

НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

Для применения настоящего нормативного документа необходимы следующие ссылочные нормативные документы:

Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001г. «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»;

Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997г. «О жилищных отношениях»;

Закон Республики Казахстан от 13 мая 2005г. «О техническом регулировании» с изменениями и дополнениями;

Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003г.;

Закон Республики Казахстан «О социальной защите инвалидов в Республике Казахстан» от 13.04.2005г.;

СТ РК 1.5-2008 «Общие требования к построению, изложению, оформлению и содержанию стандартов»;

СНиП РК 5.01-01-2002 «Основания зданий и сооружений»;

СНиП РК 5.01-03-2002 «Свайные фундаменты»;

СНиП РК 2.02-05-2009 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

СН РК 1.02-18-2007 «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Технические требования к производству работ»;

СНиП РК 4.01-02-2009 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

СНиП РК 3.01-02-2001 «Планировка и застройка районов индивидуального жилищного строительства»;

СНиП РК 3.02-43-2007 «Жилые здания»;

МСН 3.02-05-2003 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

СН РК 1.04-26-2004 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения»;

Сн РК 1.04-04-2002 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений»;

РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений»;

РДС РК 1.04-15-2004 «Правила технического надзора за состоянием зданий и сооружений»;

ГОСТ 24846 - 81 «Грунты. Методы измерения деформаций основания зданий и сооружений»;

МСН 2.03-02-2002 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов».

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЕ МЖД.....	4
УПРАВЛЕНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ МЖД.....	5
ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ	7
ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ СОСТОЯНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ	8
ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ СОСТОЯНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕ- НЕРНЫХ СИСТЕМ	21
ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ПРИДОМОВОЙ ТЕРИТОРИИ	32
НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ	34

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Эксплуатация – это своеобразный инструментарий инженерно-технических, организационно-экономических и иных мероприятий (бизнес-планирование, соблюдение технических регламентов, выполнение работ по содержанию и ремонту, методы изучения и определения состояния конструктивных элементов и инженерных систем здания и др.), обеспечивающих нормативные сроки службы здания, предотвращения преждевременного снижения технико-экономических, комфортных, эстетических и иных характеристик объектов недвижимости.

Техническая эксплуатация зданий - это целый комплекс услуг по управлению недвижимостью, эксплуатации и техническому обслуживанию инфраструктуры объектов жилой и нежилой недвижимости. Техническое обслуживание жилищного фонда так же включает в себя и технические осмотры, планово-предупредительные и текущие ремонты, санитарное содержание.

Основная цель технической эксплуатации объектов недвижимости - достижение наиболее эффективного использования жилищного фонда при наиболее целесообразной эксплуатации недвижимости.

В градостроительной политике государства наряду с изысканиями, проектированием и строительством выделено самостоятельное направление производственно-хозяйственной деятельности – эксплуатация объектов капитального строительства как комплекс организационно-технических мероприятий, осуществляемых в период основной части жизненного цикла объекта недвижимости, обеспечивающих:

- эффективное его использование в зависимости от конкретных, специфических для данного объекта особенностей функционирования, его физического состояния и инженерно-технической оснащенности;

- предупреждение воздействия неблагоприятных для здания, сооружения и инженерных систем природных и техногенных процессов, происходящих в современном городе, приводящих к изменению физико-химических и механических характеристик материалов конструктивных элементов и систем зданий и сооружений, повреждениям (дефектам) в них и последующему их разрушению, со всеми присущими градостроительной деятельности атрибутами регулирования градостроительных процессов, включая экспертизу проектно-сметной документации, сметное нормирование, ценообразование и др.

Теперь эксплуатация зданий и сооружений, в т. ч. МЖД, становится частью градостроительной, а следовательно, и государственной политикой, а не прихотью собственников, квартировладельцев и управляющих объектами недвижимости организаций. Основываться она будет прежде

ствовать движению пешеходов и транспорта и включает:

- подметание и сдвигание снега;
- очистку крыш зданий;
- вывоз снега и снежно-ледяных образований;
- противогололедную обработку тротуаров и проездов.

Летняя уборка прилегающей к зданию территории включает:

- уборку мусора;
- поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха.

Механизированная уборка и очистка улиц, тротуаров и дворов должна производиться в часы, установленные местными исполнительными и распорядительными органами в зависимости от климатических условий, времени года и с учетом интенсивности пешеходного движения.

Запрещается:

- производить пересадку или вырубку деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения;
- осуществлять посадку деревьев ближе, чем 6-8 м от здания;
- складировать тару, строительные материалы, дрова и т.п. вне территории, отведенной для этих целей;
- парковать автотранспорт на дворовых территориях в радиусе 10 м от мусоросборников, на газонах, в скверах, на детских площадках, тротуарах и в других неорганизованных для этих целей местах;
- оставлять автотранспорт на дворовых территориях на длительный период, а также в местах, препятствующих проезду специального транспорта, пожарных машин, машин скорой помощи, вывозу мусора, уборке снега;
- осуществлять мойку автотранспорта во дворах, на улицах и в других местах общего пользования;
- выгуливать собак на дворовых территориях, детских площадках, на газонах, в зеленых зонах, парках, скверах, за исключением специально отведенных площадок;
- сжигать листья, мусор и все виды отходов на территории города.

ственного надзора в установленном порядке собственником, пользователем здания и организацией, эксплуатирующей здание.

ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Прилегающая к зданию территория должна быть благоустроена, озеленена, оборудована инженерно-техническими устройствами для полива зеленых насаждений, проездов и тротуаров, иметь электрическое освещение. Для проездов и пешеходных дорожек необходимо предусматривать твердое покрытие.



Содержание прилегающей к зданию территории включает:

- поддержание в технически исправном состоянии элементов благоустройства (пешеходных дорожек, проездов, мест отдыха, игровых и хозяйственных площадок и малых архитектурных форм), озеленения (газонов, клумб, кустарников и деревьев с посадкой и сносом аварийных), открытых водоотводов, ливневой канализации до места подключения в общегородской коллектор и встроенно-пристроенных общественных туалетов;
- вывоз отходов (мусора, нечистот) по договору с организациями по очистке и контроль за выполнением графика удаления отходов;
- ежедневную санитарную уборку и очистку территории, и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;
- установку на обслуживаемой территории урн, сборников для твердых отходов, а в неканализованных домовладениях, кроме того - сборников для жидких отходов;
- оборудование площадки под мусоросборники с водонепроницаемым покрытием.

Зимняя уборка прилегающей к зданию территории не должна препят-

всего на единообразном правовом регулировании всего цикла создания и эксплуатации зданий и сооружений, а также на участии государства и негосударственных субъектов в этих процессах в целях обеспечения безопасности объектов капитального строительства, их эксплуатационной надежности и соответственно защиты жизненно важных интересов граждан – их жизни, здоровья и имущества.



УПРАВЛЕНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ МЖД

Сегодня законодательством в области жилищного хозяйства определены требования к содержанию многоквартирных жилых домов. В соответствии с внесенными изменениями в 2011 году в Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» были разделены функции управления и содержания многоквартирного жилого дома.

Техническая эксплуатация зданий включает в себя:

- управление многоквартирным домом;
- организация эксплуатации общего имущества дома;
- взаимоотношения с обслуживающими организациями и исполнителями услуг;
- работа с собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме.

Управление домом осуществляется на основании договора управления между собственниками помещений и управляющей организацией.

Техническое обслуживание многоквартирного дома

Техническое обслуживание здания - это работы и услуги по поддержанию в исправном состоянии здания и внутридомовых систем, с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание включает в себя:

- содержание общего имущества;
- текущий ремонт общего имущества.

Содержание общего имущества – услуги, направленные на обеспечение собственников и нанимателей помещений возможностью пользоваться многоквартирным жилым домом с соблюдением их прав, обязанностей и законных интересов.

Содержание общего имущества включает в себя:

- регулярные осмотры общего имущества;
- освещение помещений общего пользования;
- соблюдение необходимой температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования;
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов;
- меры пожарной безопасности;
- уход за элементами озеленения и благоустройства;
- подготовку к сезонной эксплуатации;
- диспетчерское и аварийное обслуживание.

Технические осмотры включают:

- плановые осмотры жилых зданий;
- общие, то есть осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- частичные осмотры, предусматривающие осмотр отдельных элементов здания или помещений;
- внеочередные (внеплановые) осмотры, проводимые после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других стихийных явлений, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации.

Для обеспечения благоприятных условий пребывания и санитарной безопасности мест общественного пользования посредством применения профессиональных методов и технологий уборки. Стандарт должен предусматривать внедрение в практику санитарного содержания многоквартирного дома соответствующих санитарным нормам методов профессиональной уборки, обеспечивающих не только удаление загрязнений, но и уход за поверхностями.

- регистрационного номера;
- номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Подход к машинному помещению лифта должен быть свободным и освещенным.

На двери машинного помещения должна быть надпись: «Машинное помещение лифта. Посторонним вход запрещен».

Специализированная организация по техническому обслуживанию и ремонту лифтов обязана:

- регулярно производить осмотры, составлять графики технического обслуживания и ремонта лифтового оборудования и согласовывать их с заказчиком;
- проводить техническое обслуживание и все виды ремонтов лифтов в соответствии с ПУБЭЛ;
- производить аварийный ремонт лифтов, возникший в результате нарушения правил эксплуатации со стороны заказчика или умышленной порчи лифтов.

Оборудование радио-, телевизионной и мобильной телефонной связи

Оборудование базовых станций мобильной телефонной связи, установка радио-, телевизионных и спутниковых антенн на фасадах зданий, крышах и балконах, должны производиться только по проектной документации, утвержденной в установленном порядке.

Установка и подключение абонентов к телевизионной антенне должны производиться специалистами телевизионных служб по заявкам пользователей.

В процессе технического обслуживания оборудования радио-, телевизионных антенн, оборудования базовых станций мобильной телефонной связи требуется соблюдение следующих требований:

- осуществление наблюдений за сохранностью устройств и оборудования радиотрансляционной сети с незамедлительным сообщением в предприятия связи о всех обнаруженных недостатках;
- своевременный ремонт частей зданий, используемых для крепления устройств и оборудования радиотрансляционной сети (несущих балок и др.);
- обеспечение беспрепятственного (по предварительному предупреждению) допуска работников предприятий связи на крыши и в чердачные помещения;
- обеспечение безопасных подходов и выходов на крыши к антенно-мачтовым сооружениям через чердачные помещения, слуховые окна, люки;
- установку антенн мобильной связи, оборудование помещений базовых станций следует производить по согласованию с органами государ-

должна проводиться не реже 1 раза в месяц;

- засоры стволов мусоропроводов должны устраняться немедленно;
- переносные мусоросборники внутри и снаружи должны очищаться ежедневно;
- мусороприемные камеры должны ежедневно очищаться от мусора и промываться или вывозиться в соответствии с графиками;
- вентиляция мусоропроводов должна проверяться ежемесячно;
- помещение камеры и ее оборудование, ствол, загрузочные клапаны должны подвергаться дезинфекции и дератизации.

Запрещается:

- загружать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, горячие и тлеющие предметы, взрывоопасные и легко воспламеняющиеся вещества и жидкости;
- загромождать проезд к камере мусоропровода, а также к контейнерам.

Лифты

Лифты должны обеспечивать безаварийное и безопасное перемещение пассажиров и грузов в зданиях в течение всего срока эксплуатации (за исключением остановок для проведения технического обслуживания и ремонта).

Все работы по содержанию, обслуживанию и техническому надзору за лифтами должны производиться специализированной организацией в соответствии с «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов» (ПУБЭЛ) и инструкциями по эксплуатации заводов-изготовителей.

За работой лифта должен быть организован диспетчерский контроль, который должен обеспечивать:

- световую и звуковую сигнализацию из кабины и машинного помещения о вызове оператора (диспетчера) на двустороннюю переговорную связь;
- двустороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом и кабиной лифта, а также машинным отделением;
- световую сигнализацию о наличии в кабине пассажира (для пассажирских лифтов с ручным закрыванием дверей кабины);
- световую или звуковую сигнализацию о нажатии кнопки «Стоп» в кабине пассажирского лифта;
- световую сигнализацию об открытии дверей шахты, машинного и блочного помещений.

Исправность оборудования и средств диспетчерского контроля проверяется с пульта управления и из кабины с посадочной площадки лифта.

В кабине лифта должна быть вывешена табличка с указанием:

- наименования лифта (по назначению);
- грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров);

Санитарное содержание многоквартирного дома включает:

- уборку мест общего пользования;
- уборку мест придомовой территории;

- УХОД ЗА ЗЕЛЕНЫМИ НАСАЖДЕНИЯМИ.

Текущий ремонт общего имущества - работы по устранению неисправностей отдельных частей и элементов многоквартирных жилых домов.

Оказание услуг и выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома осуществляют сторонние организации на основании договора с управляющей организацией.

ВАЖНО ЗНАТЬ!!!

Жильцы должны быть обеспечены всеми видами коммунальных услуг, предусмотренных при проектировании и строительстве жилого дома (квартиры), по установленным нормам или фактической потребности (по показаниям приборов учета коммунальных услуг, с уровнем качества, предусмотренным договором).

Ответственность за исправное состояние жилищного фонда (здания), отдельных его частей и обеспечение безопасности проживания граждан возлагается на должностных лиц кому собственности доверили управление жилищным фондом на основании доверенности или договора.

