МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РСФСР

ПРАВИЛА И НОРМЫ

ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

МОСКВА СТРОЙИЗДАТ 1974

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РСФСР

ПРАВИЛА И НОРМЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

ИЗДАНИЕ 3-е, ИСПРАВЛЕННОЕ И ДОПОЛНЕННОЕ

Утверждены
Министерством коммунального
хозяйства РСФСР 31 декабря 1968 г.

МОСКВА СТРОЙИЗДАТ 1974

УДК 69.059.1(083.96)

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. Изд. 3-е, испр. и доп. М., Стройиздат, 1974. 259 с. (М-во жил.-коммун. хоз-ва РСФСР).

В правилах приведены основные положения по технической эксплуатации жилищного фонда, содержанию помещений, инженерного оборудования, территорий домовладений, а также указания по переустройству и благоустройству домов старой застройки.

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

Редакционная коллегия:

Д. Н. Смирнов — нач. Главного управления жилищного хозяйства Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР (председатель); канд. техн. наук Е. В. Поляков — руководитель сектора жилых и коммунальных зданий Академии коммунального хозяйства им. К. Д. Памфилова; канд. техн. наук Э. М. Ариевич — руководитель лаборатории технической эксплуатации жилых и коммунальных зданий АКХ; И. Н. Солодченкова — нач. техн. отдела Главного управления жилищного хозяйства Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР; канд. техн. наук Г. А. Порывай — гл. инж. Главмосжилуправления; Ю. Ф. Думашов — гл. спец. Госкомитета по материально-техническому снабжению Совета Министров СССР; д-р экон наук Л. Д. Богуславский — проф. Московского инженерно-строительного института (раздел третий); канд. техн. наук Н. Ф. Гуляев — руководитель сектора санитарной очистки городов АКХ (раздел четвертый); канд. техн. наук К. М. Черемисов — руководитель лаборатории технической эксплуатации зданий МИИТ (раздел второй).

© Стройиздат, 1974

П $\frac{30213\text{-}498}{047(01)\text{-}74}$ Инструкт.-нормат., I вып. — 17—74

ВВЕДЕНИЕ

Жилищный фонд Советского Союза представляет собой огромную материальную ценность. Стоимость его составляет около 26% стоимости основных фондов народного хозяйства и почти равна стоимости основных фондов промышленности.

В составе основных фондов городского хозяйства на долю жилищного фонда приходится до 70%.

За пятидесятилетие (с 1917 по 1967 г. включительно) городской жилищный фонд увеличился со 180 млн. до 1343 млн. м², т. е. более чем в 7 раз, а по состоянию на 1 января 1973 г. — более чем в 9 раз.

Строительство жилых домов стало в нашей стране самостоятельной, технически развитой отраслью народного хозяйства и переведено на современные индустриальные методы. В больших количествах строятся жилые полносборные дома. Ведется также строительство домов повышенной этажности. Удельный вес полносборных домов составляет свыше 40% общего объема выполняемых работ.

Наряду с новым жилищным строительством государство проявляет постоянную заботу о сохранении и повышении эксплуатационных качеств существующего жилищного фонда.

Эти задачи могут быть решены только путем значительного повышения уровня технической эксплуатации жилых домов, внедрения системы планово-предупредительных ремонтов и проведения работ по повышению благоустройства существующих жилых домов с постепенным доведением их планировки, конструкций и оборудования до современных требований к жилищу.

В последние годы введено в эксплуатацию значительное количество жилых домов в районах Крайнего Севера и просадочных грунтов, горных выработок и подрабатываемых территорий, а также в сейсмических районах.

Все шире в жилищном хозяйстве используются новейшие достижения науки и техники, применяются прогрессивные конструкции и эффективные материалы, новые виды домового оборудования, передовая технология и индустриальные методы ремонта, а также средства механизации, автоматизации и вычислительной техники.

Происшедшие значительные количественные и качественные изменения в жилищном хозяйстве обусловили новые, более высокие требования к организации технической эксплуатации жилищного фонда и требуют значительного повышения квалификации работников жилищного хозяйства.

Улучшение технической эксплуатации жилищного фонда является большой народнохозяйственной задачей и требует от эксплуатационников обширных знаний в области техники, экономики и организации жилищного хозяйства.

Жилищно-эксплуатационные организации должны осуществлять мероприятия по снижению издержек на содержание жилищного фонда и повышению его рентабельности.

«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» регламентируют основные, принципиальные вопросы. В них приведены основные положения по технической эксплуатации жилищного фонда, строительных конструкций, помещений, инженерного оборудования, территории домовладений, а также указания по переустройству и повышению благоустройства эксплуатируемых жилых домов старой застройки[1].

В развитие настоящих Правил и норм разрабатываются материалы по отдельным вопросам (инструкции по технической эксплуатации полносборных зданий, указания по организации и планированию ремонта, справочные пособия, руководства и другие материалы).

«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» являются основным документом по технической эксплуатации жилищного фонда независимо от ведомственной его принадлежности, указания которых являются обязательными к выполнению работниками эксплуатационных организаций.

---

[1] Особенности технической эксплуатации зданий повышенной этажности в настоящих Правилах и нормах не рассматриваются. Эти вопросы будут отражаться в инструкциях, дополнительно выпускаемых по мере накопления опыта эксплуатации этих зданий

Правила и нормы согласованы с Госкомитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР 4 декабря 1968 г.

Правила и нормы введены в действие с 1 января 1970 г. С изданием настоящих Правил и норм утратили силу «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные МКХ РСФСР в 1960 г.

Все выпускаемые в дальнейшем инструкции, технические условия и другие руководящие указания, относящиеся к технической эксплуатации жилищного фонда, должны соответствовать требованиям настоящих Правил и норм.

Отдельные изменения, дополнения или отступления от Правил и норм могут быть допущены лишь специальными приказами министра жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» разработаны под общим руководством сектора жилых и коммунальных зданий Академии коммунального хозяйства им. К. Д. Памфилова на базе научно-исследовательских работ, выполненных Академией и Ленинградским НИИ АКХ с привлечением материалов других научно-исследовательских институтов, организаций и отдельных специалистов.

«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» разработаны авторским коллективом:

Академия коммунального хозяйства — кандидаты техн. наук Э. М. Ариевич — руководитель темы (разделы с первого по пятый и приложения), Е. В. Поляков (разделы первый и пятый, гл. 18), В. А. Шмидт (гл. 19—21 и прил. 14 и 15), Я. М. Червоненкис (гл. 26, 28), А. А. Кирпичников (гл. 25, 30), Л. С. Мнухин (гл. 29);

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР — начальник нормативно-правового отдела А. В. Хрулев (гл. 2);

Главмосжилуправление — канд. техн. наук Г. А Порывай (гл. 1, 3, 4, 5), гл. инж. треста Лифтремонт И. М. Вишневецкий (гл. 27), инж. В. П. Иванов (гл. 31, 32);

МИСИ им. В. В. Куйбышева — канд. арх-ры В. Н. Кутуков (раздел пятый), д-р экон. наук Л. Д. Богуславский (гл. 10, прил. 7);

МИИТ — канд. техн. наук К. М. Черемисов (гл. 6, 7, 8, 17, прил. 9);

ПНИИ по инженерным изысканиям в строительстве — канд. техн. наук А. И. Дементьев (гл. 18, пп. 49—79).

В разработке отдельных глав и приложений принимали участие: АКХ — канд. техн. наук Н. Г. Смоленская (прил. 9), мл. науч. сотрудники А. В. Иванова (гл. 8, 10, 14) и А. С. Владычин (гл. 1, 3), канд. техн. наук Ю. П. Соснин (гл. 15), ЛНИИ АКХ — кандидаты техн. наук С. Д. Химунин (раздел первый и прил. 5, 8), М. Н. Зверкова (гл. 16, пп. 16—18, прил. 10), М. Б. Ахремович (гл. 16, пп. 16, 1—5), В. Л. Вольфсон (гл. 5), РНИИ АКХ — ст. науч. сотр. М. П. Филатова (гл. 18, пп. 8—28), Главмосжилуправление — гл. инж. РЖУ Ленинградского района Москвы В. А. Васильев (гл. 9, 10), инженеры Н. С. Костяков (гл. 16, пп. 6—15), А. П. Колодей (гл. 8), НИИ им. Ф. Ф. Эрисмана — канд. мед. наук Н. С. Смирницкий (гл. 33), Мособлжилуправление — нач. техн. отдела Г. Е. Добья (раздел первый), НИИ оснований и подземных сооружений — д-р техн. наук, проф. Ф. М. Абелев (гл. 18, пп. 8—28), ЦНИИСК им. В. А. Кучеренко — канд. техн. наук В. С. Павлык (гл. 18, пп. 37—48), Донецкий Промстройниипроект — инженеры Г. Г. Бельский, Д. А. Милюков и ВНИИ геомеханики и маркшейдерского дела — инж. Г. А. Решетов (гл. 18, пп. 29—36), МИИТ — канд. техн. наук К. М. Черемисов (гл. 11—14, 16).

РАЗДЕЛ ПЕРВЫЙ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Задачей технической эксплуатации жилищного фонда является обеспечение исправного состояния конструкций, частей зданий и инженерного оборудования жилых домов и бесперебойной их работы в пределах не менее нормативного срока службы, своевременного выполнения планово-предупредительного ремонта домов, надлежащего благоустройства и санитарно-технического состояния домовладений.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

техническое обслуживание: осмотры домов и их инженерного оборудования, надворных построек и элементов благоустройства придомовых территорий; санитарная очистка и благоустройство домовладений; обеспечение нормативных условий эксплуатации помещений, конструкций и инженерного оборудования (температурного и санитарного режима помещений, очистка крыш от снега; освещенности мест общего пользования и придомовых территорий, лифтов и т. д., работы с лицами, пользующимися помещениями (жилых и нежилых) — инструктаж и контроль за пользованием помещениями и оборудованием, проведением ремонта квартир и т. д.;

все виды ремонтов — капитальный и текущий, проведение наладочно-регулировочных работ.

Затраты на эксплуатацию жилищного фонда должны планироваться в пределах установленных нормативов с учетом его технического состояния[1].

[1] Нормативные усредненные сроки службы жилых домов, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования приведены в «Положении о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий», утвержденном Госстроем СССР в 1964 г.

1.2. Настоящие «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» являются обязательными для всех организаций исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, министерств, ведомств, предприятий, учреждений и кооперативных организаций, имеющих в своем ведении жилищный фонд или эксплуатирующих его на договорных началах на территории РСФСР.

1.3. Знание настоящих Правил и норм и соблюдение их в практической деятельности является обязательным для всех работников жилищного хозяйства, занятых технической эксплуатацией.

Руководители жилищно-эксплуатационных организаций управления домами, жилищно-эксплуатационные конторы и жилищно-коммунальные отделы обязаны обеспечить изучение и проверку знаний (в полном объеме или соответствующих разделов и глав) Правил и норм, а также постановлений вышестоящих организаций и местных Советов депутатов трудящихся по вопросам, связанным с эксплуатацией жилищного фонда, инженерно-техническими работниками и рабочими, находящимися в их подчинении.

1.4. Правила и нормы в полном их объеме обязаны изучить и сдать по ним экзамены следующие категории инженерно-технических работников:

а) руководители всех отделов или секторов краевых, областных, городских и районных жилищных организаций, инженерно-технические работники отделов, ведающие организацией технической эксплуатации жилищного фонда, а также вопросами планирования, учета и контроля деятельности жилищно-эксплуатационных организаций;

б) начальники жилищно-эксплуатационных организаций, главные инженеры, старшие инженеры, техники и все другие инженерно-технические работники, ведающие организацией технической эксплуатации жилищного фонда, планированием и учетом деятельности жилищного хозяйства;

в) начальники, главные инженеры, инженеры и техники жилищно-коммунальных контор и отделов, министерств, ведомств, предприятий, организаций, учреждений, управляющие домами, коменданты, занимающиеся технической эксплуатацией жилищного фонда.

Инженерно-технические работники, ведающие эксплуатацией инженерного оборудования, содержанием отдельных элементов зданий, дворовых территорий, инженерно-технические работники специализированных организаций, а также все рабочие должны изучить и сдать экзамены по настоящим Правилам и нормам в объеме своей специальности и возложенных на них обязанностей.

1.5. Приемка экзаменов у работающих и вновь поступающих на работу в систему жилищного хозяйства инженерно-технических работников и рабочих жилищно-эксплуатационных организаций в объеме соответствующих разделов и глав или полного объема «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также специальных инструкций, относящихся к эксплуатации жилищного фонда, производится квалификационной комиссией, состав которой устанавливается приказом руководителя организации, начальника городского (районного) жилищного управления или же комиссиями при соответствующих учебных комбинатах, пунктах или других учебных заведениях. Поступающие вновь на работу должны сдать экзамены в течение трех месяцев.

После сдачи экзаменов каждому работнику выдается соответствующее удостоверение.

Через каждые три года работники жилищного хозяйства должны сдавать повторные экзамены.

Руководители жилищно-эксплуатационных организаций обязаны создать все необходимые условия для успешной сдачи экзаменов по знанию Правил и норм всеми инженерно-техническими работниками и рабочими текущего ремонта в соответствующих объемах.

1.6. Нарушение настоящих Правил и норм влечет за собой привлечение к ответственности в установленном порядке.

1.7. Ответственность за выполнение настоящих Правил и норм работниками жилищных органов возлагается на руководителей городских (районных) жилищных управлений, руководителей государственных учреждений общественных и кооперативных организаций и директоров предприятий, имеющих в своем ведении жилищный фонд.

Ответственность за выполнение Правил и норм работниками жилищно-эксплуатационных организаций

возлагается на руководителей этих организаций (управлений домами, жилищно-эксплуатационных контор и др.).

Глава 2. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

2.1. Жилищный фонд местных Советов депутатов трудящихся находится в оперативном управлении исполкомов местных Советов и их жилищных органов.

Жилищный фонд предприятий, организаций и учреждений (ведомственный жилищный фонд) находится в оперативном управлении этих предприятий, учреждений и организаций.

Жилые дома и служебно-хозяйственные строения, возведенные жилищно-строительными кооперативами, принадлежат им на праве кооперативной собственности, и оперативное управление этими жилыми домами осуществляется правлением жилищно-строительных кооперативов.

Исполкомы местных Советов депутатов трудящихся и их жилищные органы осуществляют контроль за технической эксплуатацией жилищного фонда предприятий, учреждений и организаций и домов жилищно-строительных кооперативов, находящихся в районе деятельности исполкомов.

2.2. Органами управления жилищным хозяйством исполкомов местных Советов в городах, рабочих и курортных поселках являются:

городские (районные) жилищные управления или отделы коммунального хозяйства, комбинаты коммунальных предприятий и благоустройства;

управления (отделы) министерств коммунального хозяйства АССР, управления жилищного, коммунального хозяйства крайисполкомов и облисполкомов;

главное управление жилищного хозяйства Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР;

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Каждый орган управления жилищным хозяйством действует в соответствии с утвержденным о нем положением.

2.3. Управление жилищным хозяйством предприятий, учреждений и организаций осуществляется жилищ-

но-коммунальными отделами этих предприятий, учреждений и организаций, а также специальными отделами министерств и ведомств, подведомственные организации которых имеют жилищный фонд.

2.4. Непосредственная эксплуатация жилых домов осуществляется жилищно-эксплуатационными организациями (управлениями домами, жилищно-эксплуатационными конторами, жилищно-коммунальными конторами и жилищно-коммунальными отделами) как своим обслуживающим персоналом и штатом рабочих, так и путем привлечения соответствующих специализированных организаций на договорных началах.

2.5. Жилищно-эксплуатационные организации могут осуществлять по договорам с жилищно-строительными кооперативами обслуживание жилищного фонда и территории домовладений этих кооперативов с оплатой кооперативами расходов по обслуживанию.

2.6. К управлению жилищным хозяйством широко привлекаются общественные домовые комитеты, общественные комиссии и актив жильцов, действующие под руководством исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, комитетов и советов профессиональных союзов, в соответствии с утвержденным Положением о домовом комитете.

2.7. Исполкомы местных Советов депутатов трудящихся осуществляют с участием депутатских Советов, домовых комитетов, общественных комиссий и актива постоянный контроль за своевременным ремонтом и надлежащей эксплуатацией домов, принадлежащих гражданам в городах, рабочих и курортных поселках.

2.8. Между жилищно-эксплуатационными организациями и нанимателями жилых помещений должны быть заключены договоры найма жилых помещений по установленной форме.

Жилищно-эксплуатационным организациям надлежит обеспечить строгое соблюдение законодательства об ответственности граждан за обеспечение сохранности и исправного состояния государственного жилищного фонда; при этом должны быть приняты меры общественного воздействия через домовые комитеты, товарищеские суды и другие организации к лицам, нарушающим договоры найма жилых помещений и правила социалистического общежития.

Глава 3. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА

Приемка в эксплуатацию вновь выстроенных домов

3.1. Приемку в эксплуатацию жилых комплексов и отдельных зданий и сооружений следует производить в соответствии с требованиями Строительных норм и правил (СНиП III-А.10-70 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством предприятий, зданий и сооружений. Основные положения»).

3.2. При приемке в эксплуатацию жилых домов необходимо назначать для участия в работе Государственной приемочной комиссии от жилищно-эксплуатационной организации наиболее квалифицированных специалистов.

В состав Государственной приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию законченных строительством кооперативных жилых домов входит представитель Правления соответствующего кооператива.

3.3. Не менее чем за месяц до приемки в эксплуатацию жилого дома должны быть назначены инженерно-технические работники и за две недели — обслуживающий персонал. В течение вышеуказанного срока работники жилищно-эксплуатационной организации, на которую будет возложена эксплуатация дома, обязаны изучить документацию на строительство дома и проверить качество выполненных работ.

Жилые дома, передаваемые в эксплуатацию, должны соответствовать проекту, требованиям СНиП, а крупнопанельные дома — также ГОСТ 11309—65 «Дома жилые крупнопанельные. Основные технические требования». Кроме того, представитель жилищной организации должен обратить особое внимание на:

надежность стыков сантехнических сетей и других элементов инженерного оборудования;

наличие доступа к наиболее уязвимым участкам конструкций и оборудования для осмотра и производства ремонта;

эффективность действия дренажных систем, внутрицентральное отопление, вентиляция, газоснабжение, тории, особенно заполнения пазух фундаментов и устройства отмосток вокруг здания;

наличие исполнительной документации, особенно по скрытым конструкциям дома.

3.4. Санитарно-техническое и инженерное оборудование: водопровод, канализация, горячее водоснабжение,

центральное отопление, вентиляция, газоснабжение, электрооборудование, лифты и мусоропроводы — испытываются в рабочем состоянии в соответствии с требованиями СНиП. Эти испытания производятся до предварительной приемки дома рабочей комиссией с участием представителей специализированных организаций. О результатах испытаний составляют соответствующие акты.

3.5. В необходимых случаях по требованию жилищно-эксплуатационной организации, рабочей комиссии заказчика (застройщика) или государственной комиссии до приемки дома в эксплуатацию могут производиться дополнительные испытания отдельных конструкций, инженерного оборудования с целью определения их эксплуатационных качеств.

3.6. Недостатки, обнаруженные рабочей комиссией в результате осмотра, вскрытия конструкций или инструментальных испытаний, устраняются подрядчиком в сроки, установленные комиссией.

Рабочая комиссия с участием жилищно-эксплуатационной организации устанавливает за этим строгий контроль и подготавливает сводное заключение о готовности к приемке в эксплуатацию государственной приемочной комиссией объекта в целом.

3.7. Ввод в эксплуатацию жилых зданий с недоделками не допускается, за исключением работ по озеленению, которые в необходимых случаях могут быть перенесены на ближайший посадочный период.

3.8. Жилищно-эксплуатационная организация принимает вновь введенный в эксплуатацию дом на свой баланс и несет ответственность за его эксплуатацию после утверждения акта Государственной комиссии о приемке дома и выдачи застройщику разрешения на заселение дома.

Вся техническая документация на выстроенный жилой дом и его устройства и утвержденный акт Государственной приемочной комиссии по приемке дома в эксплуатацию должны быть в одном экземпляре переданы застройщиком жилищно-эксплуатационной организации по заверенному списку. Указанная документация должна храниться в жилищных организациях наравне с документами строгой отчетности.

Примечание. Размер жилой площади принимаемого дома должен определяться только на основании инвентаризационного плана, составленного Бюро технической инвентаризации.

Приемка в эксплуатацию
капитально отремонтированных жилых домов

3.9. Капитально отремонтированные жилые дома могут быть приняты в эксплуатацию только после окончания всех работ, предусмотренных утвержденным проектом и сметами по ремонту здания в целом или отдельных его частей, а также работ по благоустройству участка и присоединению всех внутренних коммуникаций к действующим наружным сетям.

Приемка работ с недоделками или гарантийными письмами об устранении недоделок не допускается (за исключением работ по благоустройству дворовых участков, выполняемых в зимнее время; в этом случае незавершенные работы должны быть выполнены в ближайший осенний или весенний период).

3.10. Приемка в эксплуатацию капитально отремонтированных жилых домов (независимо от ведомственной принадлежности) при стоимости ремонтных работ по одному зданию свыше 10 тыс. руб. производится государственными приемочными комиссиями, назначаемыми исполкомами городских (районных), поселковых Советов депутатов трудящихся, в составе представителей: исполкома (председатель комиссии), городского (районного) жилищного управления (или отдела коммунального хозяйства, комбината коммунальных предприятий и благоустройства), жилищно-эксплуатационной организации, Государственного пожарного надзора, Государственного санитарного надзора, технического надзора, домового комитета, в ведомственных домах также профсоюзной организации, а в домах жилищно-строительных кооперативов — представителя правления ЖСК.

При стоимости ремонтных работ по одному зданию от 2 тыс. до 10 тыс. руб. комиссия по приемке дома назначается приказом начальника городского (районного) жилищного управления или отдела коммунального хозяйства, комбината коммунальных предприятий и благоустройства. Председателем комиссии назначается инженер городского (районного) жилищного управления. Остальной состав членов комиссии остается без изменения.

При стоимости ремонтных работ по одному зданию до 2 тыс. руб. приемка производится управлением дома-

ми или жилищно-эксплуатационными конторами. В состав приемочной комиссии включается начальник или главный инженер жилищно-эксплуатационной организации.

В необходимых случаях в состав комиссии включаются представители проектной организации, Государственного пожарного надзора, Государственного санитарного надзора, Госгортехнадзора и др.

3.11. До созыва Государственной приемочной комиссии назначается рабочая комиссия под председательством ответственного представителя заказчика в составе начальника или главного инженера жилищно-эксплуатационной организации, представителей ремонтно-строительной организации, технадзора и домового комитета после уведомления подрядчиком о готовности объекта к сдаче в эксплуатацию.

Рабочая комиссия обязана:

а) установить соответствие выполненных работ утвержденному проекту и сметам;

б) выявить совместно с подрядчиком все недоделки и дефекты и установить сроки их устранения;

в) проверить устранение недоделок и дефектов и произвести по акту предварительную приемку выполненных ремонтных работ.

3.12. Государственная комиссия по приемке законченных ремонтом домов созывается председателем комиссии на основании справки председателя рабочей комиссии жилищно-эксплуатационной организации о ликвидации дефектов и недоделок, отмеченных в акте рабочей комиссии.

3.13. Государственная приемочная комиссия должна получить от подрядной организации документы для приемки здания, перечисленные в «Технических указаниях на производство и приемку общестроительных и специальных работ при капитальном ремонте жилых и общественных зданий», утвержденных МКХ РСФСР.

3.14. Санитарно-техническое и инженерное оборудование — водопровод, канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление, вентиляция, газоснабжение, электрооборудование, лифты и мусоропроводы — испытывается в рабочем состоянии в соответствии с требованиями «Технических указаний на производство и приемку общестроительных и специальных работ при капитальном ремонте жилых и общественных зданий».

Эти испытания производятся до предварительной приемки дома рабочей комиссией с участием представителей специализированных организаций. На основании испытания составляется соответствующий акт.

3.15. Приемка Государственной приемочной комиссией законченных работ по ремонту жилого дома начинается с ознакомления с технической документацией на ремонтируемый дом, а также с актами приемки скрытых работ, актами приемки работ по ремонту или устройству вновь специальных видов оборудования (центрального отопления, водопровода, канализации, лифтов, газового оборудования, вентиляции и др.) и журналом производства работ. После ознакомления с документацией Государственная приемочная комиссия осматривает выполненные работы в натуре и при необходимости производит вскрытие или испытание конструкции.

3.16. При приемке в эксплуатацию капитально отремонтированного жилого дома особое внимание необходимо обращать на:

качество выполненных работ;

соответствие выполненных работ утвержденной технической документации;

защиту здания и его отдельных частей и конструкций от атмосферной, грунтовой и эксплуатационной влаги;

надежную работу инженерного оборудования дома;

окончание работ по благоустройству и озеленению участка, обеспечение отвода поверхностных вод от здания.

3.17. Приемка законченных работ оформляется актом, составляемым в трех экземплярах, из которых первый с соответствующими приложениями хранится в жилищно-эксплуатационной организации, второй — у подрядной организации и третий — в отделах или группах технического надзора за капитальным ремонтом жилых домов.

На основании данных акта приемки жилищно-эксплуатационная организация вносит соответствующие отметки в технический паспорт на жилой дом (дома) и земельный участок с указанием в нем выполненных объемов работ и их стоимости.

3.18. Вся техническая документация на капитальный ремонт жилого дома в одном экземпляре по заверенно-

му печатью списку должна быть передана заказчиком в жилищно-эксплуатационную организацию.

Техническая документация должна храниться наравне с документами строгой отчетности.

После проведения капитального ремонта, до заселения дома, должна быть проведена техническая инвентаризация.

Приемка жилищного хозяйства при смене руководства

3.19. При смене или назначении вновь руководителя, главного инженера (инженера) и техника жилищно-эксплуатационной организации производится осмотр и проверка технического состояния жилых домов, а также элементов благоустройства, находящихся на балансе жилищно-эксплуатационной организации.

Характер и порядок работ по осмотру каждого здания, его частей и устройств, оборудования и элементов благоустройства придомового участка при передаче хозяйства от одного должностного лица другому устанавливается такой же, как и при очередном осмотре (раздел первый, гл. 4).

3.20. В состав комиссии по приемке жилищного хозяйства руководителем жилищно-эксплуатационной организации включаются:

а) представитель вышестоящего руководящего органа (председатель);

б) вновь назначаемое должностное лицо;

в) освобожденное от работы должностное лицо;

г) представитель домового комитета.

При приемке участка жилищно-эксплуатационной организации председателем комиссии является руководитель или главный инженер этой организации, членами комиссии — лица, перечисленные в пп. «б», «в», «г» настоящего параграфа.

3.21. В состав технической документации при передаче жилищного хозяйства от одного руководителя другому входят:

а) акты приемки зданий от строительной организации со всеми приложениями;

б) план участка с нанесенными зданиями и сооружениями, расположенными на территории жилищно-эксплуатационной организации, или участка, обслуживаемого техником;

в) поэтажные планы и разрезы зданий и сооружений;

г) схемы дворовых и внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо- и электроснабжения и др.;

д) паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

е) паспорта лифтового хозяйства;

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

з) технические паспорта на жилой дом (дома) и земельный участок.

3.22. При отсутствии указанной выше технической документации новое должностное лицо обязано принять меры к получению, восстановлению или составлению недостающих документов.

3.23. Акт сдачи-приемки жилищного хозяйства от одного должностного лица другому (см. приложение 1) утверждается руководителем вышестоящей организации не позднее 10 дней с момента его составления.

Передача ведомственного жилищного фонда исполкомам местных Советов и инженерных сетей коммунальным предприятиям

3.24. Передача ведомственного жилищного фонда в ведение местных Советов депутатов трудящихся производится в соответствии с «Указаниями о порядке дальнейшей передачи местным Советам депутатов трудящихся принадлежащего предприятиям, организациям и учреждениям жилищного фонда в городах и рабочих поселках, а также объектов коммунального хозяйства, обслуживающих население этих городов и поселков», утвержденными МКХ РСФСР и Министерством финансов РСФСР. Сдача-приемка производится с имеющимися эксплуатационными организациями, численностью и фондом заработной платы работающих, фондом на материалы и оборудование, денежными средствами, мастерскими, оборудованием инвентарем, автомобильным транспортом, ремонтно-строительной базой, а также с ассигнованиями по смете доходов и расходов финансового плана на текущий год. Жилищный фонд принимается в технически исправном состоянии.

3.25. Передача водопроводных, канализационных, газовых, теплофикационных и электрических сетей и устройств, расположенных вне здания, на балансы соответствующих коммунальных предприятий должна производиться в соответствии с Указаниями о передаче с балансов жилищно-эксплуатационных организаций на баланс соответствующих коммунальных предприятий перечисленных сетей и устройств, утвержденными МКХ РСФСР и Министерством финансов РСФСР.

В случае обнаружения персоналом жилищно-эксплуатационной организации неисправностей сетей и устройств, расположенных вне зданий, надлежит немедленно сообщить об этом в соответствующую специализированную организацию.

Глава 4 СИСТЕМА ОСМОТРА ЖИЛЫХ ДОМОВ

4.1. Контроль за организацией эксплуатации зданий и техническим состоянием конструкций и инженерного оборудования жилых домов должен осуществляться посредством проведения плановых общих и частичных осмотров, а при необходимости — и внеочередных осмотров. В процессе осмотров выявляются неисправности и причины их появления, проверяются объем и качество выполнения работ по текущему ремонту.

4.2. Общие осмотры проводятся два раза в год — весной и осенью. При общем осмотре обследуются все конструкции здания, инженерное оборудование, отделка и элементы внешнего благоустройства.

При частичном осмотре обследуются элементы инженерного оборудования. В процессе осмотра производятся устранение выявленных мелких неисправностей, а также обязательная наладка и регулировка приборов и оборудования (регулировка кранов, устранение утечек воды, смена прокладок, набивка сальников в кранах, очистка сифонов, регулировка смывных бачков) независимо от наличия неисправностей. Периодичность частичных осмотров и нормы затрат труда на их проведение даны в приложении 2.

Внеочередные осмотры проводятся после ливней, сильных ветров, снегопадов, наводнений и пр.

При этом проверяются те конструкции и виды оборудования, повреждение которых от данного стихийного явления может быть наиболее вероятным.

4.3. Задачей весеннего осмотра является проверка *состояния помещений, конструкций, оборудования здания*, элементов благоустройства дворовой территории и готовности их к эксплуатации в последующий период времени. В процессе этого осмотра уточняются объемы работ по текущему ремонту, а также определяются неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта. По данным весеннего осмотра и ранее выявленных недостатков здания в прошедший зимний период составляется перечень мероприятий, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующую зиму. При весеннем осмотре выявляются работы, которые необходимо выполнить силами нанимателей жилых помещений. По окончании весеннего осмотра составляется акт по форме в двух экземплярах, один из которых хранится в жилищно-эксплуатационной организации (см. приложение 3).

4.4. Осенний осмотр зданий производится до начала отопительного сезона для проверки готовности каждого здания к зиме с составлением акта (см. приложение 4). К этому времени должны быть закончены все работы по подготовке жилых домов к эксплуатации в зимних условиях.

В процессе проведения осеннего осмотра уточняются объемы работ текущего ремонта на планируемый год.

4.5. Календарные сроки общих и частичных осмотров зданий устанавливаются руководителями городских (районных) жилищных управлений или отделов коммунального хозяйства, комбинатов коммунальных предприятий и благоустройства, руководителями предприятий, министерств и ведомств, имеющих жилищный фонд в зависимости от климатических условий.

4.6. Общие осмотры зданий и сооружений производятся комиссией в составе: главного (старшего) инженера жилищно-эксплуатационной организации (председатель комиссии), техника или коменданта, представителей домового комитета, правления жилищно-строительного кооператива. Осмотр территории домовладения и здания выполняется в следующем порядке:

а) дворовая территория и элементы благоустройства;

б) фундаменты и подвальные помещения, в том числе котельные;

в) наружные стены и все элементы фасадов, включая эркеры, балконы, карнизы и водоотводящие устройства. Помимо осмотра с земли фасады и их архитектурные элементы обследуются с каждого балкона при осмотре конструкций квартиры. В полносборных жилых домах тщательному осмотру подлежат стыковые соединения панелей;

г) крыши и их вентиляционные устройства, чердачные помещения, утеплитель чердачных перекрытий, а также все коммуникации и устройства, расположенные в пределах чердака и на крыше;

д) поэтажный осмотр помещений производится сверху вниз от верхнего этажа до подвального. При этом устанавливается состояние перекрытий и полов (особо в санитарных узлах и кухнях), окон, дверей, стен, перегородок, лестниц;

е) осмотр санитарно-технического и инженерного оборудования здания производится одновременно с поэтажным осмотром строительных конструкций.

4.7. Техническое состояние элементов зданий определяется путем внешнего осмотра по данным, полученным в процессе эксплуатации, и по материалам технических паспортов. По решению комиссии (или же по указанию руководителя жилищно-эксплуатационной организации) производят необходимые вскрытия конструкций, взятие проб для определения качества материалов (прочности, влажности и др.), проверочные расчеты, а также инструментальные исследования (теплотехнические, акустические, прочностные и др.). Комиссия должна установить причину возникновения обнаруженных дефектов и указать меры по их устранению.

В отдельных, сложных случаях по согласованию с вышестоящей организацией для определения состояния конструкций и оборудования, а также выявления причин появления дефекта и получения рекомендаций по устранению повреждений и недостатков могут привлекаться специализированные организации и эксперты.

После окончания осмотра дома все вскрытые места должны быть тщательно заделаны. Вскрытие и последующие заделки конструкций должны быть отражены в акте осмотра.

4.8. При осмотре жилых домов необходимо обращать внимание на состояние деревянных конструкций, лишенных естественного освещения и проветривания и

находящихся в неудовлетворительных температурно-влажностных условиях (сопряжения стропил с настенным брусом, деревянные балки, перекрытия, перегородки и полы в ванных комнатах, уборных, кухнях и в местах расположения водопроводных и канализационных трубопроводов, в подвалах и т. д.), с целью обнаружения очагов поражения деревянных конструкций домовыми грибками, жуками-точильщиками. В необходимых случаях привлекаются специализированные организации. Целесообразно производить опрос жильцов о наличии поражений деревянных элементов, конструкций и мебели вредителями древесины.

4.9. При обнаружении во время осмотра деформаций и других дефектов конструкций или оборудования здания, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций, обрушению их элементов или нарушению нормальной работы оборудования, жилищно-эксплуатационной организации необходимо принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформации. Об опасном состоянии здания следует немедленно сообщать в вышестоящую организацию.

Особенно внимательно следует осматривать здания, имеющие износ свыше 60%.

4.10. При осмотре стен, фасадов, балконов и других выступающих частей здания и выполнении работ по снятию элементов наружной и внутренней отделки, угрожающих обрушением, должны соблюдаться правила техники безопасности.

4.11. В процессе весеннего осмотра даются задания нанимателям жилых помещений по выполнению ими за свой счет текущего ремонта занимаемых жилых помещений и мест общего пользования в квартирах (побелка, окраска стен или оклейка обоями, окраска полов и дверей и оконных переплетов с внутренней стороны, окраска подоконников, вставка стекол, замена оконных и дверных приборов, ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру), возлагаемого на них «Договором найма жилого помещения», и проводится очередной инструктаж нанимателей жилых помещений, ответственных по коммунальной квартире за содержание помещений и инженерного оборудования.

При осеннем осмотре производится проверка работ, выполненных нанимателями жилых помещений.

4.12. После весенних и осенних осмотров следует проводить производственные совещания технического персонала и рабочих текущего ремонта жилищно-эксплуатационной организации и собрания жильцов с обсуждением результатов осмотров и разработкой мероприятий по улучшению технической эксплуатации жилых домов. При этом сообщается о нанимателях жилых помещений, содержащих квартиры в образцовом порядке, а также о нарушающих «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда».

4.13. Вновь принятые в эксплуатацию или капитально отремонтированные дома должны осматриваться особенно тщательно в первый год эксплуатации.

Подрядчик обязан за свой счет устранить дефекты, допущенные по его вине в выполненных работах, если претензии предъявлены заказчиком в следующие сроки:

по общестроительным работам — в течение одного года со дня передачи здания в эксплуатацию;

по законченному монтажом оборудованию и по электромонтажным работам — в течение 6 мес. со дня передачи их в эксплуатацию;

по системам центрального отопления — в течение одного отопительного периода;

по металлоконструкциям, внутреннему водопроводу, канализации — в течение 6 мес. со дня подписания акта сдачи-приемки.

Наличие дефектов, требующих устранения, устанавливается актами за подписями заказчика (жилищно-эксплуатационной организации) и подрядчика. В случае неявки представителя подрядчика в пятидневный срок по вызову заказчика последний составляет односторонний акт, копию которого направляют подрядчику и его вышестоящей организации.

4.14. Ответственность за соблюдение сроков, в течение которых могут быть предъявлены претензии подрядчику, несут руководители жилищно-эксплуатационной организации.

Глава 5. ОРГАНИЗАЦИЯ РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И РАБОТ ПО ЕГО БЛАГОУСТРОЙСТВУ

Классификация работ по ремонту жилищного фонда

5.1. При эксплуатации жилищного фонда должны обеспечиваться сохранность жилых зданий и улучшение их эксплуатационных качеств.

Сохранность жилищного фонда и безотказная работа конструкций и оборудования жилых домов обеспечиваются выполнением правил и норм его технической эксплуатации.

Улучшение эксплуатационных качеств достигается проведением в процессе капитального ремонта работ по повышению благоустройства жилых домов, перепланировкой помещений в больших старых коммунальных квартирах в квартиры для посемейного заселения, применением при ремонте долговечных конструкций, новых эффективных материалов и инженерного оборудования и в необходимых случаях — реконструкцией зданий.

5.2. Для обеспечения качественного выполнения работ по капитальному и текущему ремонтам жилых домов жилищно-эксплуатационные организации осуществляют необходимые мероприятия по подготовке к проведению ремонтных работ, а также организуют систематический контроль за их выполнением. Жилищно-эксплуатационные организации обязаны также проводить разъяснительную работу среди населения по сохранению жилищного фонда (проводить инструктаж нанимателей жилых помещений по правилам пользования жилыми помещениями и домовым оборудованием и осуществлять контроль за выполнением этих правил) и осуществлять систематический контроль за своевременным и доброкачественным ремонтом жилых помещений и мест общего пользования в квартирах, выполняемым нанимателями жилых помещений за свой счет.

5.3. Текущий ремонт заключается в систематически и своевременных проводимых работах по предупреждению преждевременного износа конструкций, отделки и инженерного оборудования зданий.

Текущий ремонт разделяют на профилактический, планируемый заранее, и непредвиденный, не учтенный планом, выявляемый в процессе эксплуатации и выполняемый, как правило, в срочном порядке[1].

5.4. Профилактический текущий ремонт является основой обеспечения сохранности жилых зданий. Своевременное его проведение предохраняет дома от прежде-

---

[1] См. «Указания по планированию текущего ремонта жилых домов и организации труда рабочих управления домами (жилищно-эксплуатационных контор)», утвержденные МКХ РСФСР в 1968 г.

временного износа и снижает расходы на капитальный ремонт зданий.

Периодичность профилактического текущего ремонта принята 3 года.

При составлении планов ремонта жилищный фонд жилищно-эксплуатационной организации следует разделить на три примерно равные части и обеспечить каждому зданию или секции проведение один раз в 3 года полного профилактического текущего ремонта с выполнением в остальные 2 года в этих домах только непредвиденного текущего ремонта. Перечень работ текущего ремонта приведен в приложении 5. Сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного ремонта приведены в приложении 6.

Планы профилактического текущего ремонта (годовые) должны разрабатываться на основе описей работ, составленных при технических осмотрах зданий с учетом принятой периодичности профилактического текущего ремонта.

На производство профилактического текущего ремонта следует планировать до 75—80% ассигнований, выделенных на текущий ремонт; на непредвиденные работы предусматривают остальные 20—25% выделяемых средств.

5.5. Ассигнования на текущий ремонт жилых домов должны планироваться дифференцированно в зависимости от капитальности здания (табл. 1). При этом средние затраты на текущий ремонт по городу (району) должны быть в пределах 0,75—1% восстановительной стоимости домов.

5.6. Капитальный ремонт жилых домов заключается в замене или восстановлении конструкций и оборудования в связи с их износом и разрушением (физический износ), а также в устранении в необходимых случаях морального износа и повышении уровня благоустройства.

Капитальный ремонт подразделяют на комплексный и выборочный.

Комплексный капитальный ремонт является основным видом капитального ремонта здания. При комплексном капитальном ремонте предусматривается одновременное восстановление всех изношенных конструкций и инженерного оборудования.

При комплексном капитальном ремонте должна быть

ТАБЛИЦА 1

Дифференцированные нормы затрат денежных средств на текущий ремонт жилых домов

Группа зданий	Название групп зданий	Нормы расходов на текущий ремонт от восстановительной стоимости в %
I	Каменные, особо капитальные; фундаменты каменные и бетонные; стены каменные (в том числе кирпичные толщиной свыше $2\frac{1}{2}$ кирпича и крупноблочные); перекрытия железобетонные	0,75
II	Каменные обыкновенные; фундаменты каменные; стены каменные (в том числе кирпичные, толщиной менее $2\frac{1}{2}$ кирпича и крупнопанельные); перекрытия железобетонные или смешанные (деревянные или железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам	0,85
III	Каменные облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам . .	1
IV	Деревянные, рубленые, брусчатые, смешанные, сырцовые; фундаменты ленточные, бутовые; стены рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные, сырцовые); перекрытия деревянные	1,15
V	Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые; фундаменты на деревянных стульях или бутовых столбах; стены каркасные, глинобитные и др.; перекрытия деревянные	1,3
VI	Каркасно-камышовые и прочие облегченные	1,5

обеспечена перепланировка помещений в больших коммунальных квартирах в квартиры, предназначенные для заселения одной семьей, и выполнение работ по повышению благоустройства жилых домов. При этом виде ремонта необходимо выполнять работы по улучшению эксплуатационных качеств конструкций.

При выборочном капитальном ремонте заменяются отдельные изношенные конструкции, оборудование или их части. При этом могут проводиться работы по повышению уровня благоустройства.

При выполнении капитального ремонта одновременно должны быть выполнены (за счет средств капитального ремонта) все работы, входящие в состав текущего ремонта.

5.7. В жилых домах с секционной планировкой, квартирами для посемейного заселения и основными видами благоустройства (водопровод и канализация, центральное отопление, ванные или душевые) капитальный ремонт выполняется один раз в 6 или в 9 лет. Периодичность ремонта устанавливается для каждого города решением местного Совета депутатов трудящихся в зависимости от состояния жилищного фонда, климатических и других местных условий. Состав работ должен быть таким, чтобы после капитального ремонта дом полностью удовлетворял всем эксплуатационным требованиям.

5.8. В каменных жилых домах, находящихся в целом в неудовлетворительном техническом состоянии с большой изношенностью междуэтажных, подвальных и чердачных перекрытий, с коммунальными квартирами, не оборудованными всеми видами благоустройства, а также в деревянных, рубленых и брусчатых домах, имеющих износ до 60%, первый капитальный ремонт целесообразно проводить комплексный с перепланировкой и повышением степени благоустройства жилых домов.

Производство перепланировки в жилых домах старой постройки, как правило, должно приурочиваться к очередному их капитальному ремонту. При этом должны быть произведены расчеты экономической целесообразности такой перепланировки с учетом остаточного срока службы основных несущих конструкций, градостроительных и санитарно-технических требований.

5.9. При комплексном капитальном ремонте жилых домов старой постройки, сохраняемых на перспективу,

могут производиться работы по замене или восстановлению пришедших в негодное состояние перекрытий, перегородок, лестниц, крыш, инженерного оборудования, ремонту фундаментов и стен и повышению степени благоустройства зданий, а также по ремонту и отделке фасадов зданий и внутренних помещений, по прокладке подземных коммуникаций и благоустройству дворовой или внутриквартальной территории.

5.10. В жилых домах должен производиться выборочный капитальный ремонт таких конструкций и оборудования, ремонт или устройство которых следует произвести до проведения очередного комплексного капитального ремонта.

5.11. В жилых домах, имеющих износ более 60% или подлежащих сносу в ближайшее время, производится лишь поддерживающий ремонт, обеспечивающий санитарные и безопасные условия для проживающих до переселения их на другую жилую площадь.

5.12. При включении здания в план капитального ремонта жилищными организациями должна быть определена необходимость в повышении уровня благоустройства здания и его реконструкции с учетом проекта переустройства микрорайона или кварталов старой застройки. При отсутствии такого проекта повышение благоустройства или реконструкция согласовываются с управлением (отделом) городского (районного) архитектора при исполкоме местного Совета депутатов трудящихся.

5.13. Повышение благоустройства жилых домов за счет средств капитального ремонта может выполняться при комплексном капитальном ремонте, а в отдельных случаях — независимо от него (оборудование лифтами, автоматизация лифтного хозяйства, электроосвещения и т. д.).

Перечень работ по повышению благоустройства жилых домов, которые могут выполняться за счет средств, выделяемых на капитальный ремонт жилищного фонда, приводится ниже.

