без проводника для жилых зданий с ручным или полуавтоматическим открыванием и закрыванием дверей	То же, и сигнализация о закрывании дверей шахты и наличия пассажира в кабине при задержке во времени
Общественные здания[1]	
9. Торговые здания и помещения	Сигнализация пожарная, охранная о затоплении и загазованности подвальных помещений
10. Школы, детские сады, ясли, поликлиники и т. п.	Общий аварийный сигнал, включающий сигнализацию о затоплении подвальных помещений
Внутриквартальное инженерное оборудование	
11. Центральные тепловые пункты, бойлерные	Общий аварийный сигнал, включающий сигнализацию о затоплении, исчезновении напряжения в схеме сигнализации и управления электродвигателей насосов, общий предупредительный сигнал, включающий сигнал об отклонении давления и температуры от заданных значений и автоматического включения резерва (АВР) электродвигателей насосов

Продолжение прил.

Объект диспетчеризации	Объем информации с каждого объекта диспетчеризации
12. Автоматизированные газовые котельные	Общий аварийный сигнал, включающий сигнал срабатывания автоматических систем безопасности, сигналы о затоплении и загазованности помещений; общий предупредительный сигнал, включающий сигналы об отключении давления и температуры от заданных значений и АВР электродвигателей
13. Пункты повышения давления в системах холодного водоснабжения (отдельно стоящие и встроенные)	Общий аварийный и общий предупредительный сигналы
14. Внутриквартальные коллекторы	Сигнализация о затоплении и загазованности
15. Трансформаторные подстанции микрорайона	Сигнализация АВР на стороне низкого напряжения
16. Канализационные внутриквартальные сети	Сигнализация о затоплении канализационных колодцев
17. Станции защиты от коррозии подземных сооружений	Сигнализация
18. Автоматизированная противопожарная система жилых зданий повышенной этажности	Сигнализация о включении в работу противопожарной системы

[1] Подключение общественных зданий к ОДС жилого фонда допускается производить с учетом местных условий и по согласованию с горисполкомом и другими организациями, владеющими жилищным фондом.

ПРИЛОЖЕНИЕ 11

Рекомендуемое

ЗОНЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ ОДС/РДС (ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНОВ НА ОДНУ ОДС/РДС)

Этажность	Площадь зоны обслуживания ОДС/РДС, га (над чертой), при плотности жилого фонда, м² общей площади, на 1 га территории микрорайона (под чертой) по климатическим зонам (СНиП II-60-75**)		
	Центральная	Северная	Южная
5	60—115 / 5300	55—110 / 5900	50—115 / 5500
9	55—120 / 6600	50—105 / 7600	50—115 / 6800
12	50—130 / 6900	—	50—130 / 7100
16—20	45—120 / 7500	—	45—120 / 7500

Примечания: 1. Вторая цифра в числителе — максимально допустимая норма.

2. В зависимости от местных условий при соответствующем обосновании допускается принимать минимальную норму (первую цифру в числителе) с коэффициентом 0,5—0,7.

ПРИЛОЖЕНИЕ 12

Рекомендуемое

ФОРМА ЖУРНАЛА УЧЕТА ЗАЯВОК НАСЕЛЕНИЯ НА ОПЕРАТИВНОЕ УСТРАНЕНИЕ НЕИСПРАВНОСТЕЙ И ПОВРЕЖДЕНИЙ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ В ДОМЕ

Дата	Адрес и фамилия нанимателя, телефон	Неисправность или повреждение (кратко)	Отметка об исполнении	
			дата	расписка работавшего рабочего

Примечания: 1. В каждой жилищно-эксплуатационной организации должны быть отдельные журналы на санитарно-технические работы, на электротехнические работы, на работы по домовой территории, а также связанные с ремонтом лестничных клеток, чердаков, подвалов, технических подполий, подъездов.

2. При наличии в жилищно-эксплуатационной организации ОДС (РДС) следует вести учет неисправностей и повреждений по форме, утверждаемой вышестоящим органом над жилищно-эксплуатационной организацией.

ПРИЛОЖЕНИЕ 13

Рекомендуемое

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ДОМОВ

1. Продолжительность планового текущего ремонта и подготовки жилищного фонда к эксплуатации в весенне-летний и зимний периоды следует определять по табл. 1.

Таблица 1

Вид текущего ремонта	Единица измерения	Продолжительность, дн.
Плановый	1000 м² общей площади	22
Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период (с учетом наладочных работ)	то же	5
Подготовка к эксплуатации в зимний период	»	8

2. Продолжительность непланового текущего ремонта отдельных элементов зданий следует принимать по табл. 2.

Таблица 2

Неплановый (непредвиденный) текущий ремонт	Продолжительность текущего ремонта, дн., при стоимости работ, тыс. руб.										
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	На каждые 500 руб. сверх тысячи рублей добавлять
Ремонт оконных и дверных заполнений	10	15	20	25	30	34	38	42	46	50	4
» водопровода, канализации и горячего водоснабжения в квартирах	12	17	22	27	34	38	40	44	50	54	5
Ремонт котельных и тепловых узлов	14	18	20	22	26	28	30	32	34	36	3

Продолжение табл. 2

Неплановый (непредвиденный) текущий ремонт	Продолжительность текущего ремонта, дн., при стоимости работ, тыс. руб.										
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	На каждые 500 руб. сверх тысячи рублей добавлять
» отмостки	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	2
» полов	7	14	19	24	29	32	35	38	41	44	3
» внутренней отделки	8	16	18	20	24	28	32	44	36	38	2
» водоотводящих устройств на фасаде	12	18	24	29	36	40	44	50	54	58	4

3. Продолжительность ремонта кровель следует принимать по табл. 3.

Таблица 3

Ремонт кровли	Продолжительность текущего ремонта, дн., при площади кровли, м²			
	до 50	от 50 до 100	от 100 до 200	на каждые 50 м² сверх 200 добавлять
Из штучных материалов	8	12	20	5
Из рулонных материалов	6	10	16	4

Примечания: 1. Установленная нормативная продолжительность текущего ремонта является предельной и может быть уменьшена с учетом особенностей организации работ на конкретных объектах текущего ремонта.

2. Нормы распространяются на все типы жилых зданий.

3. В случае определения стоимости ремонта объекта по расценным описям стоимость объекта определяется суммарной стоимостью ремонта элементов отдельной секции или целого дома. Сдачу законченных ремонтом работ следует выполнять посекционно или по объекту в целом. Приемка поквартирная не допускается.

4. При оформлении гарантийных паспортов на законченные объекты размер премиальных доплат бригаде должен определяться исходя из оценки качества работ, при условии выполнения работ по ремонту объекта в срок (досрочно) и своевременного выполнения работ по заявкам населения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 14

РЕКОМЕНДУЕМОЕ

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

А. Фундаменты и подвальные помещения

1. Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен и др.
2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления и др.
3. Восстановление участков гидроизоляции фундаментов.
4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
5. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).
6. Смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов или стульев под деревянными зданиями.
7. Устройство (заделка) вентиляционных продухов.
8. Смена отмостки.
9. Восстановление приямков, входов в подвалы.

Б. Стены

1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен.
2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
4. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, проконопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.
5. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.

В. Перекрытия

1. Временное крепление перекрытий.
2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Вос-

становление засыпки и смазки. Антисептирование и противопожарная защита древесины.

3. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.

4. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

5. Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.

Г. Крыши

1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.

2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.

3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.

4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий по фасаду.

5. Полная замена верхнего слоя рулонного ковра с частичной заменой нижележащих слоев.

6. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

7. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров для радиостоек, устройств заземления здания.

8. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.

9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев, снега.

Д. Оконные и дверные заполнения

1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

2. Постановка доводчиков пружин, упоров и пр.

3. Смена оконных и дверных приборов.

Е. Перегородки

1. Укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.

2. Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных их участков.

3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

Ж. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, балконами верхних этажей

1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.
3. Частичная замена и укрепление металлических перил.
4. То же, элементов деревянных лестниц.
5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит крылец и зонтов, восстановление гидроизоляции полов и в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, укрепление или замена балконных решеток.
6. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и балконами верхних этажей.

З. Полы

1. Замена отдельных участков покрытия полов.
2. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.

И. Печи и очаги

1. Все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных квартирах.
2. Перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков, боровов.

К. Внутренняя отделка

1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.
2. Восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами.
3. Восстановление и укрепление лепных порезок и розеток.
4. Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах

после ремонта штукатурки (кроме работ, подлежащих выполнению квартиросъемщиками за свой счет).

Л. Наружная отделка

1. Пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов, лоджий и балконов.
2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
3. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей.
4. Ремонт фасадов зданий до двух этажей.

М. Центральное отопление

1. Схема отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры.
2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.
3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов.
4. Перекладка обмуровки котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб (в котельной).
5. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников, гидравлические испытания систем.
6. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.
7. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.
8. Промывка радиаторов (по стояку) и в целом системы центрального отопления.
9. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

Н. Вентиляция

1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт и камер.
2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов, другого оборудования.

О. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)

1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров,

смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, запорной арматуры, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн.

3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке.

4. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.

5. Замена внутренних пожарных кранов.

6. Ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

7. Замена отдельных узлов водонагревательных колонок; укрепление и замена дымоотводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.

8. Прочистка дворовой канализации, дренажа.

П. Электротехнические устройства

1. Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир.

2. Замена поврежденных участков внутриквартирной групповой линии питания стационарных электроплит.

3. Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки).

4. То же, светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации.

5. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит.

6. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений.

7. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.

8. Замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит.

9. То же, стационарных электроплит.

10. Замена приборов учета.

Р. Внешнее благоустройство

1. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания.

2. Устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав.

3. Укрепление, замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т. д.

С. Разные работы

1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

2. Восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и др.

3. Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей.

4. Восстановление дворовых фонтанов.

5. Укрепление затворов мусоропровода.

6. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, дымоудаления и пожаротушения.

Примечания: 1. Смена изношенных конструкций, деталей и узлов в процентах от общего объема их в жилом здании не должна превышать: для кровельных покрытий — 50 %, для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования — 15 %.

2. При очередном плановом текущем ремонте допускается выполнять работы по капитальному ремонту элементов здания, если их производство не может быть отложено до очередного капитального ремонта.

3. В случае аварий инженерных систем и конструкций устранение их должно быть произведено за счет текущего ремонта (при отсутствии данного объекта в титуле на капитальный ремонт). Аварийное состояние ремонтируемого дома должно быть подтверждено актом, утвержденным главным инженером жилищно-эксплуатационной организации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 15

Обязательное

РАСЧЕТНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ВОЗДУХА И КРАТНОСТЬ ВОЗДУХООБМЕНА В ПОМЕЩЕНИЯХ (СНиП 2.08.01—85)

Помещение	Температура, °С, в период года		Влажность, %, в период года		Объем или кратность воздухообмена, м³/ч	
	холодный	теплый	холодный	теплый	приток	вытяжка
1. Жилая комната	18	—	Не регламентируется		—	3 на 1 м²
2. То же, в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 °С и ниже	20	—	То же		—	3 на 1 м²
3. Кухни в квартирах и общежитиях	15	—	»		—	Не менее 60
4. Сушильный шкаф для одежды и обуви в квартирах	—	—	»		—	30
5. Ванная	25	—	»		—	25
6. Уборная индивидуальная	16	—	»		—	25
7. Совмещенное помещение уборной и ванной	25	—	»		—	25
8. То же, с индивидуальным нагревателем	18	—	»		—	25
9. Умывальная общая	18	—	»		—	0,5
10. Душевая общая	25	—	»		—	5

Помещение	Температура, °С, в период года		Влажность, %, в период года		Объем или кратность воздухообмена, м³/ч	
	холодный	теплый	холодный	теплый	приток	вытяжка
11. Уборная общая	16	—	Не регламентируется		—	50 на 1 унитаз и 25 на 1 писсуар
12. Вестибюль, общий коридор в общежитии	16	—	То же		—	—
13. То же, в квартирном доме	12	—	»		—	—
14 Лестничная клетка	12	—	»		—	—
15. Помещения для культурно-массовых мероприятий, отдыха, учебных и спортивных занятий; администрации и персонала	18	—	»		—	1
16. Постирочная	15	—	»		По расчету, но не менее 4	7

Помещение	Температура, °С, в период года		Влажность, %, в период года		Объем или кратность воздухообмена, м³/ч	
	холодный	теплый	холодный	теплый	приток	вытяжка
17. Гладильная, сушильная в общежитиях	15	—	Не регламентируется		То же, но не менее 2	3
18. Кладовые для хранения личных вещей, спортивного инвентаря; хозяйственные и бельевые в общежитиях	12	—	То же		—	0,5
19. Палата изолятора в общежитии	20	—	»		—	1
20. Машинное помещение лифтов	5	40	»		—	По расчету, но не менее 0,5
21. Мусоросборная камера	5	—	»		—	1 через ствол мусоропровода

Примечания: 1. В лестничных клетках (см. п. 14) домов для IV климатического района и IIIБ климатического подрайона, а также домов с печным отоплением и в незадымляемых лестничных клетках с поэтажным входом через воздушную зону расчетная температура не нормируется.

2. При повышенной влажности воздуха в квартирах необходимо требовать от нанимателей жилых помещений более продолжительного проветривания помещений, а при постоянной значительной сухости воздуха — использовать увлажнители воздуха (резервуары, устанавливаемые на радиаторах, разбрызгиватели и др.).

3. Расчет в потребности топлива для поддержания нормативных температур в жилых помещениях следует принимать в соответствии с требованиями п. 5.10.