Приемку в эксплуатацию жилых комплексов и отдельных зданий следует производить в соответствии с требованиями **СНиП 3.01.04-87** «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения».

Законченные строительством объекты жилищного назначения подлежат приемке в эксплуатацию приемочными комиссиями только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности объектов оборудованием и инвентарем в полном соответствии с утвержденными проектами, а также после устранения недоделок.

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

Итак, собственники сообща владеют всем многоквартирным домом. Кроме того, что собственность дает возможность пользоваться, владеть и распоряжаться своим и общим имуществом, она налагает и целый ряд обязанностей. Другими словами, помимо прав у собственников есть еще и обязанности.

Обязанность собственников:

- содержать свое и общее имущество в надлежащем состоянии;

- своевременно ремонтировать свое и общее имущество;
- охранять и беречь имущество от порчи и уничтожения;
- своевременно оплачивать потребленные коммунальные услуги.

ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ СОСТОЯНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ

Фундаменты и стены подвальных помещений

Фундаменты и стены подвальных помещений должны эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

- с прилегающей к зданию территории должен быть обеспечен отвод поверхностных вод;
- водоотводные лотки должны быть очищены от мусора и иметь по дну продольный уклон не менее 0,005;
- стенки примыков у подвальных окон должны быть на 15 см выше уровня тротуаров (отмостки);
- вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены;
- течи трубопроводов, расположенных в подвальных помещениях, должны немедленно устраняться.

Не допускается в процессе эксплуатации:

- нарушение вертикальной и горизонтальной гидроизоляции фундаментов и стен подвальных помещений;
- посадка деревьев и кустарников с отступлением от требований;
- наличие просадок и разрушений отмостки;
- подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;
- установка в подвалах и техподпольях дополнительных фундаментов под оборудование, увеличение высоты помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта;
- рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения;
- подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10-15 см;
- использование подвалов и технических подполий жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- температурно-влажностный режим помещений подвалов исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий;
- устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

Вентиляция

Система вентиляции должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

- вентиляционные каналы и воздуховоды должны быть в технически исправном состоянии;
- к вытяжным и приточным устройствам должен быть обеспечен свободный доступ обслуживающего персонала;
- вытяжные шахты вентиляции с естественным побуждением, устраиваемые на каждую секцию здания, должны иметь зонты, дефлекторы и предохранительные решетки;
- снизу общей сборной шахты (при отсутствии зонта или дефлектора) должен устанавливаться поддон. Поддон, выполненный из черного металла, должен иметь антикоррозионное покрытие и быть герметичен, а под поддон должен быть уложен пергамин или другой водостойкий материал;
- антикоррозионная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов должна производиться не реже 1 раза в три года;
- каналы и шахты в неотапливаемых помещениях, на стенках которых во время сильных морозов выпадает конденсат, должны быть дополнительно утеплены эффективным биостойким и негорючим утеплителем;
- пылеуборка и дезинфекция чердачных помещений должна производиться не реже 1 раза в год, а вентиляционных каналов - не реже 1 раза в три года;

- неплотности в вентиляционных шахтах и каналах, неисправности зонта над шахтой, а также засоры в каналах должны устраняться в сжатые сроки;

- техническое обслуживание систем противопожарной защиты должно проводиться согласно действующим техническим нормам.

Теплые чердаки, используемые в качестве камеры статического разрежения вентиляционных систем, должны быть герметичны и иметь:

- герметичные ограждающие конструкции (стены, перекрытия, покрытия) без трещин в конструкциях и неисправностей стыковых соединений;
- входные двери в чердачное помещение с устройством контроля или автоматического открывания и закрывания из диспетчерского пункта (при их наличии);
- постоянно закрытые межсекционные двери с запорами или с фальцевыми защелками.

Не допускается в подсобных (жилых) помещениях заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Мусоропроводы

Мусоропроводы должны эксплуатироваться в соответствии с санитарными нормами и правилами и с учетом следующих требований:

- профилактическая очистка от грязи бункера и приемных клапанов

писываться в специальном оперативном журнале.

При подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период должно проверяться состояние и соответствие проектной документации групповых и распределительных щитков, электропроводки, осветительной аппаратуры, выключателей, автоматических выключателей, электросчетчиков дежурного освещения, заземляющей или зануляющей проводки.

Ответственность за техническое состояние и эксплуатацию электрической проводки и электрооборудования в жилых помещениях, а также за технику безопасности при использовании электрической энергии возлагается на собственников и нанимателей жилых помещений.



Тем, у кого дома установлены электрические водонагреватели и прочая энергозатратная техника, выгодно перейти на двухтарифный счетчик «день-ночь». В ночное время (с 23.00 до 7.00) один киловатт/час энергии обходится в 3,21 тенге. А в светлое время суток (с 7.00 до 23.00) – 14,53 тенге за 1 кВт/час. Такой тарифный план выгоден и для любителей ночного образа жизни. Для сравнения: «стандартный» тариф Алматы на сегодня – 10,54 тенге кВт/час (при норме в 90 кВт/час в месяц на одного человека в квартирах без электроплит). Все, что вы накрутили выше нормы, оплачиваете по 13,57 тенге кВт/час. При тарифе «день-ночь» график потребления электроэнергии смещается.

Если у вас в доме скачет напряжение, ночью больше шансов избежать коротких замыканий и, как следствие, сбоев в работе электротехники.

Энергосберегающую лампочку тоже нужно беречь. Сегодня все чаще звучат призывы переходить на энергосберегающие лампочки. Они потребляют в 5-6 раз меньше энергии, чем обычные лампы накаливания. Кроме того, срок эксплуатации энергосберегающей лампочки в 8 раз больше обычной. В Алматы цены на такие лампочки колеблются в пределах 400-600 тенге. Но некоторые жалуются – не успели купить, как перегорела. Почему так происходит? Как пояснили в одном из специализированных магазинов, срок службы таких лампочек доходит до 8000 часов. Правда, сами лампочки тоже нужно беречь. Их рекомендуется включать не больше, чем на 2,5 часа в день. Также их срок службы сокращается, если есть скачки напряжения. А если в квартире выключатель с подсветкой или с регулятором яркости света, то использовать лампочки нового формата вообще не рекомендуется – быстро выйдут из строя.

- предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий;
- работоспособное состояние внутридомовых и наружных дренажей;
- чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья.

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

Температура воздуха должна быть не ниже +5°C, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

Наружные стены

Необходимо систематически выполнять следующие работы по ремонту стен из штучных изделий:

- восстанавливать выпавшие, заменять поврежденные и закреплять расшатавшиеся кирпичи или камни;
- усиливать перемычки над оконными и дверными проемами; расширять швы цементным раствором на фасадах кирпичных (мелкоблочных) зданий с поврежденной расшивкой и выветрившимся раствором.