Перечень работ по повышению благоустройства жилых домов, которые могут выполняться за счет средств, выделяемых на капитальный ремонт жилищного фонда

1. Улучшение планировки жилых помещений, перепланировка старых коммунальных квартир в квартиры,

предназначенные для заселения одной семьей, с устройством дополнительных санитарных помещений, кухонь и лестниц в существующих габаритах, и в виде пристроек для вспомогательных помещений.

2. Переоборудование вспомогательных помещений жилого дома в жилые.

3. Переоборудование подвальных и цокольных помещений для размещения в них колясочных, хозяйственных кладовых, мастерских и объектов другого назначения для домоуправления.

4. Замена мансардных этажей нормальными этажами в домах I—III групп (наращивание стен верхних этажей жилых домов с целью обеспечения нормативной высоты помещений).

5. Устройство вспомогательных помещений: наружных тамбуров размером не более 2×2 м, дровяных сараев, уборных и т. п.

6. Замена изношенных конструкций зданий новыми конструкциями с применением более прочных и долговечных материалов, кроме замены стен стенами из других материалов.

7. Облицовка, штукатурка, окраска фасадов зданий.

8. Благоустройство территории дворов и жилых кварталов: замощение, асфальтирование, озеленение, устройство игровых, спортивных площадок, устройство стационарных снеготаялок.

9. Замена печного отопления центральным с присоединением домов к теплофикационным сетям.

10. Переоборудование печей для сжигания в них газа и угля.

11. Диспетчеризация и автоматизация инженерных систем (лифтового хозяйства, тепловых узлов и т. д.) и автоматизация электроосвещения.

12. Присоединение домов к радиотрансляционным и электрическим сетям с устройством соответствующих внутренних разводок и оборудования.

13. Механизация топливоподачи и шлакозолоудаления в котельных.

14. Устройство внутридомового водопровода и канализации, горячего водоснабжения с присоединением к наружным сетям, устройство внутридомовых водоподкачек.

15. Восстановление и устройство новых лифтов и мусоропроводов:

а) лифтов — в домах высотой 6 этажей и более при

отметке пола входа в квартиры верхнего этажа над уровнем тротуара или отмостки 14 м и более;

б) мусоропроводов — в жилых домах высотой 5 этажей и более, а в IA, IБ, IГ и IVA климатических подрайонах и в местностях, расположенных на высоте 1000 м и более над уровнем моря, — в домах высотой 4 этажа и более, где это требуется по существующим нормативам.

16. Установка в квартирах дополнительной газовой аппаратуры и газификация отдельных квартир, а при комплексном капитальном ремонте — отдельных домов. Устройство газоходов, отепление дымо-вентиляционных стояков.

17. Устройство внутреннего электроосвещения в домах и перевод его на повышенное напряжение.

18. Устройство, восстановление и ремонт телевизионных антенн коллективного пользования.

19. Приведение в исправное состояние бесчердачных невентилируемых крыш с неудовлетворительными эксплуатационными качествами. Герметизация стыков полносборных зданий.

20. Работы по усилению несущих конструкций, не удовлетворяющих условиям прочности и имеющих недопустимые деформации.

Планирование и организация текущего ремонта

5.14. Определение годовой потребности в текущем ремонте жилых зданий по жилищно-эксплуатационной организации производится на основании результатов осмотров зданий и внешнего благоустройства, производимых в установленном порядке (см. гл. 4 и гл. 5).

На каждое строение, включаемое в план профилактического текущего ремонта, составляется опись работ, которая утверждается главным (старшим) инженером жилищно-эксплуатационной организации.

5.15. Годовой план работ профилактического текущего ремонта жилых зданий составляется в сводном виде с поквартальной разбивкой по жилищно-эксплуатационной организации в соответствии с установленной периодичностью ремонтов.

5.16. Проект годового плана профилактического текущего ремонта представляется эксплуатационной организацией на утверждение гор(рай)жилуправлению или отделу коммунального хозяйства (комбинату коммунальных предприятий и благоустройства) одновремен-

но с хозяйственно-финансовым планом как его составная часть.

5.17. На работы по профилактическому текущему ремонту составляется пообъектный план работ, который утверждается главным (старшим) инженером жилищно-эксплуатационной организации.

5.18. Производство текущего ремонта в жилых зданиях как профилактического, так и непредвиденного может осуществляться подрядным способом (силами ремонтно-строительных специализированных организаций) или штатными рабочими жилищно-эксплуатационных организаций.

Для производства профилактического текущего ремонта в зависимости от характера и объема работ рекомендуется создавать звенья, бригады или комплексные бригады из рабочих всех специальностей, требующихся для данного объекта.

На выполнение текущего ремонта рабочему, звену или бригаде, в том числе и ремдружинникам, выдается на каждое строение наряд-задание. Задание составляется на основании описи работ. Если в процессе ремонта выявляются дополнительные работы, то на них также составляется опись работ и выдается дополнительный наряд-задание.

Уточнение объема работ по жилищно-эксплуатационной организации производится главным инженером совместно с представителем общественного домового (участкового) комитета.

Для производства непредвиденного текущего ремонта в жилых домах может создаваться диспетчерская служба с учетом экономической целесообразности и местных условий.

5.19. После окончания ремонта объекта выполненные работы должны быть приняты комиссией в составе главного (старшего) инженера жилищно-эксплуатационной организации, техника и представителя домового, участкового комитета.

При приемке следует обращать внимание на то, чтобы в процессе текущего профилактического ремонта дома были выполнены все работы, носящие характер текущего ремонта, с указанием объема и стоимости работ и расхода основных материалов.

5.20. Для внеплановых (непредвиденных работ) техник или инженер жилищно-эксплуатационной организа-

ции выдает рабочему наряд-задание. В наряд-задание не включаются работы по устранению мелких неисправностей, выявленных в ходе осмотров, проводимых рабочими по графику обходов, и мелкие работы по заявкам квартиросъемщиков.

5.21. Способы предупреждения и устранения неисправностей инженерного оборудования даны в приложении 7.

5.22. Городским (районным) жилищным управлениям или управлениям коммунального хозяйства, комбинатам коммунальных предприятий и благоустройства исполкомов местных Советов по согласованию с областными (городскими) или групповыми комитетами профсоюзов предоставляется право в пределах утвержденных лимитов по труду увеличивать или уменьшать (в зависимости от состояния и сроков службы конструкций и оборудования, а также, конкретных условий эксплуатации жилищного фонда) штатные нормативы до 20% для отдельных жилищно-эксплуатационных организаций в пределах общей нормативной численности рабочих текущего ремонта для города (района).

5.23. При определении нормативной численности рабочих 3 м² нежилой площади приравнивается к 1 м² жилой площади, 100 м² нежилой площади — к одной квартире.

5.24. Время, необходимое для осмотра конструкций и оборудования зданий, определяется согласно нормам (см. приложение 2).

Контроль за осмотром рабочими по графику возлагается на техника, который, кроме того, должен два раза в год лично осмотреть каждую квартиру, состояние ее оборудования и проверить качество содержания жилищного фонда рабочими текущего ремонта.

5.25. Рабочие в процессе осмотров обязаны осуществлять наладку инженерных систем и оборудования и устранять все обнаруженные мелкие неисправности элементов строительных конструкций и инженерного оборудования. О неисправностях, которые не могут быть устранены при обходе, рабочий обязан докладывать технику.

5.26. Результаты осмотра заносятся в «Ведомость осмотра и устранения мелких повреждений в жилых зданиях управления домами (жилищно-эксплуатационной организации)».

5.27. График осмотра квартир, частей зданий и оборудования дома штатными рабочими составляется техником на каждый месяц и утверждается главным (старшим) инженером жилищно-эксплуатационной организации. Выполнение текущего ремонта силами специализированных организаций подрядным способом осуществляется по согласованным графикам, утверждаемым руководителями жилищно-эксплуатационной и ремонтно-строительной организаций при подписании договора.

Текущий ремонт жилых помещений и мест общего пользования в квартирах возложен на нанимателей жилых помещений и должен выполняться в сроки, установленные договорами найма жилого помещения.

5.28. К текущему ремонту в жилых помещениях и местах общественного пользования, выполняемому нанимателями жилых помещений за их счет, относятся работы, указанные в п.4.11.

Необходимо выдавать нанимателю жилого помещения (ответственному по коммунальной квартире) задание на ремонт и одновременно выявлять его желание воспользоваться услугами участка по ремонту квартир за счет средств населения (или услугами жилищно-эксплуатационной организации).

Техник обязан вести учет выданных заданий и контролировать их исполнение. Если ремонт вызван неисправностью частей здания или домового оборудования или связан с проведением капитального ремонта дома, то он производится за счет жилищно-эксплуатационной организации.

Всякое повреждение в квартире, в том числе и повреждение домового оборудования, происшедшее по вине жильцов, исправляется ими или жилищно-эксплуатационной организацией за счет виновных.

5.29. Для учета заявок жильцов на устранение неисправностей конструкций и оборудования на каждом участке техника ведется журнал заявок жильцов. Журнал заявок ведется по каждой квалификации рабочих. Запись в журнал производится лично заявителем или работником жилищно-эксплуатационной организации, получившим сообщение по телефону. Журнал должен быть доступен для записи в течение всего рабочего времени. Заявки должны быть рассмотрены в день их поступления; о принятых решениях необходимо сообщить заявителям (в том числе по заявкам, полученным по телефону).

Эта работа может быть сосредоточена в диспетчерских службах. Количество рабочих диспетчерских служб устанавливается в зависимости от степени благоустройства физического износа и территориальным расположением жилых домов. Для наиболее эффективного использования рабочего времени и оперативного устранения неисправностей рекомендуется в жилищно-эксплуатационных организациях крупных городов (в микрорайонах с домами повышенной этажности) устройство объединенных диспетчерских служб.

Руководители жилищно-эксплуатационных организаций обязаны периодически проверять организацию приема заявок на устранение неисправностей, сроки и качество их исполнения.

5.30. Все неисправности, выявленные в течение года по заявкам жильцов или при очередных обходах, ликвидация которых не носит неотложного характера, следует устранять при текущем профилактическом ремонте. Неотложные работы по текущему ремонту должны выполняться жилищно-эксплуатационной организацией в определенные сроки (см. приложение 6).

5.31. О выявленных неисправностях, которые должны устраняться специализированной организацией, жилищно-эксплуатационная организация обязана ей немедленно сообщать.

5.32. Работы аварийного характера выполняются аварийной службой (бригадой) при жилищной или ремонтно-строительной организации исполкома местного Совета депутатов трудящихся или службами специализированных организаций.

Каждый случай аварии должен тщательно разбираться в городском (районном) жилищном управлении или управлении (отделе) коммунального хозяйства, комбинате коммунального предприятия и благоустройства с наказанием виновных, допустивших аварию.

Аварийная служба создается в городе (поселке) с жилой площадью в домах местных Советов не менее 100 тыс. м^2, благоустроенных полностью или частично центральным отоплением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, электроснабжением.

На аварийную службу возлагаются обязанности по ликвидации аварий и повреждений систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения и оборудования жилых домов.

Аварийная служба действует в соответствии с «Примерным положением об аварийной службе (бригаде) при жилищной или ремонтно-строительной организации исполкома местного Совета депутатов трудящихся», утвержденным МКХ РСФСР.

5.33. В крупных жилищно-эксплуатационных организациях или для группы организаций, выполняющих текущий ремонт своими силами (штатными рабочими домоуправлений, ЖЭК), должны быть организованы мастерские текущего ремонта жилых домов. Разрешено ежегодно расходовать до 10% средств, предусматриваемых на капитальный ремонт жилищного фонда, на организацию и пополнение основных (кроме строительства жилых домов и общежитий) и оборотных средств ремонтных, транспортных и снабженческих контор жилищного хозяйства, предприятий по производству строительных материалов и деталей для ремонта жилых домов, а также на строительство и реконструкцию мастерских и складских помещений домоуправлений и на приобретение ремонтного оборудования, инвентаря и инструмента для них.

Рекомендуется иметь в городах и рабочих поселках при жилищных управлениях базы проката механизмов и оборудования текущего ремонта и обслуживания жилых домов Совета депутатов трудящихся, предприятий, организаций, учреждений и жилищно-строительных кооперативов.

Планирование и организация капитального ремонта и повышение уровня благоустройства жилых домов

5.34. Исходными документами, характеризующими техническое состояние жилого дома и его внутренних инженерных устройств и определяющими объем капитального ремонта, являются технический паспорт на жилой дом (дома) и земельный участок, акты результатов осмотра зданий, инженерного оборудования и внешнего благоустройства домов.

5.35. На основании данных технической паспортизации жилищного фонда, актов осмотров жилых домов и проекта реконструкции жилищного фонда жилищно-эксплуатационная организация составляет перспективный план капитального ремонта и повышения благоустройства жилых домов с учетом установленной периодичности ремонтов по каждому дому. При этом план со-

ставляется раздельно на дома, сохраняемые на длительный срок эксплуатации, и на дома, подлежащие в ближайшие годы сносу по ветхости или по реконструкции города, если он предусмотрен утвержденным проектом реконструкции жилищного фонда или генпланом города.

При составлении перспективного и годового плана повышения благоустройства необходимо руководствоваться следующим:

устройство водопровода, канализации и систем центрального отопления допускается в домах, не подлежащих сносу в ближайшие 5 лет, которые возможно и экономически целесообразно присоединить к водопроводным, канализационным, теплофикационным сетям и котельным центрального отопления;

при теплофикации домов от местных котельных предусматривается укрупнение их с увеличением мощности этажных строениях, которые невозможно обеспечить тепэтажных строения, которые невозможно обеспечить теплом от существующих или строящихся котельных, рекомендуется устраивать местные системы центрального отопления).

В перспективный план повышения благоустройства включаются и другие работы, финансируемые за счет средств капитального ремонта, указанные в п. 5.13.

План повышения благоустройства также составляется раздельно для жилых домов, сохраняемых и несохраняемых.

5.36. На основании перспективных планов жилищно-эксплуатационных организаций составляются планы капитального ремонта и повышения благоустройства по району, городу, области и республике (АССР).

Перспективные планы жилищно-эксплуатационных организаций рассматриваются и утверждаются вышестоящей организацией. Эти планы являются основанием для ежегодного назначения объектов на капитальный ремонт или повышение благоустройства. Сводный перспективный план капитального ремонта и повышения благоустройства жилищного фонда утверждается исполкомом местного Совета депутатов трудящихся.

5.37. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт и повышение благоустройства жилых зданий должна быть изготовлена, передана заказчику и выдана подрядной ремонтно-строительной организации не позднее 1 сентября года, предшествующего году про-

изводства работ. Для объектов, где начало ремонтно-строительных работ планируется во II полугодии, документация может быть выдана к 1 декабря предшествующего года.

5.38. Работы по капитальному ремонту жилых домов должны выполняться подрядным способом.

Хозяйственный способ ведения работ допускается как исключение в случае отсутствия областной (городской) ремонтно-строительной организации или хозрасчетного участка.

5.39. Предельные сроки продолжительности капитального ремонта на отдельном объекте (строении) должны быть минимальными и не превышать приведенной в нормах продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий (см. приложение 8).

5.40. При производстве работ по капитальному ремонту жилых домов и их благоустройству следует применять индустриальные методы с использованием сборных конструкций, деталей и полуфабрикатов заводского изготовления в соответствии с «Техническими указаниями на производство и приемку общестроительных и специальных работ при капитальном ремонте жилых и общественных зданий», утвержденными МЖКХ, РСФСР и согласованными с Госстроем СССР.

При капитальном ремонте жилых домов следует сохранять годные материалы, оборудование и отдельные конструкции от разборки зданий для повторного их использования.

5.41. Усиление или замена, разборка или устройство новых конструктивных элементов должны производиться только по утвержденному в установленном порядке проекту. В проекте кроме конструктивного решения должна быть определена в каждом конкретном случае очередность производства работ. Во всех случаях ремонт конструкций должен сопровождаться устранением причин, вызвавших ухудшение их эксплуатационных качеств или повреждение. Устранение причин преждевременного износа конструкций при капитальном ремонте должно быть предусмотрено проектом.

5.42. Все работы по ремонту жилых домов должны выполняться в полном соответствии с требованиями «Правил техники безопасности при производстве текущего и капитального ремонтов жилых и общественных зданий», введенных в действие МКХ РСФСР.

ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ

Глава 6. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ, ФУНДАМЕНТЫ И СТЕНЫ ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Придомовая территория

6.1. При эксплуатации придомовой территории необходимо поддерживать надлежащую организацию отвода атмосферных вод от здания и обеспечить исправное состояние водоотводящих устройств.

В покрытиях и устройствах придомовой территории в процессе эксплуатации могут возникать следующие дефекты, требующие их устранений: недостаточные уклоны поверхности водоотводящих устройств, местные просадки, щели в местах примыкания отмосток и тротуаров к зданию, разрушение отмосток и тротуаров, загрязнение кюветов и приямков и др.

Все впадины и трещины в покрытиях должны быть заделаны, а выпуклости — срезаны. Просадки, образовавшиеся вследствие уплотнения грунта в местах прокладки инженерных сетей (водопровода, канализации, теплопровода и т. д.) и насыпных грунтов, необходимо сразу же после выявления засыпать песчаным грунтом с послойным трамбованием, а покрытие восстановить.

Во избежание застоя воды, заболачивания или эрозии почвы уклон участков зеленых насаждений (газонов, придомовых садов и др.) должен быть в пределах 0,04—0,11, уклон открытых поверхностей придомовой территории — не менее 0,005.

6.2. Отмостки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,02. Образовавшиеся в них просадки, выбоины, щели и трещины необходимо заделать материалами, аналогичными покрытию, с расчисткой ремонтируемых мест. Глубокие просадки и пазухи следует предварительно засыпать песком с тщательным уплотнением. Щели между отмосткой (тротуаром) и стеной дома целесообразно заделывать горячим битумом, асфальтом или мятой глиной.

Песчано-дерновые отмостки рекомендуется заменять бетонными и асфальтовыми.

Там, где нет тротуаров по периметру здания на границах с проезжей частью, должны быть сделаны асфальтовые или бетонные отмостки, приподнятые выше поверхности земли на 15 см. Ширина отмостки должна быть: при глинистых грунтах не менее 100 см; при песчаных грунтах не менее 70 см. Для отвода влаги от водосточных труб должны быть сделаны специальные бетонные или асфальтовые лотки с уклоном не менее 0,02.

6.3. Водоотводящие устройства (кюветы, лотки и др.), расположенные в пределах придомовых участков жилищно-эксплуатационной организации, необходимо периодически очищать от земли, мусора. При очистке необлицованных кюветов нужно следить за сохранением продольного уклона не менее 0,04.

Траву, прорастающую на водоотводящих устройствах и на участках двора с твердыми покрытиями (каменными, асфальтовыми и др.), следует систематически уничтожать.

6.4. Приямки подвалов и полуподвалов и входы в них нужно регулярно очищать от мусора и снега. Для обеспечения удаления воды из приямков необходимо производить систематическую прочистку водоотводящих устройств. Щели и трещины в местах примыкания стенок и пола приямков к фундаментам следует заделывать горячим битумом или цементным раствором.

6.5. Смотровые колодцы инженерных сетей должны быть закрыты крышками.

Жилищно-эксплуатационные организации обязаны обеспечивать возможность вскрытия и сохранность люков и свободный доступ к смотровым колодцам водопроводов и канализаций, узлам управления, расположенным на обслуживаемой ими территории.

На участках, которым во время паводков угрожает затопление, жилищно-эксплуатационные организации должны по указаниям комиссий городских (районных) жилищных управлений предусматривать специальные меры по предупреждению проникновения на эти участки паводковых вод.

6.6. Рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от зданий, особенно если предстоит углубляться ниже подошвы фундаментов, могут производиться только по специальному разрешению.

Фундаменты и стены подвальных помещений

6.7. В случае появления в здании признаков, указывающих на возможную неисправность в фундаментах, стенах подвалов или основаниях (трещины в стенах, искривление рядов кладки или горизонтальных стыков, отрыв наружных стен от внутренних, сырые пятна на поверхности стен подвала или на цокольной части дома и т. п.), необходимо тщательно осмотреть эти конструкции и принять соответствующие меры (см. п. 4.9).

В каменных фундаментах и подвальных стенах (бутовых, крупноблочных и др.) могут встречаться следующие основные дефекты, требующие устранения: вертикальные или косые трещины, местные просадки, выщелачивание солей из цементного раствора, расслоение кладки и выпадание отдельных камней в бутовых фундаментах, отслоение или разрушение защитного слоя железобетонных панелей или штукатурки, сырость на внутренних поверхностях стен подвала. Причинами, способствующими повреждению или разрушению фундаментов, являются вымывание грунта оснований, насыщение водой грунта, прилегающего к конструкциям, воздействие агрессивных грунтовых вод, пучение грунтов оснований (глины, суглинки, мелкие пески и др.).

6.8. Исследование состояния грунтов, конструкций фундаментов и стен подвалов рекомендуется производить методом шурфования. Шурфы следует располагать по указанию комиссии или эксперта в соответствии с «Методическими указаниями по техническому обследованию эксплуатируемых зданий», утвержденными МКХ РСФСР в 1968 г. Рекомендуется для обследования фундаментов приглашать специалистов соответствующих специализированных организаций.

При поражении деревянных столбовых фундаментов домовыми грибами необходимо выполнять указания пп. 4.8 и 16.4.

Сгнившие деревянные фундаменты при экономической целесообразности следует заменять каменными.

Глава 7. СТЕНЫ

Каменные и крупнопанельные стены

7.1. При определении технического состояния стен особенно тщательно следует осматривать простенки, наружные углы и места сопряжений наружных стен с

внутренними и с перекрытиями (покрытиями), места примыканий оконных блоков к стенам, парапеты, эркеры, архитектурные детали, балконы, наиболее нагруженные части стен (под прогонами, балками, эркерами и др.), промерзающие и мокрые участки стен, нижние части стен первого этажа и цоколи.

7.2. В процессе эксплуатации здания могут возникать следующие дефекты в каменных стенах, требующие устранения: трещины, расслоение рядов кладки, отклонение стен от вертикали, выпучивание и просадка отдельных участков стен, разрушение наружного поверхностного слоя стенового материала, выпадание отдельных кирпичей из перемычек над оконными и дверными проемами, разрушение расшивки и выветривание раствора швов кладки, отслоение и разрушение штукатурки и облицовки, разрушение открытий на выступающих частях стен, отсыревание и промерзание конструкций, выщелачивание солей из растворов и т. д.

7.3. Необходимо систематически выполнять следующие работы по ремонту стен из мелких изделий:

устанавливать выпавшие, заменять поврежденные и закреплять расшатавшиеся кирпичи или камни;

восстанавливать поврежденные кирпичи перемычек над оконными и дверными проемами;

расшивать швы цементным раствором на фасадах кирпичных (мелкоблочных) зданий с поврежденной расшивкой и выветрившимся раствором;

восстанавливать открытия на выступающих частях стен (поясках, переплетах, оконных проемах и т. д.).

7.4. 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.

Характерными дефектами, появляющимися в процессе эксплуатации крупнопанельных и крупноблочных (полносборных) зданий, являются: протекание и высокая воздухопроницаемость стыков, разрушение заделки стыков, коррозия стальных закладных деталей и недостаточно защищенной раствором арматуры в наружных

железобетонных слоях многослойных панелей, разрушение фактурного слоя.

7.5. В крупнопанельных и крупноблочных стенах необходимо своевременно:

заделывать повреждения (пробоины, выбонны 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.

7.6. Протекающие стыки панельных и блочных зданий должны быть уплотнены с наружной стороны специальными эффективными герметизирующими материалами — упругими прокладками и мастиками — с последующим устройством защитного слоя. При отсутствии герметизирующих прокладок и мастик с разрешения вышестоящих организаций как исключение допускается уплотнять стыки просмоленными прядями пенькового каната или антисептированной паклей с плотной зачеканкой стыков гидрофобными цементно-песчаными растворами с последующей разрезкой.

В дополнение к указаниям по герметизации и гидрофобизации стыков и швов наружных стен эксплуатируемых крупнопанельных жилых домов, приведенным во «Временной инструкции по технической эксплуатации крупнопанельных жилых домов», утвержденной МКХ РСФСР в 1966 г., следует учитывать следующие положения:

а) для улучшения сцепления тиоколовых мастик (У-30М) с бетонными торцами панелей герметик следует наносить по слою специального клея, которым предварительно покрывают поверхности стыкуемых элементов;

б) в качестве оснований под тиоколовые мастики должны применяться упругие прокладки — пороизол, гернит и др. или смоляная или антисептированная пакля;

в) упругие прокладки должны применяться совместно с герметизирующими мастиками;

г) после завершения работ по герметизации производится выборочная проверка стыков на воздухопроницаемость;

д) перед гидрофобизацией фасадов производится тщательный осмотр поверхностей панелей. Все раковины заделываются гидрофобным цементно-песчаным раствором состава: цемент 100 *кг*, тонкозернистый песок 300 *кг*, вода 40 *л*, ГКЖ-10 или ГКЖ-11 1,2 *л*.

7.7. Если стыковые соединения наружных стен полносборных зданий на отдельных участках протекают из-за недоброкачественного исполнения, разрушения заделки или потери герметизирующими материалами защитных свойств, уплотнению подлежат все стыки здания или отдельных его секций.

Целесообразно герметизацию стыков поручить специализированной организации и совмещать эти работы с ремонтом фасадов.

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

При расположении дополнительного теплоизоляционного слоя со стороны помещения его следует устраивать в виде полосы в верхней части стены над окном или по всей поверхности наружной стены.

В углах помещений и местах сопряжения наружных стен со смежными конструкциями утепляющий слой необходимо располагать полосой в виде скоса (выкружки). Утепляющий слой со стороны помещения следует устраивать из бетона объемным весом не менее объемного веса стенового материала и оштукатуривать цементным или сложным раствором.

Если возможно, в промерзших наружных углах вместо устройства утепляющего слоя следует устанавливать дополнительные стояки центрального отопления по проекту.

7.9. Необходимо организовать систематические наблюдения за состоянием стальных закладных деталей, уложенных в конструкцию без антикоррозионной защиты (почти во всех крупнопанельных домах, построенных до 1965 г.), путем периодических выборочных вскрытий.

При нормальных условиях эксплуатации первое вскрытие 5 или 6 узлов на дом следует сделать через 10—12 лет после окончания строительства. В дальнейшем выборочные вскрытия деталей должны производиться через каждые 3 или 6 лет. При этом следует

вскрывать часть узлов, подвергшихся изучению ранее, и в новых местах[1].

7.10. 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. Необходимо вскрыть также детали, в месте расположения которых на поверхности стен появились ржавые и сырые пятна.

7.11. При осмотре вскрытых деталей определяются качество сварки и омоноличивания их, наличие, характер и размер поражения коррозией металла. Измерение толщины поврежденного элемента производится после тщательной очистки поверхности от коррозии.

В случае обнаружения деталей, поврежденных коррозией по сечению более 30%, необходимо вскрыть еще несколько аналогичных узлов в здании, и вопрос о дальнейших мерах решать в соответствии с указаниями, приведенными в п. 4.9.

7.12. После осмотра вскрытые места должны быть заделаны в соответствии с проектным решением с тщательным омоноличиванием закладных деталей и обеспечением плотного прилегания бетона (раствора) по всей их поверхности. Поврежденные детали необходимо очистить от коррозии и покрыть антикоррозионными составами.

7.13. При обнаружении трещин (кроме мелких усадочных) на поверхностях стен, в панелях (блоках) и их сопряжениях, отклонения стен от вертикали, их выпучивания и просадки на отдельных участках необходимо организовать систематическое наблюдение за деформациями (см. приложение 9). Если будет установлено, что деформации увеличиваются, необходимо руководствоваться указаниями, приведенными в п. 4.9.

7.14. Стабилизировавшиеся трещины заделываются материалами, аналогичными материалу поврежденных слоев стены.

7.15. Отделку восстановленных наружных частей стен необходимо выполнять аналогично существующей.

[1] Работа по вскрытиям должна быть организована городским (районным) жилищным управлением или управлением (отделом) коммунального хозяйства, комбинатом коммунальных предприятий и благоустройства с привлечением проектной организации.

Отремонтированные участки не должны выделяться на фасаде по фактуре и цвету.

7.16. Дефекты, вызвавшие снижение прочности и устойчивости, промерзание, перегрев или протекание стен, должны устраняться по проекту.

Выступающую на фасадах здания арматуру панелей необходимо покрыть защитным слоем из цементного раствора в соответствии с указаниями п. 8.9.

7.17. Запрещается в процессе эксплуатации крупнопанельных и крупноблочных зданий крепить к панелям наружных стен трамвайные, троллейбусные и другие оттяжки (допускается крепить лишь к несущим элементам каркаса или внутренним стенам по проекту).

Деревянные стены

7.18. Во время осмотра деревянных стен следует особо тщательно проверять состояние окладных венцов, нижней обвязки и нижних концов стоек каркаса, наружных углов, подоконных и верхних (под перекрытиями) участков стен, пазов между венцами и стыков между щитами, гидроизоляционного слоя между каменным цоколем и стеной, сливов, частей стен в местах расположения водопроводных и канализационных труб и санитарно-технических приборов, а также мест, где, по заявлению проживающих, наблюдаются повышенная воздухопроницаемость, промерзание или сырость.

7.19. В процессе эксплуатации деревянных домов в стенах могут возникнуть следующие дефекты, требующие устранения: поражение древесины дереворазрушающими насекомыми и домовыми грибами, промерзание стен, высокая воздухопроницаемость пазов брусчатых стен и стыков в щитовых зданиях, выпучивание стен (простенков), просадка углов, разрушение или повреждение штукатурки, обшивки и обделки углов и мест сопряжения внутренних стен с наружными, осадка засыпки в каркасных стенах, повреждение, малый уклон и неплотное прилегание к стенам сливных досок, потеря водозащитных свойств рулонной гидроизоляцией цоколя.

7.20. В случае обнаружения признаков поражения деревянных стен домовыми грибами или дереворазрушающими насекомыми необходимо выполнять указания пп. 16.1—166.5.

Значительно пораженные дереворазрушителями вен-

цы, обвязки и стойки каркаса или их части и другие детали должны быть заменены новыми с антисептированием и устройством горизонтальной гидроизоляции фундамента и цоколя.

7.21. Промерзающие участки стен (наружные углы, места пересечения внутренних стен с наружными, в уровне перекрытий) необходимо утеплить обшивкой снаружи по эффективному теплоизоляционному материалу с заполнением полостей, образовавшихся между обшивками каркаса стен вследствие осадки утеплителя (под перекрытиями и оконными проемами).

7.22. Высокая воздухопроницаемость, а также связанное с ней промерзание и увлажнение стен должны быть устранены уплотнением стыков с установкой нащельников, конопаткой пазов между венцами, заделкой щелей и трещин соответственно в щитовых, брусчатых (бревенчатых) и каркасных домах.

7.23. На наружных поверхностях стен особенно плотно следует пригонять к стенам сливные доски цоколей, оконных проемов, поясков, придав им уклон не менее 1 : 3.

Глава 8. ФАСАДЫ

Отделка фасадов

8.1. 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.

8.2. К основным дефектам, возникающим на фасадах жилых домов, требующим устранения в процессе эксплуатации, относятся: разрушение, повреждение и ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток и др.), отслоение, повреждение и местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, усадочные трещины в штукатурке, выветривание и выпадание раствора из швов об-

лицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков крупнопанельных и крупноблочных зданий, ржавые пятна и потеки, повреждение или износ металлических окрытий на выступах стен и их элементов, разрушение водосточных труб, мокрые пятна и высолы, а также общее загрязнение поверхности.

8.3. Фасады зданий, на которых наблюдается выпадение облицовочных плиток, выпучивание облицовки, подлежат тщательному обследованию с выявлением границ дефектных поверхностей.

8.4. Облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, необходимо немедленно снять, а отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения. Поврежденные места на фасаде должны быть восстановлены с реставрацией или заменой всех дефектных архитектурных деталей. До ремонта следует выполнить охранные работы в соответствии с указаниями п. 4.9.

8.5. Кирпичные неоштукатуренные стены с выветрившейся кладкой рекомендуется оштукатурить цементным раствором, произведя предварительно расчистку поверхности.

8.6. 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.

Стабилизировавшиеся трещины заделываются в соответствии с указаниями п. 7.14.

8.7. При ремонте фасадов полносборных домов должны быть вырублены имеющиеся в керамзитобетонных стенах железистые включения, являющиеся очагами коррозии, а ржавые поверхности — зачищены. Образовавшиеся при этом раковины, околы, углубления следует заделать цементным раствором заподлицо с поверхностью фасада, соблюдая указания п. 7.16.

8.8. Отдельные участки панелей и блоков, выполненные из легкого бетона, не имеющие наружного фактурного слоя, необходимо затереть цементным раствором с добавлением гидрофобных веществ заподлицо с поверхностью фасада.

8.9. Поверхности стен из панелей с обнаженной на значительной площади арматурой должны быть оштука-

турены цементно-песчаным раствором. Отдельные стержни арматуры, выступающие из плоскости панели, защищаются цементным раствором с предварительным их углублением в конструкцию.

8.10. С целью повышения срока службы цоколи из легкобетонных панелей с малой толщиной фактурного слоя (менее 40 *мм*), если они повреждены, целесообразно облицевать естественным камнем, керамическими или бетонными плитками при капитальном ремонте дома.

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

8.11. Поврежденную заделку стыков крупноэлементных зданий необходимо восстановить в соответствии с указаниями по герметизации стыков пп. 7.6 и 7.7.

8.12. 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).

Очистку сухим песком загрязненных поверхностей применять в исключительных случаях только на облицовках с нешлифованными фактурами, преимущественно из твердых каменных пород.

Во избежание разрушений и повреждений запрещается очищать пескоструйным способом поверхности, оштукатуренные непрочными штукатурками и имеющие облицовку или архитектурные детали из мягких пород камней.

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

Фасады зданий, окрашенные перхлорвиниловыми красками, следует промывать водой периодически через 2—3 года.

Для очистки поверхностей фасадов, облицованных глазурованной керамической плиткой, целесообразно применять химические составы.

Фасады, облицованные керамикой, после очистки следует обрабатывать гидрофобными составами или

кремнефторидами (флюатами) для предохранения отделки от воздействия влаги и загрязнений поверхности.

8.13. При ремонте фасадов целесообразно применять перхлорвиниловые, цементно-перхлорвиниловые, силикатные и другие атмосфероустойчивые краски. В крупных городах с большой загрязненностью воздушного бассейна не рекомендуется применять для отделки фасадов известковую окраску, имеющую обычно срок службы не более 2—3 лет.

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

8.15. Окраску фасадов зданий следует производить согласно «колерному паспорту», выдаваемому городским (районным) архитектором, в котором даются указания о применении материала и способа отделки, цвета фасада и архитектурных деталей.

8.16. До начала работ по окраске фасадов необходимо закончить ремонт стен, парапетов, дымовых труб, выступающих деталей на фасадах (балконов, эркеров, козырьков и др.), штукатурки и архитектурных лепных украшений, кровли, линейных окрытий карнизов (поясков, сандриков, подоконников и т. п.) и водосточных труб. Слабо держащаяся старая краска должна быть удалена.

Окрытия должны быть выполнены из оцинкованной кровельной стали или керамических плиток.

Все водоотводящие устройства наружных стен должны иметь необходимые уклоны от стен и обеспечивать беспрепятственный отвод атмосферных вод от дома.

8.17. Во избежание образования на стенах грязных потеков и ржавых пятен стальные детали крепления (кронштейны пожарных лестниц и флагодержателей, ухваты водосточных труб и т. д.) 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 следует регулярно окрашивать.

Окраска металлических лестниц, флагодержателей, элементов креплений растяжек электросети, ограждаю-

щих решеток на крышах и вентиляционных отверстиях цокольных панелей должна производиться масляными красками через каждые 3—6 лет в соответствии с колерным паспортом дома.

8.18. 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 и жилищного управления;

устанавливать на фасадах, а также на крышах рекламы, плакаты и другое оформление без специального проекта, согласованного с жилищно-эксплуатационными организациями;

применять номерные, указательные и домовые знаки с отклонением от образца, утвержденного исполкомом местных Советов.

Балконы, козырьки, лоджии и эркеры

8.19. При осмотре балконов, козырьков, лоджий и эркеров особенно тщательно должно быть определено техническое состояние несущих элементов 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 окрытий 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, плохо защищенных от воздействия влаги.

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

8.21. В обетонированных (оштукатуренных) стальных балках необходимо проверить прочность сцепления бето-

на (раствора) с металлом. Отслоившийся бетон или раствор следует удалить. Защитный слой должен быть восстановлен в кратчайший срок.

8.22. В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо запретить выход из них, объявив об этом под расписку ответственным квартиронанимателям, закрыть и опломбировать выходы и принять меры по приведению балконов в технически исправное состояние. Тротуары и дворовую территорию, расположенные под аварийными балконами и эркерами, следует оградить.

8.23. Работники жилищно-эксплуатационных организаций обязаны систематически проверять правильность использования балконов, эркеров и лоджий населением, не допуская размещения на них тяжелых вещей, захламления и требуя регулярной очистки их от снега, пыли и грязи. Нанимателям жилых помещений и ответственным за коммунальную квартиру необходимо регулярно разъяснять правила содержания балконов, эркеров и лоджий.

8.24. Металлические ограждения, окрытия из черной стали, цветочные ящики должны периодически окрашиваться атмосфероустойчивыми красками. Цвет окраски должен быть согласован с городским (районным) архитектором.

8.25. Ящики для цветов рекомендуется изготовлять и устанавливать централизованным порядком. Форма и окраска ящиков должны отвечать архитектурному решению фасада; ящики нужно крепить специальными кронштейнами.

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

Глава 9. ПЕРЕКРЫТИЯ

Железобетонные перекрытия (сборные и монолитные)

9.1. К основным дефектам, возникающим в железобетонных перекрытиях в процессе эксплуатации и требующим устранения, относятся: смерхнормативные прогибы, промерзание, отслоение штукатурки, трещины в местах сопряжений со стенами, трещины между панелями перекрытий, высокая звукопроницаемость от воздушного и от ударного шума.

9.2. В случае обнаружения недопустимых трещин и прогибов перекрытий, смещения опорных частей перекрытия со стен или прогонов (недостаточной глубины опирания элементов) и других деформаций, снижающих несущую способность и устойчивость перекрытия, должны быть выполнены указания, изложенные в п. 4.9.

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

В чердачном перекрытии слой теплоизоляции довести до расчетного. В зоне наружных стен на полосе 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 и устройства выкружек (карнизов) или скосов из цементно-песчаного раствора.

В случае переохлаждения надподвальные перекрытия в зонах расположения входных дверей в подъезд и вентиляционных продухов цокольных панелей следует утеплять со стороны подвалов (технический подполий). Промерзающие железобетонные и металлические балки чердачных перекрытий следует утеплять со стороны чердачных помещений.

9.4. Для устранения смещения сыпучих утеплителей чердачного перекрытия (шлака, керамзитового гравия) и продольной инфильтрации, снижающей теплозащитные качества ограждения с крупнопористыми теплоизоляционными слоями, сверху них следует устраивать известково-песчаную корку.

9.5. Перекрытия над встроенными котельными, прачечными, углехранилищами, магазинами и производственными помещениями в период осмотра необходимо проверять на влаго- и газонепроницаемость. При обнаружении повышенной влажности, загазованности и специфических запахов в жилых квартирах, расположенных над перечисленными помещениями, необходимо выполнить работы по герметизации перекрытия по проекту.

9.6. При наличии повышенной звукопроницаемости перекрытий должны быть приняты меры по ее устранению в соответствии с указаниями приложения 10.

Деревянные перекрытия (по деревянным и металлическим балкам)

9.7. 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, пересечения их трубопроводами, состояние утепляющих материалов и отепления металлических балок чердачных перекрытий, на просадки пола и наличие трещин в штукатурке потолков.

9.8. 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 перегрузкои или ослаблением ее несущих элементов, промерзание чердачных перекрытий в местах расположения металлических балок и недостаточной толщины утепляющего слоя, увлажнение перекрытий в местах пересечения их трубопроводами и др.

9.9. В случае обнаружения косвенных (специфический запах, просадки пола, зыбкость, систематические промочки и т. д.) или прямых (гнилая древесина, грибные образования на поверхности, лётные отверстия и др.) признаков поражения деревянных перекрытий домовыми грибами или дереворазрушающими насекомыми необходимо руководствоваться указаниями пп. 16.1—16.5.

9.10. При наличии недопустимых прогибов и сильной зыбкости перекрытий следует выполнить указания п. 4.9 и произвести их усиление или замену.

9.11. 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 асбестоцементным шнуром.

Сводчатые перекрытия

9.12. При наличии в кирпичных сводах, и особенно в пятах, трещин и выпадания отдельных кирпичей необходимо принять меры, указанные в п. 4.9.

Деревянные полы

10.1. При эксплуатации дощатых и паркетных полов необходимо следить за исправным состоянием покрытия, мест примыкания пола к вертикальным конструкциям и вентиляционных отверстий.

10.2. 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.

10.3. Повышенная зыбкость и большие прогибы полов наблюдаются при поражении домовыми грибами или дереворазрушающими насекомыми лаг, настила и других деревянных частей. В этом случае необходимо вскрыть пол, проверить состояние древесины и выполнить указания пп. 16.1—16.5.

10.4. 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 мм выше уровня существующего пола. После окончания ремонта новые клепки простругиваются и производится сплошная циклевка пола.

Для устранения скрипа паркетного пола необходимо произвести перестилку паркета с укладкой его по слою строительного картона, подборкой клепок и добавлением недостающего материала.

10.5. Паркетные полы рекомендуется периодически, не реже одного раза в 2 месяца, натирать мастикой или покрывать специальным износоустойчивым лаком. Перед натиркой полы следует протереть влажной тряпкой, мытье паркетных полов не допускается. 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.

10.6. Если в полах на лагах, устраиваемых на грунте, отсутствуют вентиляционные отверстия для проветривания подпольного пространства, необходимо устраивать

в двух противоположных по диагонали углах каждой комнаты вентиляционные отверстия и устанавливать на них решетки. Решетки над отверстиями должны быть установлены на подкладках выше поверхности пола на 7—10 *мм* во избежание затекания в них воды и попадания мусора.

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

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

10.9. Отдельные сильно изношенные или поврежденные доски следует заменить новыми, проантисептированными с трех сторон; размеры заменяемых деталей и их форма (брусков, плинтусов) должны соответствовать ранее уложенным.

После окончания ремонта новые доски и остроганные места грунтуются, шпаклюются и после зачистки весь пол окрашивается за два раза.

10.10. Рассохшиеся дощатые полы нельзя мыть. Их следует протирать сырой тряпкой, не допуская попадания воды в перекрытие.

Полы из линолеумов и синтетических материалов [1]

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

10.12. 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.

[1] Подробные указания по содержанию и ремонту полов из синтетических материалов приведены в «Рекомендациях по содержанию и ремонту элементов конструкций и оборудования из синтетических материалов, применяемых в жилых домах», утвержденных МКХ РСФСР в 1964 г.

10.13. Поврежденные участки покрытия из линолеума необходимо отремонтировать, подбирая материал по цвету и рисунку.

10.14. Полы из поливинилхлоридного и глифталевого линолеумов, поливинилхлоридных плиток и релина нельзя мыть горячей водой с добавлением соды, чистить пемзой или песком. Это делает линолеум и плитки хрупкими и способствует повреждению их поверхности.

10.15. Полы и плинтусы из релина и синтетических материалов рекомендуется протирать ежедневно влажной тряпкой, периодически мыть теплой водой. Трудноочищаемые пятна удаляются скипидаром или бензином. Полы рекомендуется натирать восковой или скипидарно-восковой бесцветной мастикой не реже 1 раза в месяц.

10.16. Местные вздутия линолеумного покрытия устраняют проколом их шилом и последующей укладкой мешков с горячим песком или проглаживанием горячим утюгом через бумагу (при укладке линолеума на резинобитумной мастике).

10.17. При обнажении участков основания вследствие усадки линолеума следует перестлать покрытие.

10.18. При отслаивании отдельных синтетических плиток последние наклеиваются на мастике вновь после предварительной очистки и просушки основания.

10.19. Мастичные бесшовные полы в течение месяца после устройства можно протирать только тряпкой, смоченной в холодной воде. По истечении месячного срока содержание этих полов осуществляется в соответствии с требованиями п. 10.15.

10.20. Для устранения статической электризации полов из поливинилхлоридного линолеума и плиток рекомендуется повышать влажность воздуха помещения до 40—55% (например, путем установки сосудов с водой на радиаторы) и систематически (не реже 2 раз в месяц) натирать полы мастиками «гамма», «БМ» или воском.

Ксилолитовые полы

10.21. В процессе эксплуатации ксилолитовые полы следует предохранять от переувлажнения и истирания, способствующих их преждевременному износу. С этой целью, а также для снижения электропроводности их следует натирать ежемесячно воском или паркетной мастикой.

Рекомендуется покрывать ксилолитовые полы через каждые 2—3 года подогретой олифой или масляной краской.

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

10.23. При эксплуатации и ремонте ксилолитовых полов запрещается:

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

б) применение извести, известково-цементных растворов, шлаковых цементов, гипсовых вяжущих при выравнивании основания.