ПРИЛОЖЕНИЕ 16

Обязательное

НОРМЫ ИСКУССТВЕННОЙ ОСВЕЩЕННОСТИ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

(По СНиП II-4-79, с учетом изменений, согласно постановлению Госстроя СССР от 04.12.1985 г. № 205)

Наименование помещения и освещаемого оборудования	Освещенность в помещении, лк		Плоскость, для которой нормируется минимальная освещенность
	люминесцентные лампы	лампы накаливания	
Лестничные клетки жилых зданий	10	3	На уровне пола лестничных ступеней
Лифтовые холлы жилых зданий	20	7	То же
Поэтажные холлы жилых зданий	20	7	»
Вестибюли жилых зданий	30	10	»
Колясочные[1]	20	20	Условные площадки, расположенные на расстоянии 3 м от светильника

Продолжение прил. 16

Наименование помещения и освещаемого оборудования	Освещенность в помещении, лк		Плоскость, для которой нормируется минимальная освещенность
	люминесцентные лампы	лампы накаливания	
Шахты лифтов[1]		5	То же
Комнаты для стирки[1]		5	»
Кладовые[1]		10	»
Машинные отделения лифтов	—	30	Условные площадки, расположенные на расстоянии 3 м от светильника
Чердаки	—	—	
Чердаки	—	5	То же

[1] Электрооборудование жилых домов принято по ВСН 59—88 Госкомархитектуры

ПРИЛОЖЕНИЕ 17

Обязательное

ТИПОВЫЕ УКРУПНЕННЫЕ НОРМЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ НА РАБОТЫ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

№ п./п.	Количество этажей в здании	Виды оборудования на лестничных клетках	Нормы обслуживания, м²
1	От 2 до 5	Оборудование отсутствует	790
		Мусоропровод	620
		Лифт	850
		Лифт и мусоропровод	710
2	» 6 » 9	Лифт	970
		Лифт и мусоропровод	840
3	» 10 » 16	Лифт и мусоропровод	1070
4	Св. 16	То же	1200

ПРИЛОЖЕНИЕ 18

Обязательное

НОРМЫ ЗАТРАТ ТРУДА (ТРУДОЕМКОСТЬ) НА РАБОТЫ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

Вид уборки	Единица измерения	Нормы затрат труда по видам оборудования на лестничных клетках, чел.-ч			
		без оборудования	мусоропровод	лифт	лифт и мусоропровод
1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей первых трех этажей	100 м²	0,66	1	1	1
2. То же, выше третьего этажа	то же	0,5	0,76	0,4	0,5
3. То же, перед загрузочным клапаном мусоропровода[1]	»	—	1,5	—	1,5
4. То же, мест для бачков с пищевыми отходами[1]	»	1,5	1,5	1,5	1,5
5. Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	»	2	1,66	1,16	1,33
6. То же, выше третьего этажа	»	1,59	1,5	1	1
7. Влажная протирка стен	»	1,33	1,33	1,33	1,33
8. То же, дверей и подоконников	»	2	2	2	2
9. То же, оконных ограждений	»	1,83	1,83	1,83	1,83

Продолжение прил. 18

Вид уборки	Единица измерения	Нормы затрат труда по видам оборудования на лестничных клетках, чел.-ч			
		без оборудования	мусоропровод	лифт	лифт и мусоропровод
10. То же, отопительных приборов	100 м²	2,5	2,5	2,5	2,5
11. То же, чердачных лестниц	то же	1,17	1,17	1,17	1,17
12. То же, почтовых ящиков и электрошкафов	»	1	1	1	1
13. Мытье окон	10 м² площади окон с одной стороны	0,47	0,47	0,47	0,47
14. Обметание пыли с потолков	100 м²	0,83	0,83	0,83	0,83
15. Очистка приямка с металлической решеткой при входе на лестницу	10 шт.	0,87	0,87	0,87	0,87
16. Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание и мытье)	10 м²	0,42	0,42	0,42	0,42

[1] Площадь уборки каждого места перед загрузочными клапанами мусоропроводов и места для бачков с пищевыми отходами принимается равной 0,65 м².

Примечания: 1. Затраты труда на подготовительно-заключительные работы (доставку средств уборки и уборку рабочего места) следует принимать в размере 10,5 % затрат труда, подсчитанных по нормам данной таблицы.

2. В зависимости от условий в отдельных случаях по решению горисполкома допускается нормы затрат труда увеличивать до 20 %.

ПРИЛОЖЕНИЕ 19
Рекомендуемое

НЕИСПРАВНОСТИ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ И СПОСОБЫ ИХ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ И УСТРАНЕНИЯ

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
I. Системы центрального отопления			
1. Неисправность насосов ручного действия	Не обеспечивается заполнение или подпитка системы водой вручную	Неплотное прилегание клапанов, чрезмерно большой зазор между крыльчаткой и корпусом, неплотное прилегание крышки к корпусу, износ манжета поршня и т. п.	Произвести ревизию насоса, устранить дефекты или заменить насос новым, улучшенной конструкции с ручным или электроприводом
2. Неисправность запорно-регулирующей арматуры:			
неисправность задвижки	Плотно закрытая задвижка пропускает воду	Отложение солей на дисках задвижки	Для удаления отложений шпиндели всех задвижек необходимо один раз в неделю передвигать до крайних положений несколько раз. Неисправную задвижку разобрать и прошабрить ее дисковые кольца и гнезда
	Утечка воды из задвижки	Неплотности сальника	Подтянуть болты сальника или сменить набивку сальника
		Неплотности фланцевого соединения	Подтянуть болты на фланцах, сменить прокладку
неисправности регулировочных кранов и вентилей	Трехходовой кран перекрывает весь стояк системы отопления	Сломан или отсутствует стопор	Установить стопор или сменить дефектный кран
	Кран не проворачивается	Засорение или поломка крана	Разобрать, произвести очистку, смазку или заменить кран
	Плотно закрытый вентиль пропускает воду	Изношена уплотнительная прокладка	Сменить прокладку
	Утечка воды из крана	Разрыв корпуса в резьбовом соединении	Сменить кран
		Неплотности в соединении	Перебрать заново соединение
		Неплотности сальника	Подтянуть болты сальника, сменить набивку
3. Неисправности циркуляционных насосов	Чрезмерный шум при работе	Неправильная сборка насоса	Устранить неисправность
		Неправильное центрирование насоса и двигателя на одной оси	Соединить насос с двигателем болтами с резиновыми прокладками
		Слабая затяжка болтов на полумуфтах	Устранить неисправность
		Отопительные трубопроводы жестко заделаны в стенках или перекрытиях	В этих местах трубу заключить в гильзу, заполненную звукоизолирующим материалом
		Наличие заусенцев и наплывов в напорной части насоса или переходном патрубке	После разборки насоса срубить или зачистить переносным наждачным кругом имеющиеся заусенцы или наплывы
		Недоброкачественно выполненный фундамент создает вибрацию или движение насоса вдоль фундамента	Сменить фундамент на новый с упругими прокладками между насосом и фундаментом

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
			Лучший результат дает установка насоса на виброосновании с пружинными и стальными амортизаторами
		Жесткое присоединение трубопроводов к насосу	Присоединить трубопроводы к насосам при помощи вибровставок
	Недостаточны производительность и давление, создаваемые насосом	Засорение лопастей насоса	Очистить колесо
		Подсасывание воздуха через сальники или фланцы на всасывающей трубе	Подтянуть сальник или сменить его набивку; подтянуть фланцы или сменить прокладку между ними
		Колесо насоса вращается в обратную сторону	Изменить направление вращения двигателя
		Открыта или негерметична задвижка на обводной линии у насоса	Закрыть плотно задвижку на обводной линии или, в случае необходимости, отремонтировать
	Чрезмерный нагрев насоса или двигателя	Насос засорен грязью и песком	Разобрать и очистить насос
		Сильно затянут сальник (насос после выключения двигателя останавливается не постепенно, а сразу)	Ослабить сальник или сменить его
		Заедание или повреждение смазывающегося кольца	Устранить причину заедания кольца или сменить его
		В смазке много грязи и песка	Удалить смазку, промыть подшипники керосином и заполнить смазочные коробки качественной смазкой
4. Недогрев и непрогрев отдельных стояков системы	Чрезмерно низкая температура воды, выходящей из стояка	Неполное открытие крана	Устранить дефекты крана или сменить его
		Наличие воздушных пробок	Выверить уклоны магистральных трубопроводов, устанавливать только проточные воздухосборники
		Зазор в верхней или в нижней части стояка, в том числе диафрагмы	Устранить засор, разобрав неисправную часть стояка
		Сужение проходного сечения стояка пробкой с чрезмерно длинной резьбой, завернутой в тройник на стояке (для спуска из него воды)	Уменьшить длину резьбы пробки
		Циркуляция воды через воздушные трубы системы с нижней разводкой	Устраивать петли около воздухосборников и устанавливать вентили на воздушных трубах стояков. Прикрывать вентили до тех пор, пока циркуляция воды через воздушную трубку не прекратится (труба при этом перестает нагреваться)
		Система не отрегулирована (недостаточная температура на входе в систему отопления, недостаточен расход воды в системе отопления)	Произвести регулировку системы отопления, доведя температуру подающей и обратной воды в системе до указанных в прил. 21.

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
5. Недогрев или непрогрев отдельных приборов	Чрезмерно низкая температура воды, выходящей из прибора	Наличие контруклонов, мешков и горбов на подводках	Переделать подводку
		Засоры внутри прибора у места входа воды в сгон на обратной проводке, длинная резьба которого ввернута в пробку прибора	Разъединить и очистить от засорений сгоны, ввертываемые длинной резьбой внутрь прибора
		Засорение трубы металлом во время сварки подводок	Заменить подводку
		Смят конец чрезмерно длинной резьбы в кране двойной регулировки (резко уменьшилось в этом месте сечение трубы)	Разобрать подводку и отрезать смятый участок резьбы
		Чрезмерно длинная резьба, завернутая в тройник или крестовину, что создает большое сопротивление проходу воды в прибор	Разобрать подводку и уменьшить длину резьбы до нормальной величины
6. Недостаточная теплоотдача нагревательного прибора	Чрезмерно высокая температура воды, выходящей из прибора	Неправильная установка радиатора	Радиатор должен быть установлен строго вертикально и находиться от пола на 60 мм, от подоконной доски на 50 мм и от стен на 30 мм
		Нагревательный прибор закрыт мебелью или предметами домашнего обихода	Расстояние от прибора до мебели должно быть не менее 60 мм
		В нагревательном приборе много грязи	Тщательно промыть прибор (2—3 раза)
		Поверхность нагревательного прибора меньше проектной величины	Сверить поверхность установленного прибора с проектной ее величиной и соответственно, в случае необходимости, ее увеличить
		У ребристой трубы выбито более 10 % ребер	Заменить неисправную ребристую трубу новой
		В результате механических воздействий смяты ребра конвектора плинтусного типа	Демонтировать конвектор и выправить ребра при помощи деревянного шаблона и молотка
7. Неисправность бетонных отопительных панелей	Наличие щелей по периметру панелей	Некачественный монтаж или температурные деформации	Снизу в стык между панелями подлить цементный раствор, а сверху и с боков законопатить жгутом из льняной пряди, а затем зачеканить цементным раствором
	Утечка воды из труб, заделанных в панель	Некачественное изготовление панелей	Разрушить слой бетона в месте утечки, устранить ее при помощи газовой сварки (операционным швом), опрессовать панель и заделать поврежденный участок трубопровода
	Перегрев или недогрев панели	Наличие засоров	Произвести промывку стояка, к которому присоединена панель, после чего отключить кранами все панели стояка (кроме непрогревающейся) и дополнительно промыть стояк

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
8. Неисправности системы воздушного отопления	Чрезмерно низкая температура воздуха в большинстве помещений	Недостаточная поверхность нагрева калориферов	Увеличить поверхность нагрева калориферов согласно соответствующему расчету
		Ребра калориферов покрыты пылью и грязью	Очистить калориферы пылесосом или промыть их при помощи шланга
		Через притворы окон и дверей в нижние этажи здания поступает наружный воздух в количествах, значительно превышающих норму	Уплотнить притворы окон и дверей прокладками или отремонтировать переплеты
9. Неисправность радиаторов	Течи в ниппельных соединениях	Ниппельные соединения уплотнены льняной прядью или сухими картонными прокладками	Снять и разобрать неисправные приборы, удалить имеющиеся уплотнения и собрать радиатор с уплотнением, проваренным в олифе прокладками из картона, а в системах с перегретой водой из паронита
		Повышение давления в системе, присоединенной к тепловым сетям ТЭЦ или районных котельных	Заменить неисправные радиаторы новыми. При включении системы необходимо открыть задвижку на обратной магистрали, а при отключении сначала открывать задвижку на горячей магистрали
1. Превышение расчетного давления в водоподогревательных (со стороны подогреваемой воды) и его разрыв	Появление на поверхности подогревателя воды, просачивающейся через изоляцию	Отсутствие или неисправность предохранительного клапана	Не реже одного раза в месяц проверять исправность клапана, он должен обеспечивать невозможность превышения давления в подогревателе более чем на 10 % выше допустимого рабочего
		Перегрев воды при отсутствии ее расхода	Установить на каждом подогревателе термометр и манометр с трехходовым краном
2. Неисправность циркуляционных насосов	См. п. 5 «Системы центрального отопления»	См. п. 5 «Системы центрального отопления»	См. п. 5 «Системы центрального отопления»
3. Значительная разность температур воды у водопроводных приборов на разных стояках	В некоторых стояках температура воды у водоразборных приборов ниже расчетной температуры более чем на 5 °С	Наличие засора у основания отстающих стояков	Разобрать нижнюю часть стояка и устранить засор
		Стояки системы с тупиковой разводкой не отрегулированы	Отрегулировать расход воды по стоякам
		Засорена циркуляционная труба отстающего стояка (определяется на ощупь)	Разобрать трубу и устранить засор
		Отсутствует теплоизоляция горячей магистрали (в этом случае отстающим является последний стояк, считая по ходу воды)	Устроить изоляцию вновь
4. Коррозия труб и полотенцесушителей	Трубы и полотенцесушители ржавеют изнутри, образуя сквозные язвины	Разъедание труб кислородом и углекислотой, находящимися в воде	Не опорожнять систему, устанавливать специальные фильтры, поглощающие кислород.