В полносборных зданиях особого внимания при осмотре требуют внутренние несущие стены с дымовентиляционными панелями, вертикальные и горизонтальные стыки между панелями наружных стен, швы между панелями и оконными коробками, наружные углы здания, места сопряжения чердачных перекрытий и бесчердачных крыш со стенами, а также стыки каркаса и сопряжения его с ограждающими конструкциями.

В крупнопанельных и крупноблочных стенах необходимо своевременно:

- заделывать повреждения (пробоины, выбоины и т.д.) в панелях;
- герметизировать протекающие и воздухопроницаемые стыки и швы;
- утеплять промерзающие панели, заделывать трещины;
- защищать от коррозии выступающую на поверхности арматуру панелей.

Протекающие межпанельные швы панельных и блочных зданий должны быть уплотнены с наружной стороны специальными эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) с последующим устройством защитного слоя.

Рекомендуется герметизацию швов поручать специализированной организации и совмещать эти работы с ремонтом фасадов.

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

Необходимо организовать систематическое наблюдение за состоянием стальных закладных деталей, уложенных в конструкцию путем периодических выборочных вскрытий.

При нормальных условиях эксплуатации первое вскрытие 5-6 узлов на дом следует сделать через 10 лет после окончания строительства. В дальнейшем выборочные вскрытия деталей должны производиться через каждые 3 года. При этом следует вскрывать часть узлов, подвергшихся изучению ранее, и в новых местах.

Работы по вскрытиям рекомендуется проводить с привлечением специализированных организаций.

В первую очередь вскрытию подлежат закладные детали, воспринимающие нагрузки и находящиеся в наиболее неблагоприятных температурно-влажностных условиях: опоры перекрытий, места сопряжений перекрытий и покрытий со стенами, в наружных углах верхних этажей, крепление «карнизных» блоков.

В случае обнаружения деталей, поврежденных коррозией по сечению более 30%, необходимо вскрыть еще несколько аналогичных узлов в здании.



Перегородки

При осмотре перегородок следует особое внимание уделять крепление их к стенам, перекрытиям и между собой, а также сопряжениям со смежными конструкциями, с отопительными панелями и трубопроводами, состоянию облицовки.

Наиболее распространенными дефектами, которые могут возникнуть в процессе эксплуатации в перегородках жилых зданий, являются: зыбкость, выпучивание, трещины в конструкциях, швах и в местах сопряжения их со смежными конструкциями, щели над перегородками, неплотности в местах пересечения трубопроводов с перегородками, выпадение и отслоение облицовочных плиток, растрескивание и отслоение штукатурки, увлажнение в местах расположения трубопроводов и приборов, высокая звукопроводность.

Зыбкость перегородок необходимо уменьшить установкой дополнительных креплений к смежным конструкциям.

Если перегородки из мелких элементов имеют значительный наклон или выпучивание, а в горизонтальных швах появились трещины, их следу-

Техническое обслуживание систем газоснабжения зданий специализированными организациями газового хозяйства осуществляется в соответствии с действующими нормативными документами.

После каждого ремонта дымоходы и вентиляционные каналы должны проверяться и прочищаться независимо от срока предыдущей их проверки.

Электроснабжение

Электроустановки зданий в процессе эксплуатации должны соответствовать требованиям проектной документации, ГОСТов и «Правил устройства электроустановок».

Электрооборудование зданий, средства автоматизации, элементы молниезащиты, противопожарные устройства, внутридомовые электросети и иные устройства должны эксплуатироваться в соответствии с «Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителем» и соответствующими инструкциями и обеспечивать:

- безаварийную работу силовых и осветительных установок и средств автоматизации;
 - запроектированные значения освещенности вспомогательных помещений здания;
 - бесперебойную работу систем автоматического управления электрооборудования (насосов, освещения подъездов и лестничных клеток и т.п.).
- Эксплуатация помещений электрощитовой и вводно-распределительных устройств должна осуществляться с соблюдением следующих требований:
- на окнах помещения электрощитовой должны быть металлические решетки, дверь должна быть исправна, выполнена из металлических конструкций и закрыта на замок, ключ от которого должен выдаваться обслуживающему персоналу под расписку;
 - помещения должны быть оборудованы естественной вентиляцией и электрическим освещением;
 - температура в помещениях должна поддерживаться не ниже +50С.

Электрооборудование или участок сети в случае выявления неисправности (дефектов), угрожающей целостности электрооборудования или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, должны немедленно отключаться (до устранения неисправности).

Сведения об авариях, связанных с отключением питающих линий, о поражениях людей электрическим током и неисправностях в работе оборудования, принадлежащего энергоснабжающей организации, находящегося в помещении и на территории эксплуатационной организации, должны немедленно передаваться в энергоснабжающую организацию.

Все работы по устранению неисправностей оборудования должны за-

бесчердачных крышах) теплоизоляцию надо вскрыть, высушить или заменить новой, гидроизоляционный ковер восстановить.

При приемке системы с внутренним водостоком в эксплуатацию в новом жилом доме или после капитального ремонта крыш необходимо проводить испытание внутренних водосточных сетей путем наполнения их водой до уровня наивысшей точки водопримной воронки. Продолжительность испытания - 10 мин, при этом утечка воды не допускается; результаты испытания оформляются актом.

Газоснабжение

Техническая эксплуатация систем газоснабжения зданий должна осуществляться эксплуатационными специализированными организациями газового хозяйства в соответствии с «Правилами технической безопасности в области газоснабжения Республики Казахстан», с соблюдением следующих требований:

- технические коридоры, подвалы зданий и другие помещения, где проложены газопроводы, должны быть доступны для обслуживания персоналом круглосуточно и защищены от несанкционированного доступа посторонних лиц;
- устройство систем газоснабжения, установка дополнительных и переустановка имеющихся газовых приборов, ремонт дымоходов от газового оборудования должны производиться только специализированными организациями в установленном порядке с разрешения органов надзора газового хозяйства.

Эксплуатация систем газоснабжения зданий включает:

- осмотры технического состояния внутридомовых систем газоснабжения и принятие мер по устранению выявленных неисправностей;
- содержание в технически исправном состоянии вентиляционных каналов и дымоходов от газового оборудования, обеспечение их герметичности и наличия тяги;
- содержание в технически исправном состоянии помещений, где установлено газовое оборудование;
- обеспечение надежной герметизации газовых вводов здания;
- проведение в зимнее время года осмотров дымоходов (не реже 1 раза в месяц) на отсутствие увлажнения и обмерзания с целью предотвращения закупорки устьев дымоходов;
- проверку систем электроснабжения в подвалах и других помещениях, где имеются газопроводы и оборудование, работающее на газе, на соответствие нормативным требованиям;
- проведение предприятием газового хозяйства ежегодных ревизий систем газоснабжения и газовых приборов;
- контроль за соблюдением пользователями газовых приборов правил их эксплуатации.

ет переложить или заменить новыми.

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

Трещины по периметру отопительной панели и пространство между гильзой и трубой центрального отопления необходимо проконопатить асбестовым шнуром, затереть известково-гипсовым раствором с добавлением 10-15% асбестовой пыли.

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

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

Облицовку, потерявшую сцепление с перегородкой, надо снять и сделать заново. Площадь отслоившейся облицовки определяется простукиванием.

В деревянных перегородках могут также возникнуть: осадка засыпки в каркасных конструкциях, повреждения облицовки из сухой штукатурки, загнивание древесины в местах расположения неисправных трубопроводов и приборов водоснабжения и канализации, а также в ванных комнатах и санитарных узлах от влажного режима помещений.

Если обшивка из сухой штукатурки повреждена на значительной площади, ее целесообразно заменить обшивкой из древесноволокнистых плит с последующей отделкой поверхности перегородок.

Запрещаются: крепление настенного оборудования на асбоцементных перегородках, если для этого не предусмотрены специальные приспособления; в сейсмической зоне устройство арок в несущих перегородках.

Фасады

В процессе эксплуатации зданий необходимо соблюдать следующие требования:

- цоколь здания должен быть защищен от увлажнения грунтовыми водами и обрастания мхом (обеспечивается устройством гидроизоляции ниже уровня отмостки);
- парапеты и карнизы здания должны быть в исправном состоянии и иметь надежное крепление и покрытие с уклоном не менее 3% в сторону внутреннего водостока (при организованном водостоке) и от стены (при наружном неорганизованном водостоке);
- все выступающие части фасадов (пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы) должны иметь металлическое покрытие из

оцинкованной кровельной стали с выносом от стены не менее 50мм, или железнение поверхности; металлическое покрытие должно быть прочно закреплено, не иметь повреждений и коррозии, а железненная поверхность должна быть окрашена;

-отметки водосточных труб должны находиться на 20-60см выше уровня тротуара;

-желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая система водоотведения атмосферных осадков с соблюдением соответствующих требований.

На фасадах особенно тщательно должны быть осмотрены цоколь, участки стен в местах расположения водосточных труб, около балконов и в других местах, подверженных обильному воздействию ливневых и талых вод, вокруг прикрепленных к стенам металлических деталей (флагодержателей, анкеров и пожарных лестниц), а также горизонтальные и вертикальные стыки между панелями и блоками зданий из крупноразмерных элементов.

К основным дефектам, возникающим на фасадах жилых домов и требующим устранения в процессе эксплуатации, относятся: разрушение, повреждение и ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясков, кронштейнов и др.); отслоение, повреждение и местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев; усадочные трещины в штукатурке; выветривание и выпадение раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки; разрушение герметизирующих заделок стыков крупнопанельных и крупноблочных зданий, ржавые пятна и потеки; повреждение или износ металлических покрытий на выступах стен и их элементов; разрушение водосточных труб, мокрые пятна и высолы, а также общее загрязнение поверхности.

Облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, необходимо снять, а отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить. Поврежденные места на фасаде должны быть восстановлены с реставрацией или заменой всех дефектных архитектурных деталей. Для предупреждения преждевременного разрушения наружных слоев блоков и панелей необходимо затереть жидким раствором усадочные и другие мелкие трещины, образовавшиеся при твердении растворов, и небольшие местные повреждения отделочного слоя.

Образовавшиеся при ремонте фасадов полносборных домов раковины, углубления следует заделать цементным раствором заподлицо с поверхностью фасада. Поверхности стен из панелей с обнаженной арматурой должны быть оштукатурены цементно-песчаным раствором.

Кирпичные цоколи с разрушенной штукатуркой целесообразно облицовывать бетонными, керамическими плитками или другими защитными слоями из влагостойких, морозостойких материалов.

Помещение водомерного узла здания должно иметь освещение, параметры температурно-влажностного режима и приточно-вытяжную вентиляцию согласно проектной документации, поддерживаться в чистоте и быть доступным для осмотра и снятия показания водомера.

Запрещается вход в помещение водомерного узла посторонних лиц.

Система канализации должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

- трубопроводы и их соединения должны быть герметичны;
 - гидравлические затворы санитарных приборов не должны иметь дефектов;
 - санитарные приборы, ревизии, прочистки и трапы, арматура должны быть технически исправны.
- Не допускается эксплуатация систем канализации зданий в случаях:
- отсутствия или установленных негерметичных крышек ревизий и прочисток;
 - отсутствия или неисправности вентиляции канализационной сети;
 - ослаблений уплотнения стыков (раструбов) труб;
 - наличия пробоев и трещин в трубопроводах и гидравлических затворах (сифонах);
 - образование контруклонов трубопроводов;
 - просадки канализационных трубопроводов и выпусков в дворовую канализационную сеть;
 - образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации;
 - обмерзания оголовков канализационных вытяжек.

Внутренний водосток с кровли

Система внутреннего водостока с кровли должна обеспечивать бесперебойный отвод дождевых и талых вод. При осмотре систем внутренних водостоков особое внимание следует обращать на:

- плотность и качество примыкания гидроизоляционного ковра к водоприемной воронке;
- жесткость крепления водоприемных воронок к покрытиям;
- отсутствие засоренности решеток водоприемных воронок;
- состояние и герметичность стыков трубопроводов;
- надежность и правильность крепления стояков и отводных трубопроводов (в местах пересечения трубопровода миперекрытий должна быть установлена стальная гильза);
- состояние отводных лотков и отмотки у открытых выпусков.

Запрещается производить крепление какого-либо оборудования к водоприемным воронкам.

При намокании теплоизоляции в зоне водоприемной воронки (при

- устранять причины шумообразования (производить балансировку насосов, двигателей, закреплять клапаны и прокладки в арматуре и т.д.);
- выполнять звукоизоляцию и виброизоляцию трубопроводов, насосных агрегатов, арматуры (путем установки прокладок, гибких вставок, амортизаторов) и помещений, в которых они установлены.

Теплообменники горячего водоснабжения в индивидуальном тепловом пункте должны быть укомплектованы контрольно-измерительными приборами и обязательно оборудованы регуляторами температуры для предотвращения повышения температуры подогреваемой воды.

Действие автоматических регуляторов температуры и давления следует проверять не реже 1 раза в месяц (в случае частого попадания в регуляторы посторонних предметов необходимо установить на подводящих трубопроводах фильтры).



Холодное водоснабжение и водоотведение

Система холодного водоснабжения в процессе эксплуатации должна обеспечивать бесперебойную подачу воды к санитарно-техническим приборам, водоразборной арматуре, технологическому оборудованию, пожарным кранам. Качество воды должно соответствовать требованиям санитарных норм и правил.

Система холодного водоснабжения при эксплуатации не должна создавать сверхнормативных шумов и вибрации.

Трубопроводы системы холодного водоснабжения и их соединения должны быть герметичны, защищены от конденсационной влаги и не иметь коррозии.

Фасады зданий следует систематически по мере необходимости очищать, промывать или красить, учитывая материал и характер отделки, а также состояние поверхностей стен зданий (степень загрязнения и выцветания колера, наличие высолов, разрушение отделочного покрытия).

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

Фасады зданий, окрашенные перхлорвиниловыми красками, рекомендуется промывать водой периодически через 2-3 года.

Окраска металлических элементов фасадов должна производиться через каждые 3-6 лет.



Запрещается:

изменять архитектуру здания (упразднением, заменой другими или устройством новых архитектурных деталей, пробивкой и заделкой проемов, изменением формы окон и рисунка переплетов) без разрешения городского (районного) архитектора либо иного уполномоченного органа (лица) местных исполнительных органов;

устанавливать на фасадах, а также на крышах рекламы, плакаты и другое оформление без специального проекта, согласованного с городским (районным) архитектором либо иным уполномоченным органом (лицом) местных исполнительных органов;

применять номерные, указательные и домовые знаки с отклонениями от образца, утвержденного местными исполнительными органами.

При осмотре балконов, козырьков, лоджий и эркеров особенно тщательно должно быть определено техническое состояние несущих эле-

ментов и проверено наличие дефектов, возникающих в конструкциях в процессе эксплуатации. К ним относятся: разрушение консольных балок и плит, скалывание опорных площадок под консолями, отслоение, разрушение и обратный уклон (к зданию) пола балконов и лоджий, отсутствие или неправильное выполнение покрытий и гидроизоляционного слоя, потеки на нижней поверхности балконных плит, трещины в плитах балконов и козырьков, ослабление крепления и повреждение ограждений балконов, лоджий и пожарных лестниц, ненадежное крепление цветочных ящиков и др. В деревянных конструкциях, кроме того, распространено гниение элементов конструкций.

При наличии признаков повреждения консольных балок и других несущих конструкций места их заделки должны быть вскрыты, а конструкции проверены на прочность. Во избежание повреждения опорной площадки кладку под опорой следует вскрывать только после устройства временного крепления.

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

Во избежание загрязнения стен зданий и расположенных ниже балконов ящики следует устанавливать на поддонах с зазором от стены не менее 50мм.

Междуэтажные перекрытия

При эксплуатации междуэтажных перекрытий необходимо обеспечивать их несущую способность. Трещины и прогибы, превышающие нормативные требования, не допускаются.

К основным дефектам, возникающим в железобетонных перекрытиях в процессе эксплуатации и требующим устранения, относятся: сверхнормативные прогибы, промерзание, трещины в местах сопряжений со стенами, трещины между панелями перекрытий.

При промерзании междуэтажных и чердачных перекрытий в зоне наружных стен необходимо осуществлять следующее.

В чердачном перекрытии слой теплоизоляции довести до расчетного. В зоне наружных стен на полюсе шириной 1 м толщину теплоизоляции увеличить на 15-20%.

Утепление междуэтажных перекрытий в местах их примыкания к наружным стенам производить после вскрытия пола путем укладки теплоизоляции по торцам панелей перекрытий, оштукатуривания внутренней поверхности кирпичных стен в межпольном пространстве, уплотнения стыковых соединений панельных стен.

В случае переохлаждения надподвальные перекрытия в зонах расположения входных дверей в лестничную клетку и вентиляционных продухов

Обслуживающий персонал должен осуществлять контроль за работой систем отопления в течение отопительного сезона с занесением данных в журнал теплового узла, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие недогрев или перерасход тепловой энергии. Обнаруженные неисправности должны регистрироваться в сменном журнале с последующей отметкой даты их устранения, вида выполненных работ и фамилий работников, проводивших ремонт.

Автоматизированный тепловой пункт



Горячее водоснабжение

Система горячего водоснабжения должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

- трубопроводы и их соединения, стояки, подводки к арматуре должны быть герметичны и не иметь утечек;
- водоразборная арматура, пожарные краны, запорно-регулирующая арматура оборудования и трубопроводов должны быть технически исправны;
- температура и качество воды, подаваемой потребителям, должны соответствовать проектным параметрам;
- уровень шума от работы системы горячего водоснабжения не должен превышать установленного санитарными нормами и правилами.

Для уменьшения уровня шума от работы системы горячего водоснабжения необходимо:

чин и сроков отключения, а также подрядную организацию, выполняющую работы.

Ежегодно должны осуществляться мероприятия, связанные с подготовкой к эксплуатации в осенне-зимний период внутренних систем теплоснабжения в соответствии с «Правилами подготовки и проведения осенне-зимнего периода энергоснабжающими организациями и потребителями тепловой энергии в Республике Казахстан».

Проверка надежности систем теплоснабжения потребителей тепловой энергии должна производиться в соответствии с действующими нормами не позднее 15 октября текущего года с оформлением акта готовности по утвержденной форме.

На основании акта проверки готовности к работе в осенне-зимний период потребителю тепловой энергии выдается паспорт по форме приложения, который подлежит регистрации в органе Государственного энергетического надзора.

Отопление

Система отопления зданий должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

- контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны быть в исправном состоянии;
- тепловая изоляция трубопроводов в неотапливаемых помещениях должна быть неповрежденной.

Тепловые пункты должны обеспечивать необходимые расходы теплоносителя и установленный режим работы систем отопления и горячего водоснабжения.

Помещения тепловых пунктов должны иметь:

- освещение и параметры температурно-влажностного режима эксплуатации согласно проектной документации;
- исправную переговорную связь с объединенной диспетчерской системой или городской телефон;
- приямки, закрытые сверху решетками для обеспечения безопасной эксплуатации;
- приточно-вытяжную вентиляцию в исправном техническом состоянии (при ее наличии).

Тепловые пункты должны быть обеспечены схемами систем теплоснабжения (от ЦТП или магистральных сетей) и правилами по их использованию при испытаниях, наполнении, подпитке и спуске воды из систем отопления, а также исправной диспетчерской связью.

Тепловые пункты должны быть защищены от несанкционированного доступа посторонних лиц.

Системы теплоснабжения и тепловые пункты должны обслуживаться аттестованным в установленном порядке персоналом.

цокольных панелей следует утеплять со стороны подвалов (технических подполий). Промерзающие железобетонные и металлические балки чердачных перекрытий следует утеплять со стороны чердачных помещений.

Для устранения смещения сыпучих утеплителей чердачного перекрытия сверху них следует устраивать известково-песчаную корку.

При обнаружении повышенной влажности, загазованности и специфических запахов в жилых квартирах, расположенных над встроенными помещениями, необходимо выполнить работы по герметизации перекрытия по проекту.

При проведении осмотра технического состояния деревянного перекрытия следует обращать внимание на наличие и состояние вентиляционных отверстий в полу, на места примыкания перекрытий к наружным стенам, на пересечения их трубопроводами, на состояние утепляющих материалов и утепления металлических балок чердачных перекрытий, на просадки пола и наличие трещин в штукатурке потолков.

К основным дефектам, возникающим в деревянных перекрытиях в процессе их эксплуатации и требующим устранения, относятся: поражение древесины домовыми грибами и дереворазрушающими насекомыми, недостаточная жесткость (зыбкость) и прочность конструкции в связи с перегрузкой или ослаблением ее несущих элементов, промерзание чердачных перекрытий в местах расположения металлических балок и недостаточной толщины утепляющего слоя, увлажнение перекрытий в местах пересечения их с трубопроводами и др.

При появлении щелей в местах прохождения трубопроводов отопления и горячего водоснабжения через перекрытия должны быть установлены (при ремонте) гильзы с заделкой пространства между ними и трубами.

Полы

При эксплуатации полов следует соблюдать следующие требования: теплоизоляция цоколя и вентиляция технического подполья должна быть в технически исправном состоянии (во избежание появления домовых грибов);

в дощатых полах должна быть обеспечена естественная вентиляция через вентиляционные решетки или щели в плинтусах;

должны приниматься меры по предотвращению длительного воздействия влаги на конструкцию полов;

защитно-отделочное покрытие пола должно периодически восстанавливаться.

К основным дефектам деревянных полов, возникающим в процессе эксплуатации и требующим устранения, относятся: истирание, рассыхание и коробление, местные просадки, скрип, зыбкость, неровности поверхности, загнивание основания дощатых и паркетных полов, отслоение от основания покрытия, разрушение окрасочного слоя.

Повышенная зыбкость и большие прогибы полов наблюдаются при поражении домовыми грибами и дереворазрушающими насекомыми лаг, настила и других деревянных частей.

Все поврежденные клепки паркета должны быть заменены новыми таких же размеров и из такого же материала, а отставшие от основания закреплены.

Вновь укладываемые клепки должны быть на 0,5-1,0мм выше уровня существующего пола. После окончания ремонта новые клепки простругиваются, и производится сплошная циклевка пола.

Паркетные полы рекомендуется периодически, раз в два месяца, натирать мастикой или покрывать специальным износоустойчивым лаком. Если клепки паркета приклеены к основанию битумной мастикой, натирать полы скипидарной мастикой запрещается, так как она растворяет битум, и паркет чернеет. Для таких полов следует применять только водные мастики.

Для предохранения дощатых полов от механического износа, вредного воздействия влаги и для облегчения содержания и уборки рекомендуется окрасить их масляной краской не реже одного раза в три года.

При сильном усыхании новых дощатых полов необходимо произвести их сплачивание и простружку с последующей окраской.

Отдельные сильно изношенные или пораженные доски следует заменить новыми, антисептированными с трех сторон. После окончания ремонта новые доски и остроганные места грунтуются, шпаклюются, и после зачистки весь пол окрашивается за два раза.

К основным дефектам полов из линолеумов и синтетических материалов, возникающим в процессе эксплуатации и требующим устранения, относятся: разрывы, вздутия, разрушение, отслоение основания, усадка.

При замене изношенного линолеума, уложенного по цементно-песчаной прослойке, последняя, при необходимости, должна быть отремонтирована и выровнена цементным раствором (1:3) с последующей укладкой линолеума. Основания под полы должны быть жесткими, плотными, с хорошо выровненной поверхностью. В отдельных случаях рекомендуется применять для выравнивания подкладочные материалы - полужесткие древесноволокнистые плиты и др.

Местные вздутия линолеумного покрытия устраняют их проколом и последующей укладкой стоячего груза.

При местном разрушении ксилолитового пола дефектные участки вырубаются, углубление заделывается ксилолитовой массой аналогичного цвета. В отдельных случаях ксилолитовый пол можно использовать как подстилающий слой под покрытие из других материалов.

При эксплуатации и ремонте ксилолитовых полов запрещается:

частое и обильное смачивание полов (быстро приводит полы в негодность и они приобретают повышенную электропроводность);

- промерзание филенок балконных дверей;
- скопление конденсата в межрамном пространстве (проникание атмосферной влаги через заполнения оконных проемов);
- отсутствие или загрязнение отверстий в оконных коробках для отвода наружу конденсата, образующегося в межрамном пространстве;
- уклон ниже нормативного или отсутствие заделки краев оконных сливов;
- установка входных дверных наружных блоков (стальных), оснащенных кодовыми ключами или звуковым оповещателем, без утепления в целях исключения образования конденсата.



ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ СОСТОЯНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

Общие положения

В процессе эксплуатации зданий техническое состояние инженерных систем должно соответствовать требованиям действующих нормативных актов на инженерное оборудование зданий, а также настоящего нормативного документа.

Изменения в инженерных системах здания должны производиться только после получения соответствующего разрешения по разработанной проектной документации, утвержденной в установленном порядке, с последующим внесением изменений в исполнительную и эксплуатационную документацию.

В случаях необходимости плановых отключений внутренних инженерных систем для ремонта, испытаний, промывки и т.д. эксплуатационная организация должна не позднее чем за двое суток оповестить об этом собственников, пользователей и арендаторов помещений с указанием при-

шей). Выход на кровлю должен быть безопасным.

Определение состояния стальных закладных деталей, особенно обеспечивающих крепление карнизных элементов к стенам или перекрытию, необходимо производить при появлении косвенных признаков коррозии (ржавые потеки, деформации и др.) путем выборочных вскрытий узлов.



Окна и двери

Окна и двери должны быть исправными и эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

- изношенные герметизирующие и уплотняющие материалы остекления и притворов створок должны заменяться (не реже 1 раза в шесть лет);
- внутренние и наружные поверхности окон и входных дверей должны очищаться от загрязнения не менее 2 раз в год (весной и осенью);
- окраска деревянных оконных переплетов, дверных полотен и световых фонарей должна производиться не менее 1 раза в шесть лет;
- деревянные детали, соприкасающиеся с кирпичными и бетонными плоскостями, при замене и ремонте оконных и дверных блоков должны покрываться антисептиком.

Не допускается при эксплуатации:

- наличие зазоров в створах и притворах оконных створок и дверных полотен наружных дверей более 1 мм;

применение извести, известково-цементных растворов, шлаковых цемента, гипсовых вяжущих при выравнивании основания.

К основным дефектам полов из керамических плиток, мозаичных и цементных, возникающим в процессе эксплуатации и требующим устранения, относятся отслоение и разрушение покрытий, местные просадки, выбоины, трещины и истирание.

Керамические плитки, отставшие от бетонного основания, очищаются от раствора и промываются водой. Крепление плиток производится на цементном растворе, а также с помощью коллоидно-цементного, эпоксидного или другого клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими.

Заделка разрушенных мест в цементных и мозаичных 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 и увлажненной.

Отремонтированные места цементных полов на вторые сутки следует железнить цементом.

Крыша и кровля

При обследовании крыши необходимо обращать внимание на узлы несущих конструкций, целостность кровли с водосточными устройствами, на состояние защитных слоев кровли.

Основными дефектами несущих конструкций крыши, которые могут возникнуть при их эксплуатации, и требуют устранения, являются:

- а) деревянных - нарушения сопряжений стропил; разрушение гидроизоляции, отделяющей мауэрлат от каменных конструкций; прогиб стропильных ног; гниение мауэрлатов, стропильных ног, обрешетки и других элементов;
- б) железобетонных - разрушение бетона на поверхности изделий, отсутствие защитного слоя арматуры, коррозия арматуры, откол углов, трещины, выбоины, расслоения и др.

Основные дефекты кровли:

- а) стальной - ослабление соединения гребней и фальцев, наличие одинарных фальцев в водоотводящих устройствах, коррозия, пробоины и свищи, разрушение окраски или защитного цинкового слоя;
- б) кровли из штучных элементов (из асбоцементных плиток, листов, черепицы и др.) - повреждения и смещения отдельных элементов, отсутствие надлежащего напуска, неплотности в местах сопряжений с выступающими над кровлей конструкциями и оборудованием, ослабление крепления элементов кровли к обрешетке;
- в) рулонной кровли - вздутия, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоения в швах, расслоение рулонного ковра, растрескивание и разрушение кровельного и защитного слоев.

В процессе эксплуатации деревянных несущих конструкций необходимо подтягивать болты, хомуты и другие металлические крепления до нормального их натяжения в узловых соединениях, и в случае необходимости заменять отдельные элементы.

При обнаружении в железобетонных несущих элементах крыши трещин и выбоин с частичным оголением арматуры, не снижающих их несущей способности, необходимо все эти участки расчистить от ослабленного бетона, промыть водой и заделать цементным раствором.

Техническое состояние кровли (стальной и из штучных изделий) должно проверяться снаружи со стороны чердака «на свет». В отдельных случаях неплотности кровли можно установить по наличию мокрых пятен или снега на обрешетке и на утеплителе чердачного перекрытия. Перед осмотром кровля очищается от мусора, листьев, пыли и т.д.

При осмотре, очистке и ремонте кровли должны выполняться все меры, предусмотренные правилами техники безопасности. При выполнении работ на крышах с асбоцементной кровлей следует пользоваться передвижными стремянками.

Скопление мусора в желобах и в воронках водосточных труб препятствует стоку воды и приводит к ускоренному износу кровли.

Весной необходимо прочистить водостоки; внутренние водостоки следует очищать с крыши и через специально устроенные ревизии.

Защитная окраска кровли из черной стали может производиться один раз в 6 лет масляной краской на натуральной олифе (за два раза) или другими антикоррозионными защитными красками не реже одного раза в 3-6 года. При появлении коррозии на кровле и водосточных устройствах из оцинкованной стали их также следует красить масляными и другими антикоррозионными составами.

Мягкую кровлю с износившимся или выветрившимся покровным слоем следует периодически покрывать защитными слоями: мастичным с втопленным в него крупнозернистым речным песком не реже одного раза в три года или окрасочными составами с алюминиевой пудрой не реже одного раза в 6 лет.

Допускается устройство, особенно в южных районах, защитного слоя из окатанного гравия, втопленного в битумную мастику.

Антикоррозионные покрытия стальных деталей, находящихся в чердачных помещениях, должны периодически (через каждые 3-6 года) обновляться.

Ремонт кровли из листовой стали, в зависимости от их состояния, следует производить путем уплотнения неисправных лежащих и стоячих фальцев с предварительной промазкой их, а также заделки свищей суриковой замазкой, постановкой заплат из листовой стали или замены отдельных, сильно поврежденных листов новыми, восстановления клямеров.

Ремонт отдельных мест рулонной кровли включает устранение неровностей на поверхностях кровли, ликвидацию вздутий, приклеивание отслоившихся полотнищ, восстановление защитного слоя. Рулонную кровлю в сопряжениях со стенами, вентиляционными шахтами и блоком выхода на крышу следует заводить в штрабы и защищать фартуком из оцинкованной стали, а в сопряжениях с радио и телеантеннами устанавливать стальную гильзу с фланцем и коническим фартуком из оцинкованной стали.

Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий здания атмосферными осадками.

В жилых домах в три этажа и выше по периметру кровельных покрытий с наружным водоотводом следует устанавливать решетчатые металлические ограждения (при их отсутствии). В исключительных случаях, когда устройство ограждений окажется трудновыполнимым, рекомендуется надежно прикрепить к строительным конструкциям стальные петли для крепления к ним предохранительных поясов для рабочих во время ремонтных работ у свеса кровли.

Запрещается производить: конструктивные изменения в несущих элементах крыши без проектов; установку на крышах транспарантов, световых реклам и других устройств. Эти работы производятся только по утвержденным проектам.

При осмотре бесчердачных крыш следует обращать внимание на наличие мокрых и темных пятен на поверхности потолков, на места сопряжений кровельного ковра с выступающими конструкциями и оборудованием на крыше, и водоотводящими устройствами, на стыки между полотнищами, на защитный слой, на состояние ковра. При обнаружении дефектов следует выявлять причину их появления и принять меры к их устранению.

Специфическими дефектами, возникающими при эксплуатации бесчердачных крыш, требующими устранения в процессе эксплуатации, являются: промерзание отдельных участков, особенно в местах сопряжения с наружной стеной, конденсационное увлажнение утеплителя конструкций, коррозия стальных деталей, протекание кровли, расслоение в стыках между полотнищами, вспучивание ковра и др.

В случае отсыревания участка бесчердачной крыши вдоль наружной стены необходимо произвести его утепление; если наблюдается конденсационное увлажнение теплоизоляционного слоя вентилируемой бесчердачной крыши необходимо реконструировать ее, устроив в ней осушающие продухи или усилив пароизоляцию крыши. Работы по усилению теплотехнических качеств крыши следует производить в соответствии с предварительно разработанным проектом.

При соответствующем технико-экономическом обосновании рекомендуется устраивать кровли с полупроходным вентилируемым чердаком (для эффективного проветривания чердака и удобства надзора за кры-