



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

**ПРИКАЗ**

от " 1 " августа 2018 г.

№ 472/нр

Москва

**Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации общего  
имущества в многоквартирном доме**

В соответствии с пунктом 1<sup>1</sup> статьи 12 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, №1, ст. 14; 2007, № 1, ст. 13; № 43, ст. 5084; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; 2012, № 26, ст. 3446; № 53, ст. 7596; 2013, № 52, ст. 6982; 2014, № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256; № 49, ст. 6928; 2016, № 27, ст. 4288; 2018, № 15, ст. 2030; № 24, ст. 3401) **п р и к а з ы в а ю**:

1. Утвердить прилагаемые Правила и нормы технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

2. Признать не подлежащим применению постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об установлении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 15 октября 2003 г., регистрационный № 5176).

Министр

В.В. Якушев

УТВЕРЖДЕНО  
приказом Министерства строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации  
от 1 августа 2018 г. № 472/мр

## ПРАВИЛА И НОРМЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

### I. Основные положения

1. Настоящие Правила и нормы технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила) разработаны в соответствии с пунктом 1.1 статьи 12 Жилищного кодекса Российской Федерации и определяют правила эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме (далее – общее имущество), обеспечению сохранности и содержанию общего имущества.

### II. Подготовка общего имущества к сезонной эксплуатации

2. Целью подготовки общего имущества к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, обеспечивающих нормативные требования проживания и режимов функционирования инженерного оборудования в отопительный период.

3. При подготовке общего имущества к эксплуатации в зимний период управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу, лицу, привлечённому собственниками помещений в многоквартирном доме для обслуживания общего имущества (далее - лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом) надлежит:

- устранить неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, вентиляционных каналов, внутренних систем тепло-, водо-, газо- и электроснабжения;

- привести в технически исправное состояние земельный участок, относящийся к общему имуществу, с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

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

4. Сроки начала и окончания подготовки к отопительному периоду каждого многоквартирного дома, котельной, теплового пункта и теплового (элеваторного) узла утверждаются органом местного самоуправления (по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом) с учетом завершения всех работ на территории районов Крайнего Севера и местностях, приравненных к районам Крайнего Севера - до 1 сентября, на территории остальных районов - к 15 сентября, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей.

5. Подготовка к отопительному периоду (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме (котельные, внутридомовые сети, индивидуальные тепловые пункты, системы отопления, вентиляции).

Котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (далее - КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, горячего водоснабжения (далее - ГВС), холодного водоснабжения (далее - ХВС), приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Должна быть выполнена наладка внутриквартальных сетей с корректировкой расчетных диаметров дросселирующих устройств на тепловом (элеваторном) узле.

Устройства газового хозяйства должны пройти наладку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на отопительный период.

Оборудование насосных станций, систем противопожарного оборудования должно быть укомплектовано основным и резервным оборудованием, обеспечено автоматическое включение резервных насосов при отказе основных, отрегулировано и исправно.

6. В неотапливаемых помещениях в период подготовки к отопительному периоду следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, центрального отопления (далее - ЦО) и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

7. Готовность многоквартирного дома к отопительному периоду подтверждается наличием:

- паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях (приложение № 1);

- актов на исправность автоматики безопасности и КИП котельных и инженерного оборудования зданий;

- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;

- актов о готовности уборочной техники и инвентаря;

- актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления.

Все акты утверждаются и сдаются до 15 сентября в органы местного самоуправления.

8. В отопительный период следует обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах зданиях от общего трубопровода, проложенного в подвале.

9. После окончания отопительного периода оборудование котельных, тепловых сетей и тепловых пунктов, всех систем отопления должно быть испытано гидравлическим давлением в соответствии с установленными требованиями.

Выявленные при испытаниях дефекты должны быть устранены, после чего проведены повторные испытания. Испытания тепловых сетей производятся в соответствии с установленными требованиями.

10. До начала отопительного периода должны быть проведены следующие работы:

а) по котельным - ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики, устранения щелей в обмуровке котлов и дымоходов, подготовлен контингент операторов и осуществлен завоз топлива: твердого - в расчете 70% потребности в отопительном сезоне, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного запаса. Расчет потребного количества топлива следует производить в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами. Хранение топлива следует производить в соответствии с установленными требованиями;

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 воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева и (или) неравномерного прогрева 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 пескосоляной смеси или иных веществ, способствующих устранению скользкости (далее - пескосоляная смесь) для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м<sup>3</sup> на 1 тыс. м<sup>2</sup> уборочной площади);

ж) разъяснение нанимателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме правил подготовки

многоквартирных домов к отопительному периоду (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.);

з) наличие первичных средств пожаротушения.

### **III. Содержание общего имущества**

#### **11. Содержание лестниц и лестничных клеток.**

11.1. 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, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

11.2. Металлические элементы лестниц следует с периодичностью раз в пять лет окрашивать, предварительно очищая поверхности от ржавчины. Металлические косоуры должны быть оштукатурены или окрашены краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час.

11.3. При прогибах лестничных маршей и площадок, превышающих допусковые нормы (в случае увеличивающейся деформации), лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано принять меры по усилению несущих элементов лестниц и их безопасной эксплуатации.

11.4. Заделку трещин, углублений, выбоин и околос 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 следует путем применения готовых вставок или бетонирования на месте. В каменных ступенях поврежденные места следует вырубать и заделывать вставками из камня.

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

11.6. Деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие повреждения (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.

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

11.8. Элементы лестницы:

- минимально допустимое значение опирания на бетонные и металлические поверхности - 50 мм, на кирпичную кладку - 120 мм;
- допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок - не более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм;
- отклонение перил от вертикали - не более 6 мм.

11.9. Входные крыльца должны отвечать требованиям:

- осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м;
- стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами многоквартирного дома;
- проветриваемое подполье или пространство под крыльцами должно быть открыто для осмотра;
- козырьки над входами и ступени крылец следует очищать при снегопадах не допуская сползания снега;
- не допускается попадание воды в подвал или техническое подполье из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами.

11.10. Тамбурный отсек должен иметь утепленные стены, потолки, дверные полотна; исключается его сквозное продувание.

11.11. Входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, самозакрывающиеся устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (остановы).

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

11.13. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным должно обеспечить:

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

11.14. Окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок. На окнах и дверях лестничных клеток должна наличествовать фурнитура (ручки, скобянка).

11.15. 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. Температура воздуха на лестничных клетках должна быть не менее +16 градусов Цельсия;

11.16. Сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов следует производить не реже чем через пять дней, а стен - не менее двух раз в год. Мокрую уборку всех поверхностей лестничных площадок и маршей необходимо выполнять не реже одного раза в месяц.

11.17. Размещение на лестничных площадках, площадках под первым маршем лестницы бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

11.18. Задвижки, электрощитовые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

11.19. В многоквартирных домах с количеством этажей 10 и более двери в незадымляемые лестничные клетки должны иметь автоматические закрыватели без запорных устройств.

11.20. Поверхности лестничных клеток, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность; не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки; не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета.

11.21. В деревянных многоквартирных домах стены и потолки лестничных клеток и коридоров с внутренней стороны следует штукатурить или обрабатывать огнезащитным составом.

## **12. Содержание чердаков.**

12.1. Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, должны обеспечить:

- температурно-влажностный режим чердачных помещений, препятствующий выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций;

- чистоту и доступность прохода ко всем элементам чердачного помещения.

12.2. Чердачные помещения должны иметь требуемый температурно-влажностный режим:

- в холодных чердачных помещениях - по расчету, исключающему конденсацию влаги на ограждающих конструкциях, но не более чем на 4 градусов Цельсия выше температуры наружного воздуха;

- в теплых чердачных помещениях - по расчету, исключающему конденсацию влаги на ограждающих конструкциях, но не ниже 12 градусов Цельсия выше температуры наружного воздуха.

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

12.4. Размещение на чердачных помещениях бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается.

12.5. Входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, напорными и расширительными баками) выхода на кровлю должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей хранится у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, а второй – у председателя совета многоквартирного дома, о чем делается соответствующая надпись на входной двери или лике выхода на кровлю).

12.6. В теплых чердаках следует проводить:

- уборку от мусора не реже одного раза в год с очисткой стальных сеток на оголовках вентиляционных каналов и на входе вытяжной шахты;

- дезинфекцию всего объема чердачного помещения при появлении насекомых;

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

12.7. Использование чердачных помещений не по назначению не допускается.

### **13. Содержание подвалов и технических подполий.**

13.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечить:

- температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций;

- исправное состояние фундаментов и стен подвалов многоквартирного дома;

- чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья;

- защиту помещений от проникновения грызунов.

13.2. Подвалы и технические подполья должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию. Температура воздуха должна быть не ниже +5 градусов Цельсия, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

13.3. Площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола технического подполья или подвала. Располагаются продухи на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее 2-х продухов на каждой секции многоквартирного дома). В подвалах и подпольях с глухими стенами при необходимости следует пробить в цоколе не менее двух вентиляционных отверстий в каждой секции многоквартирного дома, расположив их в противоположных стенах.

13.4. Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего календарного года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена. При этом проветривание подвала и технического подполья должно обеспечиваться в том числе посредством постоянного открытия одного продуха в многоквартирном доме размеров не менее 15 на 15 см. и установления на остальные продухи, проемы, каналы и отверстия подвала и технического подполья сеток с размером ячеек 0,5 см. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на все продухи многоквартирного дома могут быть установлены сетки с размером ячеек 0,5 см. При температуре воздуха -25 градусов Цельсия и ниже продухи следует прикрывать.

Не допускается появление конденсата и плесени, а также затхлого запаха в подвале и техническом подполье.

13.5. Стенки прямиков должны быть не менее чем на 15 см. выше уровня тротуара и отмостки; не допускаются щели в местах примыкания элементов



приямков к стенам подвала; для удаления воды из приямков пол должен быть бетонным с уклоном не менее 0,03 % от стен здания, в дальнем углу должно быть сделано водоотводящее устройство (труба); для защиты от дождя целесообразно устанавливать над ними откидные козырьки.

13.6. Отмостки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен многоквартирного дома не менее 0,03 %. Поверхность отмостки, граничащей с проезжей частью, должна быть приподнята над ней на 15 см.

13.7. Не допускаются просадки отмосток, наличие щелей и трещин в отмостках, в том числе, в сопряжении со стенами многоквартирного дома. Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

13.8. Горизонтальная противокапиллярная гидроизоляция должна пересекать стену и внутреннюю штукатурку на одном уровне с подготовкой под пол первого этажа, но не менее чем на 15 см. выше отмостки.

13.9. Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.

Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

13.10. Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод; содержаться в чистоте, иметь освещение; вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

13.11. Не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты; мостики для перехода через коммуникации должны быть исправными.

13.12. Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметичны и утеплены.

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

13.14. Не допускается подтопление подвалов и технических подполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования, устанавливать в подвалах и технических подпольях дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта, подсыпка грунта вокруг многоквартирного дома выше расположения отмостки на 10 - 15 см.

13.15. Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (один комплект ключей хранится у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, а второй – у председателя совета многоквартирного дома, о чем делается надпись на входных дверях).

Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, в помещениях общего пользования которого расположены транзитные инженерные

коммуникации, обязано предоставить доступ к таким коммуникациям специализированным организациям в любое время суток.

13.16. Размещение в техническом подполье, подвале бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается.

13.17. В соответствии с санитарными нормами и правилами лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно регулярно проводить дератизацию и дезинсекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, в подвалах и технических подпольях.

#### **14. Содержание придомовой территории.**

14.1. Придомовую территорию многоквартирного дома образует земельный участок, на котором расположен такой многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами, который сформирован и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности

14.2. Места придомовой территории, недоступные для уборочных машин, должны убираться вручную до начала работы машин.

14.3. В местах съезда и выезда уборочных машин на тротуаре должны быть устроены пандусы из асфальтобетона или местные понижения бортового камня. Ширина пандуса должна быть на 0,5 м. больше ширины машины.

14.4. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано обеспечивать свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты, водоемы), расположенным на придомовой территории.

14.5. Уборка придомовой территории должна проводиться в следующей последовательности: вначале убирать, а в случае гололеда и скользкости - посыпать тротуары, пешеходные дорожки, дворовые территории пескосоляной смесью.

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

#### **14.7. Летняя уборка**

14.8. Летняя уборка придомовой территории: подметание, мойка или поливка - должна выполняться преимущественно в ранние утренние и поздние вечерние часы. Мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилотовой полосой, и в направлении от многоквартирного дома к проезжей части улицы.

#### **14.9. Зимняя уборка**

14.10. Периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров (сдвигка и подметание снега) определяется лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, с учетом обязанности обеспечить максимальный уровень снега на тротуарах не выше 2 см., а во время снегопада - не выше 5 см. (на территории районов Крайнего Севера и местностях, приравненных к районам Крайнего Севера - не выше 7 см.).