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
			Заменить полотенцесушители, устроенные из труб на сварке в виде регистров, змеевиками из оцинкованных труб или чугунными полотенцесушителями
		Вместо оцинкованных труб применены черные	Заменить черные трубы оцинкованными
		Плохое качество оцинкованных труб	Заменить поврежденные участки труб
5. Вода имеет примесь ржавчины	Бурый оттенок и неприятный вкус	Вместо оцинкованных труб применены черные	Заменить черные трубы оцинкованными
6. Неисправность арматуры	Утечка воды	Неплотность сальника	Подтянуть сальниковую гайку или заменить набивку сальника
		Уплотнительная прокладка сделана из резины или кожи	Уплотнительную прокладку сделать из листовой фибры
		Неплотность между поворотной пробкой арматуры и корпусом	Притереть пробку к корпусу и уплотнить ее прижатием гайки
7. Пониженная температура воздуха в ванных комнатах	Недостаточный прогрев полотенцесушителей	Отсутствие или большой диаметр отверстия диафрагмы на обратном трубопроводе системы	Установить диафрагму с диаметром отверстия, определенным расчетом
		Воздушная пробка в верхней части стояка	Установить краны для выпуска воздуха в высших точках стояков или переделать верхние

			их части, присоединив водоразборный кран на верхнем этаже к циркуляционному стояку перед полотенцесушителем
		Наличие грязевых отложений	Ежегодно промывать циркуляционные стояки
		Недостаточное открывание отключающей арматуры на трубопроводах	Устранить причины недостаточного открывания арматуры

III. Водопровод и канализация

А. Утечка воды из трубопроводов

1. Утечка воды из дворового водопровода	Значительное увеличение расхода воды, определяемого по показаниям водосчетчика; наличие промоин и осадки грунта; просачивание воды через стенки канализационных колодцев вблизи места утечки; появление воды в подвале	Коррозия труб, находящихся в грунте	Предупреждение: изоляция стального трубопровода; его очищают до металлического блеска, покрывают грунтовкой (одна часть битума на четыре части бензина), а затем накладывают слой горячей битумной мастики, одновременно обинтовывать трубу по спирали лентой гидроизола или мешковины. Сверху наносят еще слой битумной мастики Устранение: замена поврежденного участка трубопровода (работа выполняется организацией, на балансе которой находится поврежденный трубопровод)

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
2. Утечка воды	Утечка воды из местных поверхностей оцинкованных труб	Плохое качество оцинкованных труб	Заменить поврежденные участки новыми
	Утечка воды из труб в местах глухой заделки их в бетонных перекрытиях	Усиленное ржавление труб	Трубу через бетонное перекрытие пропускать в стальной гильзе так, чтобы верхний ее конец выступал на 5—10 мм выше пола
	Утечка воды через проржавевшие сгоны	Коррозия сгонов (большей частью с чрезмерно глубоко нарезанной на них резьбой)	Заменить сгоны
	Ночная утечка воды через смывные бачки	Повышенное давление во внутренней сети водопровода	Установка регуляторов давления 21ч10нж на вводе и давления в квартирах
3. Неисправность водосчетчика	Измеряемый по водосчетчику расход воды резко увеличился или уменьшился при неизменившемся потреблении воды в доме	Длительная эксплуатация водосчетчика	Проверяют водосчетчик на месте, для этого ночью закрывают домовую задвижку, записывают показатели водомера, сливают значительное количество воды через контрольный кран за водомером в мерное ведро и определяют, сходится ли это количество с разностью отсчетов на водомере. Если количество воды не сходится с разностью отсчетов, водосчетчик заменяют
4. Неисправность смывного бачка типа «Экономия»	Вода из бачка поступает в унитаз	На перегородке между воздушной и приемной камерой сифона имеется трещина	Если трещина неустранима (путем пайки), сифон заменить новым
		В винипластовом поплавке трещины	Сменить поплавок
		На кольцевой кромке имеются раковины	Устранить раковины без разборки бачка можно приспособлением, состоящим из стержня с рукояткой, на котором прикреплен отрезок плоского напильника, обточенного под круг. Приспособление вращают в гнезде бачка до устранения всех раковин и шероховатостей в гнезде. Нижний торец стакана очистить напильником и наждачной бумагой
		При резком рывке цепочки клапан выскочил из гнезда и сливное отверстие сифона осталось незакрытым	Установить держку или ограничить ее вертикальный ход, установив на стене кронштейн, через который пропускается цепочка или стальной прутик, имеющий ограничитель хода (шайбу, планку), упирающийся в кронштейн; ограничитель располагают по месту
		Поплавок не отрегулирован, вода переполняет сифон и выливается в смывную трубу	Отрегулировать поплавок, для чего ослабляют регулировочный винт, поворачивая его влево на 0,5 оборота, что позволяет рычагу вместе с поплавком занять самое низкое положение в проушине рычага,

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
			после чего винт плотно прижать. Если после перестановки рычага утечка не прекратится, необходимо удлинить золотник. Для этого отключают воду, отвертывают гайку, снимают диафрагму, вынимают золотник и в отверстие канала (где помещают золотник) вставляют резиновую прокладку толщиной 2—3 мм и диаметром 5—6 мм. Затем устанавливают и отрегулировывают положение поплавкового и подъемного рычага в вертикальной плоскости
		Резиновая прокладка не обеспечивает герметичной просадки клапана (наличие неисправности определяется при снятой крышке путем подъема резиновой трубки выше поверхности воды в бачке)	Клапан удаляется из бачка и обследуется плоскость резиновой прокладки. Мелкие неровности ее могут быть разглажены металлическим бруском. При наличии глубоких вмятин прокладку заменить
5. Неисправность фаянсового бачка типа «Компакт»	Вода из бачка поступает в унитаз	Утечка воды между резиновой грушей и седлом; груша в результате длительного пользования потеряла эластичность;	Заменить грушу новой; снять гнездо и очистить его тонкой наждачной бумагой от ржавчины; выправить тягу и рычаг;
		на рабочей поверхности седла имеется ржавчина; искривилась тяга или рычаг; шайба лежит на рычаге и препятствует опусканию груши до необходимого предела	отогнуть рычаг так, чтобы увеличить расстояние между ним и шайбой
		Утечка воды через перелив сифона; изношена резиновая прокладка в запорном клапане — вода поступает в бачок при верхнем положении поплавка; пластмассовый поплавок имеет трещины; не отрегулирована арматура поплавкового клапана	Заменить прокладку новой; заменить поплавок новым; рычаг отрегулировать так, чтобы вода в баке находилась на уровне ниже перелива на 10 мм
	При заполнении бачка водой образуется шум	Медленное заполнение бачка водой; отсутствует резиновая трубочка, вода из клапана падает на дно	Прочистить отверстия клапана, одеть резиновую трубочку на запорный клапан
		Б. Неисправность трубопроводов и арматуры	
6. Вода при периодическом и малом расходе имеет бурый оттенок		Вместо оцинкованных труб установлены черные	Заменить черные трубы оцинкованными
7. Конденсация водяных паров из воздуха на поверхности труб	Интенсивное отпотевание водопроводных стояков, подводок в уборных и ванных	Не работает вытяжная вентиляция в уборных или ванных	Прочистить вытяжные каналы и устранить щели и неплотности в чердачных вентиляционных коробах. Для притока воздуха в помещение необходима щель 15—20 мм между его полом и дверью; установить над вентиляционной шахтой дефлектор

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
		Имеет место значительная утечка воды через смывные бачки или водоразборные краны, присоединенные к отпотевающему стояку	Устранить утечки. Если отпотевание в обоих случаях не устранено, изолировать трубы. В летнее время с этой целью их тщательно вытирают и обматывают слоем толя, прикрепленного к трубам проволокой. Затем на трубу по спирали накладывают два слоя войлока или минеральной ваты толщиной 40 мм, укрепляют его проволокой, обматывают сверху слоем мешковины и окрашивают масляной краской
8. Неисправность арматуры	Утечка воды из водоразборного крана	Неплотность сальника	Подтянуть сальниковую гайку или сменить набивку
	Утечка воды из кранов с поворотным носиком	Изношена уплотнительная прокладка. В результате длительной эксплуатации образовалась неплотность между поворотной пробкой носика и корпусом его	Сменить прокладку. Притереть пробку к корпусу и уплотнить ее прижатием гайки
	Краны всех видов	Кран нельзя полностью закрыть — сработались нижние витки нарезки шпинделя крана	Подложить под стержень золотника колечко необходимой толщины из медной проволоки; кран закроется при более высоком положении шпинделя
9. Пульсация давления домовой сети	Включение регулятора давления в работу сопровождается резким колебанием напора (амплитуда 10—20 м вод. ст.) в регулируемой водопроводной сети	Образование вихрей в трубопроводе за регулятором	Прикрыть игольчатый вентиль, а в случае установки пробкового крана в муфтовом соединении поставить диафрагму с отверстием 1—1,5 мм
10. Не работает регулятор давления на вводе водопровода	Принудительное перемещение рычага с грузом не приводит к изменению напора в регулируемой сети	Нарушено шарнирное соединение штока с золотниками	Разобрать регулятор давления. Присоединить золотники к штоку и затянуть соединительную гайку шарнирного соединения
	Из горловины мембранной головки поступает вода	Повреждена мембрана из кордированной резины	Сменить мембрану
	В часы наименьшего расхода воды напор в регулируемой сети существенно возрастает	Не обеспечивается герметичность дроссельного клапана	1. Проверить тип полученного регулятора давления (по расположению золотников относительно седел), комплектность деталей и соответствие его паспортным данным 2. Разобрать и собрать регулятор давления, предварительно сняв консервационную смазку и насухо протерев все детали 3. При сборке регуляторов давления типа 21ч10нж проверить расположение призмы подвески рычага

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
			4. При ограниченной длине хода штока (проверяется при разгруженных его золотниках) следует ослабить затяжку контргайки и отвести обе гайки в нижнее положение, на резьбе, поднять или опустить золотник. Они при верхнем положении рычага должны плотно прилегать к седлам, а при нижнем — обеспечивать максимальное проходное сечение дроссельного органа регулятора 5. Шток с золотниками, отсоединенный от плунжера, при нормальном уплотнении сальниковой набивки под действием собственного веса или при незначительном усилии должен опускаться в нижнее положение, направленном по оси штока вниз. В противном случае надо разобрать регулятор, проверить расстояние между седлами и золотником, при несоответствии этих расстояний
			следует поворотом одного из седел обеспечить герметичность запирания дроссельного органа
	В часы наибольшего расхода воды напор в регулируемой сети значительно снижается	Регулятор не обеспечивает пропуска требуемого расхода воды	Выполнить указания п. 10.1—10.5, если после этого не будет достигнут нужный результат, демонтировать имеющийся и установить новый регулятор давления с большим условным проходом
	Регулятор давления не реагирует на изменение напора и расхода воды в регулируемой сети	Заклинивается шток, пропускная способность регулятора значительно превосходит требуемую при небольшом расходе	Выполнить указания п. 10.2, 10.5, заменить установленный регулятор регулятором с меньшим условным проходом
	Регулятор давления во время работы шумит	Вибрируют золотники	Затянуть соединительную гайку, шарнирное соединение золотников со штоком. Если вибрация не прекратится, под соединительной гайкой шарнирного соединения золотников со штоком установить резиновую паронитовую прокладку
11. Замерзание водопроводных труб, проложенных по помещениям, имеющим отрицательную температуру воздуха	Прекращение поступления воды Повреждение труб	Не выполнены мероприятия, могущие повысить температуру в помещении	Закрыть все слуховые окна на чердаке, по которым проложены водопроводные трубы; заделать отдушины в цоколе здания, где трубы проложены в подполье; вставить стекла и отремонтировать двери

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
		Не изолированы трубы	На чердаках, в подвалах и холодных пристройках трубы изолировать двумя слоями войлока или минеральным войлоком и заключить в деревянный короб, заполненный опилками, смоченными известковым раствором. В холодных помещениях утеплить трубы минеральным войлоком с последующей оклейкой миткалем и окраской масляной краской
			Изолировать водонапорные баки и их трубопроводы. Ночью во время сильных морозов сливать понемногу воду через кран в подвале (например, в котельной)
12. Вода не поступает к водоразборным точкам	Вода не поступает к водоразборным точкам на верхних этажах в дневное время	Недостаточное давление в месте присоединения домового водопровода к городской сети в дневное время. Загрязнена сетка водосчетчика. Установлен водосчетчик, создающий чрезмерно большое сопротивление	Установить на чердаке водонапорный бак (необходимо разрешение Горводопровода и органов санитарного надзора) или установить насос, повышающий давление в домовой сети. Очистить сетку водомера от грязи. Заменить водомер с согласия Горводопровода
		В результате длительной эксплуатации грязевые, солевые и другие отложения значительно уменьшили сечение трубы	Сменить трубы, если к тому же износ их значителен. Разобрать трубопровод и устранить засор
		Во время ремонта в трубопровод попали твердые предметы и мусор, создающие частичный засор (обычно он находится вблизи мест поворота линии и перехода с большого диаметра на меньший, а также у крестовины, тройников и в вентилях)	
	Вода не поступает к водоразборным приборам на верхних этажах в любое время суток	Те же причины	Установить два насоса: один рабочий, второй запасной; в пунктах б, в, д те же способы устранения, что в п. 12
		Неисправен обратный клапан, находящийся на обводной линии насоса (проверяется по улучшению работы при отключении работающего насоса и включении запасного) или установленный между водомером и насосами	Разобрать, прочистить и собрать клапаны (притереть золотник при наличии на его поверхности раковин и неровностей)
	Вода не поступает в водоразборные приборы одного стояка	Засор в начале этого стояка	Устранить засор
		Вода в стояке замерзла	Отсоединить стояк от магистрали и произвести его отогрев, начиная снизу, при помощи горячей воды

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
13. Наличие гидравлических ударов в трубах	Шум в трубах	Большие скорости движения воды в трубах и при истечении ее из кранов	Уменьшить излишний напор (путем прикрывания запорной арматуры) или увеличить диаметры труб. Напор гасится установкой регуляторов давления
		Сужение внутреннего сечения трубы	Разобрать трубы и сменить поврежденный участок трубы
		Вибрация резинового уплотнителя в вентилях	Уплотнительные прокладки вентилей делать из кожи
		Неправильное устройство фундамента насоса	Фундамент насоса должен быть изолирован от стен и фундаментов зданий. Необходимо устанавливать насос на упругих (резиновых или пружинных) прокладках, на трубопроводе вблизи насоса следует делать разрывы с установкой упругих резиновых вставок
		Заделка нагнетательного трубопровода (от насоса) в стене дома	В месте пересечения стены трубу заключить в гильзу из кровельной стали с заполнением кольцевого пространства между гильзой и трубой звукоизолирующим материалом

В. Неисправность внутренней канализационной сети

14. Наличие неплотностей в канализационных трубах и неудовлетворительная вентиляция стояка	Наличие канализационных газов	Прекращение действия вытяжных канализационных труб из-за обледенения	При совмещенных кровлях уменьшить высоту этих труб до 0,2—0,25 м. При чердачных кровлях объединить группы (4—5) стояков, при этом диаметр участков сборного вентиляционного трубопровода, объединяющего стояки, должен быть 100 мм, если к ним присоединено не более 120 санитарных приборов, 125 — если число их не превышает 300 и 150 мм — при большем числе приборов
			Сборный стояк должен иметь диаметр тот же, что и ближайший к нему сборный участок
		Испарение воды в водяных затворах сифонов под раковинами, умывальниками и ванными в квартирах, пустующих более 2 месяцев	Перед отъездом жильцов все сифоны в квартире залить керосином или машинным маслом
		Отсутствие сифонов или пробок в них, лопнувшие манжеты на унитазах, неплотно закрытые крышки ревизии и неплотности в стыках труб	Устранить указанные неисправности