Полы керамические, мозаичные и цементные

10.24. 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.

10.25. Участки пола с поврежденными и отслоившимися плитками и цементными покрытиями должны быть отремонтированы сразу же после обнаружения дефекта.

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. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку.

10.26. 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.

10.27. Полы из керамических, мозаичных и цементных плиток необходимо периодически мыть теплой водой.

Перегородки из неорганических материалов

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

11.2. 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, выпадание и отслоение облицовочных плиток, растрескивание и разрушение штукатурки, увлажнение в местах расположения трубопроводов и приборов, высокая звукопроводность.

11.3. 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 следует переложить или заменить новыми.

11.4. Сквозные трещины в перегородках, а также неплотности по периметру перегородок в местах их сопряжений 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 цементно-известковым 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.

11.5. 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.

При восстановлении облицовки следует применять плитки, однотипные по форме и цвету.

11.6. Если после заделки трещин звукопроводность перегородок остается повышенной, необходимо осуществить мероприятия в соответствии с указаниями приложения 10.

Деревянные перегородки

11.7. В деревянных перегородках кроме дефектов, перечисленных в п. 11.1, могут также возникнуть следующие: осадка засыпки в каркасных конструкциях, повреждения обшивки 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.

При обнаружении в перегородках загнивания древесины должны быть приняты меры, указанные в главе 16.

11.8. Поврежденные участки обшивки из сухой штукатурки должны быть восстановлены. Если обшивка из сухой штукатурки повреждена на значительной площади, ее целесообразно заменить обшивкой из древесноволокнистых плит с последующей отделкой поверхности перегородок.

11.9. Трещины между листами сухой штукатурки во время ремонта квартир должны быть прошпаклеваны и оклеены полосками марли. При обнаружении в деревянных перегородках других недостатков следует руководствоваться указаниями пп. 11.3—11.6.

11.10. Запрещается крепление настенного оборудования на асбестоцементных перегородках санитарно-технических кабин заводского изготовления, если для этого не предусмотрено специальных приспособлений.

Глава 12. КРЫШИ

Чердачные крыши

12.1. При обследовании крыш необходимо обращать внимание на узлы несущих конструкций, целостность кровли, сопряжения кровли с водосточными устройства-

ми, строительными конструкциями и оборудованием, проходящими через кровлю, на состояние защитных слоев кровли.

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

деревянных — нарушения соединений в сопряжениях стропил, разрушение гидроизоляции, отделяющей мауэрлат от каменных конструкций, прогиб стропильных ног, гниение мауэрлатов, стропильных ног, обрешетки и других элементов;

железобетонных — разрушение бетона на поверхности изделий, отсутствие защитного слоя арматуры, коррозии арматуры, откол углов, трещины, выбоины, расслоения и др.

Основные дефекты эксплуатируемых кровель следующие:

стальных — ослабление соединения гребней и фальцев, наличие одинарных фальцев в водоотводящих устройствах, коррозия, пробоины и свищи, разрушение окраски или защитного цинкового слоя;

кровель из штучных элементов (из асбестоцементных плиток, листов, черепицы и др.) — повреждения и смещения отдельных элементов, отсутствие надлежащего напуска, неплотности в местах сопряжений с выступающими над крышей конструкциями и оборудованием, ослабление крепления элементов кровель к обрешетке;

рулонных кровель — вздутия, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах, расслоение рулонного ковра, растрескивание и разрушение покровного и защитного слоев.

12.3. 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 крыш 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.

12.4. Техническое состояние кровель (стальных и из штучных изделий) должно проверяться снаружи и со стороны чердака «на свет». В отдельных случаях не-

плотности 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 стальных кровель необходимо пользоваться только валеной обувью, при этом, так же как и при выполнении каких-либо других работ на крышах, должны выполняться все меры, предусмотренные правилами техники безопасности. При выполнении работ на крышах с асбестоцементными кровлями следует пользоваться передвижными стремянками.

12.5. Необходимо производить регулярную очистку кровель от мусора (песка, грязи и т. д.), а также от снега и наледей при наружном водоотводе. 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.

12.6. Защитная окраска кровель из черной стали должна 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—4 года. Перед окраской кровлю необходимо отремонтировать. В процессе эксплуатации участки кровли с нарушенным окрасочным слоем необходимо немедленно окрашивать, не дожидаясь очередной общей окраски кровли. При появлении коррозии на кровлях и водосточных устройствах из оцинкованной стали их также следует красить масляными и другими антикоррозионными составами.

12.7. Мягкие кровли с износившимся или выветрившимся покровным слоем должны периодически покрываться защитными слоями: мастичным с втопленным в него крупнозернистым речным песком не реже одного раза в три года или окрасочными составами с алюминиевой пудрой [1] не реже одного раза в 6 лет.

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

---

[1] «Рекомендации по защитной окраске рубероидных кровель алюминиевой краской» (1965 г.), утвержденные Главжилуправлением МКХ РСФСР, и «Временные указания по защитной окраске рубероидных кровель алюминиевой краской механизированным способом» (1968 г.), утвержденные Главмосжилуправлением.

При очередном ремонте кровли может быть также уложен верхний бронированный слой.

12.8. Антикоррозионные покрытия стальных деталей, находящиеся в чердачных помещениях, должны периодически (через каждые 3—4 года) возобновляться.

12.9. До ремонта кровельного покрытия необходимо привести в технически исправное состояние несущие конструкции крыши, устройства и оборудование (в том числе расположенное на крыше), карниз и водоотводящие элементы крыш.

При ремонте кровли особое внимание должно быть уделено исправлению мест сопряжения ее с конструкциями и оборудованием, выступающим над крышей.

12.10. Ремонт кровель из листовой стали в зависимости от их состояния следует производить путем уплотнения неисправных лежачих 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.

12.11. Ремонт кровель из штучных материалов производится путем смены поврежденных ее изделий или отдельных участков кровли.

В случае значительного задувания снега в чердачное помещение необходимо промазать стыки между элементами кровельного покрытия цементным раствором; при замене кровли следует предварительно уложить на сплошную обрешетку слой рулонного материала (толя, рубероида и т. д.).

12.12. Ремонт отдельных мест рулонных кровель 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 или выдры и защищать фартуком из оцинкованной стали, а в сопряжениях с радио- и телеантеннами устанавливать стальную гильзу с фланцем и коническим фартуком из оцинкованной стали.

12.13. Ремонт тесовых, гонтовых и драночных кровель производится путем смены загнивших элементов. При этом должен соблюдаться требуемый напуск между элементами кровельного покрытия.

12.14. В процессе капитального ремонта запрещается

снимать парапетные стены, столбики, башни и другие детали без согласования с городским (районным) архитектором, даже если их устройство не вызывается архитектурными или конструктивными условиями.

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

К ремонту крыши с раскрытием кровли разрешается приступать только при наличии на месте всех необходимых строительных материалов, заготовок, рабочих и благоприятного прогноза погоды.

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

12.17. После окончания работ по ремонту кровли, дымовых труб, парапетов, установки антенн и пр. все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю.

12.18. При навеске люлек на крышах эксплуатируемых жилых домов для производства ремонтных работ должна быть проверена надежность креплений карниза.

12.19. При обледенении крыш, выпадании на внутренних поверхностях кровельного покрытия обильного конденсата и инея следует руководствоваться указаниями, приведенными в пп. 12.33 и 17.30.

12.20. Запрещается производить:

конструктивные изменения в несущих элементах крыши без проектов и соответствующих разрешений вышестоящего органа жилищного хозяйства;

установку на крышах транспарантов, световых реклам и других устройств. Эти работы производятся только по утвержденным проектам и с разрешения городского (районного) жилищного управления при условии сохранения водонепроницаемости кровли, обеспечения необходимого порядка при их обслуживании;

установку радио- и телевизионных антенн нанимателем жилых помещений дома без разрешения жилищно-эксплуатационной организации;

сметание хвои, листьев и мусора в воронки внутренних водостоков, желоба и воронки водосточных труб наружного водоотвода.

Бесчердачные (совмещенные) крыши

12.21. 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 срочному их устранению.

12.22. Помимо общих осмотров бесчердачные крыши, особенно в I и II строительно-климатических зонах, следует осматривать и при устойчивых низких температурах наружного воздуха (ниже расчетных).

12.23. 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 крыш, расслоение в стыках между полотнищами, вспучивание ковра и др.

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

При соответствующем технико-экономическом обосновании рекомендуется устраивать крыши с полупроходным вентилируемым чердаком (для эффективного проветривания чердака и удобства надзора за крышами). Выход на крышу должен быть удобным и безопасным.

12.25. 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.

Водоотводящие устройства

12.26. В процессе осмотров водоотводящих устройств следует обращать особое внимание на исправность и чистоту желобов и водоприемных воронок, а также на места сопряжения их с кровлей.

12.27. Основными дефектами водоотводящих устройств, возникающими в процессе эксплуатации крыши дома и требующими устранения, являются:

при наружном водоотводе разрушение отдельных участков ендов, желобов, свесов и водосточных труб, нарушение сопряжений отдельных элементов водосточных труб и желобов между собой и с кровлей, скопления грязи в настенных желобах, образование наледей в желобах, воронках и трубах;

при неорганизованном наружном водоотводе — увлажнение и загрязнение наружных стен, окон, балконов верхнего этажа стекающей с крыши атмосферной влагой, разрушение отмостки, проникание влаги в техническое подполье;

при внутреннем водоотводе — протечки через места сопряжения воронок с кровлей, засорение и замерзание открытых выпусков, разрушение водоотводящих лотков от здания, протечки через стыковые соединения водоприемного стояка, потеря упругости компенсаторных устройств и др. (см. гл. 23).

12.28. Окраску металлических водоотводящих устройств следует производить в соответствии с указаниями п. 12.6.

12.29. По мере износа следует периодически производить замену отдельных воронок, колен, отметов и звеньев водосточных труб и тщательно окрашивать поверхности элементов, выполненных из черной кровельной стали (во всех возможных случаях необходимо применять детали водосточных наружных труб из оцинкованной стали в соответствии с ГОСТ 7623—66 «Трубы водосточные наружные»).

Неисправности водоотводящих устройств, способствующие переувлажнению конструкций дома, нужно срочно устранять.

12.30. При замене водосточных труб целесообразно (где это конструктивно допустимо) прокладывать их непосредственно через карнизы (пояса), устраивая в последних отверстия с манжетами из оцинкованной стали.

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

12.31. Для снижения наледеобразований на водоотводящих устройствах необходимо руководствоваться указаниями пп. 17.29, 17.30.

12.32. Системы внутренних водостоков крыш с открытыми выпусками, устроенные в I и II строительно-климатической зонах, должны иметь аварийный водослив в сеть бытовой канализации.

Очистка кровель от снега

12.33. Крыши с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега, не допуская накопления его более 30 *см*. При оттепелях, если наблюдается обледенение свесов и водоотводящих устройств, снег следует сбрасывать и при меньшей толщине. Очищать кровлю от снега следует одновременно и равномерно со всех ее скатов.

На кровлях с уклоном более 45° (черепичных, гонтовых, драночных), а также на шиферных кровлях очищать снег надо только в разжелобках, над карнизами и в других местах скопления снега.

12.34. Очистку снега и наледеобразований (сосулек) с крыш следует поручать рабочим, знающим правила содержания кровель и правила техники безопасности при работе на крышах в любое время года. Для предохранения кровли от повреждений при сбрасывании с нее снега необходимо оставлять слой снега толщиной до 5 *см*.

Эти работы разрешается выполнять только деревянными лопатами. Применение стальных лопат и ломов категорически запрещается.

После очистки крыши от снега следует проверить ее состояние. При обнаружении повреждений кровли, свесов, желобов и водоприемных воронок надо устранять их в сроки, указанные в приложении 6.

12.35. При сбрасывании снега с крыши необходимо обеспечить сохранность выступающих элементов здания, световых реклам, вывесок, электрических и телефонных проводов, а также зеленых насаждений.

12.36. При осмотре и очистке крыш от снега и наледеобразований должны соблюдаться правила техники безопасности.

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

12.37. Не рекомендуется очистка от снега пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водоотводом, так как эти крыши имеют достаточный запас прочности, а их очистка ведет к разрушению гидроизоляционного ковра. Очистку таких крыш от снега следует производить лишь в случае протечек на отдельных участках.

Глава 13. ОКНА, ДВЕРИ И СВЕТОВЫЕ ФОНАРИ

Окна и двери

13.1. При осмотре заполнений оконных и дверных проемов следует проверить состояние древесины коробок, переплетов и полотен, места сопряжений коробок со стенами, прочность узлов сопряжения переплетов и дверных полотен, плотность притворов оконных переплетов и дверей, заполнение фальцев, крепление и исправность приборов.

13.2. В процессе эксплуатации заполнений оконных и дверных проемов могут проявляться следующие основные дефекты: неплотности по периметру оконных и дверных коробок, в притворах переплетов и двереи; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание отдельных элементов заполнений оконных и дверных проемов; коробление и ослабление сопряжений в узлах переплетов и полотен; малый уклон и отсутствие заделки краев оконных сливов; повреждение стекол; отсутствие и ослабление приборов, в том числе самозакрывающихся приспособлении и пружин у входных дверей в подъезд; отслоение и разрушение окраски оконных переплетов и дверных полотен и др.

13.3. При высокой воздухопроницаемости проникания

атмосферной влаги через швы между стеной и коробкой их надлежит уплотнить просмоленной или смоченной в цементном молоке паклей с последующей заделкой цементным раствором или герметизирующими материалами.

13.4. При замене и ремонте оконных и дверных заполнений должно быть обеспечено антисептирование всех деталей, соприкасающихся с каменными плоскостями, в соответствии с требованиями СНиП III-В. 7-69.

13.5. В процессе эксплуатации необходимо обеспечить:

жесткость в угловых сопряжениях створок переплетов и дверных полотен (в необходимых случаях с помощью накладных угольников);

плотность притворов оконных переплетов и дверных полотен пристрожкой и уплотнением притворов пенополиуретановыми, резиновыми и другими прокладками;

установку недостающих стекол на двойной замазке;

крепление оконных и дверных приборов и установку недостающих;

отвод атмосферных вод, стекающих с окон (сливы должны иметь необходимые уклоны, вынос от стены и плотную заделку в местах сопряжения их с коробкой и стеной);

требуемый уклон подоконных досок;

установку деревянных отливов и надлежащий их вынос у наружных (летних) раздельных оконных переплетов или балконных дверей. Отливы следует крепить шурупами, а места соединения их с переплетом необходимо тщательно зашпаклевать.

13.6. Окраску оконных переплетов и дверных полотен следует возобновлять не реже чем через 6 лет. По мере необходимости, но не реже двух раз в год (весной и осенью), следует очищать от загрязнения внутренние и наружные поверхности остекления окон, балконных дверей и входных дверей в подъезд. Дубовые, фанерованные дубом двери или двери из других твердых пород следует периодически циклевать и покрывать лаком.

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

13.7. Поврежденную и отслоившуюся по периметру

дверей штукатурку следует удалить и оштукатурить откосы вновь по стальной сетке.

Для предохранения отделки стен от ударов дверным полотном следует прибивать к полу дверной останов (ГОСТ 5091—65), обеспечивающий необходимый зазор между дверью и стеной.

Стекла входных дверей в лестничную клетку следует устанавливать на эластичных резиновых прокладках. Рекомендуется устанавливать армированные стекла или защищать остекление решетками.

13.8. До наступления холодного периода года необходимо выполнять следующие работы по подготовке оконных и дверных заполнений: очистить фальцы от отставшей замазки; укрепить слабодержащиеся стекла дополнительными шпильками; заменить разбитые стекла новыми на двойной замазке; плотно пригнать к четвертям части створок и полотен; промазать фальцы замазкой; исправить или установить самозакрывающие устройства входных дверей в подъезд (пружин, гидравлических затворов и др.); промыть стекла.

Произвести тщательное уплотнение притворов зимних оконных переплетов (внутренних) и полотен балконных дверей (установкой упругих прокладок, оклейкой специальными лентами или полосками бумаги на крахмальном клее).

В случае резкого дутья через спаренные окна и балконные двери надлежит устанавливать в притворах две уплотняющие прокладки: на наружных и на внутренних створках переплетов (дверных полотнах).

13.9. Заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т. п.), необходимо заменить новыми аналогичнои конструкции и формы. Однотипными должны быть и приборы.

13.10. Помимо отмеченных выше дефектов в спаренных оконных переплетах и балконных дверях могут возникать также промерзание филенок балконных дверей, повышенная воздухопроницаемость, проникание атмосферной влаги через заполнения оконных проемов, неплотное соединение наружных и внутренних переплетов между собой, отсутствие или износ уплотняющих прокладок в притворах переплетов (полотен), отсутствие или загрязнение отверстий в оконных коробках для отвода наружу конденсата, образующегося на поверхности

стекол в межрамном пространстве, обледенение приточных отверстий вентиляционных приборов, установленных под подоконниками (в крупнопанельных домах).

13.11. При промерзании спаренных балконных дверей следует уложить между филенками эффективный утеплитель (антисептированный оргалит, минеральный войлок и т. п.), после чего закрепить плотно створки дверей стяжками.

13.12. По мере необходимости, но не реже одного раза в 3—6 лет следует заменять уплотняющие прокладки (из полушерстяного шнура, губчатой резины или пенополиуретана), располагаемые в притворах спаренных переплетов и балконных дверей. Прокладки должны устанавливаться после окраски переплетов (полотен). Окраска прокладок не допускается.

13.13. Запрещается:

замазывать и заклеивать бумагой притворы спаренных переплетов и балконных дверей на зимний период при отсутствии в них форточек или открывающихся фрамуг,

применять для осушения межрамных пространств окон с раздельными переплетами серную кислоту, хлорную известь и другие гигроскопические материалы;

устраивать форточки со спаренными переплетами в некоторых окнах дома.

Световые фонари

13.14. Основными неисправностями световых фонарей могут быть: износ деревянных (металлических) переплетов, повреждение и загрязнение стекол, недостаточное количество кляммер, поддерживающих стекла, неплотное прилегание стекол между собой, плохая промазка фальцев и стыковых соединений, отслоение и разрушение окрасочного слоя переплетов фонарей.

13.15. В процессе эксплуатации дома необходимо обеспечить герметизацию фонарей путем своевременного ремонта переплетов, замены разбитых стекол, промазки фальцев или постановки уплотняющих прокладок и недостающих кляммер; поддерживать в чистоте остекление и подфарники; производить регулярную окраску фонарей с наружной и с внутренней стороны.

Каменные и железобетонные лестницы

14.1. В процессе осмотра лестниц необходимо проверять состояние несущих конструкций и поверхностей лестничных площадок, ступеней и поручней, крепление маршей, перил и поручней, сопряжения маршей со стенами.

14.2. Основными дефектами, встречающимися при эксплуатации каменных и железобетонных лестниц и требующими устранения, являются: коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы маршей, неплотное прилегание маршей к стенам, трещины и выбоины в лестничных площадках и ступенях, углубления от истирания в ступенях, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, разрушение и отслоение отделочного слоя и керамических плиток на лестничных площадках, повреждения перил.

14.3. Металлические элементы лестниц следует периодически окрашивать. Поврежденные коррозией места перед окраской необходимо очищать от ржавчины.

14.4. При обнаружении прогибов лестничных маршей и площадок необходимо организовать наблюдения за динамикой деформации. В случае если величина прогиба выше допускаемой нормами или деформация продолжает увеличиваться, необходимо применять меры, руководствуясь указаниями п. 4.9. Усиление несущих элементов лестниц должно выполняться по проекту.

14.5. Заделку трещин, углублений, выбоин и околов в железобетонных конструкциях лестниц следует производить систематически, по мере появления дефектов, с применением материалов, аналогичных материалу конструкций.

Исправлять околы в валиках проступей рекомендуется путем применения готовых вставок или бетонирования на месте при помощи инвентарных форм и опалубки. В каменных ступенях поврежденные места вырубают и заделывают вставками из камня. Значительно поврежденные лестничные ступени в сборных лестницах заменяют новыми.

Неплотности (зазоры между лестничным маршем и стеной) заделывают цементным раствором.

14.6. Замена поврежденных и закрепление отслоив-

шихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должны производиться сразу же при обнаружении дефектов. Плитки должны укладываться заподлицо с поверхностью пола с учетом сохранения его рисунка и цвета.

14.7. Для защиты бетонных проступей лестничных ступеней от механических повреждений и истирания в отдельных случаях могут наклеиваться по предварительно выравненной поверхности поливинилхлоридные накладки на мастичных составах (КН-2, КН-3 и др.).

14.8. Расшатавшиеся лестничные перила должны быть укреплены путем:

зачеканки гнезд вокруг стоек цементным раствором;

установки металлических планок, приваренных к стойкам двух смежных маршей;

установки консольных упоров, заделываемых в торцах ступеней и привариваемых к стойкам.

14.9. Деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, заменяют новыми: мелкие повреждения (заусенцы, неровная поверхность) устраняют путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня.

Поврежденные участки поливинилхлоридного поручня вырезают и заменяют новыми такой же формы и такого же цвета. Стыки вставок поручня должны быть сварены и зачищены.

14.10. Надлежит систематически проверять прочность крепления предохранительных решеток ограждающих окна на уровне площадок лестничных клеток, у лифтовых шахт и в случае необходимости закреплять их.

Деревянные лестницы

14.11. В процессе эксплуатации деревянных лестниц могут возникать следующие основные дефекты: загнивание или другие повреждения несущих элементов лестниц; недостаточная прочность крепления тетив к подкосоурным балкам и лестничных перил к тетивам; отслоение и разрушение окрасочного слоя.

14.12. Необходимо сменить пришедшие в ветхое состояние тетивы, доски полов лестничных площадок, сту-

пени и поврежденные части ограждений; укрепить расшатавшиеся ограждения.

14.13. Периодически (через 3 года) следует производить окраску несущих конструкций лестниц.

14.14. При обнаружении загнивших, пораженных жуками-древоточцами и деформировавшихся несущих конструкций следует принять меры, указанные в пп. 4.8, 4.9 и 16.4

Глава 15. ПЕЧИ

Комнатные печи и кухонные очаги на твердом топливе

15.1. При осмотре комнатных печей и кухонных очагов следует выяснить у проживающих в домах о замеченных ими недостатках. Осмотр печей надо производить во время их работы при температуре наружного воздуха не выше 0° С.

Особое внимание должно быть обращено на состояние наружных поверхностей печей и противопожарных отступок от деревянных вертикальных конструкций и разделок в деревянных перекрытиях, на состояние топливной и колосниковой решеток, предтопочных листов, кладки дымовых труб, колпака и зонтов над ними, заделки чугунных плит по контуру и духового шкафа в кухонных очагах, а также на степень и равномерность нагрева поверхности печей.

15.2. Основными неисправностями, встречающимися при эксплуатации комнатных печей и кухонных очагов на твердом топливе, являются: неравномерный нагрев поверхностей, трещины в печах и дымоходах, щели вокруг разделки и выпадание из нее кирпичей, плохая тяга, перегревание и разрушение топливной камеры и дымоходов, порча топочной арматуры и ослабление ее в кладке, разрушение оголовков труб и др.

15.3. Если при осмотре печей и кухонных очагов будут установлены отсутствие необходимых противопожарных разделок и другие нарушения противопожарных требований, следует устранить эти недостатки.

15.4. При необходимости перекладки старых комнатных печей и кухонных очагов их следует заменять печами и очагами более совершенной конструкции.

15.5. Очистку от сажи дымоходов и дымовых труб комнатных печей необходимо производить перед началом и в течение отопительного сезона через каждые три месяца.

15.6. Переустройство печей и кухонных очагов с дровяного на минеральное или газовое топливо может производиться в соответствии с действующими нормами и техническими условиями.

15.7. Запрещается:

пользоваться печами и очагами без предтопочных листов, а также имеющими сквозные трещины, неисправные дверцы, недостаточные разделки от дымоходов до деревянных конструкций;

сушить и держать дрова, уголь или другие горючие материалы на печках и кухонных очагах, а также у топок печей;

пользоваться легковоспламеняющимися жидкостями (керосином, бензином, денатуратом и др.) для растопки печей и очагов;

производить непрерывную топку печей дровами более 3 *ч*, за исключением печей длительного горения;

топить углем, коксом и другими видами топлива не приспособленные для этого печи и очаги;

оставлять без присмотра печи и очаги во время топки и поручать надзор за ними детям;

хранить незатушенные угли и золу в сгораемой посуде или металлической посуде на сгораемой подставке, а также закрывать в печах задвижки до полного сгорания топлива;

пользоваться временными печами при отсутствии надлежащего разрешения;

использовать вентиляционные каналы в качестве дымоходов;

крепить к дымовым трубам антенны радиоприемников и телевизоров;

устраивать в чердачных помещениях горизонтальные борова;

устраивать прочистные отверстия в дымовых трубах, проходящих в пределах чердака.

Комнатные печи и кухонные очаги на газовом топливе

15.8. Кроме дефектов, указанных в п. 15.2, в печах на газовом топливе могут иметь место утечка газа, обледенение оголовков дымовых труб.

15.9. Пользоваться печами на газовом топливе, оборудованными эжекционными горелками с автоматикой, разрешается только лицам, имеющим соответствующее удостоверение. Эти лица обязаны строго выполнять «Временные технические условия по переводу отопительных и отопительно-варочных печей на газовое топливо», утвержденные МКХ РСФСР.

Пользоваться печами на газовом топливе, оборудованными газогорелочными устройствами ГДП-1,5 и ГК-17, разрешается нанимателям жилых помещений при условии предварительного инструктирования их работниками треста по эксплуатации газового хозяйства и изучения «Временных технических условий по переводу отопительных и отопительно-варочных печей на газовое топливо», а также содержание печей и газового оборудования к ним в исправном состоянии.

15.10 Профилактическое обслуживание и ремонт оборудования газовых печей производятся специализированной эксплуатационной конторой газового хозяйства.

15.11. Перед началом отопительного сезона комиссия в составе представителей эксплуатационной организации газового хозяйства, жилищного городского (районного) управления, представителя добровольного пожарного общества по очистке труб, жилищно-эксплуатационной организации должна проверить газовые отопительные печи и их оборудование, а также дымоходы и трубы.

По результатам осмотра о допуске к эксплуатации печей составляются акты по установленной форме (см. приложения 11 и 12).

15.12. В зимнее время жилищно-эксплуатационные организации обязаны вести наблюдение за оголовками дымовых труб и своевременно восстанавливать защитные устройства от проникания в каналы атмосферных осадков и принимать меры по удалению наледей.

Глава 16. СПЕЦИАЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛОГО ДОМА

Защита деревянных конструкций от разрушений домовыми грибками и дереворазрушающими насекомыми

16.1. При осмотре деревянных конструкций особое внимание следует уделять выявлению изменений состояния древесины.

Особенно тщательно необходимо осматривать конструкции при наличии косвенных и прямых признаков, свидетельствующих о поражении древесины или о благоприятных условиях для гниения (сырость воздуха в помещениях, влажность древесины, глухой звук при простукивании деревянных элементов, наличие грибных образований, червоточин и т. д.).

16.2. В случае обнаружения мицелия домовых грибов, гнили, червоточин и других признаков поражений необходимо провести тщательное обследование конструкций с лабораторным испытанием образцов древесины и установить вид домового вредителя, размеры и степень поражения древесины, состояние и прочность деревянных конструкций, привлекая для выполнения этой работы специализированные лаборатории.

16.3. В целях предотвращения загнивания деревянных конструкций необходимо в процессе эксплуатации зданий выполнять предупредительные (профилактические) меры: своевременно устранять источники увлажнения древесины, создавать конструкциям осушающий режим, поддерживать чистоту помещения и др.

16.4. Работы по ликвидации выявленных очагов поражения и по выполнению защитных мероприятий следует производить в соответствии с указаниями «Правил защиты древесины от гниения и повреждения дереворазрушающими насекомыми при капитальном ремонте жилых домов», утвержденных МКХ РСФСР в 1961 г.

16.5. Если обнаружено снижение прочности несущих элементов конструкций из органических материалов, необходимо выполнить указания п. 4.9.

Устранение сырости в эксплуатируемых зданиях

16.6. Основными причинами, вызывающими появление в эксплуатируемых жилых домах сырости, ухудшающей санитарно-гигиенический режим помещений и способствующей разрушению конструкций здания, являются: затопление подвальных помещений грунтовыми

и атмосферными водами, неудовлетворительное состояние дренажных систем и гидроизоляции, недостаточная теплоизоляция и неправильное решение ограждающих конструкций, неисправность крыши и водоотводящих устройств (водосточных труб, отмостки и др.), неправильный режим эксплуатации помещений, неудовлетворительная работа системы отопления и недостаточный воздухообмен помещений, протечки в трубопроводах и приборах сантехнического оборудования, повышенная начальная влажность строительных материалов, конструкций и др.

16.7. В процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно выполняться мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций. К числу важнейших мероприятий относятся: поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии кровли и водоотводящих устройств, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и полов; устранение промерзания и промочек наружных ограждений; своевременная ликвидация неисправностей в санитарно-технических системах; теплоизоляция горячих трубопроводов и трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат; обеспечение бесперебойной работы дренажей; просушивание увлажненных мест и др.

16.8. Устранение отсыревания нижних частей стен вследствие воздействия грунтовой влаги должно производиться путем восстановления горизонтальной и вертикальной гидроизоляции фундаментов и цоколя. Оштукатуривание и обшивка стен или другие подобные мероприятия не обеспечивают снижения влажности конструкций и лишь временно скрывают следы сырости.

16.9. В качестве защитного устройства от затопления подвалов грунтовыми водами может быть применен дренаж (со сбросом воды в городской ливневый водосток, в реку или озеро). Дренажные системы должны выполняться по утвержденному проекту.

16.10. В первые 2—3 года эксплуатации дренажа необходимо периодически, не реже двух раз в год, осматривать всю сеть и очищать ее от загрязнений. В последующий период эксплуатации эти работы выполняются один раз в 1—3 года (в зависимости от грунта).

16.11. Здания, расположенные в зоне разливов рек, должны быть оборудованы защитными стенками у оконных приямков и входов в подвал, поднятыми выше максимального уровня паводковых вод.

16.12. В домах-новостройках с ограждающими конструкциями повышенной влажности для усиления просушивания необходимо в течение первых двух лет их эксплуатации поддерживать в зимний период температуру воздуха помещений не ниже 20—22° С (на 2° выше, чем указано в СНиП для соответствующих районов страны) с одновременной интенсивной их вентиляцией.

16.13. Для предупреждения проникания грунтовой воды в подвалы зданий следует устраивать гидроизоляцию в полу и на стенах помещения в соответствии с проектом. При этом особое внимание должно быть уделено качеству производства работ.

16.14. Запрещается производить строительно-монтажные работы, вызывающие повреждение гидроизоляционных устройств (их необходимо выполнять только по проекту, предусматривающему восстановление защитных свойств гидроизоляции).

16.15. Указания по устранению сырости в конструкциях и по отводу грунтовых вод от здания приведены в соответствующих разделах настоящих Правил и норм.

Устранение шумов в жилых домах

16.16. При наличии жалоб на шумы, проникающие в квартиры через ограждающие конструкции (наружные и внутренние стены, перегородки и перекрытия), необходимо производить измерения уровня шума и выявлять соответствие звукоизолирующих качеств ограждающих конструкций требованиям главы СНиП II-Л. 1-71. «Жилые здания. Нормы проектирования». Полученные данные могут быть использованы при разработке рекомендаций по устранению шумов и повышению звукоизоляции конструкций.

16.17. Снижение уровня шума в помещениях должно быть достигнуто прежде всего за счет уменьшения его непосредственно в источнике путем регулировки механизмов, установки оборудования на амортизаторы нужных характеристик, устройства специальных опор под трубопроводы, включения в магистрали гибких вста-

вок, изоляции источников шума и т. д. Если после выполнения этих работ уровень шума в помещениях остается повышенным, необходимо усилить звукоизолирующую способность ограждений или вынести источники шума в отдельные помещения, изолированные от конструкций дома.

16.18. Звукоизолирующую способность ограждающих конструкций от ударного и от воздушного шума, не удовлетворяющую требованиям норм, следует повысить в соответствии с основными указаниями по повышению звукоизоляции конструкций дома (см. приложение 10).

Противопожарная профилактика

16.19. Эксплуатационный персонал жилищно-эксплуатационных организаций должен обеспечить выполнение правил противопожарной безопасности жилых домов в соответствии с «Типовыми правилами пожарной безопасности для жилых домов, административных зданий, общежитий, гостиниц и индивидуальных гаражей», а также выполнять указания местных органов пожарного надзора.

16.20. При эксплуатации жилых домов и придомовых участков необходимо:

производить ремонт и чистку дымоходов и газоходов, а также ремонт электрических устройств. Дымовые трубы (газоходы), располагаемые в пределах чердачных помещений, должны быть окрашены в белый цвет, а места прохода дымовых каналов (газоходов) через конструкцию должны иметь необходимую теплоизоляцию (разделки и др.); у печей и кухонных очагов должны быть уложены предтопочные листы размером не менее 70×50 *см*;

обеспечивать свободные проходы для передвижения людей на лестницах и противопожарных переходах; противопожарный инвентарь и оборудование размещать в местах, предусмотренных пожарной инструкцией;

обеспечивать в лестничных клетках, чердачных помещениях и технических подпольях (проходных и полупроходных) чистоту, освещение в любое время суток и доступ к сгораемым конструкциям и противопожарному инвентарю; выход на крышу должен быть из чердачного помещения, с балконов верхнего этажа или непосредст-

венно из лестничной клетки (в бесчердачных крышках) в соответствии с требованиями пожарной безопасности;

обеспечивать беспрепятственный проезд к жилым домам пожарных машин, а также доступ к пожарным водопроводам гидрантам и другим источникам водоснабжения, расположенным на придомовом участке (на фасадах зданий должны быть размещены указатели о местоположении пожарного гидранта и другие пожарные знаки);

не допускать строительства на участке домовладений сараев, гаражей и голубятен без оформления соответствующего разрешения в установленном порядке.

Основные указания по противопожарной защите зданий и территории придомового участка приведены в соответствующих главах второго, третьего и четвертого разделов настоящих Правил и норм.

Подготовка жилых домов к зиме [1]

16.21. План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях должен быть составлен с учетом результатов весеннего осмотра жилых домов и недостатков, выявленных в прошедший зимний период.

16.22. При подготовке жилищного фонда к зиме необходимо выполнить следующие основные работы:

произвести ремонт наружных ограждающих конструкций (стен, кровель, оконных и дверных заполнений), систем центрального отопления, водопровода и канализации, котельных и тепловых узлов, теплоизоляции трубопроводов; печей, дымоходов, газоходов, и квартирных установок с газовыми нагревателями;

осуществить снижение уровня шума от насосов, моторов и других источников шума встроенных котельных;

своевременно обеспечить котельные и население топливом до начала отопительного сезона (в установленном количестве от сезонной потребности);

произвести переподготовку кочегаров и операторов котельных;

обеспечить готовность уборочной техники и инвентаря для дворников до наступления зимнего сезона;

---

[1] Указания по подготовке к зиме помещений, конструктивных элементов здания, а также систем инженерного оборудования приведены в соответствующих главах Правил и норм.

завезти песок для посыпки тротуаров (из расчета не менее 4 $м^3$ на 1 тыс. $м^2$ уборочной площади);

оформить прием подготовленных к зиме жилых домов соответствующими актами, составленными работниками жилищно-эксплуатационных организаций совместно с представителями общественных домовых комитетов. Особое внимание уделить контролю за ходом подготовки к зиме ведомственных жилых домов. Один экземпляр акта должен быть предъявлен в городское (районное) жилищное управление до начала отопительного сезона (см. приложение 4).

16.23. Подготовку к зиме государственного, кооперативного и принадлежащего гражданам на правах личной собственности жилищного фонда и коммунальных предприятий следует завершать, включая проведение пробных топок, в северных и восточных районах до 1 сентября, в центральных районах до 15 сентября, в южных районах до 1 октября.

16.24. Начало отопительного сезона устанавливается при понижении среднесуточной температуры наружного воздуха ниже 8° С, а конец отопительного сезона — при повышении среднесуточной температуры наружного воздуха до 8° С в течение пяти суток.

Глава 17. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛЫХ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛОГО ДОМА

Квартиры

17.1 Во время осмотра жилых и подсобных помещений необходимо обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций, наличие прогибов перекрытий и покрытий, следы сырости и подтеков на поверхностях, температуру и влажность воздуха, санитарное состояние и т. д.

17.2. Основными дефектами жилых помещений дома, возникающими в процессе эксплуатации, являются: повышенная или пониженная против нормы температура и влажность воздуха, дутье через неплотности заполнений оконных и дверных проемов, выпадание конденсата на внутренних поверхностях наружных ограждающих конструкций и на поверхностях трубопроводов водоснабжения и канализации, появление сырых пятен на стенах и

потолках, загазованность воздуха помещений кухонь и комнат, неисправность оборудования, загрязнение поверхностей ограждающих конструкций и др.

Все неисправности конструкций и оборудования в квартирах должны быть устранены согласно указаниям, приведенным в разделах втором и третьем настоящих Правил и норм.

17.3. Температура внутреннего воздуха в помещениях жилых зданий должна соответствовать нормам (см. приложение 13).

Колебания температуры внутреннего воздуха жилых помещений в течение суток не должны быть более: при наличии центрального отопления $\pm 1{,}5°$, при печном отоплении $\pm 3°$.

17.4. Относительная влажность воздуха в жилых помещениях не должна превышать 60%. Чтобы поддерживать надлежащее качество воздуха и не допускать появления сырости, необходимо обеспечивать систематическое проветривание помещений квартир (в том числе и до заселения дома, когда конструкции требуют интенсивной сушки).

Примечание. При наличии в квартирах большого количества цветов, больших аквариумов и повышенной влажности воздуха проветривание квартир должно быть более длительным. Если в квартирах наблюдается постоянная значительная сухость воздуха, следует рекомендовать нанимателям жилых помещений использовать местные увлажнители воздуха (резервуары, устанавливаемые на радиаторах, разбрызгиватели и т. д.).

17.5. Стирка белья допускается лишь в ванных комнатах и кухнях, где имеются вытяжные вентиляционные устройства. При этом двери из этих помещений в коридоры должны быть закрыты, а кухни во время и после окончания стирки необходимо проветривать. Не разрешается в кухнях коммунальных квартир стирка во время приготовления пищи.

Сушку белья рекомендуется производить на хозяйственных площадках дворов или в кухнях квартир (при этом кухни следует интенсивно проветривать).

Следует широко разъяснять нанимателям жилых помещений целесообразность использования фабрик-прачечных, домовых прачечных и сушилок, а также дворовых площадок для сушки белья.

17.6. При наличии конденсата на трубах водопровода и канализации в санузлах следует полностью открывать

жалюзи вентиляционных отверстий, чаще проветривать помещение (особенно кухню) и улучшить вентиляцию санузлов; рекомендовать нанимателям жилых помещений установку в вытяжных отверстиях вентиляторов типа ВО-45. В случае необходимости утеплить трубопроводы.

17.7. Для усиления воздухообмена помещений следует использовать местные приточные устройства (вентиляционные каналы в кладке печей, подоконные приточные устройства, каналы в стене и т. д.).

17.8. Для защиты от нагрева отдельных помещений квартир в летнее время вследствие инсоляции через окна следует рекомендовать нанимателям жилых помещений применять солнцезащитные средства: жалюзи в межрамном пространстве, гибкие шторы со стороны помещения и т. д.

17.9. В помещениях комнат, кухонь и санузлов должна соблюдаться чистота, производиться ежедневная уборка полов и систематическое обметание стен и потолков.

17.10. Наниматели жилых помещений обязаны за свой счет систематически производить текущий ремонт жилых помещений и мест общего пользования в квартирах в соответствии с указаниями п. 4.11.

17.11. Не рекомендуется:

устанавливать громоздкую мебель и предметы домашнего обихода (шкафы и пр.) вплотную к наружным стенам, и особенно к наружным углам;

вешать на наружные стены ковры, а в первые два года эксплуатации и картины.

17.12. Запрещается:

стирка и сушка белья в жилых комнатах, так как это вызывает резкое повышение относительной влажности воздуха в помещениях;

использовать газовые плиты для отопления помещений, так как при горении газа выделяется в воздух большое количество влаги и продуктов неполного сгорания.

Лестничные клетки

17.13. При осмотре помещений лестничных клеток необходимо обращать особое внимание на исправность отопительных приборов, теплоизоляцию трубопроводов центрального отопления, горячего водоснабжения и га-

зоснабжения, расположенных в лестничной клетке, на плотность притворов окон и дверей.

17.14. При эксплуатации лестничных клеток встречаются следующие недостатки: низкая температура воздуха, плохая вентиляция, отсыревание поверхностей стен лестничных клеток в местах примыкания санузлов и кухонь, недостаточная освещенность, повреждение и загрязнение отделки стен, отсутствие стекол в окнах, несоблюдение санитарных правил содержания помещений, хранение на площадках домашних вещей и др.

Примечание. При обнаружении неисправностей газовых труб, выходящих на лестничную клетку, необходимо немедленно сообщить в аварийную службу треста по эксплуатации газового хозяйства, организовав одновременно интенсивное проветривание лестничных клеток.

17.15. Температура в лестничных клетках в зимнее время года должна поддерживаться 16° С. При этом должно быть обеспечено регулярное проветривание лестничных клеток путем открывания форточек, фрамуг или створок окон на первом и верхнем этажах одновременно, а также через вентиляционные каналы и шахты.

В случае проникания в лестничные клетки посторонних запахов, дыма, влажного воздуха и т. п. из прилегающих к ним помещений необходимо лестничные клетки проветривать, открывая окна или форточки в верхнем этаже и входные двери в подъезд, установить причины попадания посторонних запахов и принять меры к их устранению.

17.16. С наступлением темноты необходимо своевременно включать освещение лестничных клеток и над входами в дом. Рекомендуется устраивать централизованное автоматическое управление освещением.

17.17. Лестничные марши и площадки следует ежедневно подметать и не реже одного раза в неделю мыть теплой водой; окна в лестничных клетках необходимо мыть и протирать изнутри помещения не реже одного раза в месяц, снаружи не реже двух раз в год (весной и осенью). Стены лестничных клеток, окрашенные масляными и синтетическими красками, следует не реже одного раза в 6 месяцев мыть теплой водой при помощи щеток.

17.18 В деревянных жилых домах стены и потолки лестничных клеток и коридоров с внутренней стороны

должны быть оштукатурены или обработаны огнезащитным составом.

17.19. Наружные входные двери в лестничные клетки в зимнее время должны плотно закрываться. На дверях следует устанавливать пружины, пневматические или другие закрывающие приборы.

Для снижения шума при открывании и закрывании входных дверей при отсутствии самозакрывающих приборов рекомендуется устанавливать упругие уплотняющие прокладки в притворах дверей.

17.20. У наружных входных дверей рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

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

17.22. Во избежание повреждения лестниц и поверхности стен лестничных клеток необходимо соблюдать меры предосторожности при перемещении или переносе по лестницам крупногабаритных и тяжелых предметов.

17.23. В домах, где нет лифта, для отдыха людей при подъеме по лестнице рекомендуется устраивать откидные сиденья на промежуточных лестничных площадках выше второго этажа, размещая их в углах лестничных клеток.

17.24. Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, крышки соединительных коробок электропроводов и другого оборудования должны быть всегда закрыты, клапаны мусоропроводов должны иметь плотные притворы.

17.25. Запрещается:

использовать лестничные клетки, а также площадку под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей;

захламлять лестничные клетки, размещать даже на короткий срок на лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и пр., а также загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, подходы к пожарному оборудованию и инвентарю.

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

Чердачные помещения

17.26. При осмотрах необходимо обращать внимание прежде всего на техническое состояние крыши, теплоизоляции трубопроводов и оборудования сантехнических систем центрального отопления, вентиляционных устройств, слуховых окон, входных дверей и люков, а также других элементов, неисправность которых может вызвать ухудшение температурно-влажностного режима чердачных помещений.

17.27. В процессе эксплуатации в чердачных помещениях зданий могут встретиться следующие недостатки: захламленность строительным мусором и домашними вещами, повышенная температура и влажность воздуха, выпадание конденсата и инея на внутренней поверхности кровли, неплотности в притворах и отсутствие запоров и замков на входных дверях и люках, отсутствие или повреждение стекол слуховых окон, отсутствие лестниц для выхода на крышу, следы протечек кровли, скопление снега и др.

17.28. Входные двери и люки на чердак, двери, ведущие в помещение с запасными, напорными и расширительными баками, должны быть всегда закрыты на замок, один комплект ключей от которых необходимо хранить в комнате техника жилищно-эксплуатационной организации, а второй — в одной из ближайших квартир верхнего этажа с тем, чтобы можно было попасть в чердачное помещение в любое время суток.

17.29. Жалюзийные решетки слуховых окон и другие вентиляционные отверстия необходимо держать открытыми в теплое и в холодное время года для обеспечения проветривания чердачного помещения в течение всего года.

17.30. При наличии в чердачном помещении высокой влажности воздуха и обильном выпадании на внутреннюю поверхность кровель конденсата или инея, а также при обледенении водоотводящих устройств крыши необходимо довести до нормативной толщину теплоизоляционных слоев чердачных перекрытий и горячих трубопроводов, а также герметизировать вентиляционные короба. Кроме этого, в карнизной части стены и в коньке кровли следует устроить вентиляционные отверстия. В первом случае их можно выполнять в виде щелей под обрешеткой свеса кровли (щелевые продухи), а также

в виде отдельных отверстий, пробиваемых в кирпичной кладке по осям окон или простенков или по осям тех и других одновременно. В коньке крыши целесообразно устраивать щелевые продухи. Общая площадь живого сечения вентиляционных отверстий принимается по расчету.

Для предотвращения проникания птиц на чердак (или в воздушную прослойку бесчердачной крыши) вентиляционные отверстия должны оборудоваться обычными или жалюзийными решетками. Очистку вентиляционных решеток от пыли и грязи следует производить периодически по мере их загрязнения.

Примечание. В крышах со специальными вентиляционными отверстиями слуховые окна из-за их малой эффективности в проветривании чердачных помещений могут быть оставлены в минимальном количестве только для освещения и выхода на крышу (не менее двух на чердак или часть его, отделенную противопожарной стеной). Если чердак освещается через фронтон или светопрозрачные участки кровли, а на крышу можно выйти через люк или с балкона, то могут быть упразднены все слуховые окна.

17.31. Ходовые мостики вдоль чердачного помещения и ко всем слуховым окнам, а также переходные мостики через вентиляционные короба и трубопроводы должны быть исправны, а в случае их отсутствия — установлены. Ходовые мостики не должны опираться на сантехнические устройства.

17.32. В чердачных помещениях необходимо обеспечивать чистоту и порядок в целях сохранности конструкций и оборудования и выполнения противопожарных требований.

После окончания ремонтных работ чердачное помещение должно быть освобождено от остатков строительных материалов и других предметов и очищено от мусора.

17.33. В чердачных помещениях разрешается хранить в летний период зимние оконные рамы (укладывая их в штабель не ближе 2 *м* от дымовых труб, не загромождая проходы по чердаку) и небольшое количество кровельных материалов для работ по ремонту кровли.

17.34. Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам жилищно-эксплуатационных организаций, непосредственно занятым техническим надзором и ремонтными работами.

17.35. Запрещается использовать чердачные помеще-

ния под мастерские, для сушки белья и под складские помещения.

Подвалы и технические подполья [1]

17.36. При осмотрах подвалов и технических подполий необходимо особое внимание обращать: на техническое состояние инженерного оборудования, теплоизоляцию трубопроводов, состояние стен, а также на температуру и влажность воздуха.

17.37. При эксплуатации подвалов и технических подполий могут возникнуть следующие недостатки: высокая влажность воздуха и отсыревание ограждающих конструкций, затопление подвальных помещений, повреждение или разрушение теплоизоляции трубопроводов отопления и водоснабжения, разрушение отдельных участков полов и др.

17.38. Входные двери в техническое подполье (подвал) должны быть всегда закрыты на замок, а ключи должны храниться в жилищно-эксплуатационных организациях. Если через подвал проходят транзитные инженерные коммуникации, необходимо обеспечить доступ к ним в любое время суток представителям соответствующих служб городского коммунального хозяйства.

17.39. В неотапливаемых подвалах и технических подпольях температура воздуха должна поддерживаться не ниже 5° С, относительная влажность — не более 65% и не менее чем однократный воздухообмен.

17.40. В отапливаемых подвалах температура, относительная влажность и кратность воздухообмена обеспечиваются в зависимости от режима использования помещений (складские помещения, красные уголки и т. д.).

17.41. Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств.

В зданиях с полами на первом этаже по грунту продухи в цоколе должны быть открыты с началом теплых и сухих дней и закрыты в холодную и сырую погоду зимой. В сухие и неморозные дни целесообразно проветривать подполья.

---

[1] Содержание специальных помещений производится в соответствии с инструкциями.

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

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

17.43. Все трубопроводы отопления, горячего и холодного водоснабжения, расположенные в подвалах и подпольях, должны иметь надлежащую тепло- и гидроизоляцию, а места перехода через них должны быть оборудованы дощатыми мостиками, устанавливаемыми на полы помещений (без опирания на трубопроводы).

17.44. В технических подпольях с грунтовыми полами при капитальном ремонте дома рекомендуется устраивать полы с твердым покрытием и уклоном к трапу или к специальному приямку в помещении для сбора воды в случае утечки ее из трубопроводов. При появлении воды в водосборнике она должна быть немедленно откачана, а трубопровод исправлен.

17.45. В подвальных помещениях рекомендуется устраивать бетонные лотки у прочисток канализационных стояков, отводящие воду к приемнику канализации.

17.46. Если происходит затопление подвала или технического подполья грунтовыми или паводковыми водами, необходимо выполнить указания пп. 16.9—16.11.

Работу по удалению воды необходимо производить под наблюдением техника.

17.47. В случае если причины затопления подвала не установлены, для выявления источника поступления воды можно использовать химический анализ состава воды, провести наблюдение за расходом воды в системе водоснабжения, обследовать состояние подвалов соседних зданий и др.

17.48. Запрещается:

устанавливать в подвалах и подпольях дополнительные фундаменты под оборудование и увеличивать высо-

ту подвальных помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта;

откачивать воду из подвала, если наблюдается, что с водой вымываются частицы грунта;

устраивать склады горючих товаров, а также размещать хозяйственные и дровяные сараи в помещениях подвалов и цокольных этажей, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток, а подвальные помещения имеют сгораемые перекрытия;

захламлять и загрязнять подвальные помещения.

Глава 18. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В ОСОБЫХ УСЛОВИЯХ

Общие положения

18.1. В настоящей главе приведены только специфические особенности технической эксплуатации жилых зданий, построенных на просадочных грунтах, в районах горных выработок, в сейсмических районах и районах вечной мерзлоты.

Во всем остальном на такие дома распространяются требования технической эксплуатации, изложенные в настоящих Правилах и нормах.

18.2 Жилищно-эксплуатационные организации, имеющие жилищный фонд в районах с особыми условиями, должны выполнять работы по проведению наблюдений за техническим состоянием зданий и инженерного оборудования в процессе их эксплуатации, участвовать в осуществлении мероприятий по предупреждению и устранению повреждений зданий от действия просадок при замачивании просадочных грунтов, обрушения кровли горных выработок, оттаивания вечномерзлых грунтов и действия сейсмических сил, а также проводить работы по ликвидации последствий уже возникших повреждений в зонах влияния указанных воздействий.

18.3. Для технического руководства и контроля за организацией и проведением этих работ рекомендуется создавать комиссии по эксплуатации жилищного фонда в особых условиях под председательством заместителя председателя исполкома городского (районного) Совета депутатов трудящихся, ведающего вопросами жилищного хозяйства: а) по сохранению зданий на просадочных грунтах; б) по сохранению зданий в районах горных

выработок и на подрабатываемых территориях; в) по сохранению зданий в условиях вечной мерзлоты; г) по сохранению зданий в условиях повышенной сейсмичности (6 и более баллов).

Комиссия по эксплуатации жилищного фонда в особых условиях (городская или районная) включает в себя:

штаб комиссии города (района);

группу по жилищному хозяйству;

группу по коммуникациям [организуется в соответствующих управлениях горисполкомов (райисполкомов)].

В необходимых случаях комиссии могут, с учетом местных условий, объединяться и выполнять одновременно несколько функций, например, в северных сейсмических районах комиссия может одновременно выполнять функции, связанные с обеспечением сохранности зданий в условиях вечной мерзлоты и повышенной сейсмичности. Особенности работы каждой комиссии приведены в соответствующих разделах настоящей главы.

18.4. В состав штаба комиссии входят: специалист по вопросам, вызываемым особыми условиями города или района (зам. начальника штаба), и главные инженеры: городского жилищного управления, городского ремонтно-строительного треста (ремонтно-строительного управления), производственного управления водопроводно-канализационного хозяйства города (комбината коммунальных предприятий города), энергетического эксплуатационного управления коммунального хозяйства край- (обл) исполкома, межрайонного (городского) треста по эксплуатации газового хозяйства и управления телефонной сети.

Задачами штаба комиссии являются:

организация наблюдений за исправным состоянием оснований зданий, коммуникаций водо- и теплоснабжения в особых условиях, организация систематических осмотров состояния конструкций зданий, организация работ по предупреждению изменения режима эксплуатации зданий и сетей, устранение деформаций и повреждений зданий и инженерных сетей. В особо сложных случаях привлекаются к обследованию зданий и инженерных коммуникаций, к выявлению причин их деформаций и к разработке проекта ликвидации этих деформаций и их предупреждения, соответствующие проектные и научно-исследовательские организации;

организация техучебы по изучению инструктивно-нормативной литературы по вопросам строительства и защиты зданий в период эксплуатации от воздействия на них процессов, вызываемых особыми условиями, проверка знания этих документов всеми работниками комиссии.

При штабе комиссии города (района) организуется группа специалистов комиссии, являющаяся рабочим органом. Состав и численность группы определяются в соответствии с местными условиями.

Комиссии города (района) должны не только оказывать всемерное содействие группе специалистов при выполнении ею своих обязанностей, но и выполнять работу, поручаемую им группой специалистов.

Группа специалистов комиссии города и района, находящегося в особых условиях, должна состоять не менее чем из трех человек: инженера — специалиста по вопросам просадочных или подрабатываемых грунтов вечномерзлых грунтов или сейсмики, инженера-строителя и инженера по инженерному оборудованию. При необходимости она может быть увеличена решением председателя комиссии в зависимости от объема работ.

18.5. Группа по жилищному хозяйству города (района) организуется в горжилуправлении (райжилуправлении). В состав ее входят главный инженер горжилуправления (председатель комиссии по жилищному хозяйству), главный инженер городского ремонтно-строительного треста или ремстройуправления (зам. председателя комиссии по жилищному хозяйству) и инженер горжилуправления по эксплуатации жилищного фонда.

Задачами группы по жилищному хозяйству являются:

организация работ по обеспечению сохранности основания зданий, строительных конструкций и внутридомового инженерного оборудования, вводов и запорных устройств коммуникаций в жилых зданиях;

систематические осмотры жилых зданий и выполнение мероприятий по обеспечению надлежащего режима их оснований и конструкций;

осуществление мероприятий по соблюдению порядка и обеспечению безопасности проживания в домах населения при возникновении процессов, вызываемых особыми условиями данной территории (сейсмика, просадки, вечная мерзлота и т. д.);

устранение дефектов и повреждений зданий и инженерного оборудования, появившихся после проявления этих процессов.

Группа по жилищному хозяйству проводит свою работу силами жилищно-эксплуатационных ремонтно-строительных организаций, а в необходимых случаях и строительных организаций.

18.6. Группа по коммуникациям организуется из числа представителей производственного управления водопроводно-канализационного хозяйства города (комбината коммунальных предприятий города) и других управлений. В состав ее входят главный инженер управления водоканализации (председатель комиссии по коммуникациям) и заместители главных инженеров (или инженеры) энергетического эксплуатационного управления коммунального хозяйства край(обл)исполкома, межрайонного (городского) треста по эксплуатации газового хозяйства и управления телефонной сети.

Группа по коммуникациям обязана:

не допускать вредного влияния на сохранность зданий и оснований под ними неисправностей в сетях водоснабжения и канализации, расположенных в пределах города до вводов в здания;

систематически осматривать инженерные сети и выполнять мероприятия по обеспечению надлежащего их эксплуатационного режима;

проводить мероприятия по обеспечению безопасности проживания населения от повреждений коммуникаций, вызванных особенностями условий эксплуатации на данной территории;

устранять дефекты и повреждения в инженерных сетях.

18.7. Комиссии должны контролировать в процессе эксплуатации зданий выполнение определенных работ, являющихся дополнительными к требованиям эксплуатации зданий и инженерных сетей в обычных условиях. Для выполнения работ специального характера могут быть привлечены по согласованию с соответствующими организациями специалисты необходимой квалификации (техник-геодезист, специалисты по водозащите и т. п.).

Районы просадочных грунтов

18.8. Требования настоящего раздела распространяются на каменные жилые дома (кирпичные, крупноблочные, крупнопанельные и др.), построенные на макропористых лессовых грунтах, обладающих просадочными свойствами.

18.9. Просадки фундаментов могут иметь место при систематическом поступлении небольшого количества воды в грунт основания зданий и в случаях аварий (повреждение трубопроводов и т. п.), когда большие объемы воды поступают в грунт[1]. В первом случае просадки фундаментов протекают со скоростью от 1 до 12 *мм* в месяц. Во втором случае скорость просадки фундаментов в степных районах достигает 50 *мм* в сутки, а в предгорных районах — до 250 *мм* в сутки. Такие деформации требуют соблюдения дополнительных требований к эксплуатации, обеспечивающих сохранность жилого фонда в районах распространения макропористых лессовых грунтов.

18.10. Основные требования технической эксплуатации жилых зданий на просадочных грунтах определяются указаниями настоящего раздела Правил и норм. Исходным документом для эксплуатации является паспорт здания, содержащий кроме общих сведений дополнительные сведения, приведенные в приложении 3.

18.11. При эксплуатации зданий, построенных на участках, имеющих макропористые лессовые грунты второго типа по просадочности с частичным устранением просадочных свойств механическим уплотнением или на естественном основании, производится систематическое наблюдение за их осадками (см. «Руководство по наблюдениям за деформациями фундаментов зданий и сооружений» Стройиздат, 1967).

18.12. В процессе технической эксплуатации зданий комиссия по сохранению зданий на просадочных грунтах должна осуществлять следующее.

1. Контролировать своевременную и быструю ликвидацию утечек воды систем водопровода, канализации,

[1] После полной стабилизации осадки от переданной зданиями нагрузки на грунт у просадочных грунтов происходят дополнительные осадки фундаментов под воздействием замачивания. Такие осадки называются «просадками», а грунты, обладающие этими свойствами, — «просадочными грунтами».

теплофикации в зданиях и наружных сетях (коммунальными предприятиями).

Для выполнения указанного требования рекомендуется производить инструктаж жильцов о необходимости срочного сообщения в жилищно-эксплуатационные организации по телефону или лично об обнаруженных утечках и других неисправностях сетей водопровода, канализации и теплофикации.

В жилищно-эксплуатационной организации должен быть план (схема) всех коммуникаций, проложенных на ее тёрритории, с указанием расположения смотровых колодцев, вводов и выпусков, мест установки запорных устройств и их номера на плане, позволяющих выключить воду на отдельных участках.

2. Проверять, как ведется журнал, в котором записываются все случаи аварий, утечек из системы трубопроводов, результаты осмотра состояния смотровых и контрольных колодцев и состояние отдельных конструкций в аварийных случаях.

3. Следить за доступностью для осмотра всех смотровых и контрольных колодцев, входов в тоннели или каналы, технических подвалов, где уложены трубопроводы водоснабжения, теплоснабжения и канализации, и всех запорных устройств.

4. Проверять выключение кранов по окончании полива газонов и тротуаров (во избежание образования сосредоточенных скоплений воды вблизи фундаментов зданий).

Вокруг каждой водозаборной колонки должна быть площадка с асфальтовым покрытием на уплотненном основании с отводом скапливающейся воды в систему канализации. Конструкция колонки должна исключать возможность промерзания воды в зимнее время.

18.13. Для своевременного выявления начала просадочных деформаций следует производить измерение (нивелирование) величины осадки фундаментов по установленным на цоколе здания и на несущих поперечных стенах осадочным маркам. Организация наблюдений и их проведение должны быть осуществлены в соответствии с требованием проекта.

Измерение осадок должно производиться после приемки здания в эксплуатацию жилищно-эксплуатационной организацией систематически и не реже одного раза в три месяца в первые два года эксплуатации.

18.14. Наблюдение за осадкой дома должно производиться с учетом «Руководства по наблюдениям за деформациями фундаментов зданий и сооружений» (Стройиздат, 1967) и «Руководства по наблюдению за осадками фундаментов и деформациями крупнопанельных зданий массового строительства» (Стройиздат, 1964).

Наличие осадки фундаментов до организации систематических наблюдений определяется путем нивелирования цоколя, подоконников в различных пунктах (точках) по длине и ширине здания с привязкой к реперу.

18.15. Общие осмотры состояния конструкций зданий производятся в календарные сроки, установленные в разделе первом настоящих Правил и норм.

18.16. Необходимо периодически проверять 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.

18.17. При осмотре состояния конструкций зданий, возведенных на просадочных грунтах, устанавливается наличие трещин в простенках между оконными и дверными проемами.

Осмотр швов крупнопанельных зданий является обязательным в зимнее время, когда в местах сопряжения отдельных панелей возникают (в результате температурных воздействий) зазоры, которые должны быть заделаны для предотвращения доступа атмосферных осадков и конденсата, способствующих развитию коррозии закладных деталей.

18.18. После продолжительных ливневых дождей (в течение 2—3 дней) рекомендуется производить внеочередную нивелировку положения подошвы или обреза фундаментов: определять места скопления ливневых вод и принять срочные меры для их удаления.

Одновременно производится детальный осмотр несущих конструкций.

Результаты осмотра фиксируются актами, содержащими описание деформаций, места их развития и время обнаружения.

18.19. Особое внимание необходимо уделять осмотру санитарно-технического оборудования и внутридомовых сетей канализации. Жилищно-эксплуатационные органи-

зации должны следить, чтобы профилактическая прочистка сетей канализации осуществлялась в многонаселенных домах, как правило, не реже одного раза в три месяца. Необходимо контролировать осмотр и прочистку ливневой канализации (не реже двух раз в год) до периода наибольшего выпадения атмосферных осадков в данном районе.

18.20. В случае расположения вблизи жилых домов бань, прачечных и других предприятий с обычным выделением эксплуатационных вод необходимо вести наблюдение за правильностью их отвода этими предприятиями. Периодически следует проверять влажностное состояние грунтов между этими предприятиями и жилыми домами.

18.21. При обследовании неравномерных просадок особое внимание должно быть уделено измерению величины смещения плит и ригелей междуэтажных перекрытий с опорных поверхностей. В этом случае когда зона опирания достигает минимальной величины и дальнейшая неравномерная просадка может привести к обрушению перекрытия, необходимо принять меры, указанные в п. 4.9.

18.22. При обнаружении неравномерных осадок фундаментов, а также деформаций в виде трещин необходимо определить место расположения источника замачивания грунта (вблизи наибольшей просадки фундаментов) и установить маяки для наблюдения за состоянием трещин согласно указаниям приложения 9.

В отдельных сложных случаях для обнаружения и ликвидации источника замачивания оснований следует привлекать специалистов-экспертов или местную специализированную организацию.

18.23. Восстановление прочности деформированных элементов, конструкций и здания в целом осуществляется после устранения источников замачивания и возможности появления просадочных деформаций при дальнейшей эксплуатации дома.

18.24. Возможность дальнейшего увеличения просадочных деформаций устанавливается в зависимости от оставшейся потенциально возможной величины просадки, которая определяется путем вычисления разности между расчетной величиной просадки и величиной замеренной просадки по материалам наблюдений.

18.25. При значительной величине потенциально воз-

можной дополнительной просадки фундаментов предупреждение новых просадок фундаментов при повторном замачивании грунта в основании достигается следующими путями:

а) заменой или капитальным ремонтом коммуникаций водотеплоснабжения и канализации (например, замена керамических труб стальными), гидроизоляцией смотровых колодцев и т. п.;

б) 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;

в) 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.

18.26. После выполнения работ, исключающих дальнейшее развитие просадочных деформаций, восстанавливаются исправность отдельных деформированных элементов конструкций и общая статическая устойчивость здания в целом.

18.27. Восстановление прочности кладки деформированных стен кирпичных зданий должно осуществляться по проектам. Деформированный расколотый кирпич в пределах трещин может быть заменен целым кирпичом марки не ниже 100 на цементном растворе марки 50.

Для крупноблочных зданий общая статическая устойчивость отдельных частей конструкций может быть достигнута путем установки металлического крепления в виде бандажа из прокатных профилей, заанкеренного в наиболее пространственно жесткой части здания, или путем устройства предварительно-напряженных поясов, создающих общую пространственную жесткость здания, или другими способами по проекту.

Установка отдельных металлических тяг не рекомендуется, так как она часто приводит к полному разрушению здания при дальнейшем развитии просадочных де-

формаций. Для крупнопанельных зданий, у которых может произойти крен всего здания или отдельных отсеков в результате просадки, восстановление прочности целесообразно осуществлять путем организованного смачивания грунтов оснований с привлечением проектной или научно-исследовательской организации.

18.28. К особенностям приемки в эксплуатацию вновь возводимых зданий на просадочных грунтах следует отнести поэтапную приемку работ по возведению конструкций зданий и соответственно поэтапную приемку работ по монтажу трубопроводов водопровода, канализации и теплофикации.

При этом особое внимание коммунальные предприятия должны уделять:

а) состоянию укладываемых труб и фасонных частей (не допускается установка элементов трубопроводов, имеющих трещины, раковины и другие дефекты, нарушающие их герметичность);

б) заделке стыков (в случае раструбных соединений трубопроводов не допускается их заделка цементом);

в) установке запорных устройств, позволяющих перекрыть воду в случае аварии на отдельных линиях, и в первую очередь уложенных вблизи зданий;

г) проведению испытаний отдельных участков линии водопровода, канализации и теплофикации: напорные трубопроводы с действующим напором не должны иметь утечки в течение 12 *ч*; безнапорные водопроводы не должны давать утечки в течение 24 *ч* при давлении столба воды, равного глубине смотровых колодцев, расположенных возле зданий; смотровые колодцы, расположенные возле зданий, подвергаются испытанию отдельно — путем наполнения водой; результаты испытания считаются удовлетворительными, если уровень воды в колодцах не понижается в течение 24 *ч*;

д) устройству выпусков для отвода вод из каналов, туннелей и лотков в наиболее низкое место по рельефу или через приемный колодец, оборудованный автоматически включающимся насосом;

е) качеству работ по обратной засыпке траншей и фундаментов дома глинистым грунтом с послойным уплотнением в целях исключения просадки обратной засыпки при замачивании ливневыми водами; применение песка, строительного мусора и других дренирующих материалов для обратной засыпки траншей не допускается.

Районы подрабатываемых территорий

18.29. Указания настоящего раздела распространяются на приемку в эксплуатацию и содержание жилых домов, расположенных на подрабатываемых территориях, вне зависимости от того, учтены ли в проектах конструктивные меры по защите зданий от влияния горных выработок.

18.30. Если в соответствии с планом горных работ жилой дом или группа домов оказывается на территории, намеченной к подработке, комиссия по сохранению зданий в районах горных выработок и подрабатываемых территорий обязана:

а) не позднее чем за пять месяцев до начала производства горных выработок на жилой дом или на группу домов (сведения о предстоящей подработке зданий выдаются горными предприятиями, производящими подработку согласно инструкции Госгортехнадзора) произвести их общий внеочередной (предварительный) осмотр совместно с представителями предприятия, которое будет осуществлять подработку; при осмотре следует обратить внимание на деформации фундаментов и капитальных стен, узлов опирания плит покрытий и перекрытий, оконных и дверных перемычек, узлов опирания лестничных площадок и маршей, вертикальность наружных и внутренних капитальных стен, на специальные конструктивные устройства по защите от влияния горных выработок; результаты осмотра должны быть оформлены актом внеочередного предварительного осмотра здания с дополнением для подрабатываемых территорий (см. приложение 3); акт составляется с участием предприятий, осуществляющих подработку;

б) осуществлять контроль за разработкой и проведением соответствующими организациями мероприятий по защите жилых домов от влияния горных выработок.

18.31. Во время активной стадии процесса сдвижения основания дома или группы домов, вызванного подработкой, комиссия производит внеочередной осмотр зданий с участием представителя предприятия, производящего подработку.

В результате внеочередного осмотра жилого дома во время активной стадии процесса сдвижения основания определяются возникшие во время подработки повреждения его конструкций и коммуникаций (трещины в сте-

нах, отслоение штукатурки потолков и стен, раскрытие стыков в крупноэлементных сборных конструкциях и т. п.), а также характер и величина изменения повреждений, имевшихся в конструкциях до начала влияния горных выработок) [1].

18.32. В случае интенсивного увеличения повреждений несущих конструкций во время активной стадии процесса сдвижения основания необходимо срочно вызвать представителей предприятия, производящего подработку, и комиссию по сохранению зданий в районах горных выработок, а в необходимых случаях — специалиста по вопросам защиты зданий от влияния горных выработок, представителей из проектной или научно-исследовательской организации для принятия необходимых решений по дальнейшей эксплуатации здания.

При внеочередных осмотрах здания устанавливаются все повреждения, причиненные зданию подработкой, которые наносятся на чертежах или на схемах и описываются в журнале.

18.33. После окончания активной стадии процесса сдвижения основания жилого дома или группы домов производится общий окончательный осмотр их совместно с представителем предприятия, производящего подработку.

Результаты осмотра оформляются актом повторного общего осмотра здания на подрабатываемых территориях.

18.34. По внеочередному и повторному актам осмотра жилого дома или группы домов жилищно-эксплуатационная организация совместно с предприятием определяет после окончания активной стадии процесса сдвижения основания повреждения конструкций, вызванные влиянием горных выработок.

Повреждения конструкций дома или группы домов, вызванные подработкой, устраняются проведением внеочередного текущего или капитального ремонта.

Жилые дома, при строительстве которых не были предусмотрены конструктивные мероприятия по защите от влияния горных выработок, следует включать в первую очередь в утверждаемые исполкомами местных Советов списки отбора домов на капитальный ремонт.

---

[1] Порядок обследования зданий на подрабатываемых грунтах и периодичность осмотров при необходимости могут быть уточнены в соответствии с местными условиями.

Поврежденные дома ремонтируют за счет организаций, ведущих подработку.

18.35. При приемке жилых домов в эксплуатацию особое внимание следует обращать на качество выполнения конструктивных мероприятий по защите от влияния горных выработок: деформационных швов скольжения, поэтажных железобетонных и армокаменных поясов, фундаментных железобетонных поясов и плит, железобетонных распорок — связей между столбчатыми фундаментами, нежесткой заделкой труб водопровода и канализации в кладке фундаментов и стенах колодцев, отсутствия пересечений трубопроводами водоснабжения, канализации и газоснабжения деформационных швов и пр. (см. «Указания по проектированию бескаркасных крупнопанельных жилых зданий на подрабатываемых территориях» СН 358-66).

18.36. Претензии жилищно-эксплуатационной организации к подрядным строительным организациям по качеству выполненных работ предъявляются в установленные сроки (п. 4.13).

Сейсмические районы (сейсмичность более 6 баллов)

18.37. В жилых домах, расположенных в сейсмических районах, предусматриваются конструктивные меры по восприятию усилий в строительных конструкциях и охранные мероприятия по инженерному оборудованию на случай землетрясения в соответствии с требованиями СНиП II-А.12-69 «Строительство в сейсмических районах. Нормы проектирования» и приказом Госстроя СССР от 30 июля 1966 г. № 131.

Содержание этих домов в периоды между землетрясениями не отличается от содержания их в обычных условиях.

Комиссии по сохранению зданий в районах повышенной сейсмичности должны организовать контроль за принятием мер по предупреждению аварий инженерного оборудования (силами коммунальных предприятий) и конструкций зданий, а также для поддержания порядка и обеспечения безопасности населения во время землетрясения и устранения повреждений зданий и инженерных сетей после землетрясения.

18.38. В процессе эксплуатации здания не разрешается: превышать нормативную нагрузку на перекрытие, пробивать в стенах здания и перекрытиях отверстия

и штрабы, использовать стены здания для крепления оттяжек, допускать увлажнение конструкций вследствие неисправностей систем водопровода, канализации и теплофикации, чрезмерную вибрацию конструкций от работы расположенных вблизи или внутри здания машин и т. д.

18.39. Во время очередных (весеннего и осеннего) осмотров здания особое значение необходимо придавать оценке состояния основных несущих конструкций, определяющей сейсмостойкость каркаса, стен и перекрытий, а также конструктивных элементов, подвергающихся постепенному разрушению вследствие периодического увлажнения (карнизы, парапеты, балконы, облицовка фасада и т. п.) или находящихся в условиях, где возможно образование конденсата (ограждающие конструкции, закладные металлические детали и пр.).

Обнаруженные отдельные трещины в кладке стен, в стеновых панелях и блоках, коррозия закладных металлических деталей или отсутствие слоя антикоррозионной защиты, а также места расслоения кладки и раскрытия швов между сборными элементами (стен и перекрытий), если они не представляют непосредственной угрозы дальнейшего повреждения конструкции, должны быть до производства текущего и капитального ремонта описаны и нанесены на схему (развертку стены). Эти данные должны учитываться при последующих осмотрах здания, составления проектов его капитального ремонта.

Обнаруженные серьезные повреждения несущих конструкций (сквозные трещины в стенах, прослеживающиеся более чем на высоту этажа, трещины в простенках, смещение настилов, провисание перекрытий, нарушение стыков или анкеровки закладных деталей сборных конструкций и т. п.) должны устраняться немедленно по проектам усиления, составленным проектной организацией на основании обследования на месте повреждений.

18.40. Для определения прочности и надежности несущих конструкций здания после 20—25 лет его эксплуатации необходимо произвести тщательное инженерное обследование этих конструкций с использованием измерительной аппаратуры и лабораторных методов исследований. В зданиях экспериментального строительства подобные обследования рекомендуется производить

с участием организации, проектировавшей дом, через каждые 5—10 лет.

В результате обследования составляется акт общего осмотра технического состояния здания в сейсмических условиях (см. приложение 3), в котором должно быть установлено соответствие прочности элементов конструкций их проектным назначениям и должны быть сделаны выводы относительно общей сейсмостойкости здания. Усиление здания, в случае необходимости, следует производить по проекту, учитывающему характер снижения прочности конструкций и особенность сейсмического воздействия.

18.41. При производстве ремонтных работ в зданиях рекомендуется:

перегородки устраивать в деревянном каркасе, закрепленном в стенах и перекрытиях;

потолки при деревянных перекрытиях делать подшивными из легкого листового материала, штукатурка допускается как исключение и выполняется по металлической сетке;

заделку кирпичной кладки ниш, борозд, проемов в стенах выполнять на растворе марки 50 с устройством штрабы по контуру для связи с существующей кладкой;

дымовые трубы выводить в металлическом каркасе без крепления к конструкциям крыш;

стыки сборных конструкций, в которых обнаружена коррозия стальных связей, тщательно расчистить, покрыть защитным составом и заделать прочным цементным раствором или бетоном;

трещины в штукатурке несущих конструкций заделывать только после расчистки и осмотра конструкции инженерно-техническим персоналом.

18.42. В зданиях, находящихся в сейсмических условиях, запрещается:

прорубать без санкции проектной организации проемы, ниши и борозды в стенах, отверстия в перекрытиях;

заделывать трещины и поверхностные повреждения, не удостоверившись, в каком состоянии находится несущая конструкция;

выполнять текущий ремонт конструкций, подлежащих усилению, которое следует производить по проекту;

производить оштукатуривание бетонной поверхности потолков, в том числе и сборных железобетонных настилов; допускается только затирка и шпаклевка;

заделывать наглухо в стенах или в фундаменте выводы сантехнических коммуникаций;

в районах с сейсмичностью 8—9 баллов оставлять незакрепленными (к полу или к стене) газовые плиты;

наглухо заделывать кладкой или бетоном антисейсмические швы; швы не должны препятствовать взаимным перемещениям конструктивных элементов зданий при землетрясениях;

производить вскрытие железобетонных элементов (стоек, ригелей, панелей, антисейсмических поясов и пр.) и обнажать арматуру.

18.43. Комиссия по сохранению зданий в районах повышенной сейсмичности должна:

контролировать проведение систематических обследований состояния конструкций и инженерного оборудования зданий;

организовывать работу жилищно-эксплуатационных организаций, расположенных в зоне землетрясения, с целью оказания необходимой помощи населению;

организовывать ликвидацию повреждений зданий и инженерного оборудования после землетрясения.

18.44. Во время землетрясения, сразу после сильных толчков, комиссия должна немедленно приступить к работе:

штаб комиссии устанавливает наиболее разрушенные районы и для устранения последствий землетрясения привлекает в необходимых случаях строительные, ремонтные и другие организации;

группы по жилищному хозяйству и коммуникациям работают вместе со штабом под его руководством; они организуют работу по выявлению повреждений зданий и неисправностей инженерного оборудования, особенно угрожающих безопасности проживания населения, по отключению поврежденных коммуникаций и по ликвидации повреждений.

18.45. Жилищно-эксплуатационной организации в случае землетрясения надлежит:

отключить систему газоснабжения дома;

проверить и при аварийном состоянии отключить систему тепло-, и водо- и электроснабжения;

принять меры по предупреждению пожара и в случае необходимости организовать ликвидацию его очагов и вызвать пожарную команду.

18.46. В сейсмических районах пути эвакуации из

здания должны быть всегда свободны. Размещение на пути движения людей в коридорах, тамбурах, лестничных клетках каких-либо предметов, в том числе инвентаря, не разрешается. Входные двери должны свободно открываться наружу, для чего зазор между дверным полотном и низом коробки (полом) не следует оставлять меньшим 2—3 *мм*.

Лифты, не отвечающие техническим требованиям для сейсмических районов, не должны рассматриваться как средства эвакуации населения во время землетрясения.

Тротуар и площадки перед подъездами запрещается использовать для постоянной стоянки транспорта или как место складирования. Имеющиеся вблизи выхода из здания кюветы и арыки должны быть перекрыты прочными настилами. Тротуары и дороги, а также временные сооружения (сараи, беседки, ограды и пр.) должны располагаться от стен зданий на расстоянии более высоты здания на 2—3 *м*.

18.47. После землетрясения проводятся внеочередные осмотры здания и его оборудования инженерно-техническими работниками жилищно-эксплуатационной организации.

Обнаруженные повреждения (трещины) должны быть подробно описаны в акте. Длину и ширину раскрытия наиболее значительных из них следует отметить, на особенно опасных трещинах необходимо поставить маяки. В здания, признанные аварийными, вход людей должен быть воспрещен.

Особо поврежденные дома должны быть обследованы комиссией с участием представителей исполнительного комитета Советов депутатов трудящихся с целью выявления сейсмостойкости и возможности дальнейшей эксплуатации дома. Здания, подлежащие восстановлению, обследуются затем проектной организацией, которой поручена разработка проекта восстановительных работ.

Индивидуальный ремонт квартиры жильцами без изучения комиссией имеющихся повреждений и соответствующего разрешения недопустим.

18.48. При приемке в эксплуатацию вновь выстроенных и капитально отремонтированных жилых домов приемочная комиссия обязана особое внимание обратить на выполнение конструктивных мер (определенных проектом), обеспечивающих прочность и сейсмостой-

кость здания, в частности несущих стен, каркаса и перекрытий.

Выполнение требований проекта по устройству фундаментов, стеновой кладки, монолитных железобетонных включений (антисейсмических поясов), стыков сборных конструкций и замоноличивания перекрытий должно подтверждаться актами на скрытые работы, составленными непосредственно после устройства отдельных конструкций. Исполнение проекта должно быть проверено выборочно комиссией в натуре путем визуального осмотра и вскрытия конструкций в отдельных местах.

Районы вечной мерзлоты

18.49. Принципиальное отличие содержания жилых зданий, возведенных на вечномерзлых грунтах, от содержания их в обычных условиях заключается в тепловом воздействии здания на мерзлые грунты основания, которое может привести к значительным изменениям состояния основания под фундаментом. Отапливаемые здания, коммуникационные линии и прочие источники тепловыделения вызывают интенсивное оттаивание расположенных под ними мерзлых грунтов, что приводит к снижению их несущей способности, к осадке и влечет за собой деформацию самих зданий [1].

18.50. Для предупреждения деформаций зданий необходимо на протяжении всего эксплуатационного периода поддерживать определенный температурный режим грунтов, учитывая тепловое влияние здания на вечномерзлые грунты основания.

18.51. Техническая эксплуатация жилых зданий в условиях вечной мерзлоты осуществляется на основе следующих положений:

эксплуатация здания тесно связана с природными условиями района и прежде всего с характером залегания и температурным режимом вечномерзлых грунтов;

приемы эксплуатации здания находятся в неразрыв-

[1] Инженерные решения при возведении зданий на вечномерзлых грунтах должны учитывать результаты теплового воздействия здания на вечномерзлые грунты основания. В зависимости от этого применяются два принципа строительства: с сохранением или без сохранения мерзлого состояния грунтов естественного основания под зданием в течение всего эксплуатационного периода.

ной связи и в полной зависимости от принятого принципа его строительства;

неправильная эксплуатация здания может привести к его деформации даже в том случае, если оно было рационально спроектировано и правильно построено.

18.52. При эксплуатации здания, возведенного на вечномерзлых грунтах с допущением их оттаивания, следует различать два периода: первый период, когда здание после постройки воздействует на основание и иногда изменяет его, и второй период, когда уже наступила известная стабилизация грунтов основания. Наиболее сложным и ответственным периодом эксплуатации здания является первый период, который хотя и значительно короче второго, но требует наиболее внимательного наблюдения за состоянием здания и грунтов основания. Именно в этот период изменяется обычно состояние грунтов основания и возникают деформации самих зданий. Если здание возведено по принципу сохранения мерзлого состояния грунтов основания, а в действительности происходит их оттаивание в период эксплуатации здания, его деформации, могут появиться в более отдаленный период, когда уже произойдет оттаивание грунтов на глубину ниже подошвы фундаментов или ниже конца свай.

18.53. Основным условием устойчивости зданий, построенных с сохранением мерзлого состояния грунтов основания, является предохранение грунтов от оттаивания на протяжении всего эксплуатационного периода. Для этого должны быть обеспечены исправное состояние предусмотренных проектом охлаждающих устройств, вентилирующих приспособлений и проветриваемого подполья, а также нормальная их работа.

18.54. Для контроля за состоянием вечномерзлых грунтов основания должны быть организованы систематические наблюдения за их температурой и положением их верхней поверхности[1] (см. п. 18.73). Сроки и точки этих наблюдений устанавливаются в каждом отдельном случае в зависимости от местных условий и конструкций фундаментов зданий.

В первые 2—3 года эксплуатации здания наблюдения проводятся не реже двух раз в год — в начале и конце

[1] Верхняя поверхность вечномерзлых грунтов находится на некоторой глубине от поверхности земли, нижняя их поверхность определяет мощность всей вечномерзлой толщи.

теплого периода года; в последующем частота наблюдений уменьшается и может быть ограничена ежегодными замерами перед наступлением зимы.

18.55. Если наблюдениями установлено нарушение предусмотренных проектом температурного режима вечномерзлых грунтов под зданием и положения их верхней поверхности, должны быть приняты меры к их восстановлению. Это достигается уменьшением поступления тепла в грунты основания и может быть выполнено различными средствами в зависимости от конструкции здания.

При наличии проветриваемого подполья следует на протяжении теплого периода года усилить термоизоляцию поверхности земли в подполье; если подполье охлаждается с помощью побудительной вентиляции, нужно увеличить циркуляцию воздуха в зимний период, прекращая ее, когда температура наружного воздуха приближается к среднегодовой температуре вечномерзлой толщи.

18.56. Для предохранения грунтов от теплового воздействия здания должна быть обеспечена сохранность теплоизоляции перекрытия над подпольем и его герметизация; особое внимание следует обращать на примыкание перекрытия к стенам здания, в частности под плинтусами у наружных стен. Запрещается изменять предусмотренные проектом конструкции утепленного цокольного перекрытия, устраивать в проветриваемом подполье складские помещения, хранить топливо и т. д.

Необходимо предупреждать возможность затекания под здание поверхностных вод с тротуаров и придомовой территории.

18.57. Все охлаждающие устройства и их наружные отверстия необходимо регулярно, не реже двух раз в месяц, осматривать в продолжение зимы, в особенности после метелей и сильных снегопадов. Одновременно с этим следует проверять продуваемость вентиляционных каналов. При обнаружении засорения каналов, отверстий, вентиляционных решеток их необходимо немедленно очищать от снега, инея или льда.

18.58. Общий весенний осмотр здания следует производить после таяния снега, а осенний — перед наступлением заморозков до образования снежного покрова. В случае необходимости, в зависимости от местных ус-

ловий и состояния зданий, проводят внеочередные осмотры.

При осмотре зданий следует обращать особое внимание на изменение рельефа территории, прилегающей к зданию, в том числе на деформацию отмосток у здания, на состояние подполья под зданием и состояние вентиляционных устройств; на трещины в фундаментах и стенах здания, на наличие течи из коммуникаций под зданием или около него.

Результаты всех осмотров заносят в акт общего осмотра зданий и в дополнение к нему для особых условий эксплуатации в районах вечной мерзлоты (см. приложение 3).

18.59. Строительство зданий без сохранения мерзлого состояния грунтов основания может быть осуществлено с допущением оттаивания мерзлых грунтов основания в процессе эксплуатации здания или с предпостроечным оттаиванием мерзлых грунтов.

Применительно к этим двум методам строительства зданий различаются и правила их эксплуатации.

18.60. Основной задачей по обеспечению сохранности зданий в случае оттаивания вечномерзлых грунтов основания после их постройки являются систематические наблюдения за внешним состоянием и осадками зданий, за тепловым режимом грунтов, за скоростью их оттаивания и за положением под зданием верхней поверхности мерзлых грунтов (см. п. 18.73).

18.61. Температурные замеры и определение фактической величины осадки здания должны производиться в первые 2—3 года эксплуатации здания не реже двух раз в квартал; в последующие годы их можно проводить через полгода и даже один раз в год, перед наступлением зимних заморозков (см. п. 18.73).

18.62. Если наблюдениями установлено увеличение против проектных предположений глубины оттаивания грунта, или увеличение осадки здания, или появление в нем значительных деформаций, жилищно-эксплуатационная организация обязана обратиться в вышестоящие проектную и строительную организации для проведения необходимых предупредительных и восстановительных мероприятий.

18.63. В зданиях, построенных с предпостроечным оттаиванием грунтов основания, следует контролировать состояние слоя уже оттаявших грунтов и оттаивание рас-

положенных ниже мерзлых грунтов, которое должно протекать равномерно и достаточно медленно. Контроль за состоянием грунтов осуществляется температурными замерами в специально устанавливаемых термометрических скважинах. Замеры проводятся не реже одного раза в квартал в течение первых 2—3 лет эксплуатации здания.

Совершенно не допускается промерзание специально созданного под зданием талика.

18.64. К содержанию придомовой территории предъявляется дополнительное требование о поддержании предусмотренного проектом состояния территории застройки, поскольку температурный режим грунтов под зданием формируется не только в пределах его контура.

18.65. Все наружные коммуникационные линии должны находиться под постоянным контролем и наблюдением коммунальных предприятий.

Сроки наблюдения за ними определяются состоянием трубопроводов. Не реже двух раз в месяц следует осматривать все проходные галереи, короба, смотровые колодцы и пр., проверять состояние стыков и изоляцию трубопроводов. При обнаружении дефектов в трубопроводах они должны быть немедленно устранены и взяты под особый контроль.

Трубопроводы, расположенные в подпольях, должны иметь надежную теплоизоляцию и регулярно осматриваться также не реже двух раз в месяц.

Результаты осмотров должны быть занесены в специальные журналы с записью обнаруженных дефектов и с указанием об их устранении. Всякая утечка воды в грунт из водопровода, канализации и особенно из теплофикационных сетей, даже если она весьма незначительна, должна рассматриваться как авария и немедленно устраняться после ее обнаружения.

18.66. Для предохранения водопровода и канализации от замерзания необходимо строго выполнять предусмотренные проектом мероприятия и обеспечивать установленную расчетом температуру воды в трубопроводе. Для нормальной работы канализации рекомендуется производить сброс в нее теплых сточных вод от бань, прачечных, душевых и пр. Необходимо регулярно замерять температуру воды в водопроводных линиях в конечных точках водоразбора, а в канализационных — температуру сточной жидкости при выходе.

При отсутствии проектных указаний не следует допускать охлаждение жидкости в указанных точках ниже 1° С.

18.67. При сбрасывании воды из водоразборных колонок, расположенных вблизи зданий, необходимо отводить ее в канализацию. В исключительных случаях и в небольших поселках допускается отвод сбрасываемой воды в пониженные места незастроенной и не подлежащей застройке территории.

При спуске воды из системы центрального отопления необходимо в целях предохранения мерзлых грунтов от оттаивания и излишнего их водонасыщения спускать воду (если нет канализации) только в незастроенные пониженные места, находящиеся на расстоянии не менее 40 *м* от зданий.

18.68. Регулирование поверхностных и грунтовых вод является обязательным мероприятием содержания территории застройки и зданий.

Необходимо поддерживать исправное состояние отмосток и обеспечивать отвод поверхностных и грунтовых вод от зданий. Нельзя допускать скопления или застоя воды не только у здания, но и на всей площади застройки.

18.69. Если на дворовой территории имеется дренажная сеть, она должна быть исправной. Состояние закрытых дренажей контролируется наблюдением за расходом в них воды. При резком уменьшении расхода, а тем более при его полном прекращении аварийный участок дренажа выявляется путем проверки уровня воды в смотровых колодцах. Нарушение нормальных уровней в смежных смотровых колодцах указывает на засорение дренажа и уменьшение его пропускной способности.