14.11. Накапливающийся на крышах снег должен по мере необходимости сбрасываться на землю и перемещаться в прилотковую полосу, а на широких тротуарах - формироваться в валы.

14.12. Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотковую полосу, а во дворах - к местам складирования.

14.13. Сдвинутый с внутриквартальных проездов снег следует укладывать в кучи и валы, расположенные параллельно бортовому камню или складировать вдоль проезда.

14.14. На тротуарах шириной более 6 м., отделенных газонами от проезжей части улиц, допускается сдвигать снег на вал на середину тротуара для последующего удаления.

14.15. 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.

14.16. 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.

14.17. Снег при ручной уборке тротуаров и внутриквартальных (асфальтовых и брусчатых) проездов должен убираться полностью под скребок. При отсутствии усовершенствованных покрытий снег следует убирать под движок, оставляя слой снега для последующего его уплотнения.

14.18. При возникновении скользкости должна производиться обработка дорожных покрытий пескосоляной смесью при помощи распределителей.

14.19. Время проведения обработки покрытий пескосоляной смесью первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч., а срок окончания всех работ - 3 ч.

14.20. Размягченные после обработки льдообразования должны быть сдвинуты или сметены плужно-щеточными снегоочистителями, не допуская их попадания на открытый грунт, под деревья или на газоны.

14.21. Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, с наступлением весны должны организовать:

- промывку и расчистку канавок для обеспечения оттока 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.

14.22. Особенности зимней уборки в городах Северной климатической зоны

14.23. В городах со значительными снегопадами, метелями и переносами снега должны быть заранее выявлены заносимые снегом участки, разработаны и осуществлены меры, уменьшающие эти заносы.

14.24. Покрытия придомовой территории должны быть полностью отремонтированы до наступления заморозков, удалены материалы и предметы, которые могут вызывать поломку снегоочистителей или способствовать образованию заносов.

14.25. Периодичность очистки тротуаров от снега при снегопадах значительной интенсивности и снегопереносах 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.

### **15. Санитарная уборка, сбор мусора и вторичных материалов**

15.1. Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, обязаны обеспечивать:

- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

- содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

- своевременную уборку придомовой территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;

- контроль за выполнением графика вывоза твердых коммунальных отходов;

- свободный подъезд и освещение около мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов;

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

15.2. В соответствии с договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в местах (площадках) накопления твердых коммунальных отходов складирование твердых коммунальных отходов осуществляется следующими способами:

- в контейнеры, расположенные в мусороприемных камерах (при наличии соответствующей внутридомовой инженерной системы);

- в контейнеры, бункеры, расположенные на контейнерных площадках;

- в пакеты или другие емкости, предоставленные региональным оператором. В соответствии с договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами складирование крупногабаритных отходов осуществляется следующими способами:

- в бункеры, расположенные на контейнерных площадках;

- на специальных площадках для складирования крупногабаритных отходов.

15.3. Подъезды к местам (площадкам) накопления твердых коммунальных отходов должны освещаться и иметь дорожные покрытия с учетом разворота машин и выпуска стрелы подъема мусоровоза или манипулятора. При размещении на одной площадке до шести переносных мусоросборников должна быть организована их доставка к местам подъезда мусоровозных машин.

15.4. Накопление твердых коммунальных отходов в неканализованных многоквартирных домах 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 м., устанавливаемых на бетонированной или асфальтированной площадке.

15.5. В контейнерах запрещается складировать горячие, раскаленные или горячие отходы, крупногабаритные отходы, снег и лед, осветительные приборы и электрические лампы, содержащие ртуть, батареи и аккумуляторы, медицинские отходы, а также иные отходы, которые могут причинить вред жизни и здоровью лиц, осуществляющих погрузку (разгрузку) контейнеров, повредить контейнеры, мусоровозы или нарушить режим работы объектов по обработке, обезвреживанию, захоронению твердых коммунальных отходов.

15.6. Сжигание всех видов отходов на территории многоквартирных домов и в мусоросборниках запрещается.

15.7. Для сбора жидких бытовых отходов и помоев на придомовой территории неканализованных многоквартирных домов следует устраивать помойницы, как правило, объединенные с дворовыми уборными общим выгребом.

15.8. Помойницы должны иметь открывающиеся загрузочные люки с установленными под ними решетками с отверстиями до 25 мм.

15.9. Накопление влажных отходов и выливание помоев в мусоросборники не допускается. Влажные отходы, оседающие на решетках помойниц, должны перекладываться в мусоросборники только к моменту прибытия мусоровоза.

15.10. Емкость выгребов при очистке один раз в месяц следует определять из расчета на одного проживающего (или трех проходящих на работу):

- в уборных без промывки - 0,1 м.;
- с промывкой унитаза из ведра - 0,2 - 0,25 м.;
- в дворовых уборных и помойницах с общим выгребом - 0,25 - 0,30 м.

15.11. Во всех случаях следует добавлять 20% на неравномерность заполнения. Глубину выгребов следует принимать от 1,5 до 3 м. в зависимости от местных условий.

15.12. Выгреба 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 х 0,8 м. или стандартные круглые чугунные.

15.13. Выгреба в домах, присоединяемых к канализационной сети, в последующем должны быть полностью очищены от содержимого, стенки и днища разобраны, ямы засыпаны грунтом и утрамбованы.

15.14. В дворовых выгребных уборных, расположенных на неканализованных участках домовладения, должна ежедневно производиться уборка и дезинсекцию уборных 20%-ным раствором хлорной извести.

## 16. Озеленение

16.1. Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.

16.2. Сохранность зеленых насаждений на общедомовой территории и надлежащий уход за ними обеспечивается лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

16.3. Не следует осуществлять посадку женских экземпляров тополей, шелковиц и других деревьев, засоряющих территорию и воздух во время плодоношения.

16.4. Озеленение придомовых территорий, расположенных в районах Восточной Сибири и Крайнего Севера, должно производиться 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.

16.5. Наполнение водой имеющихся на придомовой территории водоемов и бассейнов, приведение в действие фонтанов следует производить весной при наступлении среднесуточной температуры воздуха за истекшие 5 дней свыше 17 градусов Цельсия.

16.6. Отсоединение временной водопроводной сети и выпуск из нее воды, спуск воды из бассейна следует производить при наступлении ночных и утренних заморозков с температурой воздуха минус 2 градуса Цельсия и ниже.

16.7. Снег на озелененных улицах, содержащий химические вещества, следует складировать на осевой полосе проезжей части, на полосе дороги, примыкающей к бордюроному камню, или на свободных от зеленых насаждений площадях у проезжей части.

16.8. 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).

16.9. 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.

16.10. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано:

- обеспечить сохранность насаждений;
- в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;

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

- новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления правилами благоустройства, со строгим соблюдением агротехнических условий;

- во всех случаях вырубку и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом;

- при наличии водоемов на озелененных территориях содержать их в чистоте и производить их капитальную очистку не менее одного раза в 10 лет;

16.11. На озелененных территориях запрещается:

- складировать любые материалы;

- применять чистый торф в качестве растительного грунта;

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

- использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;

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

- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);

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

- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;

- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;

#### **IV. Техническое содержание строительных конструкций многоквартирного дома**

##### **17. Стены**

##### **17.1. Стены каменные (кирпичные, железобетонные)**

17.1.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечивать:

- температурно-влажностный режим внутри многоквартирного дома;

- исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);

- устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

- теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

17.1.2. Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки,

разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей.

17.1.3. Цоколь многоквартирного дома должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом; для этого слой гидроизоляции фундамента должен быть ниже уровня отмостки.

17.1.4. Не допускается ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяги и др., разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток.

17.1.5. Для предотвращения разрушения облицовки, штукатурки и окрасочных слоев фасада следует не допускать увлажнения стен атмосферной, технологической, бытовой влагой. Не допускается покрытие фасада паронепроницаемым материалом.

17.1.6. Стыки панелей должны отвечать требованиям:

- водозащиты за счет герметизирующих мастик с соблюдением технологии их нанесения, обеспечив подготовку поверхности;

- воздухозащиты за счет уплотняющих прокладок из поропласта, гернита, вилатерма, пакли, смоляного каната или др. материалов с обязательным обжатием не менее 30 - 50%;

- теплозащиты за счет теплоизоляционных материалов - прокладок, лент, использование пены, жгутов.

Регламентируемое раскрытие стыков от температурных деформаций:

- вертикальных 2 - 3 мм.;

- горизонтальных 0,6 - 0,7 мм.

В стыках закрытого типа гидроизоляция достигается герметиком; воздухозащита - уплотняющими материалами с обязательным обжатием 30 - 50%; теплоизоляция - теплопакетами или устройством "вутов", ширина которых должна быть не менее 300 мм.

Стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) в кратчайшие сроки.

17.1.7. Все выступающие части фасадов: пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы должны иметь металлические покрытия из оцинкованной кровельной стали или керамических плиток с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон не менее 3% и вынос от стены не менее 50 мм.

17.1.8. Для предупреждения высолов, шелушений, пятен выполняется своевременная окраска фасадов.

17.1.9. Для предупреждения появления ржавых пятен защитный слой должен быть 20 + 5 мм., надежная фиксация гибкой арматуры должна быть 3 - 4 мм.; трещины в защитном слое не допустимы из-за плохого сцепления арматуры и бетона.

17.1.10. Отметы водосточных труб устанавливаются на 20 - 40 см. выше уровня тротуаров. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водоприемная система с соблюдением необходимых уклонов, для чего лежащие фальцы загибают по уклону, лотки в нижней части



заводят под желоба, колена и звенья водосточных труб вставляют один в другой (верхние внутрь нижних).

17.1.11. Участки стен, промерзающие или отсыревающие вследствие недостаточной теплозащиты, а также стены с малой теплоустойчивостью необходимо утеплять.

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

17.1.13. 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.

17.1.14. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должно организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать.

17.1.15. Парапеты и карнизы должны иметь надежное крепление к элементам здания и покрытие с уклоном в сторону внутреннего водостока (при внутреннем водостоке) и от стены при наружном не менее 3%. Вынос карниза или открытия при этом должен быть не менее 8 см., металлические открытия должны соединяться двойным лежачим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадания влаги под покрытие.

17.1.16. Для предупреждения промерзания стен, появления плесневелых пятен, слизи, конденсата на внутренних поверхностях наружных ограждающих конструкций влажность материалов должна соответствовать следующим требованиям:

- керамзита - 3%, шлака - 4 - 6%;
- пенобетона - 10%;
- газобетона - 10%.

Влажность стен:

- деревянных - 12%;
- кирпичных - 4%;
- железобетонных (панельных) - 6%;
- керамзитобетонных - 10%;
- утеплителя в стенах - 6%.

## 17.2. Стены деревянные

17.2.1. Не допускается осадка засыпки в каркасных стенах более 5 см., 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.

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

17.2.3. Конструкции нижних венцов деревянных цоколей и примыкания (установка сливных досок, цоколей, оконных проемов, поясков и т.д.) должны быть плотно пригнаны, чтобы не допустить увлажнения.

### 17.3. Фасады

17.3.1. Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание 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 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.

17.3.2. С появлением на фасадах многоквартирных домов 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.

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

17.3.4. Повреждение поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки или облицевать.

17.3.5. Цоколи из легкобетонных панелей с поврежденным фактурным слоем или имеющим малую толщину, а также кирпичные цоколи с разрушенной штукатуркой и кладкой следует облицовывать плитками из натурального камня, бетонными плитами, керамическими плитками, другими влагостойкими и морозостойкими материалами.

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

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

17.3.8. Железистые включения, имеющиеся в стенах фасадов полносборных домов, должны быть удалены, а ржавые поверхности зачищены и окрашены. Образовавшиеся при этом раковины, сколы, углубления следует заделывать полимерцементным раствором заподлицо с поверхностью изделий.

17.3.9. Отдельные участки панелей и блоков, выполненные из легкого бетона и не имеющие наружного фактурного слоя, необходимо затереть цементным раствором.

17.3.10. 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.

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

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

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

17.3.14. Фасады, облицованные керамическими изделиями, после очистки следует обрабатывать гидрофобными или другими специальными растворами.

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

17.3.16. Фасады деревянных нештукатуренных зданий (рубленных, брусчатых и сборно-щитовых) с обшивкой и без обшивки должны периодически окрашиваться паропроницаемыми красками или составами для усиления пожаробезопасности и защиты от грибка и гниения.

17.3.17. Окраску фасадов многоквартирных домов следует производить согласно колерному паспорту, в котором приведены указания о применении материала, способа отделки и цвета фасада и архитектурных деталей. Окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест.

17.3.18. Окраску фасадов необходимо производить после окончания ремонта стен, парапетов, дымовых труб, выступающих деталей и архитектурных лепных украшений, входных устройств (крылец, дверных козырьков), кровли,

линейных окрытий карнизов (поясков), сандриков, подоконников и т.п. и водосточных труб. Слабо держащаяся старая краска должна быть удалена.

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

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

17.3.21. Стальные детали крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, 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.

17.3.22. 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 через каждые 5 - 6 лет в зависимости от условий эксплуатации.

#### **17.4. Балконы, козырьки, лоджии и эркеры**

17.4.1. При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано принять меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

17.4.2. С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой.

17.4.3. Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания с организацией отвода воды металлическим фартуком или за железной плитой с капельником с выносом не менее 3 - 5 см., в торце слив должен быть заделан в тело панели.

17.4.4. В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению.

17.4.5. 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.

17.4.6. Разрушение консольных балок и плит, скалывание опорных площадок под консолями, отслоения, разрушения и обратный уклон (к зданию) пола балконов и лоджий следует устранять.

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

17.4.8. Металлические ограждения, сливы из черной стали, цветочные ящики должны периодически окрашиваться атмосфероустойчивыми красками. Цвет краски должен соответствовать указанному в колерном паспорте фасада.

17.4.9. Для предотвращения протечек и промерзаний в местах сопряжения стен и заполнений оконных (балконных) проемов по периметру оконных (балконных) коробок должна быть герметизация и утепление (войлок, пакля, поролон и др.) с обжатием на 30 - 50%.

17.4.10. С целью экономии топлива и улучшения температурно-влажностного режима помещений оконные (балконные) проемы должны оборудоваться уплотняющими прокладками, лучше из пенополиуретана (поролон), которые подлежат замене не реже 1 раза в 5 лет.

17.4.11. Для предотвращения попадания атмосферной влаги через окна в нижнем бруске коробки должно быть два паза для отвода воды шириной 10 мм. на расстоянии 50 - 100 мм. от края. Прорези должны быть очищены и иметь уклон наружу. Окраска окон производится 1 раз в 5 лет.

Стекла ставятся на двойном слое замазки и крепятся штапиками.

17.4.12. Крепление оконных и дверных коробок осуществляется ершами и шурупами в антисептированные деревянные пробки.

17.4.13. Утепление балконных филенок производится установкой антисептированного оргалита или минерального войлока или др. эффективного материала между наружным и внутренним полотнами.

## **18. Перекрытия**

18.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечить:

- устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;

- исправное состояние перекрытий;

- звукоизоляцию;

- устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;

- восстановление теплотехнических (перекрытия чердачные, над подвалами), акустических, водоизоляционных (перекрытия в санитарных узлах) свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.

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

При появлении сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов, зыбкости, повышенной звукопроводимости, трещин в средней части поперек рабочего пролета плиты шириной более 0,3 мм., промерзаний, переохлаждений и увлажнений чердачных перекрытий, поражений

древесными домовыми грибами и дереворазрушающими насекомыми следует вызвать специалиста и устранять при капитальном ремонте по проекту.

18.3. Усиление перекрытий, устранение сверхнормативных прогибов перекрытий, устранение смещения несущих конструкций от стен или прогонов в кирпичных сводах или выпадение отдельных кирпичей (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.

18.4. Переохлаждаемые перекрытия должны быть утеплены следующим образом:

- чердачные перекрытия: довести слой теплоизоляции до расчетного; на чердаке вдоль наружных стен на полосе шириной 0,7 - 1 м. должен быть дополнительный слой утеплителя или скос из теплоизоляционного материала под углом 45 градусов; утепление переохлаждаемых зон перекрытия с теплым чердаком (под вентилятами и др.) следует осуществлять по расчету;

- междуэтажные перекрытия: усилить теплоизоляцию в местах их примыкания к наружным стенам (после вскрытия пола); теплоизоляцию по торцам панелей и прогонов; оштукатурить внутренние поверхности кирпичных стен в пределах подпольного пространства; уплотнить стыковые соединения панельных стен и сделать скосы из утепляющего материала шириной 25 - 30 см.;

- перекрытия над проездами и подпольями: утеплить в зонах расположения входных дверей в подъезд и вентиляционных продухов цокольных стен; при этом увеличить толщину теплоизоляции на 15 - 20 % по проекту.

18.5. Чердачные перекрытия с теплоизоляционным слоем шлака, керамзитового гравия и др. должны иметь деревянные ходовые мостики, а по утепляющему слою - известково-песчаную стяжку (корку). В многоквартирных домах повышенной этажности необходимо при ремонте произвести тщательное уплотнение стыковых соединений между панелями в местах сопряжения со смежными конструкциями.

18.6. Перекрытия над встроенно-пристроенными помещениями многоквартирного дома должны быть герметичными. Не допускается появление повышенной влажности, загазованности и специфических запахов в помещениях, расположенных над перечисленными помещениями.

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

## 19. Полы

19.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечить:

- содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку;
- устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов;

- восстановление защитно-отделочных покрытий;
- периодическую проверку технического состояния полов.

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

19.3. Местные просадки, зыбкость, истирание, рассыхание и коробление досок и паркетных клепок, скрип, отсутствие вентиляционных решеток, загнивание, отслоение покрытия от основания следует устранять в рамках проведения текущего ремонта.

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

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

19.6. Подпольное пространство дощатых полов на лагах по грунту с деревянными перекрытиями должно проветриваться через вентиляционные отверстия, устанавливаемые в полу в двух противоположных углах комнаты или в плинтусах в виде щелей из расчета 5 кв. см. на 1 кв. м. площади помещения. Решетки над отверстиями должны быть уложены на подкладках выше поверхности пола на 10 мм.

19.7. При сильном усыхании дощатых полов необходимо провести их сплачивание и простружку с последующей окраской.

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

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

19.10. 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.

19.11. Поврежденные участки покрытия из линолеума необходимо ремонтировать или заменять, подбирая материал по цвету и рисунку. Отслоившиеся покрытия из линолеума и синтетических плиток следует хорошо просушить и наклеить на мастики, предварительно очистив основание.

19.12. 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, текстуре и рисунку.

19.13. 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).

19.14. Отремонтированные места цементных полов на вторые сутки следует за железнить цементом.

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

## **20. Перегородки**

20.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечить:

- исправное состояние перегородок;
- устранение повреждений перегородок по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- восстановление звукоизоляционных, огнезащитных и влагозащитных (в санитарных узлах и кухнях) свойств.

20.2. 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.

20.3. 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.

20.4. 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.

20.5. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.

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

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

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

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



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

## **21. Крыши**

21.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечить:

- исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;
- защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;
- воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;
- обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;
- чистоту чердачных помещений и освещенность;
- достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами;
- исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;
- выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

21.2. Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: деревянных (нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и др. элементов); железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из листовой стали (ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия, 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 кровельного и защитного слоев); мастичных (отслоение, разрушение мастичного слоя).

21.3. В процессе эксплуатации деревянных несущих конструкций необходимо подтягивать болты, хомуты и другие металлические крепления в узловых соединениях и при необходимости заменять поврежденные и гниющие отдельные элементы. Периодическую противогрибковую обработку следует производить не реже одного раза в десять лет. При аварийном состоянии конструкций должны быть приняты меры по обеспечению безопасности людей.

21.4. Разрушенные защитные слои железобетонных несущих элементов крыш и выбоины 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.

21.5. 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.

21.6. Окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами производится по мере появления коррозии, не допуская ржавых пятен; кровли из оцинкованной стали красятся после появления ржавых пятен и не реже одного раза в пять лет; покраска отдельных мест кровли производится ежегодно; промазка швов в мягкой кровле, покрытие мягких кровель мастикой с посыпкой крупным песком или устройство защитного слоя производится по мере старения или порчи кровли.

21.7. На кровлях из рулонных или мастичных материалов следует устраивать защитные покрытия.

21.8. Мягкие кровли следует покрывать защитными мастиками не реже одного раза в пять лет или окрасочными составами с алюминиевой пудрой.

21.9. Стальные связи и размещенные на крыше и в чердачных помещениях детали через каждые пять лет должны окрашиваться антикоррозионными составами.

21.10. 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.

21.11. Уплотнение неисправных лежачих и стоячих фальцев кровель из листовой стали следует производить с промазкой суриком или герметиком, заделку мелких отверстий и свищей (до 5 мм) - суриковой замазкой или герметиком с армированием стеклосеткой, стеклотканью или мешковиной, а также постановкой заплат из листовой стали.

21.12. Неисправности, являющиеся причиной протечек кровли, должны быть устранены в сроки, указанные в приложении № 1.

21.13. Сменяемые поврежденные элементы или отдельные участки кровли из штучных материалов должны укладываться на сплошную обрешетку по слою рулонного материала (толя, рубероида и т.д.).

21.14. В кровлях из штучных материалов при значительном задувании снега в чердачное помещение стыки между элементами кровельного покрытия необходимо герметизировать мастикой или уплотнить эластичным материалом.

21.15. Кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами следует заводить в штрабы и защищать фартуком из оцинкованной стали (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см., а в штрабе герметизирован), а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами - устанавливать дополнительную стальную гильзу с фланцем.

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

21.17. Производство конструктивных изменений крыш допускается только при наличии проектного решения или технического условия по согласованию с соответствующими органами.

21.18. 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.

21.19. На крышах многоквартирных домов 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.

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

21.21. Несущие конструкции крыши, к которым подвешиваются люльки или другое подвесное оборудование, необходимо проверить на прочность и надежность. Для установки допускается использовать специальные вентиляционные отверстия (продухи).

21.22. Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью.

21.23. Лицо, осуществляющее управление многоквартирными домами, должно организовать очистку крыш от снега и (или) удаление наростов льда (сосулек, ледяных свесов, а также иных ледяных образований), снежных свесов на карнизах и других выступающих частях многоквартирных домов.

Удаление наростов льда (сосулек, ледяных свесов, а также иных ледяных образований), снежных свесов на карнизах и других выступающих частях и элементах многоквартирных домов должно производиться немедленно по мере их образования с предварительной установкой ограждения опасных участков.

Очистка от снега крыш с металлическими и скатными кровлями, карнизов и других выступающих частей и элементов многоквартирных домов с наружным водоотводом:

- выходящих на улично-дорожную сеть, тротуары, пешеходные зоны, зоны входов в подъезды, детские площадки и иные места, предназначенные для прохода людей, производится в течение двух суток с момента окончания снегопада либо немедленно при накоплении снега свыше 5 см;

- выходящих на иные территории производится в течение трех суток с момента окончания снегопада либо немедленно при накоплении снега свыше 5 см.

Очистка крыш зданий от снега, наледеобразований, со сбросом его на тротуары, допускается только в светлое время суток с поверхности ската кровли, обращенного в сторону улицы. Сброс снега с остальных скатов кровли, а также

плоских кровель должен производиться на внутренние дворовые территории. Перед сбросом снега необходимо провести охранные мероприятия, обеспечивающие безопасность прохода жителей и движения пешеходов. Сброшенный с кровель зданий снег и ледяные сосульки немедленно убираются на проезжую часть и размещаются вдоль лотка для последующего вывоза, а на широких тротуарах - формироваться в валы.

Запрещается сбрасывать снег, лед и мусор в воронки водосточных труб.

21.24. Мягкие кровли от снега не очищают, за исключением:

- желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;
- снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков.

21.25. Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см.; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

21.26. Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

21.27. Очистку внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок производить проволочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка. Водосточные воронки необходимо очищать скребками и щетками, после чего промывать водой.

21.28. Необходимо обеспечить вентиляцию крыш:

- чердачных - за счет коньковых и карнизных продухов и слуховых окон, площадь которых должна составлять 1/500 площади чердачного перекрытия; слуховые окна оборудуются жалюзийными решетками, продухи металлической сеткой; заделывать вентиляционное устройство нельзя;

- бесчердачных (вентилируемых) - за счет продухов;

- крыш с теплым чердаком - за счет одной вентиляционной шахты на секцию.

21.29. При обслуживании крыш следует обеспечить:

- исправность системы водостока;

- исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояков;

- водосточные трубы следует прокладывать вертикально;

- стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять;

- водоприемные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренирующим отверстием; водоприемные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться;

- достаточность и исправность тепловой изоляции всех трубопроводов, стояков и запорной арматуры.

21.30. Усиление тепловой изоляции трубопроводов и стояков систем горячего водоснабжения и центрального отопления следует выполнять эффективным теплоизоляционным материалом.

21.31. Следует обеспечить достаточную высоту вентиляционных устройств. Для плоских кровель высота вентшахт должна быть 0,7 м выше крыши, парапета или др. выступающих элементов здания, высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентшахты на 0,15 м.

21.32. Не допустима закупорка торцов балок антисептиками, гидроизоляцией.

Не допустимо увлажнение конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования.

Обязательно наличие гидроизоляционного слоя между древесиной и кладкой.

Для конструкций из сборного или монолитного железобетона должна быть обеспечена прочность защитного слоя, отсутствие коррозии арматуры, прогибов, трещин, выбоин в кровельных несущих конструкциях.

21.33. **Совмещенные (бесчердачные) крыши**

21.34. Не допускается увлажнение утеплителя. 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 неветилируемой бесчердачной крыши необходимо реконструировать крышу с устройством в ней осушающих продухов, слоя пароизоляции и укладкой в отдельных зонах дополнительной теплоизоляции.

21.35. Утративший свои свойства утеплитель в результате протечек подлежит замене при ремонте кровель.

21.36. В эксплуатируемых плоских железобетонных крышах с внутренним водостоком, устраиваемым 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.

21.37. Необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.

21.38. Внутренние водостоки должны быть постоянно очищены от грязи, листьев, снега, наледей и т.д.

Должно быть обеспечено плотное примыкание водосточных воронок внутреннего водостока и крыш, правильная заделка стыков конструкций, внутреннего водостока и кровли.

Соединение канализационных стояков должно быть раструбами вверх.

Должно быть обеспечено отведение воды из водостока от многоквартирного дома путем устройства лотка или лучше отводного

трубопровода с гидравлическим затвором для спуска в зимний период года талой воды в канализацию.

**21.39. Крыши чердачные**

**21.40. Холодный чердак.**

21.41. Разница температуры наружного воздуха и воздуха чердачного помещения должна составлять 2 - 4 градусов Цельсия. Для этого требуется:

- достаточный слой утеплителя чердачного перекрытия;
- наличие по периметру чердачного помещения дополнительного слоя теплоизоляции или скоса из теплоизоляционного материала под углом 45 градусов, шириной 0,75 - 1 м.;
- вентиляция чердачного пространства за счет устройства коньковых и карнизных продухов;
- утепление всех трубопроводов инженерных коммуникаций на расчетную наружную температуру;
- утепление и герметичность вентиляционных коробов и шахт;
- вывод вытяжных каналов канализации или подвальных каналов за пределы чердака;
- двери с лестничных площадок на чердак должны быть утеплены, с двух сторон обшиты кровельной сталью, иметь предел огнестойкости 0,6 часа и закрыты на замок, ключи от которого должны храниться в квартире верхнего этажа и в организации по содержанию жилищного фонда, о чем должна быть соответствующая надпись на двери.

**21.42. Теплый чердак.**

21.43. Температура воздуха в чердачном помещении не ниже +12 градусов Цельсия. Для этого требуется:

- высота вентиляционных вытяжных шахт в пределах чердака должна быть 0,6 - 0,7 м.;
- отсутствие подсоса воздуха или нарушения герметичности чердачного помещения;
- отсутствие коррозии поддона под вытяжной шахтой;
- отсутствие протечек инженерных коммуникаций, которые должны иметь антикоррозийное покрытие;
- в чердачном помещении пылеуборка и дезинсекцию не реже 1 раза в год;
- не допускается доступ на чердак посторонних лиц;
- двери на лестничную клетку должны иметь предел огнестойкости 0,6 часа (обшиты железом), быть закрыты, герметизированы; все отверстия от трубопроводов монтажные и т.д. - заделаны.

**21.44. Рулонные кровли.**

21.45. Приклейка гидроизоляционных слоев к основанию и оклейка их между собой должна быть прочной, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной, без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с втопленным мелким гравием или крупнозернистым песком или окраска светлого тона. Рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление

с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п.

21.46. Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли.

21.47. **Мастичные кровли.**

21.48. Те же требования, что и к рулонным, кроме того, толщина состава должна быть не более 25 мм.; просветы при наложении трехметровой деревянной рейки не должны быть более 3 мм.

21.49. **Стальные кровли.**

21.50. Необходимо обеспечить:

- плотность гребней и лежащих фальцев;
- отсутствие свищей, пробоин на рядовом покрытии, разжелобках, желобках и свесах;

- плотность и прочность отдельных листов, особенно на свесах;

- правильность установки настенных водосточных желобов и водосточных труб.

21.51. **Асбестоцементные кровли.**

21.52. Требуется обеспечить:

- плотное покрытие конька кровли;

- исправное состояние покрытия около труб и расжелобков.

21.53. Запрещается:

- в мягких кровлях уплотнять швы сопряжений цементно-песчаным раствором с последующим нанесением по нему мастики, разбавлять тиоколовые мастики растворителями, цементом, песком и т.д., выполнять гидроизоляцию чистым битумом, гудроном.

Устранение этих нарушений должно осуществляться в возможно короткие сроки.

21.54. **Водоотводящие устройства**

21.55. 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.

21.56. Замену отдельных элементов водоотводящих устройств по мере износа следует производить из оцинкованной листовой стали.

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

21.58. Системы внутренних водостоков с открытыми выпусками должны быть оборудованы температурными компенсаторами и желобами,

обеспечивающими отвод атмосферных вод от многоквартирного дома не менее чем на 2 м.

21.59. Водоотводные 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.

21.60. Крыши с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега.

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

21.62. На кровлях с уклоном катов более 45 градусов и свободным сбрасыванием воды (черепичных, гонтовых, драночных) очищать снег следует только в разжелобках, над карнизами и в других местах скопления снега.

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

21.64. Обледенение свесов и водоотводящих устройств чердачных крыш, образовавшееся в процессе эксплуатации дома, должно быть устранено путем ремонта вентиляционных коробов, доводки до нормативной величины теплоизоляции чердачных перекрытий, трубопроводов, центрального отопления и горячего водоснабжения, обеспечения герметизации притворов входных дверей или люков на чердак.

21.65. 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.

21.66. В многоквартирных домах 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, вынос карниза - не менее 60 см., а ширина отмостки - не менее 1,2 м.

21.67. Обнаруженные при очередных осмотрах крыш неисправности вентиляционных отверстий устраняются в сроки, указанные в приложении № 1. Вентиляционные отверстия необходимо регулярно очищать от мусора. Заделка вентиляционных отверстий не допускается.

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

21.69. Стальные скатные кровли (особенно свесы) и желоба следует покрывать специальными составами, предотвращающими образование наледей.



## **22. Окна, двери.**

22.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечивать:

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

22.2. 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.

22.3. Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, пороизолом, просмоленной или смоченной в цементном молоке паклей) с обжатием не менее 30 – 50 % с последующей заделкой цементным раствором.

22.4. Окраску оконных переплетов и дверных полотен следует возобновлять не реже чем через шесть лет (преимущественно совмещать с ремонтом фасада). Окраску световых фонарей с наружной и внутренней стороны следует производить через каждые пять лет.

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

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

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

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

22.9. 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.

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

22.11. Окна и балконные двери с двойным остеклением в районах с расчетной температурой наружного воздуха минус 30 град. С и ниже необходимо при капитальном ремонте со стороны помещений дополнять третьим переплетом в соответствии с установленными требованиями.

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

22.13. 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 отдельными переплетами не допускается.

### **23. Печи**

23.1. Неисправности печей, причины их появления и методы устранения приведены в приложении № 3 к настоящим Правилам.

23.2. 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 бортов и оголовков труб, а также обледенение оголовков дымовых газовых труб следует устранять по мере выявления недостатков, не допуская ухудшения состояния конструкций.

23.3. Неисправности печей и кухонных очагов, вызывающие нарушения противопожарных требований и утечку газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (газоходов), должны быть устранены в суточный срок, остальные - до начала отопительного сезона.

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

23.5. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечивать своевременное удаление наледей в оголовках дымовых и газовых и восстановление защитных устройств от проникания в каналы атмосферных осадков, а также эксплуатацию печей по соответствующим правилам и нормам.

23.6. Печи и очаги должны иметь предтопочные листы, а также разделки от дымоходов до деревянных конструкций.

23.7. Запрещается устраивать в чердачных помещениях горизонтальные брова, а также разделки от дымоходов до деревянных конструкций.

23.8. Эксплуатация печей и очагов со сквозными трещинами в кладке и неисправными дверцами не допускается.

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

23.10. 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.

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

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

23.13. Вентиляционные каналы использовать в качестве дымоходов не допускается.

23.14. Антенны радиоприемников и телевизоров крепить к дымовым и вентиляционным трубам не допускается.

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

#### **24. Контроль состояния металлических закладных деталей, защита конструкций и трубопроводов от коррозии.**

24.1. 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 10 - 15 лет (частично в узлах, вскрывавшихся ранее, частично в других узлах, вскрываемых вновь), значительных коррозионных поражениях стальных деталей - не позднее чем через 5 лет.

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

24.3. 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.

#### **25. Защита конструкций от увлажнения и контроль герметизации межпанельных стыков в полносборных многоквартирных домах**

25.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно 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, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.).

25.2. Предупреждение поступления грунтовых вод в подвалы (технические подполья), устранение отсыревания нижней части стен (цоколей) 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 электроосмотических и других методов.

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

25.4. Многоквартирные дома, расположенные в зоне разлива рек, должны быть оборудованы защитными стенами у оконных приемков, входов в подвал, поднятыми выше максимального уровня паводковых вод.

25.5. 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, теплотрасса 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 0,05 %, кюветов - не менее 0,04 %.

25.6. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано обеспечивать постоянный доступ к смотровым колодцам водопровода, теплотрассы, телефонной сети и другим инженерным сетям, находящимся на придомовой территории.

25.7. Кюветы, лотки и другие водоотводящие устройства, люки, расположенные в пределах придомовой территории, необходимо очищать от земли, мусора, травы ежегодно.

25.8. Работы по защите крупнопанельных многоквартирных домов от увлажнения атмосферными осадками следует выполнять с интервалом шесть - восемь лет. В комплексе работ по защите конструкций от увлажнения целесообразно включать герметизацию стыков, гидрофобизацию наружных поверхностей панелей, герметизацию окон и их сопряжений со стенами, организацию водоотводов с балконов, лоджий и оконных заполнений, гидроизоляцию примыкающих к наружным стенам участков кровель.

25.9. Неисправности герметизации стыков (наплавки, щели, поврежденные участки, занижение толщины герметика, плохая адгезия его к поверхности

бетона, ползучесть, а также воздухопроницаемость стыков) должны устраняться по мере выявления, не допуская дальнейшего ухудшения герметизации.

25.10. 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.

25.11. Производить ремонтные работы, вызывающие повреждение гидроизоляционных устройств, без наличия технической документации, предусматривающей восстановление защитных свойств гидроизоляции, запрещается.

## **26. Защита деревянных конструкций от разрушения домовыми грибами и дереворазрушающими насекомыми**

26.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, в процессе эксплуатации многоквартирного дома должно 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 осушаемый режим, производить антисептирование конструкций и их элементов.

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

26.3. 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 материалов, антисептировать и покрыть огнезащитными красками.

## **27. Теплоизоляция ограждающих конструкций**

27.1. 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, устройством вертикальных скосов 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;

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

- ремонта кровельного покрытия.

## **V. Техническое содержание инженерного оборудования**

### **28. Теплоснабжение**

28.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано своевременно производить наладку, ремонт и реконструкцию инженерных систем и оборудования.

28.2. Для надлежащей эксплуатации систем теплоснабжения организуется своевременное проведение планово-предупредительного ремонта и содержание в исправности:

- генераторов тепла (котельных) с разработкой режимных карт работы котлов, обеспечением их высококачественным топливом, необходимым для данных типов котлов, подачей требуемого количества и качества теплоносителя для отопления, вентиляции и горячего водоснабжения многоквартирных домов 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 потерях;

- центральных и индивидуальных тепловых пунктов с системами автоматического регулирования расхода тепла;

- системы отопления с подачей теплоносителя требуемых параметров во все нагревательные приборы здания по графику регулирования температуры воды в системе отопления (приложение № 4);

- системы горячего водоснабжения с подачей горячей воды требуемой температуры и давления во все водоразборные точки;

- системы вентиляции, обеспечивающей в помещениях нормируемый воздухообмен, 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 кабинках.

28.3. Ремонт тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплопотребления следует производить одновременно в летнее время. Предельный срок ремонта, связанный с прекращением горячего водоснабжения, - 14 дней.

28.4. Испытания на прочность и плотность оборудования систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения и центрального кондиционирования должны производиться ежегодно после окончания отопительного периода для выявления дефектов, а также перед началом отопительного периода после окончания ремонта.

28.5. Испытания на прочность и плотность водяных систем производятся пробным давлением, но не ниже:

- элеваторные узлы, водоподогреватели систем отопления, горячего водоснабжения - 1 Мпа (10 кгс/см<sup>2</sup>);

- системы отопления с чугунными отопительными приборами, стальными штампованными радиаторами - 0,6 Мпа (6 кгс/см<sup>2</sup>), системы панельного и конвекторного отопления - 1 Мпа (10 кгс/см<sup>2</sup>);

- системы горячего водоснабжения - давлением, равным рабочему в системе плюс 0,5 Мпа (5 кгс/см<sup>2</sup>), но не более 1 Мпа (10 кгс/см<sup>2</sup>);

- для калориферов систем отопления и вентиляции - в зависимости от рабочего давления, устанавливаемого техническими условиями завода-изготовителя.

Минимальная величина пробного давления при гидравлическом испытании должна составлять 1,25 рабочего давления, но не менее 0,2 Мпа (2 кгс/см<sup>2</sup>).

28.6. Испытание на прочность и плотность узла управления и системы теплотребления производится при положительных температурах наружного воздуха. При температуре наружного воздуха ниже нуля проверка плотности допускается в исключительных случаях. Температура внутри помещений при этом должна быть не ниже +5 градусов Цельсия.

28.7. Испытание на прочность и плотность производится в следующем порядке:

- система теплотребления заполняется водой с температурой не выше 45 градусов Цельсия, полностью удаляется воздух через воздухопускные устройства в верхних точках;

- давление доводится до рабочего и поддерживается в течение времени, необходимого для осмотра всех сварных и фланцевых соединений, арматуры, оборудования, приборов, но не менее 10 минут;

- если в течение 10 минут не выявляются какие-либо дефекты, давление доводится до пробного (для пластмассовых трубопроводов время подъема давления до пробного должно быть не менее 30 минут).

Испытания на прочность и плотность производятся отдельно.

28.8. Системы считаются выдержавшими испытания, если во время их проведения:

- не обнаружены потения сварных швов или течи из нагревательных приборов трубопроводов, арматуры и другого оборудования;

- при испытаниях на прочность и плотность водяных систем в течение 5 минут падение давления не превысило 0,02 Мпа (0,2 кгс/см<sup>2</sup>);

- при испытаниях на прочность и плотность систем панельного отопления падение давления в течение 15 минут не превысило 0,01 (0,1 кгс/см<sup>2</sup>);

- при испытаниях на прочность и плотность систем горячего водоснабжения падение давления в течение 10 минут не превысило 0,05 МПа (0,5 кгс/см<sup>2</sup>); пластмассовых трубопроводов: при падении давления не более чем на 0,06 МПа (0,6 кгс/см<sup>2</sup>) в течение 30 минут и при дальнейшем падении в течение 2 часов не более чем на 0,02 МПа (0,2 кгс/см<sup>2</sup>).

28.9. Для систем панельного отопления, совмещенных с отопительными приборами, величина пробного давления не должна превышать предельного пробного давления для установленных в системе отопительных приборов.

28.10. Если результаты испытаний на прочность и плотность не отвечают приведенным условиям, необходимо выявить и установить утечки, после чего провести повторное испытание системы.

28.11. При испытании на прочность и плотность применяются пружинные манометры класса точности не ниже 1,5 с диаметром корпуса не менее 160 мм, шкалой на номинальное давление около  $4/3$  измеряемого, ценой деления 0,01 МПа (0,1 кгс/см<sup>2</sup>), прошедшие проверку и опломбированные.

## **29. Центральное отопление**

29.1. Эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать:

- поддержание оптимальной (не ниже допустимой) 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 (приложение № 4);
- равномерный прогрев всех нагревательных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допускаемого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;
- герметичность;
- немедленное устранение всех видимых утечек воды;
- ремонт или замена неисправных кранов на отопительных приборах;
- коэффициент смещения на элеваторном узле водяной системы не менее расчетного;

- наладка системы отопления, ликвидация излишне установленных отопительных приборов и установка дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.

29.2. Предельное рабочее давление для систем отопления с чугунными отопительными приборами следует принимать 0,6 МПа (6 кгс/см<sup>2</sup>), со стальными - 1,0 МПа (10 кгс/см<sup>2</sup>).

29.3. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно следить за исправным состоянием системы отопления, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии.

29.4. Промывка систем теплоснабжения производится ежегодно после окончания отопительного периода, а также монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб (в открытых системах до ввода в эксплуатацию системы также должны быть подвергнуты дезинсекции).

29.5. Системы промываются водой в количествах, превышающих расчетный расход теплоносителя в 3 - 5 раз, при этом должно достигаться полное осветление воды. При проведении гидropневматической промывки расход воздушной смеси не должен превышать 3 - 5-кратного расчетного расхода теплоносителя.

Для промывки используется водопроводная или техническая вода.

29.6. Подключение систем, не прошедших промывку, а в открытых системах - промывку и дезинсекцию, не допускается.



29.7. Диафрагмы и сопла гидроэлеваторов во время промывки системы отопления должны быть сняты. После промывки система сразу должна быть наполнена теплоносителем. Держать системы отопления опорожненными не допускается.

29.8. Теплообменники перед пуском системы следует очистить химическим или механическим способом.

29.9. Пробный пуск системы отопления следует производить после ее опрессовки и промывки с доведением температуры теплоносителя до 80 - 85 градусов Цельсия, при этом удаляется воздух из системы и проверяется прогрев всех отопительных приборов.

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

29.11. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой систем отопления.

29.12. Повышение давления теплоносителя (в том числе кратковременное) свыше допустимого при отключении и включении систем центрального отопления не допускается. Для защиты систем от аварийного повышения параметров теплоносителя от опорожнения в тепловых пунктах должны устанавливаться автоматические устройства.

29.13. Заполнение систем отопления следует производить через обратную линию с выпуском воздуха из воздухооборников или отопительных приборов. Давление, под которым подается вода в трубопроводы системы отопления, не должно превышать статическое давление данной системы более чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/см<sup>2</sup>) и предельно допустимое для отопительных приборов.

29.14. 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.

29.15. Выпуск воздуха из систем центрального отопления через воздухооборник, автоматические удалители воздуха 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.

29.16. В местах присоединения стояков к разводящим трубопроводам на чердаках и в подвальных помещениях следует устанавливать маркировочные щитки.

29.17. Трубопроводы в тепловых пунктах, чердачных и подвальных помещениях должны быть окрашены и иметь соответствующие маркировочные щитки с указанием направления движения теплоносителя. Задвижки и вентили должны быть пронумерованы согласно схеме (проекту).

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

29.19. Эксплуатация систем водяного отопления должна обеспечиваться проведением следующих работ:

- осмотр разводящих трубопроводов - не реже одного раза в месяц;
- 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. Необходимость промывки следует устанавливать в зависимости от степени загрязненности, определяемой по перепаду давлений на манометре до и после грязевиков;
- ежедневный контроль за температурой и давлением теплоносителя.

29.20. 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-регулирующие краны, имеющие дефект в конструкции должны заменяться на более совершенные).

29.21. Регулирующие органы задвижек и вентилей следует закрывать два раза в месяц до отказа с последующим открытием в прежнее положение.

29.22. Замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений должна производиться при каждом разбалчивании фланцевых соединений, снятии арматуры.

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

29.24. Отопительные приборы и трубопроводы на лестничных площадках должны быть окрашены масляной краской в два слоя.

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

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

29.27. На вводе в многоквартирный дом теплопроводов центрального отопления должна быть установлена запорная арматура, до и после нее - приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя).

29.28. КИП, регулирующая и запорная арматура должны находиться в технически исправном состоянии и отвечать установленным требованиям.

29.29. Регистрация температуры и давления теплоносителя должна производиться по показаниям термометров и манометров, а расхода тепла - по показаниям теплосчетчиков.

29.30. Пуск центробежных насосов в ручном режиме должен производиться при закрытой задвижке на нагнетании.

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

29.32. При пуске насосов:

- рабочие колеса центробежных насосов должны иметь правильное направление вращения - по направлению разворота корпуса;
- не должно быть биения вала;
- болты, крепящие центробежные насосы к основанию, должны быть надежно затянуты;
- сальники насосов должны быть плотно набиты, подтянуты и не иметь сверхнормативных течей;
- соединительная муфта агрегата должна быть ограждена съемным кожухом.

29.33. 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.

29.34. Температура корпусов подшипников насосов не должна превышать 80 градусов Цельсия, в противном случае, необходимо заменить смазку.

29.35. Мягкие вставки и виброизолирующие основания насосов должны 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.

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

29.37. При отключении системы отопления от тепловой сети вначале следует закрывать задвижку на подающем трубопроводе. При закрытии задвижки необходимо убедиться, что давление в подающей сети должно сравняться с давлением в обратном трубопроводе, только после этого - на обратном.

## **30. Горячее водоснабжение**

30.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано обеспечить исправную работу системы горячего водоснабжения, устраняя выявленные недостатки.

30.2. Системы горячего водоснабжения многоквартирного дома, а также трубопроводы внутриквартирной сети по окончании ремонта следует испытывать на давление, равное 1,25 рабочего, но не выше 1,0 МПа (10 кгс/см<sup>2</sup>) и не ниже 0,75 МПа (7,5 кгс/см<sup>2</sup>).

30.3. Магистраль 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.

30.4. Давление в системе горячего водоснабжения следует поддерживать

0,05 - 0,07 Мпа (0,5 - 0,7 кгс/см) выше статического давления.

30.5. Водонагреватели и трубопроводы должны быть постоянно наполненными водой.

30.6. 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.

30.7. 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.

30.8. Для снижения теплопотерь следует изолировать стояки систем горячего водоснабжения эффективным теплоизоляционным материалом.

30.9. Калибр и пределы измерения водосчетчика должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор. В случае завышения объемов воды, проходящей через водомер, необходимо заменить его на водомер требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем.

30.10. Устройства водоподготовки для систем горячего водоснабжения должны быть исправными.

### **31. Децентрализованное теплоснабжение**

31.1. Эксплуатация системы децентрализованного теплоснабжения жилого дома с крышной котельной должна обеспечивать:

- поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;

- поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком регулирования температуры воды в системе отопления;

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

- поддержание требуемой температуры и давления воды на горячее водоснабжение в соответствии с установленными нормами.

31.2. Все системы крышной котельной должны заполняться водой, исключая коррозионные повреждения и отложения накипи.

31.3. Перед подключением к котельной отопительной системы следует ее предварительно промыть гидropневматическим или химическим способом для удаления скопившейся грязи и накипи.

31.4. Давление газа в газопроводе в помещении котельной не должно превышать 5 кПа.

31.5. Газопровод должен подводиться к котельной по наружной стене многоквартирного дома открыто в местах, удобных для обслуживания и исключая возможность его повреждения.

31.6. Газопроводы не должны пересекать вентиляционные решетки, оконные и дверные проемы. На газопроводах должны быть продувочные трубопроводы диаметром не менее 20 мм. Концы продувочных трубопроводов

должны быть защищены от попадания в них атмосферных осадков.

31.7. Запорная арматура на продувочном газопроводе должна постоянно находиться в открытом положении. Продувать газопроводы теплогенераторов через горелочные устройства запрещается.

31.8. Газопроводы в помещении котельной должны быть проложены открыто, по всей длине газопроводов должен быть обеспечен доступ для регулярного осмотра и контроля.

31.9. Внутренние газопроводы и теплогенераторы должны подвергаться техническому осмотру не реже 1 раза в месяц, текущему ремонту - не реже 1 раза в год.

31.10. Места установки отключающей и регулирующей арматуры должны иметь искусственное освещение.

31.11. Высота выступающей части дымоотвода крышной котельной над плоской крышей должна быть не менее 1,2 м, для неплоской крыши дымоотвод должен выступать над коньком крыши на 0,8 м, а если расстояние до соседнего здания не превышает 3 м, то дымоотвод должен на 0,8 м выступать над уровнем крыши этого соседнего здания.

31.12. Дымовые трубы должны подвергаться периодической проверке и очистке не реже одного раза в год.

31.13. Допустимые уровни звукового давления и уровня звука в котельной в процессе эксплуатации не должны превышать 60 дБ.

31.14. Ограждающие конструкции крышной котельной должны обеспечивать допустимый уровень шума в помещениях, расположенных под котельной, а в прилегающих к крышной котельной квартирах не выше 35 дБ.

31.15. Крышная котельная должна быть оборудована молниезащитой.

Все детали котельного оборудования, которые при аварийном состоянии могут оказаться под напряжением, должны иметь защитное заземление с занулением.

31.16. Пол котельной должен иметь гидроизоляцию, рассчитанную на высоту залива водой до 10 см.

31.17. При останове теплогенераторов температура воздуха в помещении котельной не должна опускаться ниже 10 градусов Цельсия.

31.18. Вентиляция котельной должна быть независимой от вентиляции многоквартирного дома.

## **32. Внутренние устройства газоснабжения**

32.1. Монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, присоединение их к газопроводам, системам поквартирного водоснабжения и теплоснабжения производится специализированными организациями.

32.2. Самовольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования не допускаются. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация.

32.3. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно:  
- содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и

дымоходы;

- обеспечить герметичность и плотность дымоходов, исправное состояние и расположение оголовка относительно крыши и близко расположенных сооружений и деревьев без зоны ветрового подпора;

- обеспечить исправное состояние оголовков дымовых и вентиляционных каналов и отсутствие деревьев, создающих зону ветрового подпора;

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

- 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, где имеются газопроводы и оборудование, работающее на газе, соответствие электропроводки предъявляемым к ней требованиям;

- согласовывать с эксплуатационными организациями газораспределительных систем производство земляных работ в охранных зонах систем и посадку зеленых насаждений вблизи газораспределительных систем;

- своевременно заключать договоры со специализированными организациями на техническое обслуживание и ремонт (в том числе замену) внутренних устройств газоснабжения;

- обеспечить соблюдение требований технического и санитарного состояния помещений, где установлено газоиспользующее оборудование.

32.4. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечивать периодические проверки:

а) дымоходов:

- сезонно работающего газоиспользующего оборудования - перед отопительным сезоном;

- кирпичных - один раз в три месяца;

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

- отопительно-варочных печей - три раза в год (перед началом и среди отопительного сезона, а также в весеннее время);

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

32.5. В зимнее время не реже одного раза в месяц, а в районах северной строительно-климатической зоны не реже двух раз в месяц должен производиться осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки.

### 33. Электрооборудование

33.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно 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;

- 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;

- осветительных установок помещений общего пользования 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;

- силовых и осветительных установок, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов;

- электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (при наличии);

- автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.

33.2. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано:

- обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации;

- 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;

- контролировать использование в осветительных приборах коридоров, лестничных клеток, подъездов и других общедомовых помещениях ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемой по условиям освещенности;

- не допускать нарушения графиков работы электрооборудования;

- в насосных установках применять электродвигатели требуемой мощности;

- осуществлять очистку от пыли и грязи окон, потолочных фонарей и светильников на лестничных клетках, 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 дома или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности;

- немедленно сообщать в ресурсоснабжающую организацию об авариях в

системе внутридомового электроснабжения, связанных с отключением питающих линий и/или несоблюдением параметров подающейся электрической энергии;

- принимать меры по предупреждению повреждений в электрической сети, приводящих к нарушениям режима ее функционирования, с целью предотвращения повреждений бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры.

33.3. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано обеспечить сохранность приборов учета электроэнергии, установленных вне квартир (на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других помещениях общего пользования).

#### **34. Вентиляция**

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

34.2. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно проводить:

- 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.

34.3. Чердаки должны иметь дощатые мостики или настилы для перехода через вентиляционные короба и воздуховоды, исправное состояние которых следует проверять ежегодно. Все деревянные конструкции должны иметь огнезащиту.

34.4. Теплые чердаки, используемые в качестве камеры статического давления вентиляционных систем, должны быть герметичны.

34.5. Вентиляционным отверстием такого чердачного помещения является сборная вытяжная шахта.

34.6. 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 фальцевыми защелками;
- предохранительные решетки с ячейками 30 x 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 12 градусов Цельсия.

34.7. Дезинсекция чердачных помещений должна производиться не реже одного раза в год, а вентиляционных каналов - не реже одного раза в три года.

34.8. Вентиляционные системы в жилых домах должны регулироваться в



зависимости от резких понижений или повышений текущей температуры наружного воздуха и сильных ветров.

34.9. При температуре воздуха -25 градусов Цельсия и ниже во избежание опрокидывания тяги в помещениях верхних этажей прикрывать общий шибер или дроссель-клапан в вытяжной шахте вентиляционной системы не рекомендуется.

34.10. Воздуховоды, каналы и шахты в неотапливаемых помещениях, имеющие на стенках во время сильных морозов влагу, должны быть дополнительно утеплены эффективным биостойким и негорючим утеплителем.

34.11. Оголовки центральных вытяжных шахт естественной вентиляции должны иметь зонты и дефлекторы.

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

### **35. Внутренний водопровод и канализация**

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

35.2. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечивать:

- 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.);

- устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем отопления, водоснабжения (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), систем вентиляции, регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки;

- 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;

- предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации;

- обслуживание насосных установок систем водоснабжения и местных очистных установок систем канализации.

35.3. Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 градусов Цельсия. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

35.4. Трубопроводы в помещениях с большой влажностью следует выполнять с гидро- и теплоизоляцией.

### **36. Мусоропроводы**

36.1. Мусоропровод включает в себя клапаны, дефлектор, зачистное моеще-дезинфицирующее устройство, шибер и мусоросборную камеру с оборудованием.

36.2. Мусоропровод с загрузочными клапанами в многоквартирном доме располагают на площадках отапливаемых лестничных клеток или в поэтажных холлах.

36.3. На промежуточных площадках лестничных клеток загрузочные клапаны следует размещать через этаж. В южной климатической зоне ствол мусоропровода может размещаться на неотапливаемых лестничных клетках и в наружных переходах. В Северной климатической зоне ствол мусоропровода располагают в глубине многоквартирного дома.

36.4. Ствол мусоропровода должен удовлетворять следующим требованиям:

- ствол мусоропровода должен изготавливаться из материалов, соответствующих противопожарным и санитарным требованиям, все его неподвижные соединения (стыки труб, крепления клапанов и т.д.) должны быть водо-, дымо- и воздухонепроницаемыми;
- в месте прохода каналов через кровлю должна быть обеспечена водонепроницаемость;
- внутренняя поверхность ствола выполняется гладкой, без уступов, раковин, трещин и наплывов;
- открыто расположенный ствол мусоропровода необходимо отделять от строительных конструкций звукоизолирующими упругими прокладками;
- в нижней части ствола мусоропровода должен быть установлен шибер;
- выход ствола мусоропровода в мусоросборной камере должен обеспечивать возможность установки под ним стандартного контейнера;
- ствол мусоропровода должен иметь эффективную систему вентиляции с проходом воздуха по стволу из мусоросборной камеры, оборудован промывочным и прочистным устройством;
- вентиляционный канал ствола должен быть выполнен из негорючего материала и иметь гладкую внутреннюю поверхность.

36.5. Загрузочный клапан мусоропровода должен соответствовать следующим требованиям:

- размеры ковша клапана должны исключать возможность выбрасывания в мусоропровод предметов, габариты которых больше внутреннего диаметра ствола;
- ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних положениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухонепроницаемость загрузочного клапана;
- ковш должен иметь блокировку в закрытом положении;
- в любом положении ковш не должен перекрывать внутреннее сечение ствола мусоропровода;
- при открытом ковше его загрузочное отверстие фиксируется в положении, близком к горизонтальному;

- загрузочные клапан и ковш должны обеспечивать свободное перемещение твердых коммунальных отходов в ствол мусоропровода;
- внутренняя поверхность ковша должна быть гладкой и иметь стойкое антикоррозионное покрытие.

36.6. Шибер мусоропровода должен соответствовать следующим требованиям:

- не сужать проходного сечения ствола мусоропровода;
- обеспечивать перекрытие ствола в период замены заполненного контейнера, а также в период профилактических и ремонтных работ;
- иметь встроенный автоматический огнеотсекатель для исключения проникновения горючих газов в ствол мусоропровода при возникновении пожара в мусоросборной камере;
- изгиб патрубка шибера не должен превышать 20 мин. к оси ствола мусоропровода.

36.7. Мусоросборная камера должна соответствовать следующим требованиям:

- размещаться на отметке 0,05; габариты и планировка должны обеспечивать возможность установки и обслуживания необходимого количества контейнеров 0,6 м;
- должна иметь водопровод с краном диаметром 15 мм и шлангом для промывки мусоросборников и помещения камеры (при наличии в доме централизованного горячего водоснабжения иметь подвод горячей и холодной воды);
- стены камеры должны быть облицованы керамической плиткой, а потолок окрашен масляной краской;
- в полу камеры должен быть трап диаметром не менее 100 мм, подсоединенный к канализации;
- пол должен быть водонепроницаемым с уклоном 0,01 к трапу;
- 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 контейнера, но не менее 0,8 м;
- мусоросборная камера должна иметь искусственное освещение с установкой светильника в пыленепроницаемом и влагозащитном исполнении; температура воздуха в камере должна быть не менее +5 градусов Цельсия;
- ограждающие конструкции мусоросборной камеры должны быть дымо-, воздухо- и звуко- непроницаемыми и негорючими с пределом огнестойкости не менее 1 ч (EI 60) и классом пожароопасности КО. Камера должна быть оснащена автоматическим спринклерным пожаротушением;
- контейнеры вместимостью 0,4 - 0,6 м должны быть установлены под открытым шибером, должны иметь две пары поворотных обрезиненных металлических колес диаметром не менее 150 мм для перемещения контейнеров к месту подъезда мусоровозного транспорта;
- камера должна быть обеспечена подъездом для мусоровозного

транспорта и удобным подвозом контейнеров к месту остановки мусоровозного транспорта и иметь самостоятельный вход, изолированный глухими стенами от рядом расположенных окон и входов в лестничную клетку;

- мусоросборные камеры не должны граничить с жилыми помещениями;
- камера должна быть обеспечена естественной вытяжной вентиляцией, осуществляемой через ствол мусоропровода.

36.8. Зачистное моюще-дезинфицирующее устройство устанавливается между стволом и вентиляционным каналом, выше последнего загрузочного клапана, и должно соответствовать следующим требованиям:

- обеспечивать регулярную промывку, очистку от наслоений отходов и дезинсекцию внутренней поверхности ствола мусоропровода;
- иметь автоматическую остановку узла прочистки (щетki с грузом) в нижнем и верхнем положении и при провисании троса, а также при перегрузе привода;
- иметь выносной пульт (с кнопками нажимного действия) управления приводом перемещения узла прочистки;
- иметь механический фиксатор верхнего положения узла прочистки;
- иметь смеситель для автоматического приготовления и подачи на стенки ствола дезинфицирующего водного раствора. Должен быть обеспечен визуальный контроль за расходом дезинфицирующего средства;
- иметь автоматическое спринклерное устройство для подачи воды в ствол при возгорании засоров внутри ствола.

36.9. Сбрасывание коммунальных 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 завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для дворового смета. Сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости не допускается.

36.10. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечивать:

- уборку, мойку и дезинфекцию загрузочных клапанов;
- очистку, промывку и дезинфекцию внутренней поверхности стволов мусоропроводов;
- своевременную замену заполненных контейнеров под стволами мусоропроводов на порожние;
- вывоз контейнеров с отходами с места перегрузки в мусоровоз;
- очистку и мойку мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером;
- профилактический осмотр всех элементов мусоропровода;
- устранение засоров.

36.11. Планово-предупредительный текущий ремонт мусоропроводов следует осуществлять один раз в пять лет.

41.11. Отходы из камер должны удаляться ежедневно. Перед удалением или заменой контейнеров следует закрывать шибер части ствола мусоропровода.

41.12. Контейнер с отходами следует к моменту перегрузки в мусоровоз удалить из мусоросборной камеры на отведенную площадку. При наличии в камере 2-х и более контейнеров заполненный контейнер следует своевременно заменять, плотно закрывая его крышкой.

41.13. Мусоросборные камеры должны содержаться в чистоте, а после удаления отходов убираться и промываться. Мокрая уборка камеры 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).

41.14. Помещение камеры и ее оборудование периодически следует подвергать дезинфекции, дезинсекции и дератизации службой санэпидемстанции с участием рабочих по обслуживанию мусоропровода. Складирование твердых коммунальных отходов, их разбор и отбор вторсырья в камере категорически запрещается. В перерывах между работами в мусоросборных камерах их двери должны быть плотно закрыты и находиться на запоре.

41.15. Внутренняя и внешняя промывка контейнеров должна производиться с помощью щеток и мыльно-содовых растворов в мусоросборной камере.

41.16. Загрузочные клапаны и полы под ними должны содержаться в чистоте. Ковши и наружная поверхность загрузочных клапанов должны 1 раз в месяц промываться щеткой с мыльно-содовым раствором (100 г соды и 25 г мыла на ведро воды). После промывки клапаны следует протирать.

41.17. Очистка, промывка и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов должны производиться регулярно и с применением дезинфицирующих средств.

41.18. Работа вытяжной вентиляции из мусоропроводов через открытое отверстие загрузочного клапана в нижнем и верхнем этажах должна проверяться ежемесячно по отклонению полости тонкой бумаги внутрь клапана. Определять наличие тяги в стволе мусоропроводов по отклонению пламени не допускается.

41.19. Кратность обмена воздуха, удаляемого через ствол мусоропровода, равна 1 объему помещения мусоросборной камеры, расчетная температура воздуха в мусоросборной камере и в зоне прохождения ствола мусоропровода в холодный период года -5 градусов Цельсия.

41.20. Прочистку ствола мусоропровода от засора следует осуществлять проливкой в течение 1 минуты воды из моюще-дезинфицирующего устройства в режиме "очистка-мойка" с последующим опусканием груза с ершом моюще-дезинфицирующего устройства.

41.21. Нарушать целостность и герметичность ствола мусоропровода категорически запрещается.

## **VI. Содержание систем электросвязи**

42. Под системами электросвязи понимаются:

- телефонная связь сети общего пользования;

- система приема телевизионных программ;
- система доступа к информационно-телекоммуникационной сети

"Интернет";

- система видеонаблюдения;
- система охраны входов в жилое здание с использованием домофона.

43. Строительство систем электросвязи в многоквартирных домах, на придомовой территории многоквартирных домов допускается при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии со статьями 44 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

44. Ввод кабелей сетей систем электросвязи в многоквартирные дома должен быть подземным и надлежащим образом герметизирован со стороны подвалов либо выполнен иным способом, не противоречащим законодательству и муниципальным правовым актам соответствующих муниципальных образований и согласованным с заинтересованными организациями и собственниками помещений в многоквартирном доме в установленном порядке.

45. Оборудование систем электросвязи размещается в специальных помещениях для размещения данного оборудования. Допускается размещение оборудования систем электросвязи при наличии свободного пространства в помещении электрощитовой.

46. При отсутствии помещений, указанных в пункте 45 настоящих Правил, допускается строительство (размещение) сооружений и/или сетей систем электросвязи за пределами специальных помещений многоквартирных домов в металлических шкафах на чердаках, в подвалах и технических подпольях при обеспечении сохранности оборудования и круглосуточного доступа к нему для обслуживания и ремонта. При отсутствии чердаков и подпольев строительство (размещение) сооружений и/или сетей систем электросвязи допускается в подъездах жилых домов, в местах, не препятствующих свободному проходу населения.

47. Магистральные и распределительные участки сетей систем электросвязи в многоквартирных домах прокладываются в существующих слаботочных нишах либо путем установки труб на лестничных клетках, в коридорах, на чердаках, в подпольях, технических этажах и других помещениях, доступных для обслуживающего персонала в любое время суток.

48. Прокладка кабелей сетей систем электросвязи в технических подпольях и подвалах осуществляется на кабельных лотках. В технических подпольях и подвалах допускается крепление кабелей сетей систем электросвязи к стенам с помощью хомутов (без провисаний), совместная прокладка кабелей на одной полке, а также прокладка кабелей на отдельных участках вне лотков в полимерных трубах.

49. Прокладка абонентских линий в многоквартирных домах от этажных шкафов до квартиры осуществляется в электротехнических коробах, плинтусах или каналах строительных конструкций. При этом число каналов в коробах и плинтусах должно быть не менее двух. Допускается прокладка абонентских линий в трубах в подготовке пола. Допускается прокладка абонентских линий,

выполненных кабелем марки ТРП (телефонный распределительный провод), открытым способом по стенам, плинтусам. Установка и эксплуатация электротехнических коробов и иного оборудования осуществляется в порядке, предусмотренном договором.

50. Установка труб и электротехнических коробов на лестничных клетках, в коридорах, на чердаках, в подпольях, технических этажах и других помещениях при наличии проходимых каналов в существующих слаботочных нишах не допускается.

51. Ремонт мест, элементов конструкций многоквартирных домов, нарушенных в результате строительства и/или реконструкции сооружений и/или сетей систем электросвязи, осуществляется за счет средств организаций, оказывающих услуги электросвязи.

52. Бремя по содержанию сооружений и/или сетей систем электросвязи в многоквартирных домах несут соответствующие организации, оказывающие услуги электросвязи.

53. Организации, оказывающие услуги электросвязи, обязаны содержать сооружения и/или сети систем электросвязи в исправном техническом состоянии, обеспечивать постоянный контроль, своевременно проводить плановые, планово-профилактические, предупредительные и ремонтные работы, реконструкцию, устранять повреждения, обеспечить наличие идентифицирующих маркировок.

54. При эксплуатации сооружений и/или сетей электросвязи в многоквартирных домах не допускается:

- эксплуатация кабелей и проводов, имеющих провисы, надрывы изоляционных оболочек и иные механические и химические повреждения;
- содержание вводов кабелей без надлежащей герметизации;
- эксплуатация магистральных и распределительных участков сетей систем электросвязи, размещенных в многоквартирных домах, открытым способом;
- эксплуатация кабелей сетей систем электросвязи в технических подпольях и подвалах вне кабельных лотков, за исключением случаев, указанных в пункте 48 настоящих Правил;
- размещение абонентских линий вне электротехнических коробов, плинтусов или каналов строительных конструкций;
- эксплуатация оборудования систем электросвязи без защитного заземления.

55. Порядок предоставления доступа организациям, оказывающим услуги электросвязи, к сооружениям и/или сетям систем электросвязи в рабочее и нерабочее время, выходные и праздничные дни, для подключения и обслуживания абонентов, выполнения планово-профилактических работ, аварийно-восстановительных работ, текущего и капитального ремонта систем электросвязи, работ по расширению, модернизации, техническому перевооружению систем электросвязи обеспечивается организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, в соответствии с договором.

56. Организации, оказывающие услуги электросвязи, имеют право на доступ к системам электросвязи для выполнения аварийно-восстановительных

работ круглосуточно, семь дней в неделю по согласованию с организацией, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом.

## **VII. Особенности технического содержания многоквартирных домов на различных территориях**

57. Лица, осуществляющие управление многоквартирными домами в районах с особыми условиями, должны проводить наблюдения за техническим состоянием многоквартирных домов и инженерного оборудования в процессе их эксплуатации, организовывать и непосредственно участвовать в осуществлении мероприятий по предупреждению и устранению повреждений многоквартирных домов 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.

### **58. Районы просадочных грунтов**

58.1. За многоквартирным домом, построенным на участках, имеющих макропористые лессовые грунты второго типа по просадочности с частичным устранением просадочных свойств механическим уплотнением или на естественном основании, должно осуществляться постоянное наблюдение.

58.2. Водосборные 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.

58.3. Измерение величины осадок и просадочных деформаций должно производиться нивелированием по установленным на цоколе многоквартирного дома и на несущих поперечных стенах осадочным маркам, 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.

58.4. 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 регулярно.

58.5. После продолжительных ливневых дождей (в течение 2 - 3 дней) следует производить внеочередную нивелировку и детальный осмотр несущих конструкций, определять места скопления ливневых вод и принимать срочные меры для их удаления.

58.6. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечивать профилактическую прочистку сетей канализации в многоквартирных домах 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.

58.7. Маяки при обнаружении неровностей осадков фундаментов, а также деформаций в виде трещин следует устанавливать на стены и фундаменты немедленно, а источники увлажнения грунта следует устранять в возможно



короткие сроки.

58.8. Восстановление прочности деформационных элементов, конструкций и многоквартирного дома в целом следует осуществлять после устранения источников замачивания и возможности появления просадочных деформаций при дальнейшей эксплуатации дома.

58.9. 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).

58.10. Предупреждение новых просадок фундаментов при повторном замачивании грунта в основании при значительной величине потенциально возможной дополнительной просадке фундаментов должно достигаться одним из следующих вариантов:

- заменой при капитальном ремонте 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.

58.11. Не допускаются:

- заделка стыков раструбных соединений трубопроводов цементом;
- применение песка, строительного мусора и других дренирующих материалов для обратной засыпки траншей и фундаментов дома.

Должны быть обеспечены:

- установка запорных устройств в сетях водоснабжения;

выпуски для отвода вод из каналов, лотков и пр

58.12. 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).

**59. Районы засоленных грунтов**

59.1. Подземные сооружения и конструкции, части многоквартирного дома, металлические и железобетонные трубы на засоленных грунтах должны быть защищены от солевой коррозии специальными защитными покрытиями.

59.2.В подвалах и технических подпольях на засоленных грунтах устройство заглубленных лотков, каналов, тоннелей, приямков следует производить с использованием кислотостойких бетонов, кислотоупорного кирпича и антикоррозионных покрытий.

59.3.На трещины, перекрытия кладки и другие деформации здания на засоленных грунтах следует установить специальные маяки; следить за их раскрытием, определять места расположения источника замачивания, устранить его.

59.4.Восстановление целостности деформационных элементов и конструкций многоквартирного дома следует проводить после выявления возможности развития просадок сооружения при дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома. Эта величина просадок определяется на условиях полного удаления из засоленных грунтов легкорастворимых солей.

## **60. Районы подрабатываемых территорий**

60.1.Характер и объем мер защиты многоквартирных домов 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 способность здания, а также материальный ущерб от будущей подработки и меры ответственности за него предприятия, производящего подработку.

60.2.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 поясков, анкеровка в стены концов балок перекрытий, устройство компенсационных траншей, гибких вводов коммуникаций в здания и т.п. должны удовлетворять установленным требованиям.

60.3.В напорных санитарно-технических коммуникациях, построенных без учета влияния подземных работ, следует уточнить установку компенсаторов, усилить сварные стыки, снять напряжение разрезкой трубопровода с последующей варкой вставок, установить дополнительную арматуру и др.

60.4.Во время активной стадии процесса сдвижки земной поверхности, вызванного подработкой, необходимо производить внеочередной осмотр многоквартирного дома, 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 изменений и повреждений, имевшихся в конструкциях до начала влияния горных выработок, нанести на чертежи или схемы, описать в журнале и немедленно предъявить организации, производящей горные работы, для принятия дополнительных мер защиты многоквартирного дома.

60.5.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 кладки, устанавливать жесткие металлические рамы (обоймы) и др. В период производства горных работ в многоквартирном доме следует производить обивку потолков фанерой по существующей деформирующей 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.

60.6. Самотечные линии канализации, включая дворовые сети (при сравнительно небольших нарушениях до образования контуклонов), 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.

60.7. После окончания активной стадии процесса сдвижки основания дома или группы домов следует произвести общий осмотр таиых домов.

#### **61. Районы сейсмические (6 баллов и выше)**

61.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом в сейсмических районах, должно обеспечивать сохранность конструкций многоквартирных домов, контроль за принятием мер по предупреждению аварий инженерного оборудования, поддержание порядка, безопасности во время землетрясения и устранять повреждения многоквартирных домов и инженерных сетей после землетрясения в возможно короткие сроки.

61.2. При производстве ремонтных работ в многоквартирных домах 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.

61.3. Трещины в штукатурке несущих конструкций следует заделывать только после расчистки и осмотра конструкции.

61.4. В многоквартирных домах не допускается:

- заделывать трещины и поверхностные повреждения, не удостоверившись, в каком состоянии находится несущая конструкция;
- оштукатуривать бетонные поверхности потолков, в том числе и сборные железобетонные настилы (допускается только затирка или шпаклевка);

- заделывать наглухо в стенах или в фундаменте выводы сантехнических коммуникаций;

- 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.

61.5. Пользование лифтами во время землетрясений не допускается.

61.6. Тротуар и площадки перед подъездами (входами) использовать для постоянных стоянок транспорта и мест складирования не допускается.

61.7. Кюветы и арыки, имеющиеся вблизи выхода из многоквартирного дома, должны быть перекрыты прочными настилами для пешеходов.

61.8. После землетрясения следует производить внеочередные осмотры многоквартирного дома, его оборудования, коммуникаций.

61.9. На опасных зонах необходимо поставить маяки.

## **62. Районы вечной мерзлоты**

62.1. Эксплуатация многоквартирных домов 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.

62.2. В первые два - три года эксплуатации многоквартирного дома 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).

62.3. Теплоизоляцию поверхности земли в проветриваемом подполье на протяжении теплого периода года следует усиливать. В случае имеющегося охлаждения поверхности грунта с помощью побудительной вентиляции необходимо увеличивать циркуляцию воздуха, прекращая ее в зимний период, когда температура наружного воздуха приближается к среднегодовой температуре вечномерзлой толщи.

62.4. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно обеспечивать сохранность теплоизоляции перекрытия над подпольем и его герметизацию, не допуская при ремонтах зданий снижение его теплозащитных показателей.

62.5. Затекание под многоквартирный дом поверхностных вод с тротуаров и придомовой территории не допускается.

62.6. Охлаждающие устройства и наружные отверстия проветриваемого подполья необходимо осматривать в зимний период 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 отверстия вентиляционных решеток.

62.7. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, при увеличении против проектных предложений глубины оттаивания грунта или увеличение осадки здания, или появления в нем значительных деформаций обязана принять необходимые предупредительные и восстановительные меры, обеспечивающие прекращение деформаций и осадку домов.

62.8. В многоквартирных домах, 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.

62.9. Промерзание специально созданного под зданием талика не допускается.

62.10. Наружные коммуникационные линии (проходные галереи, короба, трубопроводы, расположенные в подпольях, смотровые колодцы, стыки) и изоляция трубопроводов должны находиться под постоянным контролем и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом.

62.11. Утечка воды в грунт из водопровода, канализации и теплофикационных сетей должна немедленно устраняться после ее обнаружения.

62.12. Водопровод и канализация должны быть обеспечены от замерзания конструктивными мероприятиями (теплоизоляция, установка греющего кабеля и др.).

62.13. Температура воды в водопроводных линиях в конечных точках водоразбора и в канализационных линиях при выходе из трубопровода должна быть не ниже 5 градусов Цельсия.

62.14. 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.

62.15. Воды, спускаемые из системы центрального отопления, необходимо спускать в незастроенные пониженные места, находящиеся на расстоянии не менее 40 м от многоквартирного дома.

62.16. Регулирование водоотвода поверхностных и грунтовых вод должно быть обязательным мероприятием содержания (благоустройства) придомовой территории и многоквартирного дома.

62.17. 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.

62.18. 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.

62.19. Сбор кюветами поверхностной воды и отвод ее должен быть обеспечен на протяжении всего теплого периода года. В летний период кюветы должны ежемесячно осматриваться, очищаться и ремонтироваться, а в начале снеготаяния - освобождаться от снега.

62.20. Появление и развитие на территории наледей должно быть приостановлено и ликвидировано.

62.21. 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 мерзлотному реперу, защищенному от каких-либо повреждений, осадок и выпучивания.

Приложение № 1

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ  
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ  
ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА  
И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
<b>КРОВЛЯ</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)

ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	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)
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - 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 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	1 ч.
Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Приложение № 2

### ПАСПОРТ ГОТОВНОСТИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ

город \_\_\_\_\_ район \_\_\_\_\_

#### ПАСПОРТ

готовности объекта жилищно-коммунального назначения  
к работе в зимних условиях

адрес \_\_\_\_\_  
принадлежность объекта \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 200\_ г.

#### I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Назначение объекта (жилое, промышленное, ремонтно-эксплуатационное, административное) \_\_\_\_\_
2. Год постройки \_\_\_\_\_
3. Характеристика объекта:  
износ в % \_\_\_\_\_ этажность \_\_\_\_\_ подъездов \_\_\_\_\_

наличие подвалов, цокольных этажей, м<sup>2</sup>, общей площади \_\_\_\_\_  
 количество квартир \_\_\_\_\_ (шт.)  
 общая полезная площадь объекта \_\_\_\_\_ (кв. м)  
 жилая площадь \_\_\_\_\_ (кв. м)  
 нежилая площадь \_\_\_\_\_, в том числе  
 под производственные нужды \_\_\_\_\_ (кв. м)  
 4. Характеристика инженерного оборудования, механизмов (их количество) \_\_\_\_\_  
 5. Источники:  
 теплоснабжения \_\_\_\_\_  
 газоснабжения \_\_\_\_\_  
 твердого и жидкого топлива \_\_\_\_\_  
 энергоснабжения \_\_\_\_\_  
 Системы АПЗ и дымоудаления \_\_\_\_\_

## II. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ ПРОШЕДШЕГО 200\_ г.

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 200_ г.
-----	---	------	---	---

## III. ОБЪЕМЫ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ ОБЪЕКТА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ 200\_ г.

п/п	Виды выполненных работ по конструкциям здания и технологическому и инженерному оборудованию	Единицы измерения	Всего по плану подготовки к зиме	Выполнено при подготовке к зиме
	2	3	4	5
	Объем работ			
	Ремонт кровли			
	Ремонт чердачных помещений, в том числе: - утепление (засыпка) чердачного перекрытия - изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных баков			
	Ремонт фасадов, в том числе: - ремонт и покраска - герметизация швов - ремонт водосточных труб - утепление оконных проемов - утепление дверных проемов			
	Ремонт подвальных помещений, в том числе: - изоляция трубопроводов - ремонт дренажных и водоотводящих устройств			
	Ремонт покрытий дворовых			



территорий, в том числе: - отмосток - прямков			
Ремонт инженерного оборудования, в том числе: 1) центрального отопления: радиаторов трубопроводов запорной арматуры промывка и опрессовка 2) котельных: котлов на газовом топливе то же, на угле тепловых пунктов элеваторных узлов 3) горячего водоснабжения: трубопроводов запорной арматуры промывка и опрессовка 4) водопровода: ремонт и замена арматуры ремонт и изоляция труб 5) канализации: ремонт трубопроводов ремонт колодцев промывка системы 6) электрооборудования: световой электропроводки силовой электропроводки вводных устройств электрощитовых электродвигателей			
Другие работы			
Обеспеченность объекта:			

котельных топливом \_\_\_\_\_ (указать запас в днях)  
 \_\_\_\_\_ (тыс. куб. м)  
 горюче-смазочными материалами и бензином \_\_\_\_\_ (тыс. усл. т)  
 пескосоляной смесью и химреагентами \_\_\_\_\_ (тыс. куб. м)  
 инструментом и инвентарем для зимней уборки территорий \_\_\_\_\_ (шт.)

#### IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА К ЗИМЕ 200\_ г.

Комиссия в составе:  
 председателя - ответственного  
 руководителя обслуживающего  
 предприятия \_\_\_\_\_  
 членов комиссии:  
 представителей общественности:  
 1.

2.

3.

представителей специализированных организаций:

1.

2.

3.

и т.д.

произвела проверку вышеуказанного объекта и подтверждает, что данный объект к эксплуатации в зимних условиях подготовлен.

Председатель комиссии: \_\_\_\_\_ (подпись)

Члены: \_\_\_\_\_ (подпись)

"\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Разрешаю эксплуатацию данного дома в зимних условиях 200\_\_ г.

Приложение № 3  
(рекомендуемое)

### НЕИСПРАВНОСТИ ПЕЧЕЙ, ПРИЧИНЫ И МЕТОДЫ ИХ УСТРАНЕНИЯ

п/п	Вид неисправности, внешнее проявление	Вероятная причина неисправности	Метод устранения не исправности
	2	3	4
	Постепенное ослабление тяги. Слабое горение топлива, при открытой топочной дверке дым поступает в помещение	Засорение дымоходов или дымовых каналов (труб)	Полная чистка печи от сажи, удаление из каналов обвалившейся кладки, раствора и т.п.
	Внезапное резкое ослабление тяги, из трубы выбивается тонкая струйка дыма	Обрушение расщетки, перекрыши или другой части печи	Устранить место повреждения проверкой тяги в дымоходах, начиная с дымовой трубы. Для этого вначале необходимо сжечь бумагу над вьюшкой, затем в прочистном отверстии под трубой и т.д. Изменение тяги укажет на место повреждения. При обрушении кирпичей необходимо их извлечь, разобрать кладку и восстановить разрушенное место
	Полное отсутствие тяги при растопке печи	В дымовой трубе и дымоходах находится холодный воздух	Сжечь над вьюшкой или в месте, предусмотренном для чистки, бумагу, стружку и т.п.
	При ветре дым	Тяга в трубе	Нарастить дымовую трубу с

выбивается в помещение через топочную дверку и конфорки плиты	недостаточна. Каналы трубы размещены в зоне ветрового подпора	таким расчетом, чтобы ее оголовок был выведен из зоны ветрового подпора
Из дымовой трубы стекает вода, труба дымообороты покрываются влагой. Часть влаги выходит на наружную поверхность трубы в виде темных пятен	Температура отходящих газов ниже температуры конденсации водяных паров в дымовой трубе	Поднять температуру отходящих газов на выходе из канала (трубы) на 15 град. С выше точки росы, для чего: а) сократить длину дымооборотов в печах с большим числом дымооборотов; б) в печах с малыми размерами топливника увеличить его размеры и поставить колосниковую решетку большего сечения с целью возрастания количества теплоты; в) увеличить толщину стенок канала (трубы) или утеплить их на чердаке и над крышей слоем теплоизоляции необходимой толщины; г) использовать для топки сухой вид топлива; д) уменьшить сечение дымооборотов до нормативных значений
Выпадение топочных дверок	Дверки установлены без лапок или закреплены не лапками, а проволокой, которая перегорела	Разобрать кладку вокруг дверок, извлечь их, наклепать лапки. Поставить дверку на место и заделать кладку вокруг нее
Наличие тяги при закрытой вышечной задвижке	Движок до конца не заходит в рамку или имеются щели между рамкой и кладкой	Разобрать кладку над задвижкой, извлечь задвижку и очистить пазы. При наличии щели между рамкой и кладкой заложить ее стальной полоской и замазать глиной
Стенки печи не прогреваются даже после длительной топки	Дымообороты покрыты толстым слоем сажи или холодный воздух поступает в дымообороты через щели в основании печи	Произвести чистку печи, проверить дно дымооборотов и при наличии щелей замазать их раствором
Появление в кладке сквозных трещин, не поддающихся заделке	Кладка произведена без перевязки швов в нескольких рядах подряд; между приборами и кладкой отсутствуют необходимые зазоры; на печь оказывают давление элементы здания, дающего осадку; основание выполнено без учета требований норм и	В зависимости от обнаруженных причин: а) переложить кладку, соблюдая перевязку швов; б) извлечь приборы и установить их снова с соблюдением зазоров; в) устранить давление на печь, убрав давящий элемент; г) расшить трещины и затереть их раствором; д) при повторном появлении

		правил	трещин или их расширения переложить печь, установив надежное основание (фундамент)
Оп	Край кухонной плиты при нагреве приподымается	Противоположны й край плиты прижат кладкой	Извлечь плиту и уложить ее свободно
1	Сильный перегрев отдельных участков печи	Разрушение отдельных кирпичей	Сменить разрушенные кирпичи новыми. При появлении прогрев в большом количестве печь подлежит перекладке

**Приложение № 4  
(рекомендуемое)**

**ГРАФИК  
КАЧЕСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТЕМПЕРАТУРЫ ВОДЫ  
В СИСТЕМАХ ОТОПЛЕНИЯ ПРИ РАЗЛИЧНЫХ РАСЧЕТНЫХ И ТЕКУЩИХ  
ТЕМПЕРАТУРАХ НАРУЖНОГО ВОЗДУХА (ПРИ РАСЧЕТНЫХ ПЕРЕПАДАХ  
ТЕМПЕРАТУРА ВОДЫ В СИСТЕМЕ ОТОПЛЕНИЯ 95 - 70  
И 105 - 70 ГРАДУСОВ ЦЕЛЬСИЯ)**

Текущая температура наружного воздуха, град. 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, град. С										
	под.	обр.	под.	обр.	под.	обр.	под.	обр.	под.	обр.	
РАСЧЕТНАЯ ТЕМПЕРАТУРА НАРУЖНОГО ВОЗДУХА -15 град. С											
10	30/33	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	28	46/50	39	48/52	41	47/43	39	50/54	43	
4	47/51	30	49/53	41	51/55	43	48/52	40	50/54	45	
3	50/54	32	52/56	43	53/58	45	51/55	42	55/60	47	
2	53/48	34	54/59	45	56/61	46	54/58	44	59/63	48	
1	53/58	35	57/62	46	58/64	48	56/61	46	60/66	50	

0	57/63	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	63
-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

### Приложение № 5

#### Работы по переустройству и перепланировке помещения в многоквартирном доме

##### 1. Работы по переустройству:

- установка новых и перестановка существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей;
- установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;
- замена, перенос и (или) установка дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и (или) с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (для нежилых помещений).

##### 2. Работы по перепланировке:

- устройство (перенос, изменение границ) уборных и ванных комнат;
- устройство несущих стен;
- устройство проемов в перекрытиях (при изменении границ помещений) с устройством внутренних лестниц;
- устройство проемов в несущих стенах;
- устройство проемов в несущих (ненесущих) межквартирных стенах (с усилением в несущих стенах) для изменения границ помещений;
- заделка проемов в несущих стенах и перекрытиях;
- изменение конструкции и (или) устройство полов в домах с деревянными перекрытиями;
- разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие);
- устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия (кирпич, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки, пенобетонные блоки, газосиликатные блоки толщиной более 10 сантиметров либо иные материалы, создающие нагрузки более 150 кг/кв. м) в многоквартирных домах, в том числе с железобетонными перекрытиями;
- устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями;

- устройство (перенос) кухонь, кухонь-ниш;
- устройство антресоли площадью не более 40 % площади помещения, в котором она сооружается.

3. При проведении работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах не допускается:

- ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, затруднение доступа к инженерным коммуникациям, в том числе подземным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан;
- переустройство и (или) перепланировка помещений или смежных с ними помещений, при которых они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;
- нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение;
- установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции, демонтаж вентиляционных коробов (частично или полностью) и технических коробов;
- увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;
- перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения и (или) центрального отопления, на лоджии, балконы, веранды и террасы;
- устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления;
- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов;
- устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;
- устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов (в многоквартирных домах типовых серий);
- перевод технических подполий в подвалы;
- устройство лоджий, балконов, террас, веранд на вторых и выше этажах;
- переустройство и (или) перепланировка чердака, технического этажа,

относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- мероприятия (работы) по переустройству и (или) перепланировке в домах, признанных в установленном порядке аварийными;
- устройство проемов между жилыми комнатами и газифицированными кухнями без плотно закрывающейся двери;
- объединение газифицированного помещения с жилой комнатой;
- устройство наружного тамбура и витрин за пределами внешних поверхностей (стен) в объектах;
- объединение лоджий, балконов, террас, веранд с внутренними помещениями;
- создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах) - с ослаблением несущей способности элементов конструкций многоквартирного дома и жилого дома;
- создание навесов, остекленных навесов (в пределах существующих границ террасы) на эксплуатируемых кровлях многоквартирных домов, предусматривающее увеличение высоты здания, создание помещения, оснащение отоплением, инженерным и санитарно-техническим оборудованием, с надстройкой стен, в том числе наружных;
- устройство на главном фасаде многоквартирного дома вентиляционных коробов;
- изменение габаритов жилых и нежилых помещений, затрагивающее внешний облик многоквартирных домов и жилых домов, путем устройства мансардных и слуховых окон, изменения уклонов крыши и высоты конька;
- устройство более одной антресоли на площади помещения, в котором она сооружается;
- устройство на антресолях ванных комнат, душевых, санузлов, кухонь;
- установка санитарно-технического оборудования, газовых и (или) электрических плит на площади антресоли.