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
		Разложение жировых веществ, отложившихся на санитарных приборах	Обязать жильцов систематически чистить санитарные приборы пастой или другими моющими составами или растворами стиральной соды (две столовые ложки на 1 л горячей воды) с последующим ополаскиванием горячей водой
15. Неисправность санитарных приборов	Отбитая эмаль на поверхности	Небрежная эксплуатация приборов жильцами, повреждение прибора при хранении на складе, транспортировке на стройплощадку	Отбитую эмаль восстановить при помощи клея БФ и сухих цинковых белил, предварительно очистив обрабатываемую поверхность наждачной бумагой и промыв ее бензином. Обработка заключается в нанесении последовательно 4—5 слоев клея и затем сухих белил (с просушкой каждого слоя). Общая толщина слоев должна достичь слоя эмали
	Поломка проушин в унитазе	То же	Крепить унитаз к полу двумя деревянными рейками с боковых сторон унитаза, а к цементному или к плиточному полу — цементным раствором
	Поломка выпусков у фаянсовых приборов	Соединение приборов с сифонами или канализационными трубами на цементном растворе	Соединение приборов с сифонами или трубами производить на смоленой пряди и суриково-меловой замазке (4 части мела, 1 часть сухого сурика и 1 часть олифы)
16. Замерзание стояков в домовой канализации	Прекращение работы канализации	Плохое утепление канализационных труб, положенных по неотапливаемым помещениям	Утеплить трубы, проложенные в подпольном пространстве, двумя слоями минерального войлока, трубы проложенные по стенам, утеплить войлоком, заделать в деревянный короб и засыпать опилками слоем в 5—8 см (смоченными известью). Дворовые уборные должны быть утеплены и иметь двойную дверь с пружинами
17. Засорение домовой канализации	Засоры чаще всего образуются в сифонах, длинных горизонтальных линиях и в местах поворота	Нарушение жильцами дома правил пользования канализацией	Необходимо разъяснить жильцам недопустимость нарушения правил пользования канализацией, приведенных в настоящих Правилах
		Не производится профилактическая очистка домовой канализации	Производить не реже двух раз в год профилактическую прочистку домовой канализации ершом, гибким валом либо специальными приборами. Прочистка сифона производится через пробки, для того чтобы они не ржавели, необходимо перед установкой смазать их поверхность тавотом

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
18. Неисправность приборов, находящихся в подвале дома	Во время засора дворовой канализации сточная жидкость через эти приборы поступает в подвальные помещения	В результате длительного бездействия установленная за приборами отключающая задвижка стала негерметична	Необходимо раз в месяц продвигать шпиндели канализационных задвижек до крайних положений 2—3 раза, неисправную задвижку разобрать, очистить ее диски и собрать с последующей проверкой герметичности (со стороны приборов)
19. Неисправность санитарно-технических блоков	Неплотное прилегание блоков к стенам или перегородкам, или друг к другу	Некачественный монтаж блоков или осадочные деформации частей зданий	Снизу панели уплотнить цементным раствором, а сверху и с боков законопатить жгут из льняной пряди и затем швы зачеканить цементным раствором
	Утечка воды из труб, заделанных в блок	Некачественное изготовление блока или коррозия труб	Разрушить слой бетона в месте утечки воды, устранить негерметичность стальных труб с помощью газовой сварки или заменой неисправного участка чугунной трубы установкой соединительных муфт на обоих концах этого участка; затем заделать поврежденный участок блока бетоном, оштукатурить и окрасить поверхность блока

IV. Система мусороудаления

1. Повреждены резиновые прокладки разгрузочных клапанов	Появление запаха из мусоропровода Усиленный шум при работе клапанов	Старение резины или механический износ прокладок	Заменить резиновые прокладки
2. Частые засоры мусоропровода	Отходы не поступают в приемный бункер или контейнер в мусороприемной камере	Велики размеры ковша загрузочного клапана Внутренняя поверхность ствола имеет уступы или наплывы	Уменьшить размеры ковша загрузочного клапана Ликвидировать уступы или заплывы в стволе (при реконструкции мусоропровода)
3. Нарушена вентиляция мусоропровода	Повышение запаха из ствола мусоропровода	Нет доступа воздуха в нижней части ствола мусоропровода	Обеспечить доступ воздуха в нижнюю часть ствола мусоропровода
		Забит или поврежден вентиляционный канал; поврежден или отсутствует дефлектор	Прочистить или исправить вентиляционный канал, установить дефлектор
		Мала разница температуры внутри и вне здания; малоэффективен дефлектор	Включить механическую вентиляцию (где она предусмотрена проектом)
4. Возгорание отходов	Появление запаха гари и дыма из загрузочных клапанов	Попадание в мусоропровод горящих или тлеющих предметов	Погасить очаг возгорания. Провести разъяснительную работу среди жильцов по правилам эксплуатации мусоропровода
5. Загрязненность мусоропровода	Засорение мусоропровода и пола около клапанов, появление насекомых в камере и из клапанов	Не выполняются санитарно-гигиенические требования к содержанию мусоропроводов, велик период между проведением дезинфекционных работ	Повысить контроль за содержанием мусоропровода. Провести дезинфекцию ствола мусоропровода и мусороприемной камеры

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
6. Проницаемость мусороприемной камеры для грызунов	Появление грызунов в мусороприемной камере	Нарушена герметичность мусороприемной камеры для грызунов	Провести дератизацию камеры и проверить помещение, обращая особое внимание на наличие обивки двери и порога листовой сталью, плотность притвора двери по контуру и исправность запорного устройства, наличие незацементированных отверстий в полу и других местах камеры
V. Система электрооборудования			
1. Отсутствие напряжения в одной квартире	Отсутствие напряжения у штепсельных розеток и светильников при наличии напряжения на выходе аппаратов защиты групповых линий	Обрыв в скрытой электропроводке, поломка токоведущей жилы провода из-за механических воздействий, прежде всего при неудовлетворительном креплении штепсельных розеток и выключателей	Определить поврежденный участок сети до ближайшей распаячной коробки с помощью индикатора. Заменить поврежденный участок сети. При обрыве провода у штепсельной розетки или выключателя нарастить провод и подсоединить его к контактам розетки или выключателя
2. Нет напряжения в квартирах одного подъезда, части квартир дома или во всем доме	Нет напряжения на входных зажимах питающего кабеля.	Неисправности в системе внешнего электроснабжения	Сообщить в энергоснабжающую организацию
	Отключился автомат защиты стояка или автомат или плавкий предохранитель, установленный во ВРУ на головном участке питающей линии	Короткое замыкание в стояке или питающей линии	Определить место короткого замыкания. Для этого отключить автомат защиты стояка и все пакетные выключатели, установленные перед квартирными счетчиками электроэнергии. Тестором или омметром измерить сопротивление каждой из фаз по отношению к нулевому проводу стояка или заземленному оборудованию. Измерение производить поочередно на каждом этаже при отсоединенных проводах фаз в ответвительных зажимах. Заменить неисправный участок сети
	Отсутствие напряжения в конце линии при наличии напряжения на головном участке стояка или питающей линии	Короткое замыкание в групповой квартирной сети или бытовых электроприборах (при установке в квартирах или этажных щитках некалиброванных вставок плавких предохранителей, автоматических выключателей с завышенным номинальным током или при отказах автоматических выключателей)	Поочередным подключением к стояку пакетных выключателей, установленных перед квартирными счетчиками электроэнергии, определить квартиру с неисправным оборудованием

Продолжение прил. 19

Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
		Обрыв провода или кабеля из-за осадки строительных конструкций	Определить поврежденный участок до ближайшей распаячной коробки с помощью индикатора напряжения или измерительного прибора и произвести замену поврежденного участка сети
3. Короткое замыкание в групповой квартирной линии или бытовых электроприборах	Отключение автоматического выключателя или плавкого предохранителя групповой квартирной линии	Короткое замыкание в групповой линии	Выключить все выключатели осветительных приборов и отсоединить от штепсельных розеток все переносные приборы. Поочередно выключить аппараты защиты групповых линий
		Короткое замыкание в бытовом электроприборе	При исправных групповых линиях (аппараты защиты не срабатывают) следует, включая поочередно приборы, выявить неисправный
4. Напряжение на вводе в дом сильно завышено	Часто перегорают лампы накаливания в светильниках общедомовых помещений или квартирах	Не отрегулирован уровень напряжения на трансформаторной подстанции	Измерить уровень напряжения на вводе в дом и поставить в известность электроснабжающую организацию, которая обязана поддерживать установленное напряжение
5. Напряжение на вводе в дом сильно занижено	Не зажигаются люминесцентные лампы, плохое изображение у телевизоров	То же	То же
6. Залипание контактов стартеров тлеющего разряда в люминесцентных светильниках	Люминесцентные лампы не горят, но их концы накалены	Залип контакт стартера	Заменить стартер, при отсутствии нового стартера обязательно вынуть неисправный
7. Вышла из строя люминесцентная лампа	Лампа работает в однополупериодном режиме	Лампа вышла из строя из-за выработки оксида с одного электрода	Заменить или вынуть люминесцентную лампу
8. Неудовлетворительное крепление розеток	Розетки шатаются и выпадают из стаканов или вместе со стаканами	Несоответствие размеров гнезда и монтажного стакана или розетки, ослабление крепежных лапок	Закрепить монтажный стакан с помощью раствора Установить розетку на распорной скобе

Рекомендуемое

СТЕПЕНЬ ПЛОТНОСТИ ПЕРЕПЛЕТОВ В ЖИЛЫХ ДОМАХ С ЕСТЕСТВЕННОЙ ВЫТЯЖКОЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛИМАТИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ И ЭТАЖНОСТИ

Количество этажей	Тип переплета	Количество уплотненных переплетов при следующих расчетных скоростях ветра за три наиболее холодных месяца								
		до 5 м/с			от 5 до 7 м/с			от 7 до 10 м/с		
		Температура наружного воздуха за три наиболее холодные пятилетки, °С								
		от —21 до —30	от —31 до —40	от —41 до —50	от —21 до —30	от —31 до —40	от —41 до —50	от —21 до —30	от —31 до —40	от —41 до —50
5	Спаренный	1	1у	—	1у	—	—	1у	—	—
	Двойной раздельный	1	1	1у-2	1у-2	2	2у	1у-2	2	2у
	Тройной раздельный	1	1	1-у-2	1	1у-2	2	1	2у-3	2у-3
9	Спаренный	1	—	—	—	—	—	—	—	—
	Двойной раздельный	1	1у-2	1у-2	1у-2	2	2у	2у	—	—
	Тройной раздельный	1	1	1у-2	1	1у-2	1у-2	1у-2	2у-3	2у-3
12	Спаренный	1у	—	—	—	—	—	—	—	—
	Двойной раздельный	1	2	2у	1у-2	2	2у	2у	—	—
	Тройной раздельный	1	1у-2	2	1у-2	2	2	2	3	3
16	Спаренный	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Двойной раздельный	1у-2	2	—	—	—	—	—	—	—
	Тройной раздельный	1	1у-2	2у-3	2у-3	2у-3	3	2у-3	3у	3у

Условные обозначения: цифры 1, 2, 3 — обозначают количество уплотненных переплетов (начиная с внутреннего); у — дополнительное уплотнение переплета оклейкой их бумагой; прочерк (—) — в указанных климатических зонах данная конструкция переплета не рекомендуется.

Примечания: 1. Данные таблицы приведены для деревянных переплетов. В окнах с металлическими переплетами дополнительное уплотнение притворов допускается не производить.

2. Данные таблицы рассчитаны на уплотнение переплетов прокладками из пенополиуретана, прокладки из губчатой резины и полушерстяного шнура допускаются при дополнительном увеличении на одно количество уплотняющих переплетов и оклейке их бумагой.

3. Заклейка и замена форточек не допускается.

4. В жилых домах 10 и более этажей рекомендуется: а) при расчетной температуре наружного воздуха наиболее холодной пятилетки ниже минус 30 °С—дополнительное уплотнение окон за счет увеличения числа уплотняемых переплетов или оклейки их бумагой в $^1/_4$ всех нижних и $^1/_4$ всех верхних этажей; б) в жилых домах, построенных в климатических зонах со средней скоростью ветра более 5 м/с,—дополнительное уплотнение окон по всему наветренному фасаду здания, при этом следует также уплотнять притворы входных дверей; в) в жилых домах с планировкой квартир со сквозным проветриванием при ветрах более 7 м/с следует уплотнять двери между комнатами жилых помещений, окна которых ориентированы на противоположные фасады.

5. В санузлах, ванных комнатах и негазифицированных кухнях рекомендуется устанавливать регулирующие вентиляционные решетки.

6. В тех случаях, когда уплотнению подлежат не все переплеты, уплотняющие прокладки ставятся у внутренних переплетов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 21

Рекомендуемое

ГРАФИК КАЧЕСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕМПЕРАТУРЫ ВОДЫ В СИСТЕМАХ ОТОПЛЕНИЯ ПРИ РАЗЛИЧНЫХ РАСЧЕТНЫХ И ТЕКУЩИХ ТЕМПЕРАТУРАХ НАРУЖНОГО ВОЗДУХА (ПРИ РАСЧЕТНЫХ ПЕРЕПАДАХ ТЕМПЕРАТУРЫ ВОДЫ В СИСТЕМЕ ОТОПЛЕНИЯ 95—70 И 105—70 °С)

Текущая температура наружного воздуха, °С	Конструкция отопительного прибора									
	Радиаторы						Конвекторы			
	Схема подачи воды в прибор						Тип кочвектора			
	«снизу-вниз»		«снизу-вверх»		«сверху-вниз»		КП		Комфорт	
	Температура воды в разводящих трубопроводах, °С									
	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.
РАСЧЕТНАЯ ТЕМПЕРАТУРА НАРУЖНОГО ВОЗДУХА —15 °С										
10	30/32	28	32/34	29	33/35	31	31/33	29	33/36	32
9	33/35	30	35/37	32	37/39	33	34/36	31	38/41	35
8	36/38	32	38/40	34	40/42	35	37/40	33	42/45	37
7	39/41	34	41/44	36	43/46	37	40/43	35	45/48	39
6	42/45	35	44/47	38	45/49	39	43/46	37	47/51	41
5	44/48	37	46/50	39	48/52	41	47/49	39	50/54	43
4	47/51	39	49/53	41	51/55	43	48/52	40	53/57	45
3	50/54	41	52/56	43	53/58	45	51/55	42	55/60	47
2	52/57	43	54/59	45	56/61	46	54/58	44	59/63	48
1	53/58	44	57/62	46	58/64	48	56/61	46	60/66	50
0	57/62	46	59/65	48	61/66	49	59/64	47	63/68	51
—1	60/65	48	63/67	50	63/69	51	61/67	49	65/71	53
—2	63/68	49	64/70	51	66/72	53	64/69	50	67/74	54
—3	65/71	51	67/73	53	69/75	54	66/72	52	70/76	55
—4	68/74	53	69/76	54	70/77	55	69/75	54	72/79	57
—5	70/77	54	72/78	56	73/80	57	71/78	55	74/81	58
—6	73/78	56	74/81	57	75/82	58	73/81	57	76/84	59
—7	75/82	57	76/84	59	77/85	60	76/83	58	78/86	61
—8	78/85	59	79/87	60	78/88	61	78/86	60	81/89	62
—9	80/88	61	81/89	62	83/90	62	81/89	61	83/91	63
—10	83/91	62	83/92	63	84/93	64	83/92	63	85/92	64

Текущая температура наружного воздуха, °С	Конструкция отопительного прибора									
	Радиаторы						Конвекторы			
	Схема подачи воды в прибор						Тип конвектора			
	«снизу-вниз»		«снизу-вверх»		«сверху-вниз»		КП		Комфорт	
	Температура воды в разводящих трубопроводах, °С									
	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.
—11	85/94	64	86/96	64	86/95	65	86/94	64	87/96	65
—12	88/97	65	88/97	66	88/96	66	89/97	66	89/98	67
—13	90/99	67	90/100	67	91/100	67	90/100	67	91/100	68
—14	93/102	68	93/102	69	93/103	69	93/102	69	93/103	69
—15	95/105	70	95/105	70	95/105	70	95/105	70	95/105	70
РАСЧЕТНАЯ ТЕМПЕРАТУРА НАРУЖНОГО ВОЗДУХА —20 °С										
10	29/30	27	30/32	28	32/33	29	30/31	28	33/35	31
9	31/33	28	33/35	30	34/36	32	32/34	30	36/38	33
8	35/36	30	36/38	32	37/39	33	35/37	31	39/42	35
7	36/38	32	38/40	34	40/42	35	37/40	33	42/45	37
6	38/41	33	40/43	35	42/45	37	40/42	35	44/47	39
5	41/44	35	43/46	37	45/48	39	42/45	36	47/50	41
4	43/46	37	45/49	39	47/50	40	44/48	38	49/53	42
3	45/49	38	47/51	40	49/53	42	47/50	39	51/55	44
2	48/51	40	50/54	42	51/56	43	49/53	41	53/58	45
1	50/54	41	52/56	43	54/58	45	51/55	42	56/60	47
0	52/56	43	54/57	45	56/61	46	53/58	44	58/63	48
—1	54/59	44	56/61	46	58/63	48	55/60	45	60/65	49
—2	56/61	45	58/63	47	60/65	49	58/63	47	62/67	51
—3	59/64	47	61/66	49	62/68	50	60/65	48	64/70	52
—4	61/66	48	63/68	50	64/70	51	62/68	49	66/72	53
—5	63/69	50	65/71	51	66/72	53	64/70	51	68/75	54
—6	65/71	51	67/73	53	68/75	54	66/72	52	70/76	55
—7	67/74	52	69/75	54	70/77	55	68/75	53	72/78	57
—8	69/76	54	71/78	55	72/79	56	70/77	55	73/81	58
—9	72/78	55	73/80	57	74/81	58	52/79	56	75/83	59
—10	74/81	57	74/82	58	76/83	59	75/82	57	77/85	60
—11	76/83	58	77/85	59	78/86	60	77/84	59	79/87	61
—12	78/86	59	79/87	60	80/88	61	79/86	60	81/89	62
—13	80/88	61	81/89	62	82/90	62	81/89	61	83/91	63

Текущая температура наружного воздуха, °С	Конструкция отопительного прибора									
	Радиаторы						Конвекторы			
	Схема подачи воды в прибор						Тип конвектора			
	«снизу-вниз»		«снизу-вверх»		«сверху-вниз»		КП		Комфорт	
	Температура воды в разводящих трубопроводах, °С									
	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.
—14	82/90	62	83/91	63	84/92	63	83/91	63	84/93	64
—15	84/93	63	85/94	64	86/94	65	85/93	64	86/95	65
—16	86/95	65	87/96	65	88/97	66	87/96	65	88/97	66
—17	89/98	66	89/98	66	89/99	67	89/98	66	90/99	67
—18	91/100	67	91/100	68	91/101	68	91/100	68	92/102	68
—19	93/103	69	93/103	69	93/103	69	93/103	69	93/103	69
—20	95/105	70	95/105	70	95/105	70	95/105	70	95/105	70

РАСЧЕТНАЯ ТЕМПЕРАТУРА НАРУЖНОГО ВОЗДУХА —25 °С

10	28/29	26	29/30	27	30/32	28	28/30	27	32/33	30
9	30/31	27	31/33	29	33/35	30	31/32	28	34/36	32
8	32/34	29	34/36	31	35/37	32	33/35	30	37/39	34
7	34/36	30	36/38	32	37/40	34	35/37	31	39/42	36
6	36/38	32	38/40	34	40/42	35	37/40	33	42/44	37
5	38/41	33	40/43	35	42/45	37	39/42	34	44/47	39
4	40/43	35	42/45	37	44/47	38	41/44	36	46/49	40
3	42/45	36	44/47	38	46/49	40	43/47	37	48/52	42
2	44/47	37	46/50	39	48/52	41	45/49	38	50/54	43
1	46/50	39	48/52	41	50/54	42	47/51	40	52/56	44
0	49/52	40	50/54	42	52/56	44	49/53	41	54/58	45
—1	50/54	41	52/56	43	54/58	45	51/55	42	57/60	47
—2	52/56	42	54/58	44	56/60	46	53/58	44	57/62	48
—3	54/58	44	56/61	45	57/62	47	55/60	45	59/65	49
—4	56/60	45	58/63	47	59/64	48	57/62	46	61/67	50
—5	58/63	46	59/65	48	61/66	50	59/64	47	63/69	51
—6	59/65	47	62/67	49	63/69	51	61/66	49	65/70	52
—7	61/67	49	63/69	50	65/70	52	62/68	50	66/72	53
—8	63/69	50	65/71	52	66/73	53	64/70	51	68/74	54
—9	65/71	51	67/73	53	68/75	54	66/72	52	70/76	55
—10	67/73	52	69/75	54	70/76	55	68/74	53	71/78	56

Текущая температура наружного воздуха, °С	Конструкция отопительного прибора									
	Радиаторы						Конвекторы			
	Схема подачи воды в прибор						Тип конвектора			
	«снизу-вниз»		«снизу-вверх»		«сверху-вниз»		КП		Комфорт	
	Температура воды в разводящих трубопроводах, °С									
	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.
—11	69/75	53	70/77	55	72/78	56	70/76	54	73/80	57
—12	71/77	55	72/79	56	73/80	57	72/78	56	75/82	58
—13	73/80	56	74/81	57	75/82	58	73/81	57	76/84	59
—14	74/82	57	76/83	58	77/84	59	75/83	58	78/86	60
—15	76/84	58	77/85	59	78/86	60	77/85	59	79/87	61
—16	78/86	59	79/87	60	80/88	61	79/87	60	81/89	62
—17	80/88	61	81/89	62	82/90	62	81/89	61	87/91	63
—18	82/90	62	83/91	63	83/92	63	82/91	62	84/93	64
—19	84/92	63	84/93	64	85/94	64	84/83	63	86/95	65
—20	86/94	64	86/95	65	87/97	65	86/95	65	87/96	66
—21	87/96	65	88/97	66	88/98	66	88/97	66	89/98	67
—22	89/99	66	90/99	67	90/99	67	90/99	67	90/100	67
—23	91/100	68	92/101	68	92/101	68	91/101	68	92/102	68
—24	93/103	69	93/103	69	93/103	69	93/103	69	93/103	69
—25	95/105	70	95/105	70	95/105	70	95/105	70	95/105	70

РАСЧЕТНАЯ ТЕМПЕРАТУРА НАРУЖНОГО ВОЗДУХА —30 °С

10	27/27	25	28/29	26	29/30	28	28/29	26	31/32	29
9	29/30	27	30/32	28	31/33	29	30/31	27	33/35	31
8	31/32	28	32/34	30	34/35	31	32/33	29	35/37	33
7	32/34	29	34/36	31	36/38	32	34/35	30	38/40	34
6	34/36	30	36/38	32	38/40	34	35/37	32	40/42	36
5	36/38	32	38/40	34	40/42	35	37/40	33	42/44	37
4	38/40	33	40/42	35	41/44	37	39/42	34	43/47	38
3	40/42	34	42/45	36	43/46	38	41/44	35	45/49	40
2	41/44	35	43/47	37	45/48	39	43/46	37	47/51	41
1	43/46	36	45/49	39	47/50	40	44/48	38	49/53	42
0	45/48	38	47/50	40	49/52	41	46/50	39	51/55	43

Текущая температура наружного воздуха, °С	Конструкция отопительного прибора									
	Радиаторы						Конвекторы			
	Схема подачи воды в прибор						Тип конвектора			
	«снизу-вниз»		«снизу-вверх»		«сверху-вниз»		КП		Комфорт	
	Конструкция отопительного прибора									
	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.
—1	47/50	39	49/52	41	50/54	43	48/52	40	52/57	45
—2	48/52	40	50/54	42	52/56	44	50/53	41	54/59	46
—3	50/54	41	52/56	43	54/58	45	51/55	42	56/60	47
—4	52/56	42	54/58	44	55/60	46	53/57	44	57/62	48
—5	53/58	43	55/60	45	57/62	47	55/59	45	59/64	49
—6	55/60	44	57/62	46	59/64	48	56/61	46	60/66	50
—7	57/62	45	59/64	47	60/66	49	58/63	47	62/68	51
—8	58/63	47	60/66	49	62/67	50	60/65	48	64/69	52
—9	60/65	48	62/67	50	63/69	51	61/67	49	65/71	53
—10	62/67	49	63/69	51	65/71	52	63/69	50	67/73	54
—11	63/69	50	65/71	52	66/73	53	64/70	51	68/75	54
—12	65/71	51	67/73	53	68/74	54	66/72	52	70/76	55
—13	67/73	52	68/75	54	70/76	55	68/74	53	71/78	56
—14	68/75	53	70/77	55	71/78	56	69/76	54	73/80	57
—15	70/77	54	71/78	56	73/80	57	71/78	55	74/81	58
—16	72/78	55	73/80	57	74/81	58	73/80	56	75/83	59
—17	73/80	56	75/82	58	76/83	59	74/81	57	77/84	60
—18	75/82	57	76/84	59	77/83	60	76/83	58	78/86	61
—19	77/84	58	78/85	60	79/87	59	77/85	59	80/88	61
—20	78/86	59	79/87	61	80/88	61	79/87	60	81/89	62
—21	80/88	61	81/89	62	82/90	62	81/89	61	84/91	63
—22	82/90	62	82/91	62	83/92	63	82/90	62	84/92	64
—23	83/92	63	84/93	63	85/93	64	84/92	63	85/94	65
—24	85/94	64	86/94	64	86/95	65	85/94	64	87/96	65
—25	87/95	65	87/96	65	88/97	66	87/96	65	88/97	66
—26	88/97	66	89/98	66	89/98	67	89/98	66	90/99	67
—27	90/99	67	90/100	67	91/100	67	90/100	67	91/100	68
—28	92/101	68	92/101	68	92/102	68	92/101	68	92/101	68
—29	93/103	69	93/103	69	94/103	69	93/103	69	94/103	69
—30	95/105	70	95/105	70	95/105	70	95/105	70	95/105	70

Текущая температура наружного воздуха, °С	Конструкция отопительного прибора									
	Радиаторы						Конвекторы			
	Схема подачи воды в прибор						Тип конвектора			
	«снизу-вниз»		«снизу-вверх»		«сверху-вниз»		КП		Комфорт	
	Температура воды в разводящих трубопроводах, °С									
	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.
РАСЧЕТНАЯ ТЕМПЕРАТУРА НАРУЖНОГО ВОЗДУХА —35 °С										
10	26/27	25	27/28	26	28/29	27	27/28	25	30/31	28
9	28/29	26	29/30	27	30/32	29	29/30	27	32/34	30
8	29/31	27	31/33	29	32/34	30	30/32	28	34/36	32
7	31/33	28	33/35	30	34/36	31	32/34	29	36/38	33
6	33/35	29	35/37	31	36/38	33	34/36	31	38/40	35
5	34/36	31	36/38	32	38/40	34	36/38	32	40/42	36
4	36/38	32	38/40	34	40/42	35	37/40	33	41/44	37
3	38/40	33	40/42	35	41/44	36	39/41	34	43/46	38
2	39/42	34	41/44	36	43/46	38	40/43	35	45/48	39
1	41/44	35	43/46	37	44/48	39	42/45	36	46/50	41
0	42/45	36	44/48	38	46/50	40	44/47	37	48/52	42
—1	44/47	37	46/49	39	48/51	41	45/48	38	50/54	43
—2	45/49	38	47/51	40	49/53	42	47/50	39	51/55	44
—3	47/50	39	49/53	41	51/55	43	48/52	40	53/57	45
—4	48/52	40	50/55	42	52/56	44	50/54	41	54/59	46
—5	50/54	41	52/56	43	54/58	45	52/55	42	56/60	47
—6	51/56	42	53/58	44	55/60	46	53/57	43	57/62	48
—7	53/57	43	55/60	45	57/61	47	54/59	44	58/64	49
—8	54/59	44	56/61	46	58/63	48	56/60	45	60/65	49
—9	56/61	45	58/63	47	59/65	49	57/62	46	61/67	50
—10	57/62	46	59/65	48	61/66	49	59/64	47	63/68	51
—11	59/64	47	61/66	49	62/68	50	60/65	48	64/70	52
—12	60/66	48	62/68	50	64/70	51	62/67	49	65/71	53
—13	62/67	49	64/70	51	65/71	52	63/69	50	67/73	54
—14	63/69	50	65/71	52	67/73	53	64/70	51	68/75	55
—15	65/71	51	67/73	53	68/74	54	66/72	52	69/76	55
—16	66/73	52	68/74	53	69/76	55	67/74	53	71/78	56
—17	68/74	53	69/76	54	71/77	56	69/75	54	72/79	57
—18	69/76	54	71/78	55	72/79	56	70/77	55	73/81	58

Текущая температура наружного воздуха, °С	Конструкция отопительного прибора									
	Радиаторы						Конвекторы			
	Схема подачи воды в прибор						Тип конвектора			
	«снизу-вниз»		«снизу-вверх»		«снизу-вниз»		КП		Комфорт	
	Температура воды в разводящих трубопроводах, °С									
	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.
—19	71/78	55	72/79	56	73/81	57	72/79	56	75/82	58
—20	72/79	56	74/81	57	75/82	58	73/80	57	76/83	59
—21	74/81	57	75/83	58	76/84	59	75/82	57	77/85	60
—22	75/83	58	77/84	59	78/85	60	76/84	58	79/86	61
—23	77/84	59	78/86	60	79/87	61	78/85	59	80/88	61
—24	78/86	60	79/87	61	80/88	61	79/87	60	81/89	62
—25	80/88	60	81/89	61	82/90	62	80/89	61	82/91	63
—26	81/89	61	82/91	62	83/91	63	82/90	62	84/92	64
—27	83/91	62	84/92	63	84/93	64	83/92	63	85/94	64
—28	84/93	63	85/94	64	86/94	65	85/93	64	86/95	65
—29	86/95	64	86/95	65	87/96	65	86/95	65	87/96	66
—30	87/96	65	88/97	66	88/97	66	88/97	66	89/98	67
—31	89/98	66	89/99	67	89/99	67	89/98	66	90/99	67
—32	90/100	67	91/100	67	91/100	68	91/100	67	91/101	68
—33	92/102	68	92/102	68	92/102	68	92/102	68	93/102	69
—34	93/103	69	94/103	69	94/103	69	94/103	69	94/104	69
—35	95/105	70	95/105	70	95/105	70	95/105	70	95/105	70

РАСЧЕТНАЯ ТЕМПЕРАТУРА НАРУЖНОГО ВОЗДУХА —40 °С

10	25/26	24	27/27	25	28/29	27	26/27	25	29/33	28
9	27/28	25	28/29	26	30/31	28	28/29	26	31/33	29
8	29/30	26	30/31	28	31/33	29	29/31	27	33/35	31
7	30/31	28	32/33	29	33/35	31	31/33	29	35/37	32
6	32/33	29	33/35	30	35/37	32	33/34	30	37/39	34
5	33/35	30	35/37	31	36/39	33	34/36	31	38/41	35
4	35/36	31	36/39	33	38/40	34	36/38	32	40/43	36
3	36/38	32	38/40	34	39/42	35	37/39	33	41/44	37
2	37/40	33	39/42	35	41/44	36	39/41	34	43/46	38
1	39/41	34	41/44	36	42/45	37	40/43	35	44/48	39

Текущая температура наружного воздуха, °С	Конструкция отопительного прибора									
	Радиаторы						Конвекторы			
	Схема подачи воды в прибор						Тип конвектора			
	«снизу-вниз»		«снизу-вверх»		«сверху-вниз»		КП		Комфорт	
	Температура воды в разводящих трубопроводах, °С									
	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.
0	40/43	35	42/45	37	44/47	38	41/44	36	46/49	40
—1	42/44	36	44/47	38	45/49	39	43/46	37	47/51	41
—2	43/46	36	45/48	38	47/50	40	44/47	38	49/53	42
—3	44/48	37	46/50	39	48/52	41	46/49	39	50/54	43
—4	45/49	38	48/52	40	50/53	42	47/50	40	52/56	44
—5	47/51	39	49/53	41	51/55	43	48/52	41	53/57	45
—6	48/52	40	51/55	42	52/57	44	50/54	41	54/59	46
—7	50/54	41	52/56	43	54/58	45	51/55	42	56/60	47
—8	51/55	42	53/58	44	55/60	46	52/57	43	57/62	47
—9	53/57	43	55/59	45	56/61	46	54/58	44	58/63	48
—10	54/58	44	56/61	46	58/62	47	55/60	45	59/65	49
—11	55/60	45	57/62	47	59/64	48	57/61	46	61/66	50
—12	57/62	46	59/64	47	60/65	49	58/63	47	62/68	51
—13	58/63	46	60/65	48	61/67	50	59/64	48	63/68	51
—14	59/65	47	61/67	49	63/68	51	61/66	48	64/70	52
—15	61/66	48	63/68	50	64/70	51	62/67	49	66/72	53
—16	62/68	49	64/70	51	65/71	52	63/69	50	67/73	54
—17	63/70	50	65/71	52	67/73	53	64/70	51	68/75	55
—18	65/71	51	66/73	52	68/74	54	66/72	52	69/76	55
—19	66/72	52	68/74	53	69/76	55	67/73	53	71/77	56
—20	67/74	53	69/76	54	70/77	55	68/75	54	72/79	57
—21	69/75	53	70/77	55	72/78	56	70/76	54	73/80	57
—22	70/77	54	72/79	56	73/80	57	71/78	55	74/81	58
—23	71/78	55	73/80	57	74/81	58	72/79	56	75/83	59
—24	73/80	56	74/81	57	75/83	58	74/81	57	76/84	60
—25	74/81	57	76/83	58	77/84	59	75/84	58	78/85	60
—26	76/83	58	77/84	59	78/85	60	76/84	59	79/87	61
—27	77/85	59	78/86	60	79/87	61	78/85	59	80/88	62
—28	78/86	60	79/87	61	80/88	61	79/87	60	81/89	62
—29	80/88	60	81/89	61	82/90	62	80/88	61	82/91	63
—30	81/89	61	82/90	62	83/91	63	82/90	62	83/92	64

Продолжение прил. 21

Текущая температура наружного воздуха, °С	Конструкция отопительного прибора									
	Радиаторы						Конвекторы			
	Схема подачи воды в прибор						Тип конвектора			
	«снизу-вниз»		«снизу-вверх»		«сверху-вниз»		КП		Комфорт	
	Температура воды в разводящих трубопроводах, °С									
	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.	подающ.	обр.
—31	82/91	62	83/92	63	84/92	64	83/92	63	85/93	64
—32	84/92	63	85/93	64	85/94	64	84/93	63	86/95	65
—33	85/94	64	86/95	65	86/95	65	86/94	64	87/96	66
—34	87/95	65	87/96	65	88/97	66	87/96	65	88/97	66
—35	88/97	66	88/98	66	89/98	66	88/97	66	89/99	67
—36	89/99	66	90/99	67	90/99	67	90/99	67	90/100	67
—37	91/100	67	91/101	68	91/100	68	91/100	68	92/101	68
—38	92/102	68	92/102	68	93/102	69	92/102	68	93/102	69
—39	94/103	69	94/104	69	94/104	69	94/103	69	94/104	69
—40	95/105	70	95/105	70	95/105	70	95/105	70	95/105	70

Примечания: 1. В гр. 2, 4, 6, 8, 10 приведены для каждого типа отопительного прибора и текущей температуры наружного воздуха значения температуры воды в подающем трубопроводе: в числителе — при расчетном перепаде температуры воды в системе отопления 95—70 °С, в знаменателе — при расчетном перепаде 105—70 °С. В гр. 3, 5, 7, 9, 11 приведены для каждой температуры наружного воздуха и типа отопительного прибора температуры воды в обратном трубопроводе при расчетных перепадах 95—70 и 105—70 °С, совпадающие по своим значениям.

2. В случае, когда в системе отопления имеются различные типы отопительных приборов (например, радиаторы по схемам «сверху-вниз», «снизу-вниз», «снизу-вверх», конвекторы К. П. и т. д.), температуру воды в подающем и обратном трубопроводах следует принимать по наибольшему значению из всех отопительных графиков.

3 При теплоснабжении от местной котельной нескольких жилых домов с различными системами отопления температуру воды в подающей магистрали теплосети следует поддерживать наибольшей по самому высокому графику отпуска тепла из всех систем отопления зданий, снабжаемых теплом из этой котельной.

4. При чных расчетных температурах наружного воздуха необходимо определять температуру воды в подающем и обратном трубопроводах системы отопления, интерполируя соответствующие величины из двух таблиц: одну с ближайшей большой и другую с ближайшей меньшей расчетной температурой наружного воздуха. Так, например, если расчетная температура наружного воздуха составляет —18 °С, то в системе отопления с радиаторами со схемой по-

дачи воды в прибор «сверху-вниз» при расчетном перепаде температур воды 105—70 °С и текущей температуре наружного воздуха —5 °С температура воды в подающей линии составит:

$$72+(80—72)(20—18)/5=75{,}2$$ или округленно 75 °С.

5. График качественного регулирования температуры воды в системе отопления с конвекторами типа «Комфорт» приведен для приборов с шагом оребрения, равным 10 мм; при использовании в системах отопления конвекторов «Комфорт» с шагом оребрения 5 мм его значения следует принимать как для радиаторов со схемой подачи воды в прибор «сверху-вниз».

6. С целью экономии тепла температуру воздуха в отапливаемых помещениях в ночные часы (с 0 до 5 ч) рекомендуется снижать на 2—3 °С от установленного уровня 18—20 °С путем снижения температуры воды, подаваемой в систему отопления.

Снижение температуры теплоносителя следует устанавливать опытным путем для каждой котельной и ЦТП.

ПРИЛОЖЕНИЕ 22

Рекомендуемое

ФОРМА АКТА НА ПЕРИОДИЧЕСКУЮ ПРОЧИСТКУ И ПРОВЕРКУ НА ПЛОТНОСТЬ ДЫМОХОДОВ И ВЕНТИЛЯЦИОННЫХ КАНАЛОВ

«____» _____ 198____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, главный (старший) инженер (ЖЭК, ДЭЗ, ЖСК и др.) _____

техник _____, трубочист _____

(Ф. и. о., наименование организации)

удостоверение от _____ № _____ произвели осмотр технического состояния оголовков, чистку и проверку на плотность дымоходов, газоотводящих патрубков от газовых колонок и вентиляционных каналов газифицированных помещений и установили, что:

(число, год)

А. Дымоходы и вентиляционные каналы пригодны для дальнейшей эксплуатации в домах и квартирах:

Номер дома и квартиры	Наименование улицы	Дата предыдущего обследования	На срок дальнейшей эксплуатации

Б. Дымоходы и вентиляционные каналы не могут быть допущены к дальнейшей эксплуатации и газовые приборы подлежат отключению в следующих квартирах:

Номер дома и квартиры	Наименование улицы	Дефекты дымоходов и вентиляционных каналов

Главный (старший) инженер ЖЭК, ДЭЗ, ЖСК и др. *(подпись)*

Техник *(подпись)*

Трубочист *(подпись)*

Примечания: 1. Настоящий акт представляется в контору горгаза _____ в трехдневный срок, а при наличии неисправностей каналов в день составления акта.

2. Один экземпляр хранится в ЖЭК, ДЭЗ, ЖСК и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 23

Обязательное

НОРМЫ ЗАТРАТ ТРУДА (ТРУДОЕМКОСТЬ) НА РАБОТЫ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ МУСОРОПРОВОДОВ

Таблица 1

НОРМЫ ВРЕМЕНИ НА РАБОТЫ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ МУСОРОПРОВОДОВ

Вид работы	Единица измерения	Нормы времени, мин
1. Профилактический осмотр мусоропроводов	1 м мусоропровода	2,69
2. Удаление мусора из мусороприемных камер в переносных сборниках:		
при нахождении камеры на первом этаже	1 м³ мусора	75,2
то же, в цокольном этаже	то же	98,1
то же, в подвале	»	115
3 Уборка мусора из мусороприемных камер в бункерах:		
при нахождении камеры на первом этаже	»	49,3
то же, в цокольном этаже	»	66,1
то же, в подвале	»	85,9
4. Уборка мусора из мусороприемных камер в контейнерах:		
при нахождении камеры на первом этаже	»	35,9
то же, в цокольном этаже	»	41,5
то же, в подвале	»	56,7
5 Уборка бункеров:		
с помощью шланга	1 бункер	12,5
без шланга	то же	25,8
6 Уборка загрузочных клапанов	1 клапан	5,91
7. Уборка мусорокамер:		
с помощью шлангов	1 м² стен и пола	2,2
без шланга	то же	5,37
8 Мойка контейнеров:		
с помощью шлангов	1 контейнер	3,7
без шлангов	то же	8,31
9. Мойка переносных мусоросборников:		
с помощью шлангов	1 мусоросборник	2,63
без шлангов	то же	5,32

Продолжение табл. 1

Вид работы	Единица измерения	Нормы времени, мин
10. Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода:		
вручную	1 м мусоропровода	2,06
с помощью ершей с ручными лебедками	то же	1,08
11. Дезинфекция мусоросборников:		
бункеров	1 мусоросборник	10,1
контейнеров	то же	5,81
переносных контейнеров	»	3,49

Таблица 2

Периодичность основных работ, выполняемых при обслуживании мусоропроводов

Вид работы	Периодичность
Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка мусороприемных камер	»
Мойка сменных мусоросборников	»
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Мойка нижней части ствола шибера и мусоропровода	» » » месяц
Уборка бункеров	То же
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	»
Дезинфекция мусоросборников	»

ПРИЛОЖЕНИЕ 24

Обязательное

НОРМЫ ЗАТРАТ ТРУДА (ТРУДОЕМКОСТЬ) НА РУЧНУЮ УБОРКУ ТЕРРИТОРИЙ ДОМОВЛАДЕНИЙ

Типы покрытий территории и виды уборочных работ	Единица измерения	Нормы времени обслуживания в зависимости от класса территории по интенсивности пешеходного движения		
		I	II	III
1. Подметание свежевыпавшего снега без предварительной обработки территории смесью песка и хлорированной соли:				
с усовершенствованных покрытий	1 м²	0,11	0,13	0,16
с неусовершенствованных покрытий	»	0,14	0,16	0,18
без покрытий	»	0,17	0,20	0,23
2. Подготовка смеси песка с хлоридами	1 м³	0,50	0,50	0,50
3. Посыпка смесью территории	1 м²	0,13	0,15	0,17
4. Подметание свежевыпавшего снега после обработки территории смесью песка с хлоридами:				
с усовершенствованных покрытий	»	—	—	0,43
с неусовершенствованных покрытий	»	—	—	0,56
без покрытий	»	—	—	0,66
5. Сдвижка свежевыпавшего снега:				
с усовершенствованных покрытий	»	0,61	0,71	0,81
с неусовершенствованных покрытий	»	0,74	0,85	0,97
без покрытий	»	0,9	1,04	1,2
6. Очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега	»	1,79	2,26	2,59
7. Очистка территории от наледи без предварительной обработки хлоридами	»	4,25	4,48	5,14

Типы покрытий территории и виды уборочных работ	Единица измерения	Нормы времени обслуживания в зависимости от класса территории по интенсивности пешеходного движения		
		I	II	III
8. То же, с предварительной обработкой хлоридами	1 м²	12,57	17,83	24,17
9. Перекидывание снега и скола	1 м³	23,9	23,9	23,9
10. Погрузка снега и скола	»	14,1	14,1	14,1
11. Очистка участков территории при зимних механизированных уборочных работах	1 м²	0,08	0,10	0,12
12. Укладка снега в валы или кучи после механизированной уборки	1 м³	15,1	15,1	15,1
13. Подметание:				
с усовершенствованными покрытиями	1 м²	0,08	0,10	0,12
с неусовершенствованными покрытиями	»	0,11	0,13	0,15
без покрытий	»	0,13	0,15	0,17
14. Уборка газонов	»	0,05	0,05	0,05
15. Мойка территории с покрытиями	»	0,09	0,12	0,15
16. Поливка территорий из шланга	»	0,04	0,07	0,08
17. Очистка участков территории при летних механизированных уборочных работах	»	0,05	0,06	0,09
18. Очистка урн от мусора:				
чугунных	1 урна	4,88	4,88	4,88
железобетонных	то же	2,34	2,34	2,34
шарообразных	»	4,02	4,02	4,02
19. Промывка урн вручную:				
чугунных	»	6,75	6,75	6,75
железобетонных	»	4,5	4,5	4,5
шарообразных	»	8,23	8,23	8,23
20. Промывка урн шлангом:				
чугунных	»	2,88	2,88	2,88
железобетонных	»	2,83	2,83	2,83
шарообразных	»	4,45	4,45	4,45
21. Промывка номерных фонарей	1 фонарь	5,74	5,74	5,74
22. Протирка указателей	1 указатель	2,15	2,15	2,15

ПРИЛОЖЕНИЕ 25

Обязательное

НОРМЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ ПРИ МЕХАНИЗИРОВАННОЙ УБОРКЕ ТЕРРИТОРИИ ДОМОВЛАДЕНИЙ (НА ОДНУ УБОРОЧНУЮ МАШИНУ)

Вид уборочных работ	Тип машины	Норма обслуживания, м², при скорости, км/ч		
		3,5	7	8
1. Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	ТУМ-975	15 652	31 311	35 784
	КДМ-130, ПМ-130, КО-002	31 192	62 377	71 288
	АТБ-250	8 456	—	—
2. Уборка свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	ТУМ-975	15 197	30 401	34 748
	ТУМ-63	8 379	16 758	—
	КО-705	37 667	75 334	86 100
	АТБ-250	8 204	—	—
	КДМ-130, ПМ-130	30 695	61 390	70 161
3. Очистка территории от уплотненного снега толщиной до 2 см	ТУМ-975	13 230	26 460	30 240
	ТУМ-63	8 211	16 415	—
	АТБ-250	7 770	—	—
	ПМ-130, КДМ-130	29 778	59 556	68 068
4. Подметание территории	ТУМ-975	17 787	35 574	40 856
	ПУ-53	38 318	76 636	87 584
5. Мойка территории с покрытиями[1]	АТБ-250	7 404	—	—
	ПМ-130, КДМ-130	39 825	59 901	64 672
6. Поливка территории с покрытиями и без покрытий	ПМ-130, КДМ-130	282 434	360 884	—
	АТБ-250	24 509	—	—
	ТУМ-63	19 790	24 716	—
7. Посыпка территории[1]	ТУМ-975	5 407	8 687	8 992
8. Скалывание льда и уплотненного снега толщиной слоя свыше 2 см	Д-447М	760	760	760

Продолжение прил. 25

Вид уборочных работ	Тип машины	Норма обслуживания, м², при скорости, км/ч		
		3,5	7	8
9. Переброска снежного вала ротором	РС-66	29 215	29 215	29 215
	ТУМ-972	6 854	8 654	6 854
	КО-705	12 213	12 213	12 213
	МС-59	8 806	8 806	8 806
10. Погрузка снега	УП-66	1 568	1 568	1 568

[1] Нормы обслуживания для поливочных работ и посыпки территорий приведены при расстоянии до места заправки водой 1 км.

ПРИЛОЖЕНИЕ 26

Рекомендуемое

ФОРМА ТИПОВОГО ДОГОВОРА «ЗАКАЗЧИКА» И «ИСПОЛНИТЕЛЯ» НА РЕГУЛЯРНУЮ ВЫВОЗКУ С ТЕРРИТОРИИ ДОМОВЛАДЕНИЙ «ЗАКАЗЧИКА» БЫТОВОГО МУСОРА И НЕЧИСТОТ

«_____» _____ 198__ г. г. _____

Настоящий договор заключен между _____

_____, именуемым в дальнейшем «Заказчик» в лице

_____, действующего на основании _____

с одной стороны, и Спецавтохозяйства в лице директора Спецавтохозяйства _____, действующего на основании Устава Спецавтохозяйства, именуемым в дальнейшем «Исполнителем», с другой стороны, в нижеследующем:

1. «Заказчик» передает, а «Исполнитель» принимает на себя выполнение работ по регулярной вывозке с территории всех домовладений «Заказчика» по адресам, согласно утвержденным графикам.

2. «Заказчик» обязуется:

а) обеспечить раздельное хранение бытового мусора, пищевых отходов в мусоросборниках, шлака и строительного мусора на специально отведенных местах (для удаления по самостоятельным заявкам), а также содержание в чистоте придомовых территорий, сборников отходов и площадок под них;

б) иметь необходимое количество мусоросборников для хранения бытовых отходов;

в) содержать мусоросборники в исправном и опрятном виде, обеспечить освещение, свободный подход и подъезд к мусоросборникам и выгребным ямам.

3. Оплата «Заказчика» «Исполнителю» за выполнение принятых им на себя по настоящему договору работ проводится исходя из среднемесячной накопляемости в количестве_____ м³ бытового мусора,_____ м³ нечистот и помоев по тарифам, утвержденным:

а) за ___м³ бытового мусора по____ руб.__коп. за 1 м³, всего ___руб. __ коп.

б) за___м³ нечистот по___руб.___коп. за 1 м³, всего___ руб. ___ коп.

4. Указанная сумма руб. __оплачивается равными частями ежемесячно «Заказчиком» через инкассо.

5. За нарушение условий договора устанавливается пени:

а) для «Заказчика» за каждый день просрочки в перечислении платежей (п. 4 настоящего договора) 0,05 % просроченной суммы;

б) за нарушения почасового графика вывоза бытового мусора и нечистот «Исполнитель» выплачивает неустойку за каждый час просрочки ровно столько, сколько берет за час с «Заказчика».

6. Срок действия настоящего договора устанавливается с__ по_____198 г.

7. Договор составлен в двух экземплярах по одному каждой из сторон.

8. Юридические адреса сторон «Заказчика» _____ текущий счет №_____в _____ отделении _____ банка, телефон _____, «Исполнителя»_____ текущий счет №_____ в_____ отделении _____ банка, телефон_____.

Приложение к договору: Почасовой график ежесуточной вывозки бытового мусора и нечистот.

Подписи: «Заказчик»
«Исполнитель»

ПРИЛОЖЕНИЕ 27

Рекомендуемое

ФОРМА САНИТАРНОГО ПАСПОРТА ДОМОВЛАДЕНИЙ

Город _____

Дата _____

1. Адрес _____

2. Этажность _____

3. Наименование ведомства или номера домовладения _____

_____

4. Количество проживающих, чел. _____

5. Наличие арендаторов, торговых и складских помещений, учреждений, мастерских, объектов общественного питания и др. (перечислить, какие) _____

Их основные показатели (занимаемая площадь, количество мест, пропускная способность в сутки, чел., для поликлиник или блюд для объектов общественного питания) _____

_____

_____

6. Куда поступают отходы от арендаторов: в отдельно стоящие или общие (подчеркнуть) с домовладениями мусоросборники _____

Наличие водопровода, газа, мусоропровода _____

_____

7. Вид отопления (центральное, печное, местное, плита) (подчеркнуть) _____

_____

8. Вид топлива: уголь (бурый, каменный, антрацит), дрова, и др. (подчеркнуть)

9. Площадь дворовой территории, м^2 _____

В том числе:

под зелеными насаждениями, м^2 _____

под твердым покрытием, м^2 _____

из них тротуары, м^2 _____

10. Тип мусоросборников, их количество и вместимость _____

_____

11. Наличие и вместимость выгребных ям и помойниц (совместные или раздельные, водонепроницаемые или проницаемые, приток грунтовых вод или инфильтрация из выгреба) _____

_____

12. Наличие асфальтированной или бетонированной площадки, подъездных путей к мусоросборникам, выгребам и освещения (подчеркнуть)

13. Периодичность вывоза жидких отходов _____

14. Периодичность вывоза твердых отходов _____

15. Производится ли отдельный сбор пищевых отходов и вторичного сырья (каких и сколько) _____

16. Наличие домашнего скота (какого и сколько) _____

17. Наличие огорода, сада и их площадь, м^2 _____

18. Производится ли использование отходов на месте (да, нет) ____

Подписи:

_____
(Ф. И. О. руководителя жилищно-эксплуатационной организации)

_____
(Ф. И. О. руководителя Спецавтохозяйства)

_____
(Ф. И. О. председателя СЭС)

ПРИЛОЖЕНИЕ 28

Рекомендуемое

РСФСР

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Предприятие_____

_____

(город)

ФОРМА ТИПОВОГО ДОГОВОРА МЕЖДУ ПРОИЗВОДСТВЕННЫМ ПРЕДПРИЯТИЕМ И ХОЗРАСЧЕТНЫМ УЧАСТКОМ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ НА ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЯ, СТАЦИОНАРНЫХ ЭЛЕКТРОПЛИТ В ЖИЛОМ ДОМЕ

г._____ « »_____ 19___г

Производственное предприятие_____

(наименование предприятия

_____

и его подчиненность)

действующее на основании _____

(приказа, положения, устава и т. п.)

от « _____»_____19___ г. в лице тов. _____,

с одной стороны, и_____

(наименование жилищно-эксплуатационной организации)

в лице _____ тов. _____,именуемое в дальнейшем «абонент», действующий на основании №____от «_____»_____19___г., с другой стороны, заключили договор о нижеследующем.

На основании решения_____

(хозрасчетного участка)

за № _____ о создании предприятия (хозрасчетного участка) по техническому обслуживанию электрооборудования жилых домов, электроплит _____ предприятие (хозрасчетный участок) принимает на себя следующие обязательства:

(недостающее вписать)

1. Обеспечить техническое обслуживание и ремонт электрооборудования (стационарные электроплиты) жилого дома (домов) по адресам

2. В объем работ по эксплуатации электрооборудования (электроплит), обслуживаемого предприятием (хозрасчетным участком) входят:

а) участие в приемке электрооборудования жилого дома от строительно-монтажной организации после строительства, капитального ремонта или модернизации электрооборудования дома, установки стационарных электроплит;

б) периодическое техническое обслуживание и ремонт электрооборудования жилого дома (электроплит) в сроки и объемах, установленных ПТЭ и ПТБ и «Правилами технической эксплуатации жилых зданий»;

в) замена вышедших из строя электрических аппаратов и элементов электрической сети жилого дома.

3. За обслуживание и ремонт электрооборудования жилого дома (электроплит) «абонент» оплачивает _____ руб. в месяц _____ из расчета, произведенного на основании _____

(указать, каких документов)

Оплата за вновь поставленные или замененные электротехнические изделия и аппараты производится «абонентом» по счету производственного предприятия (хозрасчетного участка) один раз в квартал.

Оплата по предъявленным счетам предприятию (хозрасчетному участку) должна быть произведена не позднее _____ числа каждого месяца.

4. Граница ответственности по обслуживанию электрооборудования дома определяется: _____

(указать начало и конец эксплуатируемого участка жилого дома)

5. Договор заключен сроком до «__» _____ 19__ г., вступает в силу со дня подписания и считается продленным на следующий год, если за месяц до окончания срока не последует от одной из сторон официального заявления об отказе от договора или пересмотре срока или условий договора.

6. Все споры по настоящему договору разрешаются в соответствующих арбитражных органах или вышестоящих организациях жилищно-коммунального хозяйства.

7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у предприятия, второй — у «абонента».

8. Юридические адреса сторон и их расчетные счета.

Предприятие (хозрасчетный участок) по эксплуатации электроплит

Начальник управления _____

Расчетный счет № _____ в _____ отделении Госбанка

Телефон № _____

Предприятие (хозрасчетный участок) по эксплуатации электрооборудования, электроплит _____ *(подпись)*

«Абонент» _____ *(подпись)*

ПРИЛОЖЕНИЕ 29

Обязательное

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО РЕМОНТУ КВАРТИР, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ НАНИМАТЕЛЕЙ

1. Окраска потолков жилых зданий и подсобных помещений квартир.

2. Окраска или оклейка стен обоями.

3. Внутренняя окраска оконных переплетов и полотен балконных и входных дверей.

4. Окраска подоконников, пола, дверей и подсобных помещений.

5. Окраска радиаторов, труб центрального отопления, газопровода, водопровода и канализации.

6. Замена оконных и дверных приборов, вставка стекол.

7. Установка дополнительных кранов, смесителей и другого оборудования, замена дверных полотен, встроенных шкафов и отделки помещений с целью повышения уровня благоустройства квартиры[1].

8. Замена санитарно-технического оборудования (унитазов, ванн, раковин, умывальников, газовых и электрических плит, водогрейных колонок и др.), за исключением случаев, когда выход их из строя произошел в результате истечения нормативного срока службы, а также заводского брака или неправильного монтажа в период гарантийного срока эксплуатации.

9. Ремонт внутриквартирной электропроводки, смена выключателей, светильников и т. п.

---

[1] Работы выполняются нанимателем по согласованию с наймодателем (жилищно-эксплуатационной организацией).

ПРИЛОЖЕНИЕ 30

Справочное

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ НОРМАТИВНЫХ И МЕТОДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ ПО ВОПРОСУ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

1. Альбом технических решений по повышению тепловой защиты зданий, утеплению конструктивных узлов при проведении капитального ремонта жилищного фонда, утвержденный приказом Госгражданстроя от 19.02.87 г. № 40.
2. ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».
3. ВСН 39-83 (р) «Инструкция по повторному использованию изделий, оборудования и материалов в жилищно-коммунальном хозяйстве».
4. ВСН 55-87 (р) «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий».
5. ГОСТ 16289—86 «Окна и балконные двери с тройным остеклением для жилых и общественных зданий».
6. ГОСТ 24324—80. «Клапаны загрузочные для мусоропроводов жилых и общественных зданий. Технические условия».
7. ГОСТ 26256—84. «Шиберы для мусоропроводов жилых и общественных зданий. Технические условия».
8. ГОСТ 7623—84. «Трубы водосточные. Наружные детали».
9. Инструкция о порядке передачи объектов жилищно-коммунального хозяйства, принадлежащего министерствам и ведомствам, на баланс соответствующих эксплуатационных жилищных и коммунальных организаций Совета Министров автономных республик и исполкомов местных Советов народных депутатов, утвержденная Минжилкомхозом РСФСР от 24 июня 1981 г. № 357 (М.: Стройиздат, 1983).
10. Инструкция о порядке разработки перспективных годовых планов капитального ремонта жилищного фонда, утвержденная Минжилкомхозом РСФСР от 13 августа 1980 г., приказ № 424 (М.: Стройиздат, 1985).
11. Инструкция по эксплуатации и ремонту автоматизированных систем противопожарной защиты в домах по-

вышенной этажности, утвержденная приказом Минжилкомхоза РСФСР от 7.02.85 г. № 83.

12. Инструктивные указания по снижению потерь тепла в эксплуатируемых жилых зданиях, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР от 8 июня 1979 г. (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1983).

13. Инструкция по экономии тепла и воды в системах горячего водоснабжения, утвержденная Минжилкомхозом РСФСР 25 января 1983 г. (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1983).

14. Инструкция по обслуживанию и ремонту подогревателей в условиях эксплуатации, утвержденная Минжилкомхозом РСФСР 21 сентября 1984 (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1985).

15. Инструкция по режимам работы закрытых систем теплоснабжения от районных котельных при комплексной автоматизации регулирования отпуска теплоты в центральные тепловые пункты, утвержденная Минжилкомхозом РСФСР в 1980 г. (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1984).

16. Инструкция по эксплуатации жилых зданий в Северной климатической зоне, утвержденная Минжилкомхозом РСФСР № 373 (М.: Стройиздат, 1986).

17. Методические указания по оптимизации потребления теплоты и воды на нужды горячего водоснабжения жилых и общественных зданий, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР в 1984 г. (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1985).

18. Методические указания по автоматизации систем горячего водоснабжения жилых зданий в закрытых тепловых сетях, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР в 1985 г. (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1986).

19. Нормативы численности работников дежурной ремонтной (аварийной) службы жилищного хозяйства (часть 1 и 2), утвержденные МЖКХ РСФСР Минжилкомхоза от 20 сентября 1983 г. № 454.

20. Нормы продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского благоустройства, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР в 1980 г. (М.: Стройиздат, 1982).

21. Нормативы по техническому обслуживанию и ремонту бытовых напольных электроплит с жарочным шка-

фом, утвержденные МЖКХ РСФСР в 1982 г. (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1982).
22. Охрана труда в жилищно-коммунальном хозяйстве. Сборник официальных документов в РСФСР (1984 г.).
23. Правила пользования жилыми помещениями, содержание жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типовой договор найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда РСФСР, утвержденные постановлением Совета Министров РСФСР от 25.03.1985 г. № 415 (приложение № 1 к приказу Минжилкомхоза РСФСР от 11.10.1985 г. № 492).
24. Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, утвержденное приказом Минжилкомхоза РСФСР от 5.11.85 г. № 529.
25. Правила эксплуатации и ремонта систем пожаротушения, дымоудаления, напольно-бытовых электроплит и замочно-переговорных устройств, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР в 1986 г.
26. Правила о договорах подряда на капитальное строительство.
27. Положение по организации и ремонту лифтов, утвержденное Минжилкомхозом РСФСР в августе 1975 г. № 330 (М.: Стройиздат, 1974).
28. Положение об аварийно-ремонтной службе жилищного фонда (АРС), утвержденное Минжилкомхозом от 31 октября 1983. № 511.
29. Правила техники безопасности при эксплуатации жилых и общественных зданий, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР в 1980 г. (М.: Стройиздат, 1981).
30. Правила техники безопасности при эксплуатации жилых и общественных зданий, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР в 1979 г. (М.: Стройиздат, 1981).
31. Правила технической эксплуатации тепловых сетей и тепловых пунктов, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР в 1971 г. (М.: Стройиздат, 1973).
32. Правила технической эксплуатации теплоиспользующих установок и тепловых сетей, утвержденные Госэнергонадзором в 1972 г. (М.: Энергия, 1973).
33. Правила пользования электрической и тепловой энергией, утвержденные Минэнерго СССР 6 декабря 1981 г. № 310.

34. Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей и правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭ и ПТБ) (М.: Энергоатомиздат, 1986), главы ЭШ-10, ПТБ и ПТЭ (изд. 1976 г.).
35. Правила содержания придомовых территорий, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР в 1986 г. (М.: Стройиздат, 1986).
36. Правила по охране труда в жилищном хозяйстве, утвержденные приказом Минжилкомхоза РСФСР 21.09.87 г. № 401.
37. Рекомендации по повышению эффективности отопления лестничных клеток многоэтажных зданий, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР в 1980 г. (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1985).
38. Рекомендации по установлению эксплуатационных норм водопотребления в жилищном фонде, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР 26 мая 1981 г. № 259 (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1983).
39. Рекомендации по наблюдению за состоянием грунтов оснований и фундаментов зданий и сооружений, возводимых на вечномерзлых грунтах, НИИОСП Госстроя СССР (М.: Стройиздат, 1982).
40. Руководство по наблюдению за деформациями оснований и фундаментов зданий и сооружений НИИОСП Госстроя СССР (М.: Стройиздат, 1982).
41. Рекомендации по обеспечению долговечности бетонных и железобетонных фундаментов зданий и сооружений в условиях низких отрицательных температур, вечномерзлых грунтов и агрессивных сред НИИЖБ Госстроя СССР (М.: ВНИИИС Госстроя СССР, 1983).
42. Рекомендации по совершенствованию эксплуатации машин в городах со сложными климатическими условиями, одобренные Минжилкомхозом РСФСР (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1984).
43. СНиП II-26-76* «Кровли».
44. СНиП II-3-79** «Строительная теплотехника».
45. СНиП 2.04.08—87 «Газоснабжение».
46. СНиП 2.03.11—85 «Защита строительных конструкций от коррозии».
47. СНиП 3.03.01—87 «Несущие и ограждающие конструкции».
48. СНиП II-12-77 «Защита от шума».
49. СНиП III-4-80 «Техника безопасности в строительстве.

50. СНиП 2.04.08—87 и 3.05.02—88 «Газоснабжение».
51. СНиП II-8-78 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях».
52. СНиП II-7-81 «Строительство в сейсмических районах».
53. СНиП 1.02.01—85 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений».
54. СНиП 2.08.01—89 «Жилые здания».
55. СНиП 3.01.04—87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения».
56. СНиП II-4-79 «Естественное и искусственное освещение. Нормы проектирования».
57. СНиП 2.01.02—85 «Противопожарные нормы».
58. СНиП 2.04.05—86 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».
59. СН 478-80 «Инструкция по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб».
60. Технический паспорт на жилой дом (дома) и земельный участок, утвержден приказом Минжилкомхоза РСФСР от 6 мая 1968 г. № 167, и Типовая форма технического паспорта на жилой дом государственного и общественного жилищного фонда, фонда жилищно-строительных кооперативов, утвержденная ЦСУ СССР. Приказ № 380 от 15.07.85 (М.: Стройиздат, 1986).
61. Технические указания по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий, утвержденная Минжилкомхозом РСФСР от 14 сентября 1973 г. (М.: Стройиздат, 1976).
62. Технические указания по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР в 1979 г. (М.: Стройиздат, 1980).
63. Типовые штаты производственных объединений, управлений, трестов и жилищно-эксплуатационных участков на хозрасчете в зависимости от обслуживаемой жилой площади, приказ Минжилкомхоза РСФСР от 22 мая 1986 г. № 242.
64. Типовые нормы обслуживания для рабочих, занятых на работах по санитарному содержанию домовладений, утвержденные Государственным комитетом цен Совета Министров СССР по вопросам труда и заработной пла-

ты постановлением 246/14-23 от 19 августа 1980 г. (М.: ЦБНТИ при НИИ труда, 1982).
65. Типовые технологические карты по содержанию городских зеленых насаждений, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1984).
66. Указания по технической эксплуатации крыш жилых зданий с рулонными, мастичными и стальными кровлями, утвержденные приказом Минжилкомхоза РСФСР от 29.12.84 г. № 614 (М.: Стройиздат, 1987).
67. Указания по определению экономически целесообразного уровня тепловой защиты жилых и коммунальных зданий при их реконструкции и капитальном ремонте, согласованные с Минжилкомхозом РСФСР в 1983 г. (М.: ОНТИ Академии коммунального хозяйства, 1983).
68. Указания по планировке текущего ремонта и организации труда районных трестов жилищного хозяйства, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР от 27 апреля 1979 г. № 219 (М.: Стройиздат, 1982).
69. Указания по технологии и организации текущего ремонта крупнопанельных жилых зданий, утвержденные приказом Минжилкомхоза РСФСР 7.07.87 г. № 291.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 3

Порядок учета приемки и передачи жилищного фонда . 9
Приемка жилищного хозяйства при смене руководства . . 10
Приемка и эксплуатация новых и отремонтированных зданий 11
Условия и порядок перепланировки помещений и повышение благоустройства зданий 13

2. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА 15

Основные положения 15
Система технического осмотра жилых зданий 16
Состав работ, организация и планирование работ технического обслуживания 19
Организация и планирование текущего ремонта . . . 21
Организация и планирование капитального ремонта . . 23
Охрана труда 25
Техника безопасности 26
Пожарная безопасность 27

3. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ 29

Квартиры 29
Лестничные клетки 30
Чердачные помещения 31
Подвалы и технические подполья 33

4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ 34

Фундаменты и стены подвалов 34
Стены каменные (кирпичные, железобетонные) . . . 35
Стены деревянные 37
Отделка фасадов 37
Балконы, козырьки, лоджии и эркеры 41
Перекрытия 42
Полы деревянные 44
Полы из линолеума и синтетических материалов . . . 45
Полы керамические, мозаичные и цементные 46
Перегородки 46
Крыши чердачные 48
Крыши бесчердачные (совмещенные) 51
Водоотводящие устройства 52
Очистка крыш от снега и устранение интенсивного обледенения водоотводящих устройств 53
Окна и двери 55
Световые фонари 57
Лестницы 57
Печи 59
Специальные мероприятия 61

Контроль состояния металлических закладных деталей, герметизация стыков в полносборных зданиях 61
Защита конструкций и трубопроводов от коррозии . . 62
Защита деревянных конструкций от разрушения домовыми грибками и дереворазрушаемыми насекомыми 62
Гидроизоляция 63
Снижение шумов и звукоизоляция помещений . . . 65
Теплоизоляция ограждающих конструкций 66
Подготовка жилых домов к эксплуатации в зимних условиях 66

5. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ 70

Теплоснабжение 70
Центральное отопление 73
Горячее водоснабжение 81
Вентиляция 84
Внутренний водопровод и канализация 86
Внутренние устройства газоснабжения 90
Мусоропроводы 96
Внутридомовое электроснабжение, электро-, радио- и телеоборудование 101
Лифты 112

6. ОСОБЕННОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В ОТДЕЛЬНЫХ РЕГИОНАХ 115

Основные положения 115
Районы просадочных грунтов 117
Районы засоленных грунтов 122
Районы подрабатываемых территорий 122
Районы сейсмические (6 баллов и выше) 126
Районы вечной мерзлоты 130

7. САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ЗДАНИЙ И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ 135

Санитарно-гигиенические требования к жилому дому и придомовому участку 135
Уборка придомовых территорий. Организация уборки территорий 137
Летняя уборка 139
Зимняя уборка 140
Особенности зимней уборки в городах Северной климатической зоны 143
Санитарная очистка, сбор мусора и вторичных материалов 143
Внешнее благоустройство зданий и территории . . . 149
Озеленение территорий 152

Приложение 1. Рекомендуемое. Форма акта сдачи-приемки жилищного хозяйства при смене начальника, главного (старшего) инженера жилищно-эксплуатационной организации 157
Приложение 2. Обязательное. Форма акта приемки-передачи ведомственного жилищного фонда на баланс местных Советов народных депутатов 160
Приложение 3. Обязательное. Перечень работ и затрат, про-

изводимых за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда 162
Приложение 4. Рекомендуемое. Периодичность плановых частичных осмотров жилых домов 164
Приложение 5. Рекомендуемое. Форма журнала регистрации результатов осмотров жилого дома 166
Приложение 6. Рекомендуемое. Форма акта планового сплошного обследования жилых домов 167
Приложение 7. Рекомендуемое. Форма паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях 171
Приложение 8. Обязательное. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении непланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования 175
Приложение 9. Рекомендуемое. Перечень работ по техническому обслуживанию жилых домов 178
Приложение 10. Рекомендуемое. Перечень объектов диспетчеризации и контролируемых параметров инженерного оборудования в микрорайонах, обслуживаемых ОДС (РДС) . . 181
Приложение 11. Рекомендуемое. Зоны обслуживания ОДС/РДС (площадь территории микрорайонов на одну ОДС/РДС) 184
Приложение 12. Рекомендуемое. Форма журнала учета заявок населения на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в доме 184
Приложение 13. Рекомендуемое. Укрупненные нормативы продолжительности текущего ремонта жилых домов 185
Приложение 14. Рекомендуемое. Перечень работ текущего ремонта жилых зданий 187
Приложение 15. Обязательное. Расчетные параметры воздуха и кратность воздухообмена в помещениях (СНиП 2.08.01—85) 193
Приложение 16. Обязательное. Нормы искусственной освещенности вспомогательных помещений жилых зданий . . . 196
Приложение 17. Обязательное. Типовые укрупненные нормы обслуживания на работы по уборке лестничных клеток . . 197
Приложение 18. Обязательное. Нормы затрат труда (трудоемкость) на работы по уборке лестничных клеток . . . 198
Приложение 19. Рекомендуемое. Неисправности инженерного оборудования и способы их предупреждения и устранения . 200
Приложение 20. Рекомендуемое. Степень уплотнения переплетов в жилых домах с естественной вытяжкой в зависимости от климатических условий и этажности 230
Приложение 21. Рекомендуемое. График качественного регулирования температуры воды в системах отопления при различных расчетных и текущих температурах наружного воздуха (при расчетных перепадах температуры воды в системе отопления 95—70 и 105—70 °С) 232
Приложение 22. Рекомендуемое. Форма акта на периодическую прочистку и проверку на плотность дымоходов и вентиляционных каналов 241
Приложение 23. Обязательное. Нормы затрат труда (трудоемкость) на работы по обслуживанию мусоропроводов . . 242
Приложение 24. Обязательное. Нормы затрат труда (трудоемкость:) на ручную уборку территорий домовладений . . 244
Приложение 25. Обязательное. Нормы обслуживания при ме-

ханизированной уборке территории домовладений (на одну уборочную машину) 246
Приложение 26. Рекомендуемое. Форма типового договора «Заказчика» и «Исполнителя» на регулярную вывозку с территории домовладений «Заказчика» бытового мусора и нечистот 247
Приложение 27. Рекомендуемое. Форма санитарного паспорта домовладений 249
Приложение 28. Рекомендуемое. Форма типового договора между предприятием и хозрасчетным участком жилищно-эксплуатационной организации на техническое обслуживание электрооборудования, стационарных электроплит в жилом доме 251
Приложение 29. Обязательное. Перечень работ по ремонту квартир, выполняемых за счет средств нанимателей . . . 253
Приложение 30. Справочное. Перечень основных нормативных и методических документов по вопросу технической эксплуатации жилищного фонда 254

Официальное издание

МЖКХ РСФСР

ПРАВИЛА И НОРМЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Редактор **И. А. Баринова**
Мл. редактор **М. Д. Левина**
Технический редактор **О. С. Александрова**
Корректор **И. А. Кирьянова**

Н/К

Сдано в набор 15.12.89. Подписано в печать 15.02.90. Формат 84×108$^{1}/_{32}$. Бумага типогр. № 2. Гарнитура «Литературная». Печать высокая. Усл. печ. л. 14,28. Усл. кр.-отт. 14,49. Уч.-изд. л. 15,02. Тираж 40 000 экз. Изд. № XII-3588. Заказ № 457. Цена 80 коп.

Стройиздат, 101442, Москва, Каляевская, 23а

Владимирская типография Госкомитета СССР по печати.
600000, г. Владимир, Октябрьский проспект, д. 7

gost.e-ecolog.ru