Выявленный аварийный участок подлежит обязательному и незамедлительному ремонту. В качестве первоочередного мероприятия следует произвести прочистку засорившегося участка дренажа или его промывку под напором. Если это не даст положительных результатов и не может быть произведена перекачка воды через смежные смотровые колодцы, необходимо вскрыть аварийный участок дренажа.

18.70. В целях предупреждения отрицательного влияния на температурный режим вечномерзлых грунтов снежных заносов, способствующих их протаиванию, необходимо следить за состоянием снежного покрова на

придомовой территории, устранять снегозаносы, очищать от снега проветриваемые подполья зданий.

18.71. Территория застройки и водоотводящие устройства (кюветы и пр.) должны поддерживаться в исправном состоянии. Сбор кюветами поверхностной воды и отвод ее должен быть обеспечен на протяжении всего теплого периода года. В летний период кюветы должны регулярно осматриваться, очищаться и ремонтироваться, а в начале снеготаяния освобождаться от снега.

18.72. При появлении на территории наледей необходимо приостановить их развитие и принять меры к ликвидации образовавшихся наледей. Эти мероприятия осуществляются в соответствии с «Рекомендациями по борьбе с наледями», утвержденными Госстроем РСФСР (Госстройиздат, 1962).

18.73. Состояние вечномерзлых грунтов и глубина их оттаивания под зданием определяются измерением температуры грунта, которое производится обычно в температурных скважинах.

Наблюдения проводятся по методике, изложенной в «Указаниях по технической эксплуатации зданий, возведенных в условиях вечной мерзлоты» (изд. МКХ РСФСР, 1964).

Результаты всех промежуточных осмотров заносятся в журналы; результаты общих осмотров — в акт общего осмотра зданий с дополнением, учитывающим условия эксплуатации в районах вечной мерзлоты (см. приложение 3).

18.74. Величина осадки зданий, вызываемая протаиванием грунтов основания, определяется путем нивелировки специальных марок, заделываемых в стены и другие опорные конструкции здания.

Отметки марок привязываются к установленному на территории застройки постоянному мерзлотному реперу, защищенному от каких-либо повреждений, осадок и выпучивания.

Подробные рекомендации по устройству постоянных реперов и производству наблюдений за осадками зданий приведены в «Указаниях по технической эксплуатации зданий, возведенных в условиях вечной мерзлоты».

18.75. Помимо наблюдений за температурой грунтов и осадкой зданий следует систематически вести наблюдения за состоянием самого здания и прежде всего за

появлением трещин, раскрытием температурных и осадочных швов и пр.

Эти наблюдения проводятся в соответствии в «Указаниями по технической эксплуатации зданий, возведенных в условиях вечной мерзлоты» и с «Руководством по наблюдениям за деформациями фундаментов зданий и сооружений» (Стройиздат, 1967).

18.76. Обнаруженные деформации зданий, результаты нивелировочных, температурных и других наблюдений и прочие данные, установленные в процессе эксплуатации, заносятся в дополнение к акту общего осмотра здания, построенного в условиях вечной мерзлоты, и в дополнение к техническому паспорту здания (см. приложение 3).

18.77. При приемке зданий в эксплуатацию организации, принимающей здание, следует обратить внимание на дополнительные к обычной строительной и проектно-сметной документации материалы, связанные с особыми условиями работы зданий.

18.78. Рекомендуется установить состояние грунтов под зданием (на момент его приемки) и зафиксировать глубину расположения под ним верхней поверхности вечномерзлых грунтов.

Эти данные могут устанавливаться на основании результатов последних наблюдений строительной организации и контрольных замеров в имеющихся температурных скважинах.

При этом необходимо проверить соответствие результатов контрольных замеров с показаниями ранее проводившихся наблюдений.

18.79. Кроме приемки основного здания должна быть произведена приемка с осмотром места расположения всех охлаждающих и вентиляционных устройств, а также температурных скважин, реперов, стенных марок и других приспособлений для производства стационарных наблюдений.

РАЗДЕЛ ТРЕТИЙ

ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ

Глава 19. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

19.1. Системы центрального отопления дома должны в отопительный сезон работать бесперебойно и обеспечивать поддержание нормальной температуры воздуха во всех помещениях (см. приложение 13). Инженерно-технические работники жилищно-эксплуатационной организации и рабочие, обслуживающие системы отопления, обязаны изучить и выполнять:

«Правила пользования электрической и тепловой энергией»;

«Правила для истопников, кочегаров котельных с водогрейными котлами центрального отопления и горячего водоснабжения», утвержденные Госгортехнадзором РСФСР;

«Правила устройства и безопасной эксплуатации водогрейных котлов и паровых котлов с давлением не выше 0,7 ати», утвержденные Госгортехнадзором РСФСР;

«Правила техники безопасности при ремонте и эксплуатации жилых домов», утвержденные МКХ РСФСР (в части производства ремонтно-строительных работ по центральному отоплению).

19.2. Для обеспечения бесперебойной работы системы отопления слесарям-сантехникам жилищно-эксплуатационной организации необходимо:

а) знать систему отопления дома по чертежам и путем ее осмотра в натуре; при отсутствии чертежей необходимо принять меры к их получению или составлению;

б) ознакомить нанимателей жилых помещений дома с правилами пользования квартирными нагревательными приборами, мероприятиями по сбережению тепла, а также с мерами, принимаемыми при авариях в системе, и следить за выполнением этих правил и мероприятий;

в) ежедневно просматривать сменный журнал и в соответствии с записями в нем устранять неисправности

систем отопления, а также причины, вызывающие перерасход топлива.

19.3. В котельной или в тепловом узле на стене в удобном для пользования месте должны находиться:

а) схемы системы отопления с обозначением номеров стояков, запорно-регулирующей арматуры, воздухосборников с указанием, как пользоваться этой арматурой при наполнении, подпитке и опорожнении системы;

б) график температуры горячей и обратной воды в зависимости от температуры наружного воздуха (см. приложение 14);

в) суточный график расхода топлива в зависимости от температуры наружного воздуха;

г) график работы персонала, обслуживающего котельную или тепловой пункт;

д) номера телефонов аварийной службы, скорой медицинской помощи, пожарной охраны и аварийной службы управления (треста, конторы) газового хозяйства населенных пунктов и энергетического эксплуатационного управления коммунального хозяйства край(обл)исполкома;

е) правила внутреннего распорядка в котельной (тепловом узле).

19.4. Для экономичной работы системы отопления и обеспечения надлежащей температуры в помещениях не допускать:

а) нарушения указаний, изложенных в п. 16.22, гл. 16 Правил;

б) перегревов или недогревов отдельных помещений, для чего производить регулирование отопительных систем в соответствии с «Указаниями по регулированию отопительных систем жилых домов» (см. приложение 7а) и устранять неисправности, указанные в приложении 7.

19.5. Жалобы на неисправности системы отопления должны заноситься в журнал, находящийся в жилищно-эксплуатационной организации. Устранение неисправностей отмечается в журнале с указанием даты устранения и характера выполненных работ. Слесари-сантехники ежедневно отмечают выполнение работ по устранению неисправностей. Регулярность записей и выполнения работ проверяется главным (старшим) инженером жилищно-эксплуатационной организации еженедельно.

19.6. Опись неисправностей системы отопления, подлежащих устранению в летний период, составляется в течение отопительного сезона на основе тщательного осмотра всех частей системы: трубопроводов, нагревательных приборов, котлов, арматуры и другого оборудования в период летней консервации с учетом всех неисправностей, которые не были устранены до окончания отопительного периода, и неисправностей, обнаруженных жильцами.

19.7. После окончания отопительного сезона необходимо промыть систему отопления 2—3-кратным наполнением воды; промывку весьма загрязненных систем рекомендуется производить с применением сжатого воздуха, подаваемого в систему автокомпрессором через штуцер, вваренный в подающую магистраль (систему при этом отключают от котлов или теплового узла); очистить помещение котельной и склада топлива от мусора, шлака и посторонних предметов, от золы и сажи — поверхности нагрева котлов, дымоходов, колосниковой решетки, зольники, борова и дымовую трубу; снять и убрать в кладовую ремни передачи от двигателей; очистить от грязи и смазать ходовые части электродвигателей насосов и вентиляторов; заполнить систему чистой водой с температурой 80—85° С, выпустить воздух через воздуховыпускные устройства и закрыть задвижки на подающей и обратной магистралях; снять термометры и манометры, обеспечить их проверку и сохранность. В таком виде система должна быть оставлена до пуска в следующем отопительном сезоне или до ремонта.

19.8. После окончания работ по ремонту системы отопления следует произвести опрессовку, промыть систему и котлы путем 2—3-кратного наполнения их водой и последующего спуска воды, наполнить систему чистой водой и сделать пробную топку с доведением температуры до 80—85° С с целью удаления из системы воздуха и проверки равномерности прогрева всех установленных нагревательных приборов, одновременно отмечая все неустраненные во время ремонта неисправности системы. По устранению всех неисправностей производят вторичную пробную топку, во время которой регулируют систему и оставляют ее наполненной водой до начала следующего отопительного периода. Наниматели жилых помещений предварительно оповещаются о времени проведения пробных топок. После окончания

ремонтных работ и проведения пробных топок составляется соответствующий акт.

19.9. До начала отопительного сезона жилищно-эксплуатационная организация обязана:

заготовить запасные секции котлов и котельных колосников, секций нагревательных приборов, фасонные части, арматуру, трубы различных диаметров, льняную прядь, суриковую пасту и другие материалы, необходимые для текущего ремонта системы отопления[1];

выполнить работы, указанные в п. 16.22;

проверить исправность световой и силовой электропроводок в котельной и тепловом пункте, арматуры, пусковой электроаппаратуры и светильников; освещение должно быть обеспечено перед фронтом котлов, за котлами у шиберов, в проходах между котлами, в машинном отделении, перед всеми контрольно-измерительными приборами и в угольном складе;

проверить наличие и состояние переносной электрической лампы на гибком шнуре, присоединенной к трансформатору, снижающему напряжение до 12 В; керосиновых фонарей типа «Летучая мышь» или переносных светильников, работающих от электрических аккумуляторов; комплекта инструмента для кочегаров, комплекта противопожарного оборудования, аптечки, термометров, установленных вблизи котельной на северной или северо-восточной стене здания на высоте 2,5 *м* от поверхности земли, а также термометров на трубопроводах горячей и обратной воды на вводах в каждое здание; надписей о запрещении входа в котельную или в тепловой узел посторонним лицам (с наружной стороны всех входных дверей в котельную или в тепловой узел); весов или мерной тары для взвешивания расходуемого за смену топлива; дверных замков в помещениях котельных и тепловых пунктов, где нет постоянного дежурного персонала.

19.10. В течение отопительного периода эксплуатационный персонал обязан регулярно производить осмотр системы отопления в сроки, указанные в приложении 2.

19.11. Запрещается жильцам дома и слесарям [без письменного распоряжения теплотехника городского

---

[1] В соответствии с «Нормами запаса основных ремонтно-строительных материалов и запасных частей санитарно-технического и другого оборудования для текущего ремонта жилищного фонда», утвержденными МКХ РСФСР.

(районного) жилищного управления] присоединять дополнительно секции к нагревательным приборам или уменьшать их количество, а также устраивать ниши для радиаторов отопления без специального разрешения. Все изменения в поверхности нагревательных приборов должны быть отражены в исполнительных чертежах системы отопления.

19.12. Для осмотра и регулирования систем отопления слесарям-сантехникам должен быть обеспечен доступ в технические подполья, чердачные и подвальные помещения, в том числе и помещения, занятые арендаторами. Электрическое освещение помещений должно находиться в исправном состоянии и быть достаточным для проведения профилактических осмотров и ремонтов систем отопления. Выключатели электрического освещения должны находиться при входе в помещение.

19.13. Спуск воды из системы центрального отопления в период отопительного сезона допускается только в случае значительной аварии, когда выключение отдельных участков не обеспечивает возможности ее ликвидации, а также в случаях, когда температура воды в обратной магистрали снижается до 5° С при температуре наружного воздуха ниже 0° С; быстрое устранение течей, обязательное не только в жилых квартирах, но и в котельных, магистральных наружных каналах и в подвалах, так как подпитка водопроводной водой ведет к усилению процессов внутренней коррозии трубопроводов. По этой причине воду из панельной системы с замоноличенными нагревательными элементами из стальных труб разрешается спускать и вновь наполнять только в случае крайней необходимости.

19.14. На задвижках коллекторов горячей и обратной магистралей должны иметься таблички с надписями, показывающими, к какой системе и к какой магистрали эти задвижки относятся.

19.15. В местах присоединения стояков к магистралям на каждом стояке должна быть установлена табличка с номером стояка по проекту (для систем с нижней разводкой — в подвале, для однотрубных систем с верхней разводкой — в подвале и на чердаке).

19.16. Выпуск воздуха из систем отопления с верхней разводкой при отсутствии автоматических воздухоотводчиков (через воздухосборник) должен осуществляться не реже одного раза в 2 недели; работа автома-

тических воздухоотводчиков должна проверяться не реже одного раза в месяц.

В системах с нижней разводкой выпуск воздуха из выпускных устройств нагревательных приборов верхних этажей осуществляется при пуске системы в начале отопительного сезона и после ремонта системы; в течение отопительного сезона производится контрольная проверка наличия воздуха в приборах верхних этажей.

Глава 20. ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

20.1. Системы горячего водоснабжения должны обеспечивать бесперебойную подачу горячей воды расчетной температуры во все санитарные приборы дома, обеспечиваемые горячей водой.

Системы должны работать экономично с минимальными затратами тепла.

Инженерно-технические работники жилищно-эксплуатационной организации и рабочие, обслуживающие системы горячего водоснабжения, обязаны:

изучить систему горячего водоснабжения путем ее осмотра в натуре и ознакомиться с ее чертежами. При отсутствии чертежей (схем) следует принять меры к их составлению;

ознакомить нанимателей жилых помещений дома с мероприятиями по обеспечению бесперебойной работы систем (наблюдение за исправностью запорной арматуры, автоматикой выключения газа при падении напора в водопроводе, наличием тяги в газоходе и т. д.);

принимать меры к немедленному устранению выявленных неисправностей систем (см. приложение 7);

ежегодно составлять опись неисправностей систем горячего водоснабжения и своевременно их устранять;

обеспечить выполнение нанимателями жилых помещений дома следующих правил пользования системой горячего водоснабжения:

1) экономно расходовать горячую воду;

2) во время мытья в ванне не допускать стекания воды на пол;

3) немедленно сообщать жилищно-эксплуатационной организации о всех замеченных неисправностях в системе.

20.2. Для улучшения гидравлического режима систем и обеспечения потребного расхода воды у всех са-

нитарных приборов рекомендуется устанавливать металлические диафрагмы с центральным отверстием в зависимости от типа санитарных приборов и гарантийного давления на вводе.

Диафрагмы устанавливаются в сгонах на подводках к санитарным приборам, а при размещении в муфтах зажимаются между торцами труб. Диафрагмы изготовляются из листовой латуни или нержавеющей стали толщиной 1—1,5 мм.

На трубопроводах, обслуживающих отдельные группы санитарных приборов, а также на подводках к газовым водонагревателям установка диафрагм воспрещается. Диаметры отверстия диафрагм в зависимости от давления на вводе и месторасположения прибора принимаются согласно приложению 15 (положения этого пункта распространяются на гл. 22 «Водопровод и канализация»).

20.3. При ремонте трубопроводов систем горячего водоснабжения необходимо:

применять только оцинкованные трубы, категорически запрещается применять черные газовые трубы;

соединять трубы только на резьбе.

Глава 21. ВЕНТИЛЯЦИЯ

21.1. Главным требованием по содержанию и эксплуатации системы вытяжной вентиляции является обеспечение нормативных воздухообменов во всех жилых комнатах, кухнях, уборных и ванных помещениях при наружных температурах 5° С и ниже.

Инженерно-технические работники жилищно-эксплуатационных организаций и рабочие, обслуживающие систему вентиляции, обязаны:

изучить систему вентиляции путем ее осмотра в натуре и проектную документацию. В случае отсутствия чертежей необходимо принять меры к нанесению на планы этажей и чердака всех вентиляционных каналов, чердачных коробов и вытяжных шахт;

обеспечить устранение всех выявленных неисправностей системы, ухудшающих ее работу или способствующих коррозии стальной кровли и намоканию теплоизоляционной засыпки чердачного перекрытия.

21.2. Основными неисправностями вентиляционных устройств являются:

отсутствие или поломка вытяжных решеток;

отсутствие или плохое крепление рамок для решеток;

негерметичность приставных шлакогипсовых вертикальных коробов;

засорение каналов обломками кирпичей и строительным раствором (определяется по отсутствию тяги в канале); засоры каналов устраняются прибивкой их гирей в 2 *кг* на прочном шнуре или, при наличии панелей со сборными каналами, гибким металлическим стержнем; при больших засорах пробивают стены или панели в месте засора и затем отверстия заделывают;

негерметичность чердачных коробов и шахт (определяемая визуально и по отклонению пламени свечи, передвигаемой вдоль швов короба); неплотности коробов и шахт устраняются промазкой их элементов и стыков гипсовым раствором или путем замены поврежденных плит;

неисправность дощатых мостиков с лесенками для перехода через короба на чердаке;

неисправность или отсутствие шиберов или дроссель-клапанов в вытяжных шахтах; исправные шиберы и дроссель-клапаны должны свободно открываться и закрываться;

неисправность или отсутствие над шахтой зонта или дефлектора (вместо неисправного или отсутствующего зонта следует устанавливать дефлектор);

неисправность отделки шахт; снаружи они оштукатуриваются по войлоку, сетке или дранке, а изнутри обиваются кровельной сталью по войлоку, смоченному в жидком глиняном растворе.

21.3. Регулировку системы вентиляции следует производить прикрытием жалюзийных решеток в помещениях с чрезмерно большим воздухообменом, который приводит к переохлаждению этих помещений и пониженному воздухообмену в ряде других помещений. Регулировка системы должна производиться по отдельным каналам, начиная с наиболее близких к шахте каналов нижнего этажа, в которых скорость воздуха будет наибольшей для данной системы, и кончая самыми удаленными от шахты каналами верхнего этажа с наименьшей скоростью движения воздуха в них. Скорость воздуха в сечении вытяжной решетки определяется по показателям крыльчатого анемометра или (менее точно) по степени отклонения пламени свечи, подносимой к этой решетке. Перед регулировкой вентиляции в помещениях до-

ма должны быть устранены все причины, вызывающие слишком большую инфильтрацию воздуха (большое количество щелей в оконных переплетах, отсутствие стекол и т. п.).

21.4. Во время сильных морозов во избежание переохлаждения жилых помещений вентиляцию следует выключать, прикрывая на эти периоды регулируемые вентиляционные решетки; шиберы или дроссель-клапаны в вытяжных шахтах перекрывать не рекомендуется из-за возможности внутреннего опрокидывания тяги в каналах верхних этажей. После окончания морозов вентиляционные системы должны быть полностью включены.

21.5. Перечень недостатков системы вентиляции, подлежащих устранению во время ремонта дома, составляется на основе ее весеннего осмотра. При составлении описи необходимо полностью учитывать все виды и объемы вспомогательных работ (плотничные, штукатурные и каменные), без проведения которых невозможно отремонтировать систему. Наиболее серьезные неисправности, которые могут привести к отравлению людей, пожарам и др., следует устранять немедленно после их обнаружения.

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

21.6. Запрещается заклеивать вытяжные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также привязывать к ним веревки для просушивания белья.

21.7. Жилищно-эксплуатационная организация должна обеспечить антикоррозионную окраску зонтов вытяжных шахт, труб и дефлекторов в сроки, указанные в п. 12.6, и известковую окраску наружных поверхностей труб и шахт в пределах чердачного помещения не реже одного раза в 3 года.

21.8. Для улучшения состояния воздушной среды в кухнях малой кубатуры, оборудованных газовыми плитами, наниматели жилых помещений могут устанавливать на место снятой решетки вытяжной квартирный электровентилятор ВО-45.

Глава 22. ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ

22.1. Система водопровода и канализации жилого дома должна обеспечивать бесперебойную подачу в сани-

тарно-технические приборы квартир холодной чистой воды и удаление из них загрязненной воды в городскую канализацию.

22.2. Для обеспечения нормальных условий эксплуатации водопроводных и канализационных сетей магистральные трубопроводы, разводящие участки и подводки к приборам должны иметь уклон 0,002—0,005 для возможности спуска из них воды; канализационные стояки должны быть проложены вертикально без переломов в раструбах, допускается отклонение от вертикали не более 2 *мм* на 1 *м* длины трубопровода; системы должны быть герметичны и соответствовать действующим Строительным нормам и правилам (СНиП II-Г.4-62 и III-Г.1-62).

22.3. Причинами, ухудшающими условия работы систем, являются:

нарушения указаний п. 22.2;

неисправная запорно-регулирующая арматура;

нарушение правил эксплуатации нанимателями жилых помещений дома;

неудовлетворительное утепление водопроводных и канализационных труб в неотапливаемых помещениях;

некачественный монтаж санитарно-технических кабин или осадочные деформации частей здания;

нарушение правил эксплуатации водопроводно-канализационных систем, несвоевременное устранение протечек, случайных засорений, несвоевременное проведение профилактических работ (осмотры, прочистки).

22.4. Инженерно-технические работники жилищно-эксплуатационной организации и рабочие, обслуживающие системы водопровода и канализации, обязаны:

изучить систему водопровода и канализации дома путем ознакомления с проектом и осмотра в натуре; при отсутствии технической документации следует составить схемы этих систем;

проводить систематический осмотр водопроводно-канализационных систем в сроки, указанные в гл. 4 настоящих Правил;

не допускать промерзания трубопроводов, а также утечки воды из трубопроводов и других нарушений в работе систем, изложенных в п. 22.2;

в случае обнаружения дефектов на дворовой канализационной и водопроводной сетях следует немедленно сообщать в соответствующие коммунальные предприятия.

22.5. Рабочие жилищно-эксплуатационной организации, обслуживающие водопроводно-канализационные системы, обязаны:

производить регулярный осмотр канализационно-водопроводного оборудования в сроки, указанные в гл. 4 настоящих Правил;

ежедневно выполнять работы по ремонту водопровода и канализации в соответствии с заявками жильцов;

своевременно устранять неисправности систем, выявленные при осмотрах или отмеченные в заявлениях нанимателей жилых помещений;

осуществлять не реже одного раза в год профилактическую прочистку канализационной сети и очистку сифонов; периодически, по мере необходимости, производить смену прокладок водопроводных кранов.

22.6. В области техники безопасности необходимо руководствоваться «Правилами по технике безопасности при ремонте и эксплуатации жилых домов», а также «Правилами по технике безопасности в водопроводно-канализационном хозяйстве», утвержденными МКХ РСФСР.

22.7. Инженерно-технический персонал жилищно-эксплуатационной организации и рабочие, обслуживающие системы водопровода и канализации, обязаны обеспечить выполнение правил пользования водопроводом и канализацией нанимателями жилых помещений домов, требуя от них:

еженедельно очищать от жира и грязи санитарные приборы;

не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

немедленно извещать техника или слесаря о замеченных неисправностях системы водопровода и канализации;

не пользоваться санитарными приборами в случае засоров канализационной сети и сифонов;

не спускать в канализационную сеть твердые предметы, тряпки и т. п.

Глава 23. ВНУТРЕННИЙ ВОДОСТОК С КРЫШ

23.1. Система внутреннего водостока с крыш 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 загрязненности решеток водоприемных воронок;

правильность работы компенсаторов (сальниковых устройств в верхней части стояка, погашающих усилия от температурных изменений его длины);

состояние и герметичность стыков трубопроводов;

надежность и правильность крепления стояков и отводных трубопроводов (в местах пересечения трубопроводами перекрытий должна быть установлена стальная гильза);

правильное присоединение трубки аварийного водослива к стояку внутреннего водостока и утепление стояка в зоне чердачного помещения и в зоне выпуска через наружную стену;

отсутствие наледей у водоприемных воронок и открытых выпусков;

состояние отводных лотков и отмостки у открытых выпусков.

23.2. Очистку водоприемных воронок систем внутренних водостоков от пыли и грязи следует производить, предварительно сняв колпак, который после промывки приемной решетки устанавливается на место.

23.3. Верхние участки стояков внутренних водостоков перед наступлением морозов и после таяния снега следует прочищать непосредственно с крыш при помощи прикрепленного к длинному шесту «ерша» (круглой щетки), а нижние участки стояков — через ревизии.

23.4. Для обеспечения нормальной работы компенсаторов следует ежегодно заменять сальниковую набивку.

23.5. В домах с открытым выпуском внутреннего водостока должен быть обеспечен в зимний период отвод талых вод в канализацию. Сопряжение трубопровода с цокольной стеновой панелью должно быть утеплено, а против оголовков выпусков должны быть устроены бетонные водоотводящие лотки. Контроль за состоянием системы внутреннего водоотвода должен обеспечиваться жилищно-эксплуатационной организацией.

23.6. Прочистка и промывка гидравлического затвора должны производиться весной и осенью.

23.7. Запрещается производить крепление какого-либо оборудования к водоприемным воронкам.

23.8. Ремонт гидроизоляционного ковра в местах примыкания к водоприемной воронке следует производить в сухое и теплое время года.

23.9. При намокании теплоизоляции в зоне водоприемной воронки (при бесчердачных крышах) теплоизоляцию надо вскрыть, высушить или заменить новой, гидроизоляционный ковер восстановить.

23.10. При приемке системы с внутренним водоотводом 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 водоприемной воронки. Продолжительность испытания — 10 *мин*, при этом утечка воды не допускается; результаты испытания оформляются актом.

Глава 24. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

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

24.2. Задачей технической эксплуатации систем домового газоснабжения является обеспечение бесперебойной их работы и отсутствие утечек газа в помещения.

Инженерно-техническим работникам жилищно-эксплуатационной организации следует:

изучить систему газоснабжения дома путем осмотра ее в натуре;

изучить и выполнять «Правила технической эксплуатации и техники безопасности в газовом хозяйстве», утвержденные Главгазом Министерства коммунального хозяйства РСФСР;

обеспечить работникам службы эксплуатации и аварийной службы газового хозяйства доступ для осмотра, ремонта и отключения газооборудования и газопроводов;

предохранять газопроводы, проложенные в неотапливаемых помещениях, в зимнее время от замерзания, где это необходимо, и содержать в исправности двери и окна в этих помещениях;

систематически проверять на загазованность помеще-

ния, где проложены газопроводы (подвалы, лестничные клетки, проходные и полупроходные каналы и т. д.), в случае обнаружения утечки газа из-за неисправности сети, оборудования, приборов в доме необходимо проветрить помещения, запретить зажигать открытый огонь, курить, пользоваться выключателями, электроприборами и немедленно вызвать аварийную службу газоснабжающей организации;

обеспечивать исправность вентиляции в газифицированных помещениях, а также исправность газоходов и дымоотводящих патрубков от газовых колонок;

не загромождать места расположения люков, коверов и домовых газовых вводов, не сбрасывать на люки и коверы грузы и другие предметы, которые могут их повредить; очищать в зимнее время коверы от льда и снега.

24.3. Технические подполья и подвалы, в которых проложены газопроводы, запрещается использовать под склады и другие нужды. В эти помещения должен быть обеспечен беспрепятственный круглосуточный доступ обслуживающего их эксплуатационного персонала, при этом входные двери в технические подполья должны запираться на замок, а ключи храниться в жилищно-эксплуатационной организации, в местах, согласованных с управлением (трестом, конторой) по эксплуатации газового хозяйства.

24.4. Жилищно-эксплуатационные организации обязаны:

систематически производить обследование технического состояния дымоходов от газовых приборов и вентиляционных каналов от газифицированных помещений в соответствии с Правилами, утвержденными Госгортехнадзором СССР, и «Временными техническими условиями на перевод отопительных и отопительно-варочных печей на газовое топливо», утвержденными МКХ РСФСР, с участием представителей добровольного пожарного общества и составлять акт (см. приложения 11—12);

в установленные сроки прочищать и проверять на плотность дымоходы и дымоотводящие патрубки от газовых колонок и вентиляционных каналов газифицированных помещений; составлять акты;

в зимнее время проверять дымоходы и оголовки на отсутствие увлажнения и обмерзания с целью предотвращения закупорки устьев дымоходов.

Глава 25. МУСОРОПРОВОДЫ

25.1. При эксплуатации мусоропроводов необходимо систематически наблюдать за исправностью и нормальным действием всех частей мусоропроводов путем периодического осмотра их в сроки, установленные в приложении 2.

К неисправностям, встречающимся в процессе эксплуатации мусоропроводов, относятся: неплотность крепления клапанов, выпадение резиновых прокладок, образование трещин штукатурки возле клапанов, нарушение действия вентиляции, появление запаха и насекомых из клапанов, повреждения сменных сборников и бункеров и др. Обслуживающий мусоропроводы персонал должен немедленно принимать меры к устранению обнаруженных повреждений и неисправностей.

25.2. Дверки (ревизии) в верхней части стволов мусоропроводов должны быть всегда заперты на замок, чтобы их не мог открыть поток горячего воздуха в случае возгорания мусора и чтобы не нарушать вентиляцию.

25.3. Пол возле загрузочных клапанов и сами клапаны мусоропроводов должны содержаться в чистоте; клапаны необходимо очищать от грязи и промывать не реже одного раза в неделю, не допуская проникания воды в ствол мусоропровода; после промывки клапаны следует протирать.

Если клапаны расположены в квартирах, уход за клапанами входит и обязанность жильцов.

25.4. Не реже одного раза в месяц необходимо производить тщательную очистку от грязи нижней части ствола и шибера при помощи щеток, увлажненных мыльно-содовым раствором (100 *г* соды и 25 *г* мыла на ведро воды). Очистку стволов производят периодически.

Засоры стволов мусоропроводов следует немедленно устранять.

25.5. Мусороприемные камеры должны содержаться в чистоте, ежедневно тщательно очищаться от мусора и промываться.

При наличии трапа в мусороприемной камере после очистки ствола и шибера его следует промывать.

Необходимо следить за непроницаемостью камер для грызунов; нижняя часть двери камеры и порог должны быть обиты листовой сталью, забетонированы отверстия в полу и других местах мусороприемной камеры.

25.6. Камеры должны иметь искусственное освещение и температуру не ниже 5° С, а также быть защищены от проникания в них грунтовых и атмосферных вод.

Двери камер должны быть плотно закрыты и находиться на запоре.

25.7. Удалять мусор из камер и вывозить его мусоровозным транспортом необходимо в сроки, установленные санитарными требованиями.

Сборники с мусором следует предварительно удалять из мусороприемной камеры во двор, на площадку в стороне от движения людей, вдали от детских площадок и с максимальным удалением от окон, обеспеченную возможностью подъезда мусоровозов.

25.8. Необходимо следить за тем, чтобы не переполнялись емкости (сменные мусоросборники, контейнеры), в которые поступает мусор из стволов, и мусор не рассыпался по полу мусороприемной камеры. Разбор мусора и отбор вторсырья в камере запрещается.

25.9. Контейнеры (емкостью 400—800 *л*), находящиеся в мусорокамере под загрузкой, должны быть установлены на тележках, с помощью которых они выкатываются за пределы мусорокамеры.

25.10. При использовании переносных мусоросборников (емкость 80—100 *л*) в камере должно находиться такое число сборников, которое обеспечивает прием мусора между сроками его вывоза.

25.11. Заполненный мусоросборник необходимо своевременно отставлять, закрывая его крышкой, и ставить под ствол порожний мусоросборник.

25.12. Для защиты рабочего от травмирования падающими тяжелыми предметами, удаляемыми через мусоропровод, на время смены сборников, опорожнения ствола необходимо закрывать шибер в его нижней части.

25.13. При применении лебедки, тельфера и других механизмов для подъема мусоросборников должны соблюдаться требования техники безопасности; вынос сборников вручную должны выполнять двое рабочих.

25.14. Ежедневно следует производить внутреннюю и наружную обмывку переносных мусоросборников струей воды из водопровода с применением щеток. При отсутствии специальных моечных машин эта обмывка может производиться в мусоросборных камерах или в специальных моечных камерах желательно горячей водой.

Контейнеры (вывозимые контейнерными машинами) должны доставляться в домовладение чистыми.

25.15. Вентиляция мусоропровода должна обеспечивать постоянную тягу воздуха из ствола через вытяжную трубу в атмосферу, чтобы предупреждать проникание запаха из ствола на лестничную клетку и в жилые помещения.

25.16. Ежемесячно необходимо проверять вентиляцию мусоропроводов; через приоткрытые загрузочные клапаны в нижнем и верхнем этажах должен всегда засасываться воздух внутрь ствола (проверяется дымом от зажженной бумаги, папиросы).

Должен быть обеспечен свободный приток воздуха из мусороприемной камеры в нижний конец ствола.

25.17. В теплое время года и в особенности при отсутствии ветра, когда разрежение в стволе не может быть обеспечено за счет разности температур внутри и вне здания и за счет действия дефлектора, необходима постоянная работа побудителя тяги, где он предусмотрен проектом.

В холодное время года пониженное давление в стволе за счет разности температур внутри и вне зданий и действия дефлектора временно может делать излишней работу вентилятора.

25.18. Для снижения шума при открывании и закрывании загрузочного клапана и предотвращения распространения запаха из мусоропровода по периметру неподвижной части клапана и его вращающейся коробки (в закрытом и открытом положении) ставятся прокладки из мягкой резины. По мере разрушения или высыхания этих прокладок они должны заменяться новыми.

25.19. При появлении насекомых и грызунов в камерах, стволах и загрузочных клапанах следует произвести дезинфекционные и дератизационные работы дезотделением санитарно-эпидемиологической станции.

25.20. При пользовании мусоропроводами жильцам домов запрещается:

закладывать в загрузочные клапаны крупные предметы, которые могут вызвать засорение: домашнюю утварь, обувь, елки, большие букеты и т. п. Крупные части мусора перед их сбрасыванием в ствол должны быть измельчены с тем, чтобы они свободно размещались в загрузочном клапане. Крупный мусор, не допускающий измельчения, должен быть вынесен в сборник для дворового смета;

выливать в загрузочные клапаны жидкости, жидкие отходы от приготовления пищи и ее остатки;

сбрасывать в загрузочные клапаны горящие и тлеющие предметы, могущие вызвать загорание мусора;

снимать подвижные части загрузочных клапанов, самостоятельно их ремонтировать и ликвидировать засоры клапанов и стволов мусоропровода.

Сбрасывание мусора в загрузочный клапан должно производиться небольшими порциями; мелкий и пылевидный мусор рекомендуется завертывать в пакет, свободно проходящий из загрузочного клапана в ствол.

В случае засоров или неисправностей мусоропровода жильцы должны немедленно сообщать об этом жилищно-эксплуатационной организации и временно прекращать пользоваться мусоропроводом (до ликвидации неисправности).

Глава 26. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

26.1. Эксплуатация электрических установок в жилых домах должна производиться в соответствии с действующими «Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей» (ПЭТ) и «Правилами техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей» (ПТБ), утвержденными Министерством энергетики и электрификации СССР.

26.2. В ведении и эксплуатации жилищно-эксплуатационных организаций находятся:

шкафы вводных устройств и общедомовые электрические сети, начиная с выходных зажимов отключающих устройств (или отводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электросетей) до входных зажимов общеквартирных расчетных счетчиков;

светильники мест общего пользования: лестничных клеток, подвалов, чердаков, помещений домоуправлений и уличных номерных домовых фонарей;

кухонные стационарные электроплиты;

силовые и осветительные установки в котельных, насосных, бойлерных, мастерских домоуправлений и гаражах;

электрические установки пассажирских и грузовых лифтов.

26.3. В жилищно-эксплуатационных организациях должна быть следующая техническая документация на электрическое оборудование:

исполнительные чертежи схем электроустановок и электропроводок;

паспорта на электроустановки котельных, тепловых узлов, мастерских жилищно-эксплуатационных организаций и т. д. с технической характеристикой оборудования и протоколами испытаний; инструкции по обслуживанию электроустановок;

акты на скрытые работы и протоколы испытаний защитного заземления электрооборудования.

26.4. Эксплуатация электрических установок жилых домов должна осуществляться электромонтерами, имеющими квалификационную группу по ПТБ не ниже III. Проверка знаний по ПТЭ и ПТБ производится специально назначенной комиссией. Присвоение квалификационной группы по ПТБ подтверждается удостоверением. Каждый электромонтер должен изучить: схему и трассу силовой и осветительной проводки, расположение распределительных щитов, соединительных коробок и других элементов электрической сети в границах участка, закрепленного за ним; электромонтер должен знать правила подачи первой помощи при несчастных случаях, правила предотвращения и тушения пожаров.

26.5. Персонал жилищно-эксплуатационной организации, обслуживающей электротехнические установки жилых домов, обязан:

обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых и осветительных установок в соответствии с требованиями ПТЭ и ПТБ;

осуществлять мероприятия по рациональному расходованию электроэнергии за счет снижения непроизводительных потерь;

своевременно производить в соответствии с утвержденными графиками профилактические осмотры и ремонты электроустановок и электрических сетей;

в случае выявления дефектов, угрожающих целостности оборудования, безопасности людей, пожарной безопасности или угрожающих аварией в сооружениях энергоснабжающей организации, немедленно отключить аварийный участок до устранения дефектов;

немедленно сообщать в электроснабжающую организацию об авариях, связанных с отключением питающих линий, о поражениях электрическим током людей и о всех неисправностях в работе приборов учета, по которым производится расчет за пользование электроэнергией.

26.6. Электромонтеры должны быть обеспечены:

инструментом, защитными средствами и техническими приспособлениями, способствующими качественному и безопасному обслуживанию электроустановок (вольтметр или тестер, меггер, токоизмерительные клещи, набор монтажного инструмента с изолированными ручками, электропаяльник, ручной электрофонарь, указатель напряжения, диэлектрические перчатки, изолирующие клещи для смены предохранителей, защитные очки, резиновый коврик, стремянка, лестница и т. д.);

материалами, необходимыми для нормальной эксплуатации электроустановок: предохранителями, запасом плавких калиброванных вставок, запасом ламп и т. д.

26.7. Электромонтер, приступив к работе, обязан ознакомиться с записями в «Журнале заявок на ремонт электроустановок» об имеющихся неисправностях и устранить их, сделав об этом соответствующую запись в «Журнале заявок».

26.8. По окончании работы электромонтер обязан сделать запись в «Журнале учета осмотров и обслуживания электрооборудования» о прохождении смены и обнаруженных неисправностях во внутридомовых сетях и электроустановках.

Журнал должен храниться в жилищно-эксплуатационной организации.

26.9. Во время производимого дважды в год технического осмотра электроустановок необходимо проверять исправность:

контактных зажимов, соединений в ответвительных коробках и самих коробок;

проводов при выходе из стен к светильникам, выключателям, розеткам, щитку, электросчетчику;

крепления открыто проложенных проводов, наличие втулок и трубок в проходах через стены, надежность заземляющих проводов;

групповых щитков и предохранителей;

крепления светильников, выключателей, розеток;

силовых установок.

26.10. В домах-новостройках в период гарантийного срока эксплуатации необходимо производить особенно тщательный технический осмотр электрооборудования один раз в два месяца с целью выявления дефектов монтажа или проектирования.

26.11. После стихийных бедствий, представляющих

опасность для сохранности электрических установок и сетей (сильные ливни, наводнения, ураганы и др.), производится внеочередной осмотр электроустановок.

26.12. Профилактические измерения и испытания во внутридомовых электросетях выполняются в следующие сроки:

измерение тока по всем фазам магистралей (для проверки симметрии нагрузки и правильного выбора предохранителей или установки автоматов), а также проверка величины напряжения в разных точках сети в часы максимума электрической нагрузки — с периодичностью, установленной лицом, ответственным за электрохозяйство жилищно-эксплуатационной организации, но не реже одного раза в год;

испытание заземляющих устройств с проверкой переходных сопротивлений между заземленным электрооборудованием и магистралью заземления — один раз в год, при этом один раз летом, а другой — зимой;

проверка сопротивления изоляции сетей — один раз в три года.

26.13. Осмотр и текущий ремонт кухонных стационарных электроплит производится не реже одного раза в 6 месяцев.

26.14. При эксплуатации установок внутреннего и наружного освещения должна применяться осветительная арматура, удовлетворяющая требованиям техники безопасности и обеспечивающая нормируемую освещенность.

Использование ламп без арматуры запрещается.

26.15. Светильники общего пользования должны подвергаться осмотру и чистке не реже двух раз в год. Работа по чистке, ремонту и замене светильников должна, как правило, производиться в дневное время.

26.16. Электроосвещение лестничных клеток, коридоров, имеющих естественное освещение, и входов в подъезды в жилых зданиях высотой 3 этажа и более должно включаться с наступлением темноты и отключаться с наступлением рассвета.

Для этой цели рекомендуется применять фоторелейную схему автоматики, включающую в себя фотосопротивление, фотовыключатель и магнитный пускатель. Фотосопротивление (одно на дом) рекомендуется устанавливать на лестничной клетке над входом перед стеклом верхней части окна.

В домах высотой 6 этажей и более следует предусмот-

реть автоматическое частичное отключение освещения в ночное время (от 24 до 6 *ч*) на лестничных клетках и, при целесообразности, в поэтажных коридорах. При этом должно оставаться включенным аварийное освещение у посадочных площадок лифтов.

При любой системе автоматического управления освещением должна быть предусмотрена возможность деблокировки.

Искусственное освещение должно обеспечивать 50 *лк* для люминесцентных ламп или 10 *лк* для ламп накаливания на полу коридоров, на площадках и ступенях лестниц. Лампы должны устанавливаться в светильниках с рассеивающими колпаками. Применение открытых ламп не разрешается.

26.17. Наниматели жилых помещений должны быть уведомлены о недопустимости присоединения к сети самодельных электроприемников, не удовлетворяющих правилам устройства электроустановок или требованиям ПТБ.

Глава 27. ЛИФТЫ

27.1. Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечить постоянное содержание лифтов в исправном состоянии путем организации надлежащего обслуживания, технического надзора и ремонта в соответствии с «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов» (ПУБЭЛ), утвержденными Госгортехнадзором СССР и документами, утвержденными МКХ РСФСР [1].

27.2. Лифты в домах-новостройках должны быть зарегистрированы в организациях Госгортехнадзора до назначения государственной комиссии в соответствии со СНиП.

При этом должны быть оформлены документы о пригодности лифтов к эксплуатации. Один экземпляр акта комиссии с положительным заключением передается госкомиссии, принимающей дом в целом, а один экземпляр вкладывается в паспорт лифта для регистрации паспорта в органах Госгортехнадзора.

---

[1] «Положение о планово-предупредительном ремонте лифтов», «Положение об организации технического обслуживания лифтов в городах РСФСР», «Инструкция по технической эксплуатации лифтов» и «Временные технические условия на основные виды ремонтов лифтов».

После технической приемки смонтированного лифта жилищно-эксплуатационная организация обязана получить у монтажной организации паспорт лифта, зарегистрировать его в органах Госгортехнадзора и обеспечить его надежное хранение и предъявление по первому требованию представителям Госгортехнадзора.

Запрещается принимать на баланс дома от других организаций без предварительной технической приемки лифтов, установленных в принимаемых домах.

27.3. Лифтеры, лифтеры-обходчики, диспетчеры должны иметь удостоверение на право обслуживания лифтов, которое выдается после прохождения курса обучения и сдачи экзамена в присутствии представителя Госгортехнадзора. Удостоверение периодически возобновляется (каждые три года).

27.4. Лифты, не приспособленные для «безлифтерного» пользования, должны обслуживаться лифтерами.

Лифты, приспособленные для «безлифтерного» пользования, могут обслуживаться лифтером-обходчиком или помощником диспетчера (при диспетчеризации лифтов), выполняющим обязанности лифтера-обходчика. Количество лифтов, обслуживаемых одним лифтером-обходчиком или диспетчерским пультом, устанавливается городским жилищным органом по согласованию с органами Госгортехнадзора.

27.5. Жилищно-эксплуатационные организации обязаны обеспечить обслуживающий персонал следующими документами и следить за их правильным и повседневным заполнением:

для лифтера, лифтера-обходчика и диспетчера — журнал приемки-сдачи дежурства, где отмечаются также поломки и случаи, произошедшие на лифтах;

для электромеханика — журнал технического осмотра, где записывается каждый проведенный осмотр и ремонт, а также фиксируются все случаи сбоев в работе лифтов;

производственными инструкциями и инструкциями по технике безопасности лиц всех указанных категорий.

Примечание. Капитальные ремонты записываются в паспорт.

При обслуживании лифтов специализированной организацией электромехаников всей документацией обеспечивает эта организация.

27.6. Технический надзор за лифтами, а также производство ремонтных работ жилищно-эксплуатационной организацией могут передаваться на договорных началах специализированной организации.

27.7. Ответственность за исправное состояние и безопасное действие лифтов должна быть возложена приказом:

на инженерно-технического работника жилищно-эксплуатационной организации, а при обслуживании лифта специализированной организацией — и на представителя этой организации;

по согласованию с органами Госгортехнадзора — на электромеханика, осуществляющего технический надзор за лифтами.

Примечание. Ответственный за исправное и безопасное состояние лифтов должен обладать соответствующей квалификацией и быть аттестованным в органах Госгортехнадзора.

27.8. По истечении срока эксплуатации лифта, установленного Госгортехнадзором, лифт подлежит новому освидетельствованию для получения разрешения на дальнейшую эксплуатацию. Работа лифта с просроченным установленным сроком его эксплуатации не допускается.

27.9. Ежедневный осмотр лифта должен проводиться в соответствии с ПУБЭЛ Госгортехнадзора, причем проведение его может поручаться электромеханику по лифтам и лифтеру или диспетчеру.

27.10. Жилищно-эксплуатационные организации при обслуживании лифта своими силами и специализированной организацией обязаны:

содержать двери машинных и блочных помещений лифтов постоянно надежно запертыми; ключи от этих помещений должны храниться у лифтеров или в другом месте, где ключи можно получить немедленно в любое время;

не допускать хранения в машинном или блочном помещении каких-либо посторонних предметов или материалов;

обеспечивать свободные подходы к дверям машинного и блочного помещений;

обеспечивать в любое время года температуру воздуха в машинном и блочном помещении, а также в шахте лифта не ниже 5° С;

в случае появления влаги или жидкости в машинном и блочном помещениях, приямке или шахте лифта принимать немедленно меры по устранению причин, их вызывающих;

обеспечивать нормальную освещенность площадок перед каждой дверью в лифт в любое время суток, а также проходов к машинным и блочным помещениям;

обеспечивать (по мере надобности) ремонт строительных конструкций лифта (машинное и блочное помещения, шахта, заделка портальной части дверей) в сроки, согласованные со специализированной лифтовой организацией, ведущей технический надзор, и выполнять ремонт только под наблюдением представителя этой организации.

27.11. При обслуживании лифтов и осуществлении надзора за ними должны строго выполняться все требования по технике безопасности.

В частности, запрещается:

производить пуск лифта путем непосредственного воздействия на аппараты, подающие напряжение на электродвигатель;

выводить из строя предохранительные и блокировочные устройства лифта;

подключать к цепи управления лифтом электрический инструмент, лампы освещения или другие электрические приборы, кроме измерительных, пользоваться переносными лампами на напряжение более 36 *В*.

27.12. В случае обнаружения неисправности предохранительных устройств, сигнализации или освещения, при движении кабины с пассажиром при открытых дверях шахты или кабины, а также при других неисправностях, угрожающих безопасности пользования лифтом или его обслуживанию, лифт должен быть остановлен и пущен только после устранения повреждений с разрешения лица, имеющего на это право.

27.13. В целях снижения стоимости эксплуатации и улучшения надзора следует вводить диспетчерское управление для групп лифтов.

Работа диспетчеризованных лифтов допускается только при условии постоянного присутствия у пульта диспетчера. При необходимости ухода диспетчера от пульта на короткое время его должен заменить второй диспетчер, исполняющий в эту смену обязанности лифтера-обходчика.

Помещение для диспетчерского пульта целесообразно размещать в центре группы лифтов.

27.14. Работа лифтов должна быть обеспечена в следующие часы суток:

в домах до семи этажей включительно — начало работы не позднее 7 *ч* утра и конец работы не раньше первого часа ночи ежедневно, включая воскресенье и праздничные дни;

в домах в восемь этажей и более — круглосуточно без перерыва на обед;

лифты, оборудованные диспетчерским управлением,— круглосуточно независимо от этажности.

27.15. При возникновении аварии или несчастного случая жилищно-эксплуатационные организации обязаны немедленно уведомить об этом органы Госгортехнадзора и обеспечить сохранность всей обстановки аварии или несчастного случая до прибытия представителя Госгортехнадзора, если это не представляет опасности для жизни и здоровья людей.

Уведомление о несчастном случае посылается также руководящим органам и в профсоюзные организации согласно действующему положению о регистрации несчастных случаев.

27.16. Жилищно-эксплуатационные организации обязаны разъяснять жильцам (особенно школьникам и подросткам) правила пользования лифтом. В этих целях необходимо:

вывесить внутри кабины или на первом посадочном этаже правила пользования лифтом, согласованные с Госгортехнадзором, и номер телефона, по которому нужно звонить в случае неисправности лифта;

разъяснить эти правила на собрании нанимателей жилых помещений, а при необходимости отдельным гражданам, проживающим в квартирах;

каждый случай порчи лифтового оборудования или грубого нарушения правил пользования лифтом доводить до сведения всех проживающих и широко обсуждать на собраниях нанимателей жилых помещений.

Глава 28. РАДИО И ТЕЛЕВИДЕНИЕ

Радиотрансляционная сеть

28.1. Надзор, обслуживание и ремонт радиотрансляционной сети и радиоприемных антенн осуществляется Министерством связи СССР по заявлениям жильцов.

28.2. Жилищно-эксплуатационная организация обязана:

осуществлять наблюдение за сохранностью радиотрансляционной сети;

своевременно сообщать в узел радиотрансляционной сети о всех повреждениях, а также вызывать представителя для принятия мер по сохранению оборудования сети при производстве капитального ремонта кровли или перекрытий зданий;

при осмотрах крыши тщательно проверять надежность крепления антенн.

В случае аварийного состояния радиоприемных антенн следует немедленно сообщить в организации, связанные с их ремонтом, и владельцу о необходимости их правильной установки и содержании.

Телевизионная сеть

28.3. На малоэтажных зданиях, не имеющих телевизионных антенн коллективного пользования, в случае необходимости допускается установка индивидуальных телеантенн с разрешения жилищно-эксплуатационной организации согласно правилам их установки.

Работы по установке индивидуальных телеантенн должны производиться телевизионными ателье Министерства бытового обслуживания населения РСФСР по заявлениям владельцев телевизоров.

28.4. Все оборудование телевизионных антенн коллективного пользования находится в ведении и эксплуатации жилищно-эксплуатационных организаций.

28.5. Техническое обслуживание и ремонт антенн выполняются телевизионными ателье по графику, который составляется ежегодно телеателье и согласовывается с вышеуказанными организациями.

28.6. Техническое обслуживание и ремонт антенн производятся в соответствии с «Инструкцией о порядке приема в эксплуатацию, техническом обслуживании и ремонте телевизионных антенн коллективного пользования», утвержденной Министерством бытового обслуживания населения РСФСР. Она предусматривает следующие виды и сроки ремонтов:

планово-предупредительный ремонт первой сложности (ППР-1) — один раз в год;

планово-предупредительный ремонт второй сложности (ППР-2) — один раз в два года;

капитальный ремонт — один раз в десять лет.

ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ТЕРРИТОРИИ, ОБСЛУЖИВАЕМОЙ ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Глава 29. УБОРКА ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Общие положения

29.1. Уборка территории, включая тротуары, производится жилищно-эксплуатационными организациями.

Уборка прилегающей к домовладению проезжей части улиц, набережных и других общегородских территорий производится специализированными городскими службами.

29.2. Уборка и очистка улиц, тротуаров и дворов должна производиться в часы, установленные местными Советами депутатов трудящихся.

29.3. Уборочные работы на территориях жилищно-эксплуатационных организаций должны выполняться как часть комплексной системы очистки всего населенного пункта.

29.4. Для эффективного использования средств механизации территории должны быть соответствующим образом подготовлены:

поверхность покрытий должна быть приведена в исправное состояние;

в местах въезда уборочных машин на тротуары должны быть устроены пандусы из асфальтобетона или местные понижения бортового камня;

сооружения, которые могут препятствовать проведению механизированной уборки (киоски, телефонные будки, торговые палатки), должны, по возможности, быть размещены на местах, не затрудняющих маневрирование машин;

свободные и озелененные территории должны быть ограждены бордюрными камнями, выступающими над покрытием на 5—10 *см*, чтобы исключить смыв грунта на проезды.

29.5. Материалы и оборудование во дворах следует складировать на специально выделенных площадках.

На территории домовладений должны быть установлены сборники для домового мусора и урны.

29.6. Объем уборочных работ в зимнее и летнее время определяется в соответствии с данными, имеющимися в техническом паспорте на жилой дом (дома) и земельный участок по форме, утвержденной МЖКХ РСФСР.

29.7. Для определения периодичности уборки территории рекомендуется разбивать на три класса по интенсивности пешеходного движения (суммарно в обе стороны), приходящегося на 0,75 *м* ширины тротуара (по пиковой нагрузке утром и вечером):

I класс — до 50 чел.-ч;

II » — от 50 до 100 чел.-ч;

III » — свыше 100 чел.-ч.

Территории дворов, как правило, относятся к I классу.

Список подлежащих уборке территорий с разбивкой по классам подготовляется городским (районным) жилищным управлением и представляется на утверждение исполкому горсовета (райсовета).

29.8. Тротуары шириной более 3,5 *м*, а также внутриквартальные проезды и дворы можно убирать машинами, предназначенными для уборки проезжей части улиц (при удовлетворительной несущей способности покрытий), по договорам со специализированными организациями.

29.9. При механизированной уборке территорий тротуаров и дворов следует:

вначале убирать тротуары, остановки транспорта и подходы к ним, пешеходные дорожки, а затем дворовые территории;

производить уборку в ранние утренние (6—8) или в поздние вечерние часы на повышенных скоростях (7—8 *км/ч*), если это допускается условиями движения пешеходов и безопасностью;

работу в дневное время, когда требуется особая осторожность водителя, выполнять при скоростях машин 3—4 *км/ч*;

при наличии на убираемых территориях деревьев, столбов и других препятствий производить маневры, обеспечивающие уборку площади покрытия, используя переезды по проезжей части.

29.10. Все подлежащие механизированной уборке площади рекомендуется разбивать на участки, закрепляемые за определенными машинами и водителями. Размер участков следует устанавливать исходя из сте-

пени засоренности территории, установленных режимов уборки, продолжительности работы и средних норм выработки машин.

Уборка территории должна быть организована по маршрутным картам, содержащим план тротуаров и дворов с находящимися препятствиями, зелеными насаждениями, столбами и мачтами электроосвещения и т. д.

В маршрутных картах должны быть установлены: наиболее рациональное направление движения машин, количество и очередность проходов, места и характер маневрирования машин, схема перемещения снега и смета, сочетание участков механизированной и ручной уборки, дистанция нулевых (от места стоянки машин до места работы) и холостых пробегов (переезды на другие места работы).

29.11. При выполнении уборочных работ должны соблюдаться действующие «Правила безопасности и производственной санитарии при очистке городов и населенных пунктов», утвержденные Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Зимняя уборка

29.12. Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта и выполняться в кратчайшие сроки. Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, борьбу со скользкостью, удаление снега и снежно-ледяных образований.

ТАБЛИЦА 2

Периодичность очистки территории от снега во время снегопада

Класс территории (см. п. 29.7)	Температура воздуха	
	ниже —2° С	выше —2° С
I	Через 3 *ч*	Через 1,5 *ч*
II	» 2 »	» 1 »
III	» 1 »	» 0,75 »

29.13. Работы по очистке территории во время снегопада путем сдвигания и подметания снега должны выполняться с периодичностью, указанной в табл. 2.

Накапливающийся на крышах снег должен, по мере необходимости, в соответствии с указаниями гл. 12, сбрасываться на землю и укладываться в валы.

29.14. При использовании плужно-щеточных машин

допускается уборка свежевыпавшего снега щеткой только при высоте слоя снега до 2 *см*, при большей высоте необходима одновременная уборка плугом и щеткой.

29.15. Очистка покрытия при отсутствии снегопада от снега наносного происхождения должна производиться в ранние утренние часы машинами с плужно-щеточным рабочим оборудованием. Периодичность выполнения работ раз в 3,2 и 1 сут. соответственно для тротуаров I, II и III класса.

29.16. Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть, а во дворах — к местам складирования.

29.17. Сдвинутый с проезжей части и тротуаров снег следует укладывать в кучи и валы, расположенные параллельно тротуару. Валы и кучи не должны мешать уличному движению. Между валами и бордюрным камнем следует прорывать канавки шириной около 0,5 *м*. Для обеспечения нормального движения троллейбусов и эффективной работы снегоуборочных машин вал снега в основании не должен быть шире 1,5 м.

29.18. Работы по укладке снега в валы и кучи после снегоочистки в дневное время должны быть закончены на тротуарах II и III класса не позднее 6 *ч* с момента окончания снегопада, а на остальной территории — не позднее 12 *ч*. В ночное время (с 23 до 6 *ч*) уборку производить не рекомендуется.

Для снижения трудоемкости отдельных работ, выполняемых вручную (между столбами, в углах), они должны производиться до очистки тротуаров машинами с подачей снега в зону работы этих машин.

29.19. На тротуарах шириной более 6 *м*, имеющих газоны, отделяющие их от проезжей части улиц снег можно сдвигать в вал на середину тротуаров.

29.20. Последовательность уборки снега на тротуарах следует назначать исходя из следующих соображений:

если тротуары и проезжая часть улицы убираются различными машинами, снег, собранный с тротуаров, должен быть перемещен в лоток до укладки и формирования валов снега с проезжей части улиц;

если тротуары и проезжая часть убираются одними и теми же машинами, очередность уборки назначается в зависимости от интенсивности движения транспорта, класса тротуара и значимости улицы.

29.21. Удалять снег, собранный во дворах и внутриквартальных проездах (и на отдельных улицах с учетом местных условий), следует:

путем складирования на газоны (принимая меры к сохранности зеленых насаждений) и на свободные территории;

плавлением в снеготаялках различных типов со спуском талой воды в водосточные или канализационные сети по согласованию с организациями, занимающимися их эксплуатацией.

29.22. При невозможности осуществления указанных выше способов снег допускается вывозить автотранспортом.

Сроки и порядок вывоза снега зависят от интенсивности снегопада, климатических условий и класса территории.

Для городов средней полосы страны при снегопадах до 10 *см* рекомендуемые сроки вывоза снега приведены в табл. 3.

29.23. При погрузке снега снегопогрузчиками в транспорт остатки снега следует перебрасывать в автомашины или в убираемый снегопогрузчиком вал.

29.24. Если на тротуарах и во дворах образовались участки, покрытые уплотненным снегом, их следует убирать машинами для скалывания уплотненного снега или вручную. Сгребание скола должно производиться одновременно со скалыванием или немедленно после него плужно-щеточным оборудованием машины или вручную. Скол должен складироваться вместе со снегом.

ТАБЛИЦА 3

Рекомендуемые сроки вывоза снега в *ч*

Класс территории (см п. 29 7)	Высота слоя снега в *см*	
	до 6	6—10
I	96	120
II	60	84
III	48	60

29.25. При ручной уборке тротуаров, а также проезжей части с усовершенствованными покрытиями (асфальт, брусчатка) снег должен убираться полностью под скребок. При отсутствии усовершенствованных покрытий снег следует убирать под движок, оставляя слои снега для его последующего уплотнения.

29.26. Крышки люков водопроводных и канализа-

ционных колодцев должны полностью очищаться от снега, льда и содержаться в состоянии, обеспечивающем возможность быстрого использования пожарных гидрантов.

29.27. Борьба со скользкостью производится путем обработки дорожных покрытий пескосоляной смесью в количестве 0,2—0,3 кг/м². В первую очередь следует обрабатывать тротуары и дворовые переходы III класса, участки с уклонами и спусками и примыкающие к местам большого скопления людей.

Время проведения работ по пескопосыпке первоочередных территорий не должно превышать 1,5 *ч*, а срок окончания всех работ по борьбе со скользкостью —3 ч.

29.28. Размягчение после обработки наледеобразования должны быть сдвинуты отвалом щеткой машины или вручную, при этом нельзя допускать их попадания в открытый грунт, под деревья или на газоны.

29.29. Для посыпки следует применять крупнозернистый и среднезернистый речной песок, не содержащий камней и глинистых включений. Песок должен быть просеян через сито с отверстиями диаметром 5 мм и тщательно заблаговременно смешан с поваренной солью в количестве 3—5% массы песка.

Весенняя уборка

29.30. С наступлением весны следует:

прорывать и расчищать канавки для стока воды в местах, где это требуется для нормального отвода талых вод;

очищать прилотковую часть улиц от снега и льда;

систематически сгонять талую воду к люкам и приемным колодцам ливневой сети;

проводить общую очистку дворовых территорий после окончания таяния снега, собирая и удаляя мусор.

При необходимости снег и лед удаляются (см. раздел «Зимняя уборка»).

Летняя уборка

29.31. Уборка придомовых территорий в летнее время производится подметанием и мойкой механизированным способом или вручную.

Уборочные работы следует производить в ночные или ранние утренние часы. Мойка тротуаров должна

ТАБЛИЦА 4

Периодичность проведения уборочных работ на территории

Класс территории (см. п. 29.7)	Периодичность выполнения
I	Один раз в двое суток
II	Один раз в сутки
III	Два раза в сутки

Примечание. При наличии особых местных условий (интенсивное движение транспорта и др.), вызывающих повышенную засоренность, периодичность выполнения уборочных работ может быть изменена так, чтобы засоренность была не выше предельной нормы (10 г/м^2). На территории I класса допускается накопление смета на 50% больше указанной нормы.

быть закончена до выполнения этой операции на проезжей части.

29.32. Периодичность выполнения уборочных работ на территориях тротуаров и дворов в зависимости от интенсивности пешеходного движения приведена в табл. 4.

29.33. Места, недоступные для поливомоечных или подметально-уборочных машин, убираются вручную до начала работы этих машин. При этом смет должен подаваться на полосу, обрабатываемую машинами.

Осенняя уборка

29.34. В осеннее время следует:

систематически убирать территорию от смета и листьев машинами или вручную, как указано в пп. 29.32—29.33;

очищать от мусора территорию, на которой зимой предполагается складировать снег;

расчищать канавки, придавая им необходимые уклоны.

Глава 30. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИЙ

30.1. Жилищно-эксплуатационная организация обязана:

устанавливать на обслуживаемой территории сборники для твердых отбросов, а в неканализованных зданиях иметь также сборники (выгребы) для жидких отбросов и обеспечивать правильную их эксплуатацию;

устанавливать систематическое наблюдение за санитарным состоянием территории и обеспечивать своевременную ее уборку;

заключать договоры на удаление отбросов с организациями по очистке и следить за выполнением графика удаления отбросов;

обеспечивать свободный подъезд и освещение около сборников для отбросов;

обеспечивать содержание в исправном состоянии сборников для отбросов (кроме контейнеров, находящихся на балансе организации по очистке городов), не допускать их переполнения и загрязнения территории;

проводить среди населения широкую разъяснительную работу по организации уборки территории;

участвовать в систематических обследованиях территории с представителями организаций по очистке и санитарно-эпидемиологической станции и устранять недостатки, отмеченные в актах обследования.

30.2. Урны должны соответствовать утвержденному горисполкомом (райисполкомом) образцу; их устанавливают на расстоянии не более 50 *м* одна от другой на улицах I категории и до 100 *м* — на остальных улицах и во дворах, в местах возможного образования мелких отбросов (перед входами в магазины и т. д.).

Урны следует очищать от мусора в течение дня по мере необходимости, но не реже одного раза в сутки, а во время утренней уборки периодически промывать. Окраску урн нужно возобновлять не реже одного раза в год.

30.3. Количество и емкость дворовых мусоросборников определяют в соответствии с «Нормами накопления бытовых отбросов», утвержденными МЖКХ РСФСР; вывоз мусора в соответствии с принятым режимом, но не реже одного раза в 3 дня.

30.4. Для сбора мусора могут служить:

переносные металлические мусоросборники емкостью до 100 л, установленные под навесом;

контейнеры емкостью 500—800 л, перевозимые на машинах (для домов с населением от 200 человек и больше);

деревянные съемные ящики без дна с загрузочными люками 0,5×0,5 м (в качестве временной меры при отсутствии металлических мусоросборников); мусорные ящики должны быть плотными, а стенки и крышки — окрашены масляной краской.

Мусоросборники всех типов должны стоять на бетонированной или асфальтированной площадке; расстоя-

ние от наружных габаритов мусоросборников до краев площадки должно быть не менее 1 *м*.

30.5. Крышки и люки сборников должны быть всегда закрытыми. Вокруг площадки, где установлены сборники для отбросов, рекомендуется высаживать деревья или кустарники.

Подъезды к местам, где установлены контейнеры и стационарные сборники, должны освещаться и иметь дорожные покрытия с учетом разворота машин и выпуска стрелы подъема контейнеровоза, чтобы облегчить подъезд транспорта в любое время.

При размещении в одном месте до шести переносных мусоросборников должна быть организована их доставка к местам подъезда мусоровозных машин; рекомендуется применять тележки.

30.6. При размещении мусоросборников необходимо соблюдать следующие требования:

расстояние от места установки мусоросборников до окон и дверей жилых зданий должно быть не менее 10 *м*, но от дверей — не более 75—100 *м*;

места установки мусоросборников следует согласовывать с организациями санитарного надзора и санитарной очистки города;

места расположения мусоросборников должны быть удобными для пользования, а сборники — защищены от повреждений транспортом;

в средней полосе СССР переносные мусоросборники рекомендуется располагать в специальных помещениях, встроенных внутри зданий или отдельно стоящих. Пол этих помещений устраивают на уровне поверхности земли и обеспечивают непроницаемость по п. 25.

30.7. При расположении переносных мусоросборников во встроенных помещениях последние должны быть отделены от прочих помещений капитальными водо- и газонепроницаемыми ограждениями, стены и потолки должны быть покрыты цементной штукатуркой, окрашиваемой масляной краской в светлые тона. Целесообразно стены облицовывать глазурованными плитками светлых тонов.

Помещение для мусоросборников должно иметь электрическое и по возможности естественное освещение и вытяжную вентиляцию; высота помещения должна быть не менее 2,2 *м*, ширина — 1,2 *м*. Входные двери должны иметь ширину не менее 0,8 *м*.

В помещениях для мусоросборников (где обеспечены

необходимые условия подводки воды и трапы) моют мусоросборники, урны и сборники для пищевых отбросов и хранят уборочный инвентарь (лопаты, ломы, движки, метлы, поливочные шланги, тележки для мусоросборников и пр.).

Помещения для переносных мусоросборников должны располагаться на расстоянии не менее 15—20 и не более 75—100 *м* от жилых домов. Места устройства таких помещений должны быть согласованы с органами санитарного надзора.

30.8. Мусоросборники должны очищаться от отбросов полностью, так как в остатках мусора бывают личинки и куколки мух. Для этого переносные металлические мусоросборники необходимо мыть струей горячей воды.

В летнее время мыть мусоросборники следует не реже чем через 3—4 дня, а зимой один-два раза в месяц.

30.9. В домовладениях, где производится отдельный сбор вторичного сырья (утиля) и пищевых отходов, должны быть установлены специальные сборники.

При сборе вторичного сырья должны выполняться «Санитарные правила по сбору, хранению, транспортированию и первичной обработке вторсырья», утвержденные органами санитарного надзора.

30.10. Сбор вторичного сырья в квартирах можно производить только в исправную и закрытую тару. Удалять вторичное сырье из жилых квартир и учреждений следует ежедневно; тару для сбора отходов необходимо ежедневно обмывать.

Выбирать вторичное сырье из мусорных ящиков в домовладениях запрещается.

Для временного хранения вторичного сырья жилищно-эксплуатационные организации по согласованию с санитарно-эпидемиологической станцией представляют специальные помещения (домовые склады).

Сортировать вторичное сырье на территории и в домовых складах не разрешается, допускается лишь его распределение по видам при приеме. Вывоз отходов из домовладения должен производиться в следующие сроки: костей — ежедневно, остальных видов вторсырья — не реже одного раза в 5 дней.

30.11. Сбор пищевых отходов в квартирах производят в стальные окрашенные сборники с крышками (ведра). Пищевые отходы из них ежедневно удаляют в дворовые металлические сборники емкостью до 80 *л* или контей-

неры емкостью 500 л, которые должны внешне отличаться (окраской и пр.) от мусоросборников.

При этом следует руководствоваться «Санитарными и ветеринарными правилами по сбору и использованию пищевых отходов», утвержденными Министерством здравоохранения РСФСР и Министерством сельского хозяйства РСФСР и инструктивными документами МЖКХ РСФСР.

Дворовые сборники для пищевых отходов должны герметически закрываться и вывозиться на животноводческие фермы для опорожнения и немедленной обмывки.

30.12. В неканализованных домовладениях должны быть устроены уборные с выгребами и емкости для помоев.

30.13. В помещениях уборных должны быть гладкие стены и полы, допускающие их промывку. Уборные должны иметь естественное и электрическое освещение и вытяжную вентиляцию. Могут устраиваться теплые (внутриквартирные) уборные с унитазом со смывом из ведра, а также неотапливаемые дворовые уборные.

Примечание В целях борьбы с переполнением выгребов запрещается промывка унитазов неканализованных уборных непосредственно от водопровода.

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

Дворники должны ежедневно перекладывать в мусоросборники оставшиеся на решетках твердые части помоев.

30.15 Рекомендуется дворовую уборную и помойницу объединить в одном сооружении, устраивая общий выгреб, и рядом с ними устанавливать мусоросборники.

30.16. Емкость выгребов при очистке один раз в месяц на одного проживающего (или на трех приходящих на работу) должна быть: в уборных без промывки — 0,1 $м^3$, в уборных с промывкой унитаза из ведра — 0,2—0,25 $м^3$, в дворовых уборных и помойницах без промывки с общим выгребом — 0,2—0,25 $м^3$, во всех случаях добавляется 20% на неполное заполнение.

Глубину выгребов следует принимать от 1,5 до 3 *м*.

30.17. Выгреба должны быть водонепроницаемыми, их делают: кирпичными, бетонными или же деревянными с обязательным устройством «замка» из жирной мятой глины толщиной 0,35 *м* вокруг стенок и под дном выгре-

ба. Выгреба должны иметь плотные двойные люки, деревянные 0,7×0,8 *м* или круглые чугунные.

30.18. В случае присоединения дома к канализационной сети выгреба необходимо полностью очистить от содержимого, разобрать стенки и днища, засыпать ямы грунтом и утрамбовать его.

30.19. Строительный мусор, а также тара магазинов должны храниться отдельно и вывозиться по мере накопления ремонтно-строительной организацией и магазинами, но не реже одного раза в 10 дней. Строительный мусор от ремонта отдельных квартир, проводимого нанимателями жилых помещений, при большом количестве также собирается отдельно.

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

30.21. Для правильной организации уборки территории представителям предприятий по уборке и жилищной организации совместно с санитарно-эпидемиологической станцией (СЭС) следует произвести обследование всего жилого фонда. В результате обследования каждого домовладения составляется акт с указанием адреса владельца и количества проживающих, в акте отражается также состояние подъездных путей, освещения, наличие, тип и размещение приемников отбросов и площадок под них и техническое их состояние, указываются имеющиеся недостатки и сроки их устранения.

Глава 31. ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЙ И ТЕРРИТОРИЙ

Эксплуатация элементов внешнего благоустройства

31.1. Фасады жилых зданий должны содержаться в чистом и исправном состоянии согласно указаниям, приведенным в гл. 8. В чистоте и исправном состоянии должны содержаться также и все нежилые строения, находящиеся на территории, обслуживаемой жилищно-эксплуатационной организацией: склады, мастерские, трансформаторные будки, сараи и гаражи.

31.2. Жилищно-эксплуатационные организации должны требовать исполнения указаний п. 31.1 от арендаторов нежилых помещений, расположенных на территории.

31.3. На фасадах жилых домов должны размещаться домовые знаки по образцам, утвержденным исполкомом городского (районного) Совета:

А. Указатели с обозначением наименования городского проезда (улицы, переулка, площади и пр.). Эти указатели устанавливают на стенах зданий, расположенных на перекрестках с обеих сторон квартала. Они должны иметь стрелки, направленные от угла к середине квартала, с указанием номеров крайних домов, расположенных в квартале.

Б. Домовые фонари с указанием наименования проезда (улицы, переулка, площади и пр.) и номера дома. Домовый фонарь размещается с левой стороны фасада на домах, имеющих четные номера, и с правой стороны фасада на домах, имеющих нечетные номера. Если в доме имеется арочный проезд, домовый фонарь размещают справа на расстоянии 25—30 *см* от угла арочного проезда. Домовый фонарь не должен загораживаться водосточными трубами, вывесками, пилястрами и другими выступами на фасаде.

В. Крупные номерные знаки (высота цифр 30—35 *см*) на фасадах домов, соответствующие номеру дома; они располагаются на отдельных строениях (корпусах) последовательно от городского проезда в глубину территории домовладения. С левой стороны дворовых фасадов со стороны внутриквартальных проездов. При большой протяженности здания дополнительный домовый знак должен быть установлен и на правом углу здания на той же высоте. Если здание выходит на внутриквартальный проезд торцом, знак устанавливают с левой стороны торцового фасада.

В районах новой застройки, имеющих, как правило, большую глубину квартала, для облегчения нахождения нужного дома должны быть установлены щиты-указатели с изображением схемы застройки и указанием номеров домов и корпусов.

Примечания: 1. За левую и правую стороны дома принимается положение дома, если смотреть на него со стороны городского проезда.

2. Указатели, фонари и номерные знаки устанавливаются на высоте 2,5—3,5 *м* от уровня земли на расстоянии до 1 *м* от угла здания.

4. Таблички с указанием номеров подъездов, а также номеров квартир, расположенных в данном подъезде, вывешиваемые у входа в подъезд (лестничную клетку). Они должны быть размещены однотипно в каждом подъезде.

5 Таблички с номерами квартир, устанавливаемые на двери каждой квартиры с наружной стороны (при этом следует принимать сложившуюся для данного домовладения нумерацию квартир).

6. Таблички с указанием номера дома и квартиры ответственного

жилищно-эксплуатационной организации, устанавливаемые у ворот или подъезда.

31.4. На фасаде каждого дома, выходящего на городские проезды, устанавливают флагодержатели из расчета: при длине дома до 30 *м* — один однорожковый флагодержатель с левой стороны фасада, а свыше 30 *м* — несколько флагодержателей.

Если расстояние между флагодержателями не превышает 30 *м*, устанавливаются однорожковые, от 30 до 50 *м* — двухрожковые, свыше 50 *м* — трехрожковые флагодержатели.

При наличии в доме арочного проезда флагодержатели помещают симметрично по обе стороны проезда.

Флагодержатели размещают на высоте 3—3,5 *м*.

31.5. На фасадах зданий размещают также полигонометрические знаки (стенные реперы), указатели расположения геодезических знаков и пожарных гидрантов, указатели расположения камер, магистралей и колодцев водопроводной и канализационной сети, указатели расположения сооружений подземного газопровода, а также другие указатели расположения объектов городского хозяйства, различные сигнальные установки, устанавливаемые установки в исправном состоянии.

31.6. Жилищно-эксплуатационные организации обязаны следить за сохранностью и исправным состоянием всех перечисленных в пп. 31.3 и 31.4 домовых знаков; по мере необходимости ремонтировать их. Знаки, указанные в п. 31.5, запрещается снимать и переносить без ведома организации, их установившей.

Кроме того, на фасадах зданий устанавливают памятные доски, объясняющие названия отдельных городских проездов, площадей, улиц. Текст памятной доски утверждает исполком городского (районного) Совета. Доски помещают в хорошо просматриваемых местах на первом доме по четной и последнем по нечетной стороне проезда (улицы, проспекта, переулка) на высоте не более 3,5 *м* от уровня земли.

31.7. Рекомендуется в жилищно-эксплуатационной организации в месте, доступном для посетителей, вывешивать список следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов:

а) исполкома городского (районного, поселкового) Совета депутатов трудящихся;

б) городского (районного) жилищного управления;

в) пожарной охраны;
г) отделения милиции;
д) скорой медицинской помощи;
е) санитарно-эпидемиологической станции;
ж) аварийных служб жилищного хозяйства, на обязанности которых лежит ликвидация аварий в жилых домах.

31.8. Жилищно-эксплуатационные организации не должны допускать:

загромождения балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и др.);

вывешивания на балконах белья, одежды, ковров и др.; для этой цели во дворах следует устанавливать хозяйственные площадки с необходимым стационарным оборудованием;

вывешивания белья, одежды, ковров и пр. на свободных земельных участках и открытых дворовых участках, выходящих на городской проезд;

мытья автомашин на проездах из шлангов;

самовольного изменения жильцами конструкций оконных переплетов, самовольного строительства разного рода мелких дворовых построек (гаражей и оград), переоборудования балконов и лоджий, посадки зеленых насаждений во дворах без соответствующего разрешения;

загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами; эти отходы необходимо складывать в специально отведенных для этого местах и систематически вывозить;

выливания во дворы помоев, выбрасывания кухонных и других отбросов, мусора и навоза, а также закапывания или сжигания его во дворах;

крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей флагштоков и других устройств без соответствующего разрешения.

31.9. Временная укладка строительных материалов на территории домовладения разрешается при условии сохранения пожарных проездов, сохранности зеленых насаждений и незатемнения окон жилых помещений.

Складирование тары торговых организаций следует производить в специальных помещениях или в порядке исключения на площадках около подсобных помещений. Эти площадки должны ограждаться металлической сеткой.

31.10. Жилищно-эксплуатационная организация обязана устанавливать наблюдение за тем, чтобы организации — арендаторы нежилых помещений содержали их в чистоте и исправном состоянии и не загрязняли территории домовладения.

Организация и эксплуатация хозяйственных, детских и спортивных площадок

31.11. При наличии на территории домовладения свободных участков их следует оборудовать под:

хозяйственную площадку для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода; на хозяйственной площадке должны быть столбы с устройством для сушки белья, штанги для сушки одежды, вешалки, ящик с песком, бачок для мусора и стол со скамейками; площадку следует оградить живой изгородью; чистка одежды и других предметов не должна производиться в непосредственной близости от вывешенного для сушки белья;

площадку для отдыха взрослых;

детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием для летнего и зимнего отдыха детей.

Весной площадки должны быть очищены от мусора, зеленые насаждения подстрижены, ограды приведены в исправное состояние или сняты.

Глава 32. ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Устройство и сохранение зеленых насаждений

32.1. Все зеленые насаждения, находящиеся на территории города, независимо от того, на каких участках и в чьем ведении они находятся, образуют городской зеленый фонд.

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

32.3. Сохранность зеленых насаждений, произрастающих возле дома и во дворах, и надлежащий уход за ними должна обеспечивать жилищно-эксплуатационная организация.

32.4. Жилищно-эксплуатационная организация совместно с домовым комитетом и местными отделениями

Всероссийского общества охраны природы должны всемерно поддерживать инициативу населения в отношении увеличения площади зеленых насаждений в домовладении и привлекать население к уходу за ними.

Увеличивать площадь зеленых насаждений необходимо по утвержденному исполкомом городского (районного) Совета плану за счет освоения свободных и освобождающихся после сноса ветхих домов и других строений территорий.

32.5. Для улучшения озеленения территории домовладения и обеспечения сохранности зеленых насаждений следует вести разъяснительную работу среди населения. С этой целью проводятся соответствующие лекции, доклады, консультации, выставки и другие мероприятия.

32.6. По мере старения деревьев и кустарников по согласованию с городскими (районными) организация-

ТАБЛИЦА 5

Расстояние от деревьев и кустарников до зданий, сооружений

Части зданий и сооружений	Минимальное расстояние в мм до оси	
	ствола дерева	кустарника
От наружных стен здания	5	1,5
От внешней бровки канавы и края проезжей части улицы	2	1
От осей трамвайных путей	5	3,5
От краев тротуаров и садовых дорожек	0,75	0,5
От мачт и опор осветительной сети трамвая, колонн, галерей и эстакад .	4	—
От подошв откосов, террас и др. .	1	0,5
От подошв или внутренних граней подпорных стенок	3	1
От подземных сетей газопровода, теплопровода (от стенки канала), водопровода, канализации и водостока; силовых кабелей и кабельных связей	2 1,5	— 0,5

Примечания: 1. Нормативы настоящей таблицы относятся к деревьям с кроной не более 5 *м* в диаметре, для деревьев с кроной более 5 *м* нормативы должны быть соответственно увеличены.

2. Расстояние от воздушных электросетей до древесных насаждений следует принимать по «Правилам устройства электроустановок».

ми следует производить посадку новых. Зеленые насаждения следует располагать на расстояниях от зданий и сооружений в соответствии с установленными нормативами, указанными в табл. 5.

Посадки и уход за ними следует производить с соблюдением агротехнических правил, используя посадочный материал, приобретенный в питомниках или в других местах, исключая ядовитые и малоценные декоративные растения. За высаженными деревьями и кустарниками должен быть организован тщательный уход, особенно в течение первого вегетационного периода. Не занятые зелеными насаждениями участки домовладения используются под газоны и цветники.

32.7. Жилищно-эксплуатационная организация совместно с домовым комитетом должна привлекать население к озеленению балконов и окон и оказывать помощь в изготовлении ящиков для посадки цветов.

Цветочные ящики, укрепленные у окон или на балконах, делают размерами не менее шириной 25 *см* и высотой 22 *см*. У окна ящик нельзя ставить на наружный отлив, его укрепляют на кронштейнах за отливом. На балконах ящики устанавливают в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с городским (районным) архитектором.

32.8. К элементам вертикального озеленения относятся (кроме озеленения окон и балконов): озеленение фасадов, оград, устройство беседок, трельяжей, пергол. За состоянием вертикального озеленения нужно следить так же, как и за наземным озеленением, своевременно принимать меры к его сохранению и восстановлению.

32.9. Рекомендуется принимать меры для устройства в жилищно-эксплуатационных организациях оранжерейного или парникового хозяйства для обеспечения работ по озеленению балконов и территорий домовладений посадочным материалом.

Уход за зелеными насаждениями

32.10. Весной необходимо проверить наличие и состояние всего садового инвентаря и оборудования и отремонтировать его.

32.11. Если в хозяйстве имеются парники, их следует

очистить и заполнить навозом и парниковой землей. В агротехнические сроки посеять семена для получения рассады цветов.

32.12. В соответствующие агротехнические сроки обрезать деревья и кустарники для формирования кроны и удаления высохших ветвей.

32.13. С наступлением теплого времени следует сколоть лед с дорожек и разбросать по газонам с теневых на солнечные места слежавшийся снег, не повреждая растительность газонов (см. также п. 30).

32.14. После того как сойдет снег, произвести общую очистку и уборку газонов, групп из кустарников, дорожек и площадок; при уборке газоны тщательно прогребают железными граблями, удаляют мох, отмершие стебли и листву. Во избежание заражения зеленых насаждений вредителями мусор необходимо вывезти до начала появления растительности, опавшие листья и обрезанные ветви сжечь на свободных от зеленых насаждений участках и использовать золу в качестве удобрений.

32.15. Перекопать клумбы и другие места, где предполагается посадка однолетних цветов, и внести удобрения. Перекопать приствольные круги деревьев и кустарников и внести удобрения. С наступлением устойчивой теплой погоды высадить рассаду однолетних цветов, посадить клубни и корневища многолетних растений, выкапываемые на зиму.

32.16. При наличии временной водопроводной сети для поливки зеленых насаждений заблаговременно по окончании заморозков произвести ее ремонт и, присоединив к системе водопровода, проверить действие.

32.17. При наступлении жаркой погоды наполнить водой имеющиеся на территории домовладения водоемы и бассейны, привести в действие фонтаны.

32.18. Летом необходимо поливать цветы, газоны, молодые деревья и кустарники, рыхлить почву под деревьями и кустарниками, поправлять кроны деревьев, подстригать живые изгороди, газоны, пломбировать дупла деревьев, производить прополку сорняков и выполнять другие работы.

32.19. В установленные агротехнические сроки производить подкормку деревьев и кустарников соответствующими удобрениями; обеспечить сохранность фруктовых деревьев и ягодных кустов в период цветения и созревания плодов.

32.20. Доводить до сведения городских станций по защите зеленых насаждений о всех случаях массового появления на зеленых насаждениях вредителей растений и болезней и принимать меры борьбы с ними согласно указаниям специалистов.

32.21. Осенью следует ежегодно, до окончания листопада, убирать опадающую листву и производить влагозарядные поливы. Утеплять на зиму молодые посадки деревьев и кустарников, а также многолетние цветы, недостаточно устойчивые к холодам, для чего окучивать их землей, а по выпадению снега присыпать снегом. Выкапывать и складывать на хранение клубни и корневища многолетних цветов, которые нельзя оставлять в земле (гладиолусы, георгины и др.). Производить пересадку и прореживание многолетних цветов (флоксов, ирисов, лилий, нарциссов, тюльпанов и др.) с соблюдением агротехнических правил. Убирать и сжигать отцветшие и засохшие стебли однолетних, а также срезать стебли многолетних растений.

32.22. При наступлении холодов следует отсоединить временную водопроводную сеть и выпустить из нее воду, а если возможно — разобрать ее и убрать на зимнее хранение; спустить воду из бассейнов; снять и укрыть скульптуры.

32.23. Зимой нужно производить очистку от снега дорожек и площадок; посыпать скользкие места песком; рыхлый и чистый снег с дорожек следует разбрасывать ровным слоем на газоны, а не укладывать вдоль живых изгородей и на бровках газонов.

32.24. После сильного снегопада следует стряхивать снег с крон деревьев и кустарников в местах, где это угрожает их поломкой.

32.25. Не допускать вытаптывания снега на участках, занятых многолетними цветами, а также обнажения от снега участков, занятых посадками роз и других недостаточно зимостойких растений, в целях защиты их от мороза.

32.26. Работы по уходу за зелеными насаждениями следует производить в соответствии с планами, утвержденными городскими (районными) организациями.

32.27. Запрещается:

привязывать к деревьям веревки и провода, подвешивать гамаки, прикреплять рекламные щиты и пр., что может повредить зеленые насаждения;

засорять цветники, газоны и дорожки мусором;

складывать какие бы то ни было материалы на участках, занятых зелеными насаждениями;

срывать ветки, листья, цветы, снимать плоды;

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

посыпать или поливать вредными для зеленых насаждений химическими составами тротуары, расположенные рядом с зелеными насаждениями.

Глава 33. САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЖИЛОМУ ДОМУ И ПРИДОМОВОМУ УЧАСТКУ

33.1. Контроль за санитарным состоянием и содержанием жилых домов и придомовых участков осуществляется местными органами санитарного надзора, милицией и жилищным управлением местных Советов депутатов трудящихся, в помощь которым при жилищно-эксплуатационных организациях создаются на общественных началах санитарные комиссии и избираются санитарные уполномоченные, действующие на основании положения об общественном домовом комитете. На городские и районные санитарно-эпидемиологические станции (СЭС) возлагается проведение выборочного контроля за санитарным состоянием домов и придомовых участков, а также обучение и инструктаж санитарной комиссии и общественных уполномоченных.

33.2. Общее санитарное обследование жилого здания и придомового участка проводится общественными санитарными уполномоченными дважды в год — весной и осенью и, как правило, приурочивается к общему осмотру здания (с внесением в акт осмотра предложений санитарных органов и сроков устранения выявленных недостатков).

33.3. К составлению планов текущего и капитального ремонтов жилищного фонда рекомендуется привлекать представителей санитарной комиссии или общественных санитарных уполномоченных.

33.4. Жилищно-эксплуатационные организации совместно с общественными домовыми комитетами и санитарными комиссиями ежегодно составляют план оздоро-

вительных мероприятий по жилому кварталу, придомовому участку и дому.

33.5. Общественные санитарные комиссии (санитарные уполномоченные) принимают жалобы жителей, касающиеся нарушения санитарного состояния жилого дома и придомового участка, и при невозможности принятия мер своими силами обращаются в жилищно-эксплуатационные организации.

Санитарные комиссии (общественные уполномоченные) организуют проведение субботников и других мероприятий по благоустройству придомовой территории.

33.6. Для предупреждения проникновения грызунов в здания в технических подпольях и чердачных помещениях, а также в вентилируемых бесчердачных крышах необходимо устанавливать защитные сетки с размером ячейки 0,5 *см*^{2}.

33.7. Для уничтожения грызунов и насекомых в местах общего пользования дома и придомового участка следует проводить (по рекомендации санитарных органов) дератизацию и дезинсекцию.

33.8. В районах с жарким сухим климатом рекомендуется производить обводнение (устройство бассейнов) придомовой территории. Участок вокруг бассейнов следует озеленять влаголюбивыми растениями. Использовать бассейны как «плескательные» для детей не рекомендуется, если нельзя обеспечить ежедневную смену воды и чистку бассейнов.

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

РАЗДЕЛ ПЯТЫЙ

ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ ДОМОВ

Глава 34. ПЕРЕУСТРОЙСТВО ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ И ВОЗВЕДЕНИЕ ПОДСОБНЫХ СТРОЕНИЙ

34.1. Переустройство и перепланировка отдельных помещений государственного жилищного фонда может производиться организациями и отдельными гражданами только после получения разрешения междуведомственной комиссии исполкома местного Совета депутатов трудящихся, на основании утвержденных проектов, согласованных в соответствующих организациях.

Решения междуведомственной комиссии о переоборудовании нежилой площади в жилую, а также жилой площади в нежилую подлежат обязательному утверждению исполкомом местного Совета депутатов трудящихся.

Перечень работ по переустройству и перепланировке жилых домов, которые могут выполняться за счет средств, выделяемых на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в п. 5.13.

Капитальный ремонт помещений, связанный с деятельностью арендатора (предприятий торговли, бытового обслуживания, просвещения и т. д.), должен осуществляться за счет его средств по согласованию с жилищно-эксплуатационной организацией. Устройство встроенных производственных помещений в домах ЖСК допускается только с разрешения ЖСК.

При устройстве и переоборудовании торговых и других объектов в жилых домах должна быть обеспечена возможность подвоза и разгрузки товаров без ухудшения условий проживания граждан.

34.2. В жилых домах местных Советов, государственных учреждений и предприятий, кооперативных и общественных организаций в целях повышения удобств проживания может быть разрешено (за исключением домов, соответствующих действующим нормам) проведение нижеследующих работ по переустройству и перепланировке помещений:

перепланировка подсобных помещений жилых домов;

установка дополнительных перегородок с целью выделения отдельных комнат или их изоляция от смежных комнат;

перестановка перегородок с целью получения более удобной планировки комнат;

устройство новых дверных проемов и заделка существующих, а также изменение направления открывания дверей;

расширение существующих и пробивка новых оконных проемов, а также заделка существующих в жилых комнатах и подсобных помещениях и др.;

перестановка отопительных и санитарно-технических приборов.

34.3. Возведение подсобных строений на территории домовладений может производиться в следующих случаях:

необходимость улучшения санитарного состояния части территории домовладения;

повышение благоустройства территории домовладения с перемещением подсобных построек;

улучшение быта жильцов (постройка дровяных сараев, гаражей для автомашин, спортивных, детских и хозяйственных площадок, мастерских текущего ремонта).

Возведение подсобных построек допускается лишь при условии соблюдения строительных, санитарных и противопожарных норм и правил, а также если это не ухудшает благоустройство всей территории домовладения.

34.4. Запрещается производить переоборудования и перепланировки, которые ведут к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций зданий, ухудшению сохранности и внешнего вида зданий и не отвечают противопожарным требованиям, в том числе:

устройство оконных и дверных проемов в несущих стенах панельных и крупноблочных зданий, а также в стенах, сложенных по системе облегченных кладок;

устройство проемов в капитальных стенах, разделяющих здание на секции, или в перегородках, являющихся противопожарными преградами;

работы, связанные с повреждением балок и прогонов, ослаблением несущей способности отдельных опор, нарушением конструкций стропил и плоских кровель, нарушением монолитности перекрытий и целостности гидроизоляции в санитарных узлах и парогазоизоляции над подвальными помещениями;

переустройство зданий или работы, которые влекут за собой нарушение тяги или закрытие вентиляционных, дымовых и газовых каналов, проходящих в стенах;

установка кирпичных печей непосредственно на деревянное перекрытие, устройство дымоходов из железных труб в помещениях и перекидных боровов на чердаке;

установка перегородок, упирающихся одним краем в оконный проем;

устройство голубятен, крольчатников и других помещений для птиц и животных на чердаках и в местах общего пользования жилых домов.

Запрещается производить переустройство и перепланировку предназначенных к сносу в ближайшие 2—3 года жилых домов.

34.5. Запрещается производить перепланировку квартир, ухудшающую условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, в том числе:

размещение санитарных узлов над жилыми комнатами или несовпадение их по вертикали;

расположение трубопроводов с приборами к ним в толще перекрытий и над жилыми помещениями;

лишение части граждан возможности пользоваться кухней, уборной, ванной и выходом на лестничную клетку;

расположение входа в жилые комнаты и уборные из кухни;

расположение входа в жилые комнаты непосредственно с улицы или лестничной клетки, без передних (это требование не распространяется на одноквартирные строения в южных районах).

34.6. На территории домовладения запрещается:

устраивать склады горючего и хранилища с выделениями вредных газов; организовывать производство и создавать склады материалов, загрязняющих участок или создающих антисанитарные условия для проживающих;

возводить подсобные помещения, затемняющие окна жилых зданий, затрудняющие подъезд транспорта к жилым домам и образующие недопустимые в противопожарном отношении разрывы.

34.7. При перепланировке и переустройстве жилых домов надлежит руководствоваться «Строительными нормами и правилами», «Инструкцией по составлению проектно-сметной документации на капитальный ремонт

жилых и общественных зданий», Техническими указаниями на производство и приемку общестроительных и специальных работ при капитальном ремонте жилых и общественных зданий» и другими инструктивно-нормативными документами, утвержденными МЖКХ РСФСР.

Глава 35 ОФОРМЛЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЙ НА ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКУ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛЫХ ДОМАХ И КОНТРОЛЬ ЗА ИХ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕМ

35.1. Заявления и просьбы организаций и граждан о выдаче разрешений на переустройство отдельных квартир и помещений разрешаются междуведомственными комиссиями при исполкомах городских (районных) Советов депутатов трудящихся.

Рассмотрение и подготовка к утверждению проектов капитального ремонта зданий, перепланировки и изменения назначения здания, выполненных проектными организациями, производятся архитектурно-планировочными организациями или междуведомственными комиссиями исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, утверждение проектов — исполкомами.

При поселковых Советах междуведомственные комиссии не создаются; вопросы переоборудования и перепланировок помещений в жилых домах рассматриваются и разрешаются исполкомом местного Совета депутатов трудящихся.

35.2. Междуведомственные комиссии организуются в следующем составе: председатель или заместитель председателя исполкома местного Совета — председатель комиссии, представители городского (районного) жилищного управления, органов по строительству и архитектуре, Государственного санитарного надзора и Государственного пожарного надзора.

35.3. Междуведомственная комиссия проводит свою работу в следующем порядке:

при рассмотрении вопросов переоборудования, перепланировки и повышения благоустройства в домах, принадлежащих ведомствам, на заседания комиссии вызываются представители соответствующих ведомств;

при разборе заявления граждан, предприятий, учреждений или организаций в случае надобности на заседа-

ние вызываются заинтересованные лица: заявители, наниматели жилых помещений, представители предприятий, учреждений, жилищно-эксплуатационных организаций;

в необходимых случаях междуведомственная комиссия (или по ее поручению отдельные ёе члены) выезжает на место для ознакомления с условиями намечаемого переоборудования или строительства;

в своей работе междуведомственная комиссия руководствуется действующими законоположениями, настоящими Правилами и другими нормативными материалами, указанными в п. 34.7.

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

35.5. Результаты работы междуведомственной комиссии (решения) оформляются протоколом, в котором излагается сущность рассмотренного вопроса. Одновременно с этим утверждается проект переустройства здания или помещения. Заявителю (заинтересованной организации) выдается выписка из протокола вместе с одним экземпляром проекта. Одновременно выписка из протокола направляется в жилищно-эксплуатационную организацию для контроля. При разрешении переустройства, перепланировок, повышения благоустройства здания, возведения надворных построек на территории домовладения и других работ в протоколе указывается, чьими силами и средствами выполняются разрешенные работы, а также сроки их выполнения. При несогласии отдельных заинтересованных лиц на переустройство квартир междуведомственная комиссия выносит лишь решение о технической возможности переустройства, а правовые вопросы решаются исполкомом местных Советов депутатов трудящихся.

Выданные разрешения действительны в течение 6 месяцев; не осуществленные в течение этого срока разре-

шенные работы могут быть выполнены в дальнейшем лишь после повторного рассмотрения междуведомственной комиссией.

35.6. При несогласии заявителей с решением междуведомственной комиссии оно может быть обжаловано исполкому местного Совета. При подаче жалобы или протеста выполнение решения междуведомственной комиссии приостанавливается до вынесения соответствующего решения исполкома местного Совета.

35.7. Междуведомственные комиссии, решая вопросы отнесения стоимости затрат на переустройства и перепланировку, должны учитывать, что все переустройства, перепланировки и другие работы в домах, принадлежащих местным Советам, министерствам, ведомствам, предприятиям, организациям и учреждениям, разрешенные междуведомственной комиссией по просьбе граждан или организаций — арендаторов нежилой площади, должны выполняться ими за их счет.

35.8. Контроль за осуществлением разрешений междуведомственной комиссии на переустройство, перепланировку, повышение благоустройства жилых зданий и возведение подсобных помещений на территориях жилищно-эксплуатационных организаций возлагается на инженеров и техников этих организаций.

35.9. Работы по переустройству и перепланировке жилых домов должны выполняться в соответствии с утвержденным проектом.

При этом необходимо проверять правильность выполнения скрытых работ и качество используемых материалов. Особенно тщательно следует проверять качество древесины и обработку ее антисептиками и другими защитными средствами во избежание заражения частей здания домовыми грибками и дереворазрушающими насекомыми.

35.10. Организации и граждане, нарушившие установленный порядок оформления разрешения на переустройство и перепланировку помещений в жилых домах, обязаны по требованию жилищно-эксплуатационной организации за свой счет привести помещения и оборудование в прежнее состояние, а также ликвидировать незаконно выполненные пристройки к зданиям и подсобные постройки.

В тех случаях когда не выполняются требования жилищно-эксплуатационной организации, она может поста-

вить вопрос о расторжении договора найма в суде или арбитраже.

Если организации или граждане, производившие переустройства и перепланировку в жилых домах без соответствующего разрешения, уклоняются от выполнения административного предписания органов местных Советов, восстановление в первоначальном виде жилых и нежилых помещений дома, участков домовладений, фасадов зданий и внутридомового оборудования производится жилищно-эксплуатационными организациями, а стоимость произведенных затрат взыскивается по государственным ценам в судебном порядке с нарушителей.

При систематическом разрушении и порче гражданами и организациями занимаемых ими помещений жилищно-эксплуатационная организация должна расторгнуть договоры найма жилого помещения в судебном порядке.

35.11. В случае когда нарушителями вызвано аварийное состояние здания в целом, части его, отдельных конструкций или видов инженерного оборудования, жилищно-эксплуатационная организация обязана немедленно своими силами и средствами произвести необходимые работы по восстановлению конструкций и оборудования, не ожидая решения суда или арбитража.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА АКТА ПРИЕМКИ-СДАЧИ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА ПРИ СМЕНЕ НАЧАЛЬНИКА, ГЛАВНОГО (СТАРШЕГО) ИНЖЕНЕРА ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Утверждаю:
Начальник _____
_____
(наименование вышестоящей организации)
_____
(фамилия, и. о.)
« » _____ 197 г.

АКТ

«_____»_____ 197 г. город _____

Комиссия в составе: председателя тов. _____
(фамилия, и., о., должность)

и членов комиссии: главного бухгалтера _____
(наименование организации)
_____
(фамилия, и., о.)

и представителя домового комитета тов. _____
(фамилия, и., о.)

на основании приказа начальника _____
(наименование вышестоящей организации)

тов. _____ за № _____ от _____
(фамилия, и., о)

_____ 197 г. составила настоящий акт о нижеследующем.

С _____ 197 г. вновь назначенный _____
начальник, главный (старший)
_____ тов. _____
инженер жилищно-эксплуатационной организации (фамилия, и., о.)
_____ принял, а тов. _____
(фамилия, и., о.)
сдал дела _____
[начальника, главного (старшего) инженера]
_____
жилищно-эксплуатационной организации

, а также жилые строения в количестве _____

общей жилой площадью _____ $м^2$ и нежилые помещения _____ $м^2$ (список прилагается)

При передаче жилищного хозяйства представлены:

1. Техническая исполнительная документация на здания, территорию и оборудование, находящееся в эксплуатации в жилищно-эксплуатационной организации:

проекты жилых домов с поэтажными планами;

технические паспорта на жилые дома и земельные участки;

план участка с нанесением зданий и сооружений, расположенных на территории жилищно-эксплуатационной организации,

проекты, сметы и ведомости дефектов для производства ремонтных работ;

данные по благоустройству территории жилищно-эксплуатационной организации (проекты, сметы по озеленению и благоустройству территории и т. д.);

проекты на отдельно стоящие подсобные здания (ЦТП, бойлерные, котельные, гаражи, мастерские и т. д.);

схемы дворовых и внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо- и электроснабжения;

документация на инженерное оборудование и сооружения (паспорта котельного хозяйства, книги по котлам, паспорта лифтового хозяйства, документация на электрощитовые, бойлерные, вентиляционные установки и т. д.);

акты по всем строениям последнего общего (весеннего или осеннего) осмотра жилых и нежилых зданий.

2. Акты сдачи-приемки жилых домов в эксплуатацию от строительных и ремонтных организаций (новостройки, после капитального ремонта) со всеми к ним приложениями.

3. Хозяйственно-финансовый план жилищно-эксплуатационной организации на текущий год.

4. Планы ремонта (на год и перспективный).

5. Материалы, инвентарь, спецодежда, специмущество, средства механизации, в том числе уборочная техника (по бухгалтерской ведомости) [1].

6. Данные по обеспеченности кадрами (рабочими и служащими); наличие трудовых книжек ИТР и рабочих, наличие и состояние домовых книг*.

7. Данные о хозяйственно-финансовой деятельности жилищно-эксплуатационной организации за текущий и предшествующие годы (договоры на аренду, расчеты с теплоэнергоснабжающими организациями, подрядные договоры и акты приемки выполненных работ, накопительные ведомости, наряды и т. д.) *.

8. Текущие дела, хранящиеся у секретаря-машинистки (дело с исходящими и входящими документами, дело по учету заявлений от населения и регистрационные книги, журнал учета освобождающейся жилой площади, дело с планами и хозяйственными мероприятиями по жилищно-эксплуатационной организации, книга по приему населения, папка с документами по гражданской обороне, справка об итогах работы жилищно-эксплуатационной организации за _____ 197 г.) *.

[1] Данные по пунктам, отмеченным «*», приводятся только при смене начальника жилищно-эксплуатационной организации.

9. Приложение к акту на _____ листах

Принял _____

(фамилия, и., о.)

Сдал _____

(фамилия, и., о.)

Председатель комиссии _____

(фамилия, и., о.)

Члены комиссии _____

(фамилия, и., о.)

«____»_____ 197 г.

Приложения к акту приемки-сдачи жилищного хозяйства при смене начальника, главного (старшего) инженера жилищно-эксплуатационной организации

1. Список жилых строений жилищно-эксплуатационной организации по состоянию на время сдачи _____ 197 г. [заверенный главным (старшим) инженером и старшим бухгалтером].

2. Акт о проверке состояния домовых книг жилищно-эксплуатационной организации[1].

3. Список трудовых книжек на рабочих и служащих жилищно-эксплуатационной организации [1].

4. Сведения об укомплектовании штатами жилищно-эксплуатационной организации по состоянию на момент сдачи.

5. Перечень материалов, находящихся на центральном складе жилищно-эксплуатационной организации по состоянию на момент сдачи (заверен председателем комиссии, членами домкома, месткома и экспедитором) [1].

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ЧАСТИЧНЫХ ОСМОТРОВ И НОРМЫ ЗАТРАТ ТРУДА НА ИХ ПРОВЕДЕНИЕ

Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Профессия рабочих	Единица измерения	Расчетное количество осмотров в год	Норма времени на единицу измерения в чел.-ч.	
				на один осмотр	на год
1. Кровля	Кровельщик	1000 $м^2$ кровли	6	3	18
2. Деревянные конструкции	Плотник-столяр	1000 $м^2$ приведенной жилой площади	2	7	14

[1] См. сноску на с. 169.

Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Профессия рабочих	Единица измерения	Расчетное количество осмотров в год	Норма времени на единицу измерения в чел.-ч.	
				на один осмотр	на год
3. Внутреняя и наружная отделка стен (штукатурка, окраска и другая отделка)	Штукатур-маляр	1000 $м^2$ приведенной жилой площади	2	7	14
4. Каменные конструкции	Каменщик	то же	2	3,5	7
5. Печи, дымоходы и вентиляция:					
а) печи, топки котлов, борова, дымоходы	Печник-каменщик	печь (котел)	2	0,5	1
б) вентиляционные каналы и устройства	То же	1000 $м^2$ приведенной жилой площади	1	4	4
в) системы каналов, газоходов от всех приборов и котлов (газоходы, оголовки)	»	газоход	4	1	4
6. Водопровод, канализация и горячее водоснабжение (оборудование в квартирах, санузлах и нежилых помещениях, в том числе арматура и приборы)	Слесарь-сантехник	100 квартир (приведенных)	6	60	360
7. Центральное отопление:					
а) внутриквартирные устройства	То же	1000 $м^2$ приведенной жилой площади	2	10	20
б) устройства в чердачных и подвальных помещениях	»	1000 $м^2$ осматриваемых помещений	6	4	24
в) котлы и котельное оборудование (в отопительный сезон)	»	Котел	6	1	6
г) вводы, тепловые и элеваторные узлы (в отопительный сезон)	»	элеваторный узел	6	1	6

Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Профессия рабочих	Единица измерения	Расчетное количество осмотров в год	Норма времени на единицу измерения в чел.-ч.	
				на один осмотр	на год
8. Мусоропроводы (все устройства)	Рабочий мусорокамер и слесарь-сантехник	мусоропровод	24	1	24
9. Электросети, арматура и электрооборудование в квартирах:					
а) каменных зданий	Электромонтер	1000 $м^2$ приведенной жилой площади	1	8	8
б) деревянных и смешанных зданий	То же	То же	2	8	16
10. Электросети, арматура и электрооборудование на лестничных клетках	»	100 лестничных площадок	12	9	108
11. То же, на чердаках и в подвалах	»	1000 $м^2$ площади осматриваемых помещений	12	2	24
12. Ввод, щитовая, наружная проводка и арматура	»	здание	12	2	24
Силовые установки	»	мотор	24	0,5	12
13. Радио- и телеустройства:					
а) на кровлях	Электромонтер	система радио- и телеустройства	12	0,5	6
б) на чердачных и лестничных клетках	То же	то же	4	1	4

Примечания: 1. В процессе осмотров ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты конструкций и оборудования.

2. В городах, где имеются специализированные службы обслуживания, технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств, систем каналов газоходов производится трубочистными цехами пожарного надзора, а радио- и телеустройства — соответствующими ателье согласно договорам на техническое обслуживание жилищно-эксплуатационных организаций.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

АКТ
ОБЩЕГО (ВЕСЕННЕГО) ОСМОТРА ЗДАНИЯ

«_____» _____ 197 г.

Дом № _____ строение (корпус) _____ по _____ ул. (пер.) Управление домами (ЖЭК) № _____ рай(гор) жилуправление города _____

Общие сведения по строению

Год постройки _____

Материал стен _____

Число этажей _____

Наличие подвала _____

Результаты осмотра строения и проведения испытания

Комиссия в составе председателя — инженера управления домами (ЖЭК) № _____ и членов: техника _____ рабочих _____, представителя общественного домового комитета _____ произвела осмотр вышеуказанного строения.

Результаты осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования строения

№ п. п.	Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта)	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый жилищно-эксплуатационной организацией, или текущий ремонт жилых помещений, выполняемый нанимателями жилых помещений за их счет)
1	Фундаменты . .		
2	Стены		
3	И т. д.		

Примечания: 1. Наименование конструктивных элементов и инженерного оборудования указывать в соответствии с перечнем, помещенным в разделе IX «Технического паспорта на жилой дом (дома) и земельный участок».

2. Последовательность осмотра должна соответствовать указаниям Правил и норм (п. 46).

Помимо внешнего осмотра строения произведены:

1) Отрывка шурфов _____

2) Простукивание штукатурки и облицовка фасадов_____

3) Снятие архитектурных деталей для осмотра конструкций и их креплений _____

_____

4) Вскрытие конструкций для определения их технического состояния _____

5) Взятие проб материалов и передача их в лабораторию для испытаний _____

_____

6) Проверка работы санитарно-технических устройств и инженерного оборудования _____

7) Прочие испытания конструкций и инженерного оборудования

_____

_____

8) Выводы и предложения _____

_____

_____

Примечание. При составлении акта общего (весеннего) осмотра жилых домов, эксплуатируемых в особых условиях, следует учитывать данные, приведенные в дополнениях к приложению 3.

Подписи:

Председатель комиссии _____

Члены комиссии _____

_____

Дополнение к акту общего (весеннего) осмотра здания и инженерного оборудования, эксплуатируемых в особых условиях

А. На просадочных грунтах:

В случае аварий и наличия утечек из коммуникаций в акт общего осмотра здания заносятся:

дата аварии, место утечки, увязанное с планом коммуникации;

работа, выполненная для устранения утечки;

подпись дежурного и руководителя группы по сохранению зданий на просадочных грунтах.

В акт общего осмотра здания заносятся также результаты обследования состояния смотровых и контрольных колодцев, исправность запорных устройств, состояние вводов, выпусков и других элементов коммуникаций; даты замеров, осадки фундаментов и другие работы.

Б. На подрабатываемых территориях:

состояние конструкций до выполнения подработок;
то же, в процессе подработок;
то же, после подработок.

В. В сейсмических условиях:

состояние сейсмических поясов и других конструкций защиты здания и оборудования до землетрясения;
состояние всех конструктивных элементов здания и оборудования после землетрясения.

Г. В районах вечной мерзлоты:

общее состояние территории, прилегающей к зданию, наличие просадок;
состояние коммуникаций на территории застройки;
состояние наружных вводов, выпусков, внутридомовых сетей, наличие неисправности, особенно протечек внутри здания в подполье, в грунт под зданием или около здания;
состояние наружного водоотвода от здания и водоотводящих лотков, надежность стока воды, отсутствие или наличие воды под зданием, причины ее проникания;
состояние подполья под зданием. Если подполье открыто (без цоколя), то имеется ли какое-либо покрытие поверхности земли под зданием. Уровень этой поверхности по отношению к примыкающей к зданию поверхности земли или тротуаров.
В общий акт осмотра здания заносятся также:
результаты обследования состояния вечномерзлых грунтов, измерение температуры грунтов (с указанием места замеров);
измерение уровня грунтовых вод;
измерение температуры в подполье;
места взятия образцов грунта и проб для испытания или анализа.

Заключение и рекомендации комиссии

Комиссия отмечает наличие в здании деформаций или каких-либо других отклонений от нормального состояния, представляющих опасность для сохранности здания или его нормальной эксплуатации.
Одновременно рекомендуются меры по устранению обнаруженных деформаций и неисправностей.

Председатель комиссии _____

Члены комиссии _____

Дата _____

Дополнение к техническому паспорту на жилой дом (дома) и земельный участок для особых условий эксплуатации

Для зданий, построенных в условиях просадочных грунтов

1. Глубина заложения и размеры подошвы фундаментов.
2. Вид грунтов основания, влажность и объемный вес.
3. Общая толщина слоя макропористого лессового грунта, залегающего на участке.

4. Тип грунтовых условий по просадочности согласно СНиП II-Б.2-62.

5. Рабочее давление на грунт под подошвой фундаментов

6. Осуществленные воздухозащитные мероприятия (укладка трубопроводов в траншеях, лотках, каналах с выпуском для аварийных вод, контрольные колодцы и т п)

7. Наличие неравномерной просадки фундаментов в процессе эксплуатации.

8 Схема расположения сетей водопровода, канализации и теплофикации с показанием мест расположения запорных устройств, возможности отключения линии трубопровода от магистрали.

9. Состояние здания, наличие деформаций и их характеристика

10. Данные о выполненных ранее ремонтно-строительных работах в доме, связанных с деформациями грунтов основания.

Для зданий, построенных в условиях вечной мерзлоты

1. Тип фундаментов, глубина их заложения и размеры подошвы фундаментов; высота подполья, количество и размеры продухов, конструкция цоколя и перекрытия над подпольем.

2. Вид грунтов основания, влажность и объемный вес.

3. Расчетное давление на грунт под фундаментами здания и предусмотренная проектом осадка здания.

4. Гидрогеологическая характеристика грунтов основания.

5. Температурная характеристика грунтов основания и глубина залегания вечномерзлых грунтов в естественных условиях.

6 Принятый принцип строительства здания. Мероприятия, применяемые в процессе эксплуатации здания по соблюдению режима грунтов основания, принятого проектом.

7. Глубина оттаивания грунтов основания под зданием (под серединой и под краями).

8. Состояние здания, наличие деформаций и их характеристика.

9. Температура и глубина промерзания грунтов у здания (*на* расстоянии 0,5—2 *м*).

10. Данные о выполненных ранее ремонтно-строительных работах в доме, связанные с деформациями вечномерзлого грунта.

Подпись ответственного за составление дополнений к техническому паспорту _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

АКТ

ОБЩЕГО (ОСЕННЕГО) ОСМОТРА ЗДАНИЯ (О ГОТОВНОСТИ ДОМА К ЗИМЕ)

«_____» _____ 197 г.

Дом № или строение (корпус) _____

по _____ ул. (пер.), управление домами (ЖЭК) № _____ рай (гор) жилуправление города _____

Общие сведения по строению:

год постройки _____ материал стен _____ число этажей _____ наличие подвала _____

Результаты проверки готовности жилого дома к зиме.

Комиссия в составе: председателя — инженера управления домами (ЖЭК) № _____ членов — представителя _____ общественного домового комитета _____ и члена местного комитета профсоюза _____ в присутствии техника _____ произвела проверку готовности к эксплуатации в зимних условиях вышеуказанного строения и установила:

1. Техническое состояние основных конструктивных элементов и инженерного оборудования:

а) крыша _____

б) чердачное помещение и его вентиляция _____

в) водосточные трубы и покрытия выступающих частей здания _____

г) фасад здания _____

д) входные двери и оконные переплеты _____

е) подвальные помещения _____

ж) отмостки вокруг здания _____

з) система центрального отопления _____

_____

и) котельное помещение и оборудование, от которых подается тепло _____

_____

к) тепловые элеваторные узлы и бойлерные _____

_____

л) отопительные печи, в том числе дымоходы, газоходы (даты составления актов о допуске к эксплуатации печей) _____

_____

м) электрохозяйство _____

_____

2. Обеспеченность:

а) котельных — топливом _____

_____

(указать запас в днях на систему в целом)

б) жителей — углем, дровами, торфом (в доме с печным отоплением) _____

_____

_____

в) уборочным инвентарем, спецодеждой и песком для посыпки тротуаров _____

_____

Выводы и предложения

_____

_____

_____

_____

_____

Председатель комиссии _____

Члены комиссии _____

_____

_____

Примечание. Акт составляют в двух экземплярах, один из них направляется в гор(рай) жилуправление.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ЖИЛЫХ ДОМОВ

I. Фундаменты и подвальные помещения

1. Постановка на раствор отдельных выпавших или отставших от старого раствора камней в фундаментных стенах со стороны подвальных помещений.
2. Ремонт облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, замена облицовки в одном помещении до 20% поверхности стен
3. Заделка и расшивка стабилизировавшихся трещин в кладке фундаментов.
4. Расчистка и заделка отдельных стыков в сборных и монолитных фундаментных стенах со стороны подвалов в случае проникания через них грунтовых или поверхностных вод.
5. Устранение разных мелких неисправностей в фундаментных стенах, не связанных с усилением или перекладкой фундаментов.
6. Исправление мелких дефектов бетонных фундаментов под оборудованием в котельных и прачечных.
7. Замена отдельных (не более 3) фундаментных стульев под деревянными зданиями.
8. Исправление нарушенной кирпичной кладки верхних рядов столбов и цоколей.
9. Восстановление отдельными местами осевшей отмостки тротуаров около строения.
10. Ремонт существующих и устройство (при необходимости) новых вентиляционных продухов в цоколях зданий.
11. Исправление или перекладка ограждающих стенок приямков, оконных и дверных проемов подвальных помещений.
12 Пробивка и заделка отверстий в бутовых и кирпичных стенах и фундаментах в связи с ремонтом трубопроводов.
13. Исправление или замена на отдельных участках поврежденной гидроизоляции фундаментов и подвальных помещений.
14. Заделка на зиму вентиляционных продухов.
15. Устройство при необходимости патрубков в местах пересечения фундаментных стен трубопроводами и теплогидроизоляции между трубами и патрубками.

II Стены

1. Ремонт каменной облицовки цоколя и стен отдельными местами (до 10 кирпичей в одном месте или облицовочных плит, не более 10% площади фасада).
2. Расшивка раствором трещин в кирпичных стенах
3. Расчистка от старого раствора и тщательная заделка герметизирующими материалами отдельных стыков крупноблочных и крупнопанельных стен с обеспечением защиты мест повышенной продуваемости или проникания атмосферной влаги.
4. Постановка на растворе отдельных выветрившихся или выпавших кирпичей не более 10 шт. в одном месте или замена облицовочных плиток на площади не более 20% общей поверхности по фасаду

5 Устранение разных мелких неисправностей в наружных и внутренних (капитальных) стенах, не связанное с перекладкой или креплением стен, а также со сменой венцов по всему периметру (в деревянных домах).

6. Пробивка и заделка мелких сквозных отверстий, гнезд, ниш и борозд в кирпичных стенах.

Выборочное вскрытие узлов сопряжений панелей стен, опирания прогонов и др. с последующей заделкой.

7. Мелкий ремонт бетонных и железобетонных стен в отдельных местах

8. Ремонт отдельных перемычек над проемами.

9. Укрепление наружных деревянных стен постановкой сжимов.

10 Вставка заделок в деревянные стены с подконопаткой.

11. Утепление деревянных ветхих стен под подоконниками нашивкой досок по войлоку и толю или обшивкой досками с засыпкой.

12. Пополнение засыпки цоколя (между фундаментными столбами) с частичной заменой дощатой забирки.

13. Смена местами сгнившей обшивки стен, цоколя (до 10% поверхности) и отливов снаружи деревянных зданий.

14. Общая (при отсутствии обшивки стен досками) и частичная проконопатка пазов рубленых и брусчатых стен зданий.

15. Ремонт и замена отливных досок, покрытий цоколя, отливов окон.

16 Добавление утепляющей засыпки в стены деревянных каркаснообшивных зданий.

17. Утепление промерзающих углов зданий.

III. Фасады зданий

1. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением отдельных кирпичей, архитектурных деталей и облицовочных плиток

2. Ремонт наружной штукатурки с отбивкой отставшей штукатурки (не более 10% поверхности фасадов).

3. Частичный ремонт или восстановление местами облицовки фасадов зданий (не более 5% поверхности)

4. Промывка поверхностей фасадов зданий, окрашенных перхлорвиниловыми красками или облицованных плитками, а также очистка от копоти, пыли кирпичных или ранее окрашенных масляной краской фасадов

5 Окраска фасадов зданий до двух этажей.

6. Пескоструйная очистка фасадов и цоколей, облицованных естественным камнем.

7. Укрепление решеток и ограждений на балконах зданий, заделка трещин в местах примыкания пола балкона к стенам, ремонт гидроизоляции и штукатурки балкона.

8. Устранение мелких неисправностей на фасадах, не связанное с заменой штукатурки или новым архитектурным оформлением. Ремонт и замена окрытий архитектурных деталей на фасадах.

9. Ремонт крылец, ремонт и восстановление зонтов над входами

10. Окраска металлических ограждений балконов, флагодержателей и других металлических элементов на фасадах.

IV. Крыши

1. Усиление стропильных ног.

2. Постановка подкосов и подпорок в отдельных местах провисания крыши с передачей нагрузки на капитальные стены.

3. Постановка дополнительных металлических скоб и болтов в местах ослабевших сопряжений стропильных элементов.

4. Смена концов стропильных ног в отдельных местах с постановкой протезов пруткового и других типов.

5. Смена отдельных участков подстропильных брусьев (мауэрлатов).

6. Усиление обрешетки крыши местами.

7. Смена местами отдельных брусков обрешетки (до 10% площади крыши).

8. Ремонт и замена отдельных досок опалубки, обрешетки в местах разжелобков, карнизных свесов и пр.

9. Ремонт слуховых окон. Навеска или смена защитных решеток с их окраской в вентиляционных отверстиях, в подкарнизной части стены или карниза.

10. Антисептическая и противопожарная защита конструкций и их деталей из органических материалов.

11. Замена и ремонт стальных патрубков с колпаками для вентиляции чердака.

12. Замена или ремонт выходов на крышу через слуховые окна или специальные люки с изготовлением приставных лестниц, стремянок и т. п.

13. Уплотнение фальцев и обжимных гребней в стальной кровле с промазкой гребней и свищей суриковой замазкой.

14. Ремонт стальной кровли со сменой до 20% общей площади покрытия с последующей окраской.

15. Смена отдельных листов и плиток в асбестоцементной, шиферной, этернитовой, черепичной и других кровлях из штучных материалов до 10% общей площади покрытия.

Ремонт драночной, тесовой кровли и кровель из щепы (в местах ее разрушения).

16. Ремонт кровли из рулонных материалов с полной заменой верхнего слоя рулонного ковра или с заменой до 30% его площади. Устройство или ремонт защитных слоев рубероидных кровель (алюминиевой краской, битумной мастикой с посыпкой песком и др).

17. Ремонт настенных желобов и карнизных свесов с частичной и полной заменой материалов и окраской их. Крепление или восстановление поврежденных стальных листов

18. Ремонт покрытий над торцовыми стенами и парапетами.

19. Ремонт водосточных подвесных желобов

20 Укрепление парапетов, стальных решеток ограждения, ремонт оголовков вентиляционных шахт, газоходов, канализационных стояков и других выступающих металлических частей на крыше с их подкраской Замена колпаков на дымовых и вентиляционных трубах.

21. Восстановление или устройство вновь стремянок для безопасности работы на крышах.

22. Ремонт и окраска наружных пожарных лестниц.

23. Регулярная очистка кровли от мусора, грязи, листьев и других посторонних предметов, окраска стальной кровли, водосточных стальных труб.

24. Ремонт и замена чердачных дверей и люков, утепление их, установка и ремонт запоров и пр.

25. Замена разбитых стекол световых фонарей на крышах с промазкой фальцев, мелкий ремонт открывающихся и закрывающихся створок фонарей.

26. Ремонт, изготовление и установка вновь жалюзийных решеток на слуховые окна.

27. Ремонт мест примыкания покрытий к различным конструктивным элементам и санитарно-техническому оборудованию, выступающим над кровлей (парапеты, трубы, вентиляционные шахты и др.), а также к водоприемным воронкам внутреннего водостока. Ремонт узлов системы внутреннего водоотвода, обеспечивающих бесперебойный отвод с крыши дома дождевых и талых вод.

28. Ремонт и замена труб или отдельных звеньев водосточных воронок, лотков, колен, отметов.

V. Проемы

1. Конопатка оконных и дверных коробок (колод) в деревянных наружных рубленых стенах с заделкой и утеплением пространства над вершником, конопатка и промазка зазоров и неплотностей между коробкой и стеной в каменных зданиях, герметизация отдельных мест.

2. Устранение щелей в деревянных подоконниках вставкой реек или промазкой шпаклевкой, а также промазкой щелей под подоконниками, заделка цементным раствором трещин в бетонных, мозаичных и других подоконниках.

3. Ремонт и замена подоконных досок отдельных оконных створок переплетов, коробок и колод до 20% общего количества проемов в доме.

4. Мелкий ремонт оконных переплетов с пристрожкой и нашивкой планок, постановкой металлических угольников.

5. Укрепление или замена отливов-слезников с наружной стороны летних переплетов и фрамуг.

6. Ремонт или замена форточек в летних и зимних переплетах.

7. Замена неисправных уплотняющих прокладок в заполнениях оконных и балконных дверных проемов, замена и установка недостающих дверных и оконных приборов.

8. Замена растрескавшейся замазки и разбитых стекол в оконных переплетах лестничных клеток жилых домов и служебных помещений жилищно-эксплуатационных организаций.

9. Ремонт дверей с перевязкой и заменой отдельных частей их или полная замена до 20% общего количества дверей.

10. Ремонт и утепление входных квартирных и балконных дверей с пристружкой, нашивкой планок или вставкой реек в филенки, а также перенавеской с устройством новых и заделкой старых четвертей в коробках.

11. Окраска окон, дверей и ворот здания.

12. Постановка пружин и упоров к наружным входным дверям.

13. Укрепление наличников прошивкой гвоздями.

14. Ремонт и смена наличников местами.

VI. Перекрытия и полы

1. Постановка временных опор (прогонов на стойках) под балки перекрытий.

2. Усиление сгнивших отдельных частей наката (подбора) в перекрытиях.

3. Ремонт перекрытий отдельными местами до 2% площади пола с частичной заменой чистого и черного полов, подшивки, смазки и замены или добавления утепления.

4. Расшивка швов в стыках сборных перекрытий из железобетонных настилов.

5. Ремонт дощатых чистых полов с дополнительной прошивкой досок гвоздями, заделкой отверстий в полах или сменой их в отдельном или нескольких помещениях от общей площади пола в доме до 30%, если не производится сплошной замены пола по этажу.

6. Ремонт и замена паркетных полов и полов из синтетических и других материалов в отдельном или нескольких помещениях до 20% общей площади пола в доме, если не производится сплошной замены пола по этажу.

7. Заделка выбоин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и в основаниях под полы.

8. Ремонт полов из керамических и других плиток с заменой отдельных разбитых плиток новыми или добавлением недостающих.

9. Ремонт бетонного основания полов отдельными местами.

10. Вскрытие чистых полов и засыпки в местах промокания перекрытий для просушки материала и конструкции с обратной их заделкой.

11. Выборочное сплачивание чистых дощатых полов после усушки досок.

12. Ремонт цементных плинтусов в санитарных узлах и других местах, подверженных сырости.

13. Дополнительное утепление стальных балок на чердаке с устройством дощатых коробок и засыпкой их утеплителем.

14. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки и устройством защитной стяжки.

15. Ремонт отдельных мест в железобетонных конструкциях перекрытий (до 0,5 $м^2$ площади) с очисткой от ржавчины обнаженной арматуры и обетонирование с расшивкой и затиркой их поверхности.

16. Окраска стальных конструкций перекрытий.

17. Вырубка поврежденных мест ксилолитовых полов до 0,5 $м^2$ с заделкой этих мест ксилолитом на полную толщину.

18. Антисептирование отдельных частей деревянных перекрытий.

19. Заделка неплотностей в местах прохождения через перекрытия стояков центрального отопления, водопровода и канализации.

VII. Перегородки

1. Укрепление существующих перегородок постановкой стальных закреп с заделкой просветов, щелей и отверстий в перегородках.

2. Сплачивание чистых дощатых столярных перегородок с добавлением нового материала.

3. Смена отдельных загнивших досок в перегородках.

4. Ремонт и замена облицовки стен глазурованными плитками с добавлением до 10% нового материала.

5. Ремонт (уплотнение жгутом пороизола или сухой паклей, смоченной в растворе, с последующей заделкой известково-цементным раствором заподлицо с перегородкой) трещин в местах сопряжения перегородок со смежными конструкциями.

VIII. Лестницы

1. Заделка выбоин в бетонных ступенях лестниц, на площадках и пандусах. Замена отдельных каменных или бетонных ступеней.

2. Замена или укрепление отдельных плит из естественного камня, бетона, керамики на площадках лестничных клеток.

3. Смена отдельных изношенных досок в деревянных лестницах, площадках и крыльцах.

4. Укрепление перил и поручней на лестничных маршах с заменой отдельных участков.

Исправление деревянного поручня перил с заделкой его отдельными вставками.

5. Исправление тетив в деревянных лестницах.

6. Укрепление деревянных проступей в тетивах и смена расколотых проступей и подступенков.

7. Укрепление, а также исправление прогнутых и вставка недостающих элементов в металлических перилах лестниц

8. Заделка стабилизовавшихся трещин в местах примыкания стен лестничных клеток к наружным стенам цементным раствором.

9. Восстановление или замена отдельных проступей и подступенков на лестничных маршах.

IX. Печи и очаги

1. Ремонт отопительных печей и кухонных очагов с частичной перекладкой их, добавлением материалов и сменой приборов, а также переоборудование топочных устройств отдельных печей и очагов.

2. Устранение завалов в печах и очагах, укрепление или замена отдельных кирпичей в топливниках.

3. Укрепление существующих и замена испорченных печных приборов в печах и очагах, включая смену плит, жаровых шкафов и водогрейных коробок и бачков, замена лопнувших или прогоревших колосников и решеток.

4. Расшивка трещин и затирка внешних поверхностей печей и очагов, исправление штукатурки, промазка швов в стенах, где проходят дымовые каналы.

5. Укрепление и замена отдельных изразцов в облицовке печей и очагов.

6. Исправление и укрепление вертикальных и горизонтальных разделок, а также восстановление разделок.

7. Укрепление и замена предтопочных листов.

8. Ремонт дымовых труб, патрубков и боровов с устройством новых разделок (при необходимости), укрепление и замена отдельных кирпичей или частичная перекладка верхней части труб с побелкой их и восстановлением зонтов и искроуловителей.

9. Ремонт или замена шиберов и заслонок, а также приспособлений для закрывания их.

10 Исправление или замена дефлекторов или колпаков дымовых труб.

11. Побелка дымовых труб в пределах чердака и на крыше.

12. Смена поврежденных искроуловителей (металлические сетки с отверстиями 5 *мм*) на трубах зданий со сгораемыми кровлями.

X. Штукатурно-малярные работы

1. Ремонт штукатурки стен и потолков отдельными местами в связи с имевшимися протечками и другими явлениями аварийного порядка и заделка разного рода выбоин, трещин в штукатурке.

2. Частичная штукатурка перекрытия, стен и перегородок, а также ремонт сухой штукатурки.

3 Побелка и окраска стен и потолков, смена обоев после ремонта штукатурки.

4. Побелка и окраска стен, потолков, полов, окон и дверей в лестничных клетках жилых домов.

5. Масляная окраска радиаторов, труб отопления, канализации, водопровода, металлических решеток, перил лестниц и пр.

6. Постановка выпавших облицовочных плиток на стенах санузлов и на кухнях.

7. Расшивка трещин и заделка неплотностей, а также выбоин цементным раствором с частичным оголением арматуры в железобетонных настилах.

8. Заделка трещин в перегородках из гипсовых плит и др.

9. Частичный ремонт штукатурки оконных и дверных откосов.

10. Укрепление отставших розеток с постановкой их на растворе.

11. Укрепление отставших порезок в карнизах.

XI. Разные работы

1. Заделка трещин в местах примыкания тротуаров и отмосток к стенам зданий и обеспечение надлежащего отвода воды от зданий.

2. Заделка отдельных выбоин в асфальтовых тротуарах и исправление просевших плит.

3. Исправление металлических решеток, ограждающих приямки окон подвальных помещений.

4. Заделка проемов и устройство дополнительных ограждений в окнах подвальных помещений в зданиях, подвергающихся воздействию паводков.

5. Ремонт и устройство новых переходов на чердаках, через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и пр.

6. Работы по утеплению конструкций и оборудования, связанные с подготовкой к зиме.

7. Ремонт с окраской наружных ограждений (ворот, калиток, столбов, оград), а также детских игровых и спортивных площадок, надворных служебных строений, дворовых уборных, мусорных ям и т. д. с добавлением нового материала, приборов и металлических поковок.

8 Мелкий ремонт мусоропровода.

9. Ремонт отмосток зданий и замена их.

XII. Центральное отопление

1. Промывка трубопровода и приборов системы центрального отопления ежегодно по окончании отопительного сезона.

2. Регулировка систем центрального отопления.

3. Устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре.

4. Смена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопровода при устранении неплотностей, протечек и засоров в трубах.

5. Ремонт и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры (до 10%).

6. Устранение обратных уклонов в трубопроводах и приборах центрального отопления. Установка воздушных кранов (как исключение при сложных условиях) в местах, где не удается устранить обратные уклоны или воздушные мешки.

7. Укрепление существующих и постановка дополнительных крюков для труб и приборов центрального отопления.

8. Утепление труб и приборов, расположенных в открытых местах или подвальных помещениях.

9. Устройство дополнительных подвесок и подкладок-подставок для магистрального трубопровода на чердаке.

10. Исправление утепления расширительных баков, сливных и воздушных труб, вантузов и пр.

11. Утепление помещения котельной.

12. Устранение сырости в помещении котельной с заделкой отдельных повреждений, изоляция пола и устройство ограждений (навеса) при входе в помещение котельной.

13. Мелкий ремонт оборудования котельной: постановка заплат на стальной котел, водонагреватель, сухопарник, бак с последующей окраской их.

14. Исправление и перекладка боровов, просушка их, устранение подсосов воздуха и создание необходимой тяги в дымоходе.

15. Побелка помещений котельной, насосной и прочих помещений.

16. Мелкий ремонт электроосвещения и силовой проводки в котельных, тепловых узлах и т. д.

17. Очистка котлов и их секций от нагара.

18. Смена 1—2 секций в чугунных секционных котлах.

19. Заделка отдельных свищей в котлах центрального отопления.

20. Смена прокладок во фланцевых соединениях и устранение течи.

21. Смена прогоревших колосников, топочных и поддувальных дверок котлов, а также шиберов.

22. Укрепление топочных и поддувальных дверок и вставка слюды в смотровые отверстия топочных дверок.

23. Оборудование шиберов противовесами.

24. Мелкий ремонт обмуровки котлов в отдельных местах.

25. Мелкий ремонт вентиляторов, моторов и насосных установок, ремонт и восстановление ограждений моторов и других установок.

26. Мелкий ремонт дутьевого трубопровода, устранение неплотностей в соединениях.

27. Ремонт и окраска расширительных баков, сливных и воздушных труб, ремонт и замена вантузов.

28. Осмотр и подтягивание на трубопроводах контргаек, муфт, в случае необходимости, замена их.

29. Замена негодных контрольно-измерительных приборов.

30. Разборка, осмотр и прочистка конденсационных горшков, инжекторов, элеваторов, смесителей, редукционных клапанов, регулирующих кранов и вентилей, задвижек, грязевиков, воздухосборников, вантузов, компенсаторов.

31. Подвальцовка дымогарных труб у котлов и ниппелей у секционных котлов.

32. Очистка от накипи запорной арматуры, проверка ее и перенабивка сальников.

33. Очистка от грязи и ржавчины и частичный ремонт расширительного бака с устранением течи и последующей окраской с двух сторон масляной краской, исправление изоляции и утепление будки расширительного бака.

34. Периодический осмотр металлических дымовых труб отопительных котельных, анкерных болтов, растяжек и периодическая окраска конструкций.

XIII. Вентиляция

1. Ремонт вентиляционных сборных коробов.

2. Устранение подсоса воздуха в вентиляционных шахтах на чердаке, поддержание в исправности дроссель-клапанов в шахтах.

3. Частичный ремонт вентиляционных коробов в помещениях с укреплением существующих плит и промазкой трещин, а также укрепление вентиляционных жалюзийных решеток.

4. Мелкий ремонт моторов, калориферов и их регулировка.

5. Ремонт отдельными местами металлических воздуховодов, смена подвесок и средств крепления.

XIV. Водопровод и канализация

1. Ремонт запорной арматуры, водоразборных кранов у раковин, умывальников, ванн и пр., а также смена уплотнений в пожарных кранах, установка ограничителей (дроссельных шайб) перед водоразборной арматурой.

2. Регулирование и ремонт бачков, смена или припайка поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового крана, установка ограничителей для держек, очистка бачков от известковых отложений и ржавчины.

3. Укрепление расшатанных раковин, унитазов, умывальников, уплотнение мест присоединения их к раструбам фасонных труб.

4. Смена резиновых муфт и манжет у унитазов, смена, ремонт и укрепление сидений.

5. Замена новыми отдельных поврежденных унитазов, писсуаров, умывальников и кухонных раковин.

6. Подчеканка раструбов и уплотнение стыков, а также укрепление канализационных и водопроводных труб постановкой дополнительных крючков.

7. Смена в крышке ревизий резиновых прокладок.

8. Устранение конденсата на бачках в водопроводно-канализационных трубах.

9. Утепление трубопроводов обмоткой, устройство коробов с засыпкой и пр.

10 Устранение неплотностей и течи в соединениях трубопровода ванных колонок.

11. Укрепление и замена дымоотводящих патрубков дровяных и газовых ванных колонок с устройством разделов и постановкой предтопочных листов.

12. Очистка, промывка и ремонт водонапорных баков на чердаках зданий, оборудование их запирающимися крышками и утепление, а также ремонт арматуры.

13. Устройство и ремонт водопроводных наружных выпусков для поливки улиц и дворов в летнее время.

14. Смена небольших участков трубопровода при устранении неплотностей, протечек и засоров в трубах.

15. Ремонт и замена отдельных негодных фасонных частей, трапов, сифонов, ревизий.

16 Ремонт тепловой изоляции трубопроводов в местах возможного промерзания.

17. Испытание сети трубопровода гидравлическим давлением

18. Очистка и ремонт внутренних пожарных кранов.

XV. Горячее водоснабжение

1. Очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.
2. Мелкий ремонт насосов и электромоторов
3. Притирка, ремонт и замена водоразборных кранов, устранение неплотностей в трубопроводах, утепление их и осуществление разных мелких работ, аналогично перечисленным в предыдущих разделах: «Центральное отопление», «Водопровод и канализация».
4. Ремонт отдельных водонагревательных колонок для ванн.
5. Ремонт изоляции горячих трубопроводов
6. Ремонт душей и арматуры к ним.

XVI. Электроосвещение и силовые проводки (внутри здания)

1. Перетяжка обвисшей внутренней электропроводки и постановка дополнительных креплений со сменой установочной арматуры (выключатели, патроны, розетки и пр.) в лестничных клетках, чердаках и служебных помещениях.
2. Смена отдельных участков электропроводки до ввода в квартиры.
3. Снятие и восстановление электропроводки при выполнении штукатурных работ.
4. Ремонт групповых распределительных и предохранительных щитков и коробок.
5. Проверка заземления оболочки электрокабеля
6. Проверка целости изоляторов и замена новыми
7. Замена приборов учета и устройство защиты электроустановок, находящихся на балансе жилищно-эксплуатационной организации.
8. Ремонт автоматических фотоэлектровыключателей

Примечания: 1. При очередном планово-предупредительном (профилактическом) текущем ремонте, проводимом один раз в 3 года, могут выполняться работы по капитальному ремонту элементов здания, если их производство не может быть отложено до очередного планового капитального ремонта. 2. Перечень работ по текущему ремонту лифтов приведен в «Положении о планово-предупредительном ремонте лифтов», утвержденном МКХ РСФСР.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ НЕПРЕДВИДЕННОГО ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Максимальный срок выполнения ремонта
Кровля	
Свищи в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение водосточных труб, воронок, колен, отметов и расстройство их креплений	5 суток

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Максимальный срок выполнения ремонта
Стены и фасады	
Нависающие, теряющие связь со стенами отдельные кирпичи в кладке и особенно в перемычках, элементы архитектурного оформления фасадов, отслаивающаяся штукатурка и лепные элементы карнизов (ограждения около аварийных мест должны быть поставлены немедленно)	1 сутки
Несквозные трещины и неплотности в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами . . .	То же
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов и форточек:	
в зимнее время	»
» летнее »	5 суток
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки
Примечание. До исправления пользование печами должно быть прекращено немедленно.	
Сантехническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка в трубопроводах и их сопряжениях с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования	Немедленно
Неисправности мусоропровода	1 сутки
Электрооборудование	
Неисправности аварийного порядка в электрооборудовании (короткое замыкание, выключение тока в квартире)	Немедленно
Лифт	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Примечания: 1. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

2. Премии рабочим жилищно-эксплуатационных организаций выплачиваются только при условии устранения неисправностей не позже, чем в сроки, указанные в настоящем приложении.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

НЕИСПРАВНОСТИ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ И СПОСОБЫ ИХ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ И УСТРАНЕНИЯ

Система центрального отопления

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
			Котлы и оборудование котельной	
1	Трещины в секциях чугунных котлов	Подтеки, свистящий звук от вытекания воды	а) Быстрое наполнение системы водой через котлы	а) Подпитывать систему только через обратную магистраль; на спускной линии от котлов установить обратный клапан
			б) Завалы грязи в нижней части котлов	б) Промывать ежегодно котлы со спуском воды через нижние отверстия в лобовой секции
			в) Отложение накипи на внутренней поверхности секций	в) Очищать котлы выщелачиванием или водным раствором ингибированной соляной кислоты. Устранить причины утечки воды из системы и не допускать без особой нужды опорожнения ее
			г) Форсунки или газогорелочные устройства не соответствуют по типу и системе котлам	г) Заменить устройства (они должны обеспечить равномерный нагрев топочного пространства по длине и его объему)

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
2	Течи в ниппельных соединениях чугунных котлов	Просачивание воды в топку котла (течь в верхнем ниппеле); ухудшение тяги из-за скопления воды в борове (течь в нижнем ниппеле)	а) Ниппели не подогнаны к горловинам б) Чрезмерное уплотнение ниппельных соединений асбестовым шнуром в) Коррозия ниппелей	а) Перебрать котлы с устранением причины обнаруженных дефектов б) То же в) То же
3	Зазоры размером более 2 *мм* между секциями котла	Отклонение языков пламени в нижней части топки котла; высокая температура отходящих газов	а) Некачественная сборка котлов б) Применение чрезмерно большого количества асбестового шнура для уплотнения ниппельных соединений	Перебрать котлы, а в зимнее время промазать зазоры мастикой из огнеупорной глины с мелкорубленным асбестом (в качестве временной меры)
4	Течи в стальных котлах	Просачивание воды в топку или зольник (течь во внутреннем барабане); ухудшение тяги из-за отсыревания обмуровки (течь в наружном барабане)	а) Коррозия стенки	а) Проложить асбестовый шнур между кирпичной опорой и котлом. Немедленно устранить трещины обмуровки, через которые к отходящим газам подмешивается холодный воздух. Уменьшить подпитку котлов водой, для чего надо устранить все причины ее утечки из системы. Очистить все поверхности котла от золы по окончании отопительного сезона

			б) Течь в заклепках и швах из-за быстрого наполнения системы водой через котлы	б) Подпитывать системы водой только через обратную магистраль; на спускной линии от котлов установить обратные клапаны
5	Выпучины в стальных котлах	Сильное покраснение металла (в начале появления неисправности); деформация стенки в месте неисправности	а) Наличие слоя накипи б) Вода загрязнена маслами	а) Очищать ежегодно котлы зубилом или шарошечной головкой б) Провести пробные анализы воды в том случае, когда она поступает в котел не из водопровода. При прогибе до 70 *мм* выправить выпучину с одновременным нагревом стенки, при большем прогибе вырезать поврежденный участок и приварить заплату
6	Недостаточное повышение температуры воды и давления пара в котле	а) Чрезмерно низкая температура воды	а) Недостаточная поверхность нагрева котлов б) Плохое качество топлива в) Неисправная дутьевая установка	а) Устроить дутьевые топки или увеличить поверхности нагрева котлов б) Применить топливо, указанное в проекте, или изменить топку в соответствии с применяемым топливом в) Устранить неплотности в приточном воздуховоде (определяется по появлению пузырей над полом котельной, заливаемым водой из брандспойта) и местах присоединения воздуховода и дутьевой коробки к вентилятору, очистить вентилятор от грязи, подтянуть ослабевший ремень передачи (или

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
				заменить плоскоременную передачу на клиноременную)
			г) Недостаточная тяга, создаваемая дымовой трубой	г) Нарастить дымовую трубу (по проекту)
			д) Наличие накипи и сажи	д) Очистить котел от накипи, сажи и золы
		б) Чрезмерно низкая температура обратной воды	а) Плохое состояние или отсутствие изоляции на обратной магистрали	а) Исправить изоляцию
			б) Затопление участка обратной магистрали в канале грунтовыми водами	б) Устроить гидроизоляцию канала или проложить обратную магистраль в асбестоцементных трубах-футлярах
		в) Чрезмерно низкое давление пара в котле	в) Недостаточная высота выкидного предохранительного устройства или не отрегулирован грузовой предохранительный клапан	в) Увеличить высоту выкидного устройства до требуемой величины или отрегулировать предохранительный клапан
7	Повышенный перепад температур воды в подающей и обратной магистралях	Температура горячей воды нормальная, а обратной — чрезмерно низкая	а) В системе циркулирует количество воды меньше расчетного. Насос имеет недостаточную производительность	а) Очистить корпус насоса от грязи, натянуть ремень передачи (или заменить плоскоременную передачу клиноременной), увеличить число оборотов насоса (по расчету) или заменить его более производительным
			б) Сопротивление системы из-за плохого монтажа или наличия в трубах отложений грязи и солей больше проектного	б) Увеличить число оборотов насоса (по расчету) или заменить его более мощным
			в) Не полностью открыты какие-либо задвижки в котельной или тепловом пункте	в) Полностью открыть все задвижки у работающих котлов и насоса или отремонтировать неисправную задвижку (если она полностью не открывается)
			г) Плохое состояние или отсутствие изоляции трубопроводов	г) Исправить изоляцию
			д) Трубопроводы, проложенные в подпольном канале или под землей, залиты грунтовой водой	д) Устроить гидроизоляцию канала или проложить обратную магистраль в асбестоцементных трубах-футлярах
8	Пониженный перепад температур воды в подающей и обратной магистралях	Температура горячей воды нормальная, а обратной — чрезмерно высокая	Чрезмерно велика производительность насосов	Уменьшить число оборотов насосов или прикрыть задвижки у них
9	Разрушение газоходов обмуровки котлов	Ухудшение тяги и выбивание газов из котла в помещение котельной	Плохое качество кладки, форсированная работа котла при невысохшей обмуровке; осадка	Обеспечить устройство фундамента и обмуровки; первые несколько дней топить котлы с малой форсировкой

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
			котла из-за недоброкачественной кладки фундамента	
10	Недостаточная тяга	Недостаточное повышение температуры воды или давления пара	а) Отсыревание борова (определяется по пониженной температуре отходящих газов)	а) Устроить гидроизоляцию борова или дренаж грунтовых вод
			б) Неплотности борова (определяется по отклонению пламени свечи, поднесенной к месту неплотности в борове	б) Заделать неплотности глиняным раствором, оштукатурить и покрасить борова
			в) Засоры в межсекционных газоходах	в) Очищать межсекционные газоходы от золы, мелкого топлива и нагара не менее 2—3 раз в течение отопительного периода
			г) Неплотное прилегание кожуха к чугунному котлу	г) Тщательно подогнать к котлу кожух и прочистные крышки его, проложить между кожухом и котлом асбестовый картон, промазать огнеупорной глиной с мелким асбестом все щели по краям кожуха
			д) Засоры в борове и устье дымовой трубы	д) Устранить засоры, отремонтировать обрушившуюся часть кладки борова, сжечь опалубку свода, оставшуюся внутри борова, устроить чистки вблизи мест поворота боровов
			е) Сечение дымовой трубы недостаточно	е) Нарастить трубу (по проекту)
			ж) Открыт шибер за неработающим котлом	ж) Объяснить кочегарам недопустимость этой ошибки
			з) В котельную поступает мало наружного воздуха (проверяется по степени улучшения тяги при открывании входной двери в котельную)	з) Устроить приточную вентиляцию с выпуском неподогретого приточного воздуха за котлами
11	Неисправность насосов ручного действия	Прекращение подачи воды	а) Неплотное прилегание клапанов (насос «Альвейлер»)	а) Сменить прокладки под клапанами
			б) Чрезмерно большой зазор между крыльчаткой и корпусом (насос «Альвейлер»)	б) Заменить насос новым
			в) Неплотное прилегание крышки к корпусу (насос «Альвейлер»)	в) Заменить чрезмерно толстую прокладку новой толщиной не более 3 *мм*
			г) Изношен манжет поршня (насос БК)	г) Сменить манжет
12	Неисправности циркуляционных насосов	а) Чрезмерный шум при работе	а) Неправильная сборка насоса	а) Устранить неисправность

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
			б) Неправильное центрирование насоса и двигателя на одной оси	б) Соединить насос с двигателем болтами с резиновыми прокладками
			в) Слабая затяжка болтов на полумуфтах	в) Устранить неисправность
			г) Применение металлических сшивок для ременной передачи	г) Применять только сыромятные сшивки
			д) Чрезмерно большое число оборотов насоса	д) Заменить насос новым, обеспечивающим нужные производительность и давление при меньшем числе оборотов (определяется по расчету)
			е) Отопительные трубопроводы жестко заделаны в стенах или перекрытиях	е) В этих местах трубу заключать в гильзу, заполненную звукоизолирующим материалом
			ж) Наличие заусенцев и наплывов в напорной части насоса или переходном патрубке	ж) После разборки насоса срубить или зачистить переносным наждачным кругом имеющиеся заусенцы или наплывы
			з) Недоброкачественно выполненный фундамент создает вибрацию или движение насоса вдоль фундамента	з) Сменить фундамент на новый с упругими прокладками между насосом и фундаментом. Лучший результат дает установка насоса на виброосновании с пружинными и стальными амортизаторами
			и) Жесткое присоединение трубопроводов к насосу	и) Присоединять трубопроводы при помощи вставки из армированного резинового шланга
		б) Недостаточны производительность и давление, создаваемые насосом	а) Сильное скольжение ремня	а) Подтянуть ремень или заменить плоскоременную передачу клиноременной
			б) Засорение лопастей насоса	б) Очистить колесо
			в) Подсасывание воздуха через сальники или фланцы на всасывающей трубе	в) Подтянуть сальник или сменить его набивку; подтянуть фланцы или сменить прокладку между ними
			г) Колесо насоса вращается в обратную сторону (неправильное включение двигателя в электросеть)	г) Устранить неисправность
			д) Открыта или негерметична задвижка у обводной линии у насосов	д) Закрыть плотно задвижку на обводной линии или, в случае необходимости, отремонтировать
		в) Чрезмерный нагрев насоса или двигателя	а) Насос засорен грязью и песком	а) Разобрать и очистить насос

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
			б) Сильно затянут сальник (насос после выключения двигателя останавливается не постепенно, а сразу)	б) Ослабить сальник или сменить его
			в) Заедание или повреждение смазывающего кольца	в) Устранить причину заедания кольца или сменить его
			г) В смазке много грязи и песка	г) Удалить смазку, промыть подшипники керосином и заполнить смазочные коробки качественной смазкой
13	Неисправность дутьевых вентиляторов	а) Чрезмерный шум при работе	а) Чрезмерно большое число оборотов	а) Заменить вентилятор новым, обеспечивающим нужные производительность и давление при меньшем числе оборотов
			б) Местная деформация кожуха вентилятора	б) Устранить неисправности
			в) Разбалансировка колеса	в) То же
			г) Применение металлических сшивок ремня	г) Применять только сыромятные сшивки
			д) Вибрация фундамента	д) Сменить фундамент на новый с упругими (резиновыми) прокладками между вентилятором и фундаментом
			е) Непосредственное присоединение воздуховодов к вентилятору	е) Присоединить воздуховоды к вентилятору при помощи мягких вставок из промасленного брезента
			ж) Глухая заделка воздуховода в стенах дома	ж) В месте пересечения стены воздуховод заключать в гильзу из кровельной стали с заполнением кольцевого пространства между воздуховодом и гильзой звукоизолирующим материалом
		б) Производительность вентилятора недостаточна (определяется на глаз по незначительному изменению форсировки котла при включении дутья)	а) Вентилятор засорен посторонними предметами	а) Всасывающее отверстие следует затянуть металлической сеткой
			б) Чрезмерно толстый слой шлака или топлива в топке	б) Слой кускового антрацита должен быть не более 200 *мм*, а бурого угля — 80 *мм*
14	Неисправность задвижки	Плотно закрытая задвижка пропускает воду	Отложение солей на дисках	Для удаления отложений шпинделя всех задвижек необходимо один раз в неделю передвигать до крайних положений несколько раз. Неисправную задвижку разобрать и пришабрить ее дисковые кольца и гнезда

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
			Трубопроводы, нагревательные приборы и арматура	
15	Недогрев и непрогрев отдельных стояков системы	Чрезмерно низкая температура воды, выходящей из стояка	а) Неполное открытие крана	а) Устранить дефекты крана или сменить его
			б) Наличие воздушных пробок	б) Выверить уклоны магистральных трубопроводов, устанавливать только проточные воздухосборники
			в) Засор в верхней или нижней части стояка	в) Устранить засор, разобрав неисправную часть стояка
			г) Сужение проходного сечения стояка пробкой с чрезмерно длинной резьбой, завернутой в тройник на стояке (для спуска из него воды или впуска воздуха)	г) Уменьшить длину резьбы пробки
			д) Циркуляция воды через воздушные трубы системы с нижней разводкой	д) Устраивать петли около воздухосборников и устанавливать вентили на воздушных трубах стояков. Прикрывать вентили до тех пор, пока циркуляция воды через воздушную трубку не прекратится (труба при этом перестанет нагреваться)
			е) Система не отрегулирована	е) Отрегулировать краны на стояках так, чтобы температура воды, выходящей из всех стояков, была примерно одинакова. Указания по регулированию отопительных систем жилых домов даны в конце приложения
16	Недогрев или непрогрев отдельных приборов	Чрезмерно низкая температура воды, выходящей из прибора	а) Наличие контруклонов, мешков и горбов на подводках	а) Переделать проводку
			б) Зазоры внутри прибора у места входа воды в сгон на обратной подводке, длинная резьба которого ввернута в пробку прибора	б) Раззенковать и очистить от заусенцев сгоны, ввертываемые длинной резьбой внутрь прибора
			а) Засорение трубы металлом во время сварки подводок	в) Заменить подводку
			г) Смят конец чрезмерно длинной резьбы в кране двойной регулировки (резко уменьшилось в этом месте сечение трубы)	г) Разобрать подводку и отрезать смятый участок резьбы

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
			д) Чрезмерно длинная резьба, завернутая в тройник или крестовину, что создает большое сопротивление проходу воды в прибор	д) Разобрать подводку и уменьшить длину резьбы до нормальной величины
			е) Система не отрегулирована	е) Отрегулировать систему кранами на стояках и у всех приборов так, чтобы температура воды, выходящей из всех приборов, была примерно одинакова
17	Недостаточная теплоотдача нагревательного прибора	Чрезмерно высокая температура воды, выходящей из прибора	а) Неправильная установка радиатора	а) Радиатор должен быть установлен строго вертикально и находиться от пола на 60 *мм*, от подоконной доски на 50 *мм* и от стен на 30 *мм*
			б) Нагревательный прибор закрыт мебелью или предметами домашнего обихода	б) Расстояние от прибора до мебели должно быть не менее 60 *мм*
			в) В нагревательном приборе много грязи	в) Тщательно промыть прибор (2—3 раза).
			г) Поверхность нагревательного прибора меньше проектной величины	г) Сверить поверхность установленного прибора с проектной ее величиной и соответственно, в случае необходимости, ее увеличить
			д) У ребристой трубы выбито более 10% ребер	д) Заменить неисправную ребристую трубу новой
			е) В результате механических воздействий смяты ребра конвектора плинтусного типа	е) Демонтировать конвектор и выправить ребра при помощи деревянного шаблона и молотка
18	Неисправность бетонных отопительных панелей	а) Наличие щелей по периметру панелей	а) Некачественный монтаж или температурные деформации	а) Снизу в стык между панелями подлить цементный раствор, а сверху и с боков законопатить жгутом из льняной пряди и затем зачеканить цементным раствором
		б) Течи из труб, заделанных в панель	б) Некачественное изготовление панелей	б) Разрушить слой бетона в месте течи, устранить ее при помощи газовой сварки (операционным швом), опрессовать панель и заделать поврежденный участок панели бетоном
			в) Коррозия трубопровода	в) Выявить и устранить причину коррозии трубопровода панели, заменить проржавевший участок трубопровода
		в) Непрогрев или недогрев панели	а) Наличие засоров	а) Произвести промывку стояка, к которому присоединена панель, после чего отключить кранами все па-

Продолжение прил 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
				нели стояка, (кроме непрогреваю-щейся) и дополнительно промыть стояк
			б) Система не отрегулирована	б) Отрегулировать систему в соответствии с Указаниями по регулированию отопительных систем жилых домов
19	Неисправность системы воздушного отопления	а) Неравномерная температура воздуха в жилых помещениях	Система не отрегулирована	Отрегулировать систему при в средней за отопительный период температуре наружного воздуха путем прикрытия шиберов на каналах, через которые воздух поступал в помещения, где отмечена температура воздуха выше нормы
		б) Чрезмерно низкая температура воздуха в большинстве помещений	а) Недостаточна поверхность нагрева калориферов	а) Увеличить поверхность нагрева калориферов согласно соответствующему расчету
			б) Ребра калориферов покрыты пылью и грязью	б) Очистить калориферы пылесосом или промыть их при помощи шланга
			в) Через притворы окон и дверей в нижние этажи здания поступает наружный воздух в количествах, значительно превышающих норму	в) Уплотнить притворы окон и дверей прокладками или отремонтировать переплеты
20	Неисправность радиаторов	а) Течи в ниппельных соединениях	а) Ниппельные соединения уплотнены льняной прядью или сухими картонными прокладками	а) Снять и разобрать неисправные приборы, удалить имеющиеся уплотнения и собрать радиатор с уплотнением проваренными в олифе прокладками из картона, а в системах с перегретой водой из паронита
		б) Разрыв секций радиатора	б) Повышение давления в системе, присоединенной к тепловым сетям ТЭЦ или районных котельных	б) Заменить неисправные радиаторы новыми. При включении системы необходимо открывать задвижку на обратной магистрали, а при отключении сначала закрывать задвижку на горячей магистрали

Водопровод и канализация

Утечка воды из трубопроводов

1	Утечка воды из дворового водопровода	Значительное увеличение расхода воды, определяемого по показаниям водомера; наличие промоин и осадки грунта; просачивание воды через стенки канализаци-	Коррозия труб, находящихся в грунте	Предупреждение: изоляция стального трубопровода; его очищают до металлического блеска, покрывают грунтовкой (одна часть битума на четыре части бензина), а затем накладывают слой горячей битумной мастики, одновременно обинтовывая трубу по спирали лентой гидроизола или мешковины. Сверху наносят еще слой битумной мастики

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
		онных колодцев вблизи места утечки; появление воды в подвале		Устранение: замена поврежденного участка трубопровода (работа выполняется организацией, на балансе которой находится поврежденный трубопровод)
2	Утечка воды внутри домового водопровода	а) Утечка воды из местных повреждений оцинкованных труб	а) Плохое качество оцинковки труб	а) Заменить поврежденные участки новыми
		б) Утечка воды из труб в местах глухой заделки их в бетонных перекрытиях	б) Усиленное ржавление труб	б) Трубу через бетонное перекрытие пропускать в стальной гильзе так, чтобы верхний ее конец выступал на 5—10 *мм* выше пола
		в) Утечка воды через проржавевшие сгоны	в) Коррозия сгонов большей частью с чрезмерно глубоко нарезанной на них резьбой	в) Заменить сгоны
3	Неисправность водомера	Замеряемый по водомеру расход воды резко увеличился или уменьшился при неизменившемся потреблении воды в доме	Длительная эксплуатация водомера	Проверяют водомер на месте, для этого ночью закрывают домовую задвижку, записывают показатели водомера, сливают значительное количество воды через контрольный кран за водомером в мерное ведро и определяют, сходится ли это количество с разностью отсчетов на водомере. Если количество воды не сходится с разностью отсчетов, водомер заменяют
		Смывные бачки		
4	Неисправность смывного бачка типа «Эврика»	Вода из бачка и смывной трубы уходит в унитаз	а) Шаровой кран не отрегулирован, вода переполняет бачок	а) Подогнать внутрь рычаг, соединяющий поплавок с золотником; клапан закроется раньше, и уровень воды в баке не поднимается выше верха стакана сифона
			б) Сработалась уплотняющая прокладка, надетая на ниппель	б) Сменить прокладку
			в) Поверхность гнезда под резиновой прокладкой или нижний торец стакана заржавели или имеют раковины, через которые просачивается вода	в) Устранить раковины без разборки бачка можно приспособлением, состоящим из стержня с рукояткой, на котором прикреплен отрезок плоского драчевого напильника, обточенного под круг диаметром 70 *мм* Приспособление вращают в гнезде бачка до устранения всех раковин и шероховатостей в гнезде. Нижний торец стакана очистить напильником и шкуркой
			г) Резиновый клапан золотника сработался и имеет неплотности	г) Сменить клапан

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
			д) В поплавок проникает вода — он не поднимается	д) Поплавок подлежит замене
			е) В гнезде золотника образовались раковины — на его торцовой или внутренней поверхности	е) Проход гнезда обрабатывают разверткой до тех пор, пока поверхность прохода станет ровной. Затем в проход вставляют обрезок медной трубки, наружный диаметр которой равен внутреннему диаметру прохода, припаивают трубку к торцовой поверхности гнезда и затем эту поверхность обрабатывают фрезой и точильным камнем.
			ж) Давление в водопроводе чрезмерно велико и часто меняется, что приводит к разрегулировке клапана	ж) При минимальном давлении в сети отрегулировать вентили у бачков так, чтобы вода поступала в них под этим давлением с малым расходом (0,03—0,05 *л/сек*)
			з) Колокол сорван с места от резкого натяжения цепочки и ось рычага сифона вышла из пазов корпуса	з) Ограничить вертикальный ход держки, установив на стене кронштейн, через который пропускается цепочка или стальной пруток, имеющие ограничитель хода (шайба, планка), упирающийся в кронштейн. Располагают ограничитель по месту
5	Неисправность смывного бачка типа «Экономия»	Вода из бачка поступает в унитаз	а) На перегородке между воздушной и приемной камерами сифона имеется трещина	а) Если трещина неустранима (путем пайки), сифон заменить новым
			б) В винипластовом поплавке трещины	б) Сменить поплавок
			в) На кольцевой кромке имеются заусенцы или раковины	в) Устранить неисправность приспособлением, описанным в п. 4в
			г) При резком рывке цепочки клапан выскочил из гнезда и сливное отверстие сифона осталось незакрытым	г) Установить держку, описанную в п. 4в
			д) Поплавок не отрегулирован, вода переполняет сифон и выливается в смывную трубу	д) Отрегулировать поплавок, для чего ослабляют регулировочный винт, поворачивая его влево на 0,5 оборота, что позволяет рычагу вместе с поплавком занять самое низкое положение в проушине рычага, после чего винт плотно прижать. Если после перестановки рычага утечка не прекратится, необходимо удлинить золотник. Для этого отключают воду, отвертывают гайку, снимают диафрагму,

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
				вынимают золотник и в отверстие канала (где помещается золотник) вставляют резиновую прокладку толщиной 2—3 мм и диаметром 5—6 мм. Затем устанавливают и регулируют положение поплавкового и подъемного рычага в вертикальной плоскости
			е) Резиновая прокладка не обеспечивает герметичной посадки клапана (наличие неисправности определяется при снятой крышке путем подъема резиновой трубки выше поверхности воды в бачке)	е) Клапан удаляется из бачка и обследуется плоскость резиновой прокладки. Мелкие неровности ее могут быть разглажены гладким металлическим бруском. При наличии глубоких вмятин прокладку заменяют
6	Неисправность фаянсового бачка типа «Компакт»	Вода из бачка поступает в унитаз	а) Утечка воды между резиновой грушей и седлом: груша в результате длительного пользования потеряла эластичность; на рабочей поверхности седла имеется ржавчина; искривились тяга или рычаг; шайба лежит на рычаге и препятствует опусканию груши до необходимого предела	а) Заменить грушу новой; снять гнездо и очистить его тонкой наждачной бумагой от ржавчины; выправить тягу и рычаг; отогнуть рычаг так, чтобы увеличить расстояние между ними и шайбой
			б) Утечка воды через перелив сифона: изношена резиновая диафрагма — вода поступает в бачок при верхнем положении поплавка; пластмассовый поплавок имеет трещины; не отрегулирован рычаг поплавка	б) Заменить диафрагму новой; заменить поплавок новым; рычаг регулируют так, чтобы вода в бачке находилась на уровне ниже перелива на 10 *мм*
			в) Медленное наполнение бачка водой	в) Засорились отверстия клапана
			Трубопроводы и арматура	
7	Вода при периодическом и малом расходе имеет бурый оттенок		Вместо оцинкованных труб установлены черные	Сменить черные трубы оцинкованными
8	Конденсация водяных паров из воздуха на поверхности труб	Интенсивное отпотевание водопроводных стояков подводок в уборных и ванных	а) Не работает вытяжная вентиляция в уборных или ванных	а) Прочистить вытяжные каналы и устранить щели и неплотности в чердачных вентиляционных коробах. Для притока воздуха в помещение необходима щель 15—20 *мм*

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
				между полом его и дверью; установить над шахтой дефлектор
			б) Имеет место значительная утечка воды через смывные бачки или водоразборные краны, присоединенные к отпотевающему стояку	б) Устранить утечки. Если отпотевание в обоих случаях не устранено, изолировать трубы. В летнее время с этой целью их тщательно вытирают и обматывают слоем толя, прикрепляемого к трубам проволокой. Затем на трубу по спирали накладывают два слоя войлока или минеральной ваты толщиной 40 *мм*, укрепляют его проволокой, обматывают сверху слоем мешковины и окрашивают масляной краской
9	Неисправность арматуры	а) Утечка воды из водоразборного крана	а) Неплотность сальника	а) Подтянуть сальниковую гайку или сменить набивку сальника
		б) Утечка воды из кранов с поворотным носиком	б) Изношена уплотнительная прокладка	б) Сменить прокладку
			в) Кран нельзя полностью закрыть — сработались нижние витки нарезки шпинделя крана	в) Подложить под стержень золотника колечко необходимой толщины из медной проволоки: кран закроется при более высоком положении шпинделя
			В результате длительной эксплуатации образовалась неплотность между поворотной пробкой носика и корпусом его	Притереть пробку к корпусу и уплотнить ее прижатием гайки
10	Замерзание водопроводных труб, проложенных по помещениям, имеющим отрицательную температуру воздуха	Прекращение поступления воды. Повреждение труб	а) Не выполнены мероприятия, могущие повысить температуру в помещении	а) Закрыть все слуховые окна на чердаке, по которому проложены водопроводные трубы; заделать отдушины в цоколе здания, где трубы проложены в подполье; вставить стекла и отремонтировать двери
			б) Не изолированы трубы	б) На чердаках, в подвалах и холодных пристройках трубы изолировать двумя слоями войлока или минеральным войлоком и заключить в деревянный короб, заполненный опилками, смоченными известковым раствором. В холодных помещениях утеплять трубы минеральным войлоком с последующей оклейкой миткалем и окраской масляной краской. Изолировать водонапорные баки и их трубопроводы. Ночью во время сильных морозов сливать понемногу воду через кран в подвале (например, в котельной)
11	Вода не поступает к водоразборным точкам	а) Вода не поступает к водоразборным точкам на	а) Недостаточное давление в месте присоединения домового	а) Установить на чердаке водонапорный бак (необходимо разрешение Горводопровода и органов са-

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
		верхних этажах в дневное время	водопровода к городской сети в дневное время. Загрязнена сетка водомера. Установлен водомер, создающий чрезмерно большое сопротивление	нитарного надзора) или установить насос, повышающий давление в домовой сети Очистить сетку водомера от грязи Заменить водомер с согласия Горводопровода
			В результате длительной эксплуатации грязевые, солевые и другие отложения значительно уменьшили сечение труб. Во время ремонта в трубопровод попали твердые предметы и мусор, создающие частичный засор (обычно он находится вблизи мест поворота линии и перехода с большего диаметра на меньший, а также у крестовин, тройников и в вентилях)	Сменить трубы, если к тому же износ их значителен Разобрать трубопровод и устранить засор
		б) Вода не поступает к водоразборным приборам на верхних этажах в любое время суток	б) Те же причины, что в п. 11а	б) Установить два насоса: один рабочий, второй запасной; в пунктах б, в, д те же способы устранения, что в п. 11а
			в) Неисправен обратный клапан, находящийся на обводной линии насоса (проверяется по улучшению работы при отключении работающего насоса и включения запасного)	
			г) Неисправен обратный клапан, установленный между водомером и насосами или на обводной линии насоса	в) Разобрать, прочистить и собрать клапаны (притереть золотник при наличии на его поверхности неровностей и раковин)
		в) Вода не поступает в водоразборные приборы одного стояка	а) Засор в начале этого стояка	а) Устранить засор
			б) Вода в стояке замерзла	б) Отсоединить стояк от магистрали и произвести его отогрев, начиная снизу при помощи горячей воды
12	Неисправность водопроводного бака	а) Вода непрерывно поступает в переливную трубу	а) Неисправен шаровой кран (см. п. 4а—ж)	а) См. п. 4а, в, г—ж
		б) Вода переполняет бак	б) Вода поступает в бак через расходную тру-	б) Разобрать, прочистить, притереть золотник и собрать обратный кла-

Продолжение прил. 7

№ п.п	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
			бу. Неисправен шаровой кран и засорена переливная труба	пан на расходной трубе. См. п. 4а, в, г—ж. Разобрать, прочистить и собрать переливную трубу
		в) Коррозия стенок	в) Подтеки воды со стенок или дна	в) Очищать бак от грязи два раза в год и окрашивать ежегодно. Проржавевшее место вырезать и заварить заплатой
		г) Чрезмерное охлаждение воды в баке	г) Бак расположен открыто на чердаке	г) Помещать в закрытом помещении, запертом на ключ
13	Наличие гидравлических ударов в трубах	Шум в трубах	а) Чрезмерно быстрое движение воды из-за ее утечки	а) Устранить утечки воды в смывных бачках и водоразборных кранах
			б) Сужение внутреннего сечения трубы	б) Разобрать трубы и сменить поврежденный участок трубы
			в) Вибрация резинового уплотнения в вентилях	в) Уплотнительные прокладки вентилей делать из кожи
			г) Неправильное устройство фундамента насоса	г) Фундамент насоса должен быть изолирован от стен и фундаментов зданий. Необходимо устанавливать насос на упругих (резиновых или пружинных) прокладках
			д) Заделка нагнетательного трубопровода (от насоса) в стене дома	д) В месте пересечения стены трубу заключить в гильзу из кровельной стали с заполнением кольцевого пространства между гильзой и трубой звукоизолирующим материалом
			Внутренняя канализационная сеть	
4	Наличие неплотностей в канализационных трубах и неудовлетворительная вентиляция стояка	Наличие канализационных газов	а) Прекращение действия вытяжных канализационных труб из-за обледенения или заноса концов их снегом	а) Восстановить на вытяжных трубах флюгарки. Привести в исправное состояние вытяжные трубы
			б) Испарение воды в водяных затворах сифонов под раковинами, умывальниками и ванными во временно пустующих квартирах	б) Перед отъездом жильцов все сифоны в квартире залить керосином или машинным маслом
			в) Отсутствие сифонов или пробок в них, лопнувшие манжеты на унитазах, неплотно закрытые крышки и неплотности в стыках труб	в) Устранить указанные неисправности
			г) Разложение жировых веществ, отложившихся на санитарных приборах	г) Обязать жильцов систематически чистить санитарные приборы пастой или другими моющими составами или раствором стиральной

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
				соды (две столовые ложки на 1 л горячей воды) с последующим ополаскиванием горячей водой
15	Неисправность санитарных приборов	а) Отбитая эмаль на поверхности	а) Небрежная эксплуатация приборов жильцами	а) Отбитую эмаль восстановить при помощи клея БФ и сухих цинковых белил, предварительно очистив обрабатываемую поверхность наждачной бумагой и промыв ее бензином. Обработка заключается в нанесении последовательно 4—5 слоев клея и затем сухих белил (с просушкой каждого слоя). Общая толщина слоев должна достичь слоя эмали
		б) Поломка проушин в унитазе	б) То же	б) Крепить унитаз к полу двумя деревянными рейками с боковых сторон унитаза, а к цементному или плиточному полу — цементным раствором
		в) Поломка выпусков у фаянсовых приборов	в) Соединение приборов с сифонами или канализационными трубами на цементном растворе	в) Соединение приборов с сифонами или трубами производить на смоляной пряди и суриково-меловой замазке (4 части мела, 1 часть сухого сурика и 1 часть олифы)
16	Замерзание стояков в домовой канализации	Прекращение работы канализации	Плохое утепление канализационных труб, проложенных по неотапливаемым помещениям	Утеплить трубы, проложенные в подпольном пространстве, двумя слоями минерального войлока; трубы, проложенные по стенам, утеплить войлоком, заделать в деревянный короб и засыпать опилками слоем 5—8 см (смоченными известью). Дворовые уборные должны быть утеплены и иметь двойную дверь с пружинами
17	Засорение домовой канализации	Засоры чаще всего образуются в сифонах, длинных горизонтальных линиях и в местах поворота	а) Нарушение жильцами дома правил пользования канализацией	а) Необходимо разъяснить жильцам недопустимость нарушения правил пользования канализацией, приведенных в Правилах
			б) Не производится профилактическая прочистка домовой канализации	б) Производить не реже двух раз в год профилактическую прочистку домовой канализации ершом. Трубы прочищают гибкой стальной проволокой диаметром 10 мм, загнутой кольцом на одном конце. Прочистка сифона производится через пробки; для того чтобы они не ржавели, необходимо перед установкой смазать их поверхность тавотом
18	Неисправность приборов, находящихся в подвале дома	Во время засора дворовой канализации сточная жидкость через эти	В результате длительного бездействия установленная за приборами отключающая	Необходимо раз в месяц продвигать шпиндели канализационных задвижек до крайних положений 2—3 раза, неисправную задвижку

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
		приборы поступает в подвальные помещения	задвижка стала негерметична	разобрать, очистить ее диски и собрать с последующей проверкой герметичности (со стороны приборов)
19	Неисправность санитарно-технических блоков	а) Неплотное прилегание блоков к стенам или перегородкам или друг к другу	а) Некачественный монтаж блоков или осадочные деформации частей здания	а) Снизу панели уплотнить цементным раствором, а сверху и с боков законопатить жгут из льняной пряди и затем швы зачеканить цементным раствором
		б) Течи из труб, заделанных в блок	б) Некачественное изготовление блока или коррозия труб	б) Разрушить слой бетона в месте течи, устранить ее при помощи газовой сварки (если неисправны стальные трубы) или замены неисправного участка чугунной трубы (при помощи соединительных муфт); затем заделать поврежденный участок блока бетоном, оштукатурить и окрасить поверхность блока
		Система горячего водоснабжения		
1	Коррозия нижней части наружного барабана жаротрубного водогрейного котла	Отсыревание боровов и ухудшение тяги	Конденсация водяных паров из газов, а при сжигании угля протравление металла котла серной кислотой, образующейся при конденсации водяных паров	Питание водогрейных котлов производить через штуцер, привариваемый к котлу сверху (с установкой задвижки и обратного клапана)
2	Превышение расчетного давления в водоподогревателе (со стороны подогреваемой воды) и его разрыв	Появление на поверхности подогревателя воды, просачивающейся через изоляцию	а) Отсутствие или неисправность предохранительного клапана	а) Не реже одного раза в месяц проверять состояние клапана; он должен обеспечить невозможность превышения давления в подогревателе более чем на 10% выше допустимого рабочего
			б) Перегрев воды при отсутствии ее расхода	б) Установить на каждом подогревателе термометр и манометр с трехходовым краном
3	Котлы или водоподогреватели не обеспечивают подогрев воды в достаточном количестве до необходимой температуры	См. п 6а «Система центрального отопления»	См. п. 6а «Система центрального отопления»	См. п. 6а «Система центрального отопления»
4	Неисправности котлов горячего водоснабжения	См. п. 1—5, 9, 10 «Система центрального отопления»	См. п. 1—5, 9, 10 «Система центрального отопления»	См. п. 1—5, 9, 10 «Система центрального отопления»
5	Неисправность задвижек	См. п. 14 «Система центрального отопления»	См. п. 14 «Система центрального отопления»	См. п. 14 «Система центрального отопления»
6	Неисправность циркуляционных насосов	См. п. 12 «Система центрального отопления»	См. п. 12 «Система центрального отопления»	См. п. 12 «Система центрального отопления»

Продолжение прил. 7

№ п.п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
	Значительная разность температур воды у водоразборных приборов на разных стояках	В некоторых стояках температура воды у водоразборных приборов ниже расчетной температуры более чем на 5°	а) Наличие засора у основания отстающих стояков	а) Разобрать нижнюю часть стояка и устранить засор
			б) Стояки системы с тупиковой разводкой неотрегулированы	б) Отрегулировать расход воды по стоякам
			в) Засорена циркуляционная труба отстающего стояка (определяется на ощупь)	в) Разобрать трубу и устранить засор
			г) Отсутствует теплоизоляция горячей магистрали (в этом случае отстающим является последний стояк, считая по ходу воды)	г) Устроить изоляцию вновь
8	Коррозия труб и полотенцесушителей	Трубы и полотенцесушители ржавеют изнутри, образуя сквозные язвины	а) Разъедание труб кислородом и углекислотой, находящимися в воде	а) Не опорожнять систему, устанавливать специальные фильтры, поглощающие кислород
				Заменить полотенцесушители, устроенные из труб на сварке в виде регистров, змеевиками из оцинкованных труб или чугунными полотенцесушителями
			б) Вместо оцинкованных труб применены черные	б) Заменить черные трубы оцинкованными
			в) Плохое качество оцинкованных труб	в) Заменить поврежденные участки труб
9	Вода имеет примесь ржавчины	Бурый оттенок и неприятный вкус	Вместо оцинкованных труб применены черные	Заменить черные трубы оцинкованными
10	Неисправность арматуры	Утечка воды	а) Неплотность сальника	а) Подтянуть сальниковую гайку или заменить набивку сальника
			б) Уплотнительная прокладка сделана из резины или кожи	б) Уплотнительную прокладку сделать из листовой фибры
			в) Неплотность между поворотной пробкой арматуры и пробочным корпусом	в) Притереть пробку к корпусу и уплотнить ее прижатием гайки
11	Пониженная температура воздуха в ванных комнатах	Недостаточный прогрев полотенцесушителей	а) Отсутствие или большой диаметр отверстия диафрагмы на обратном трубопроводе системы	а) Установить диафрагму с диаметром отверстия, определенным расчетом
			б) Воздушная пробка в верхней части стояка	б) Установить краны для выпуска воздуха в высших точках стояков или переделать верхние их части, присоединив водоразборный кран на верхнем этаже к циркуляционному стояку перед полотенцесушителем

Продолжение прил. 7

№ п. п.	Неисправность	Признаки неисправности	Причины неисправности	Способы предупреждения или устранения неисправности
			в) Наличие грязевых отложений	в) Ежегодно промывать циркуляционные стояки
			г) Недостаточное открывание отключающей арматуры на трубопроводах	г) Устранить причины недостаточного открывания арматуры
		Система электроснабжения		
1	Обрыв скрытой проводки	Отсутствие напряжения между проводами в конце участка при наличии напряжения в начале участка	а) Осадка здания при недостаточном запасе провода	а) Определить поврежденный участок с помощью контрольной лампы
			б) Применение чрезмерно ломких проводов	б) При необходимости замены провода, проложенного в канале, прикрепить к концу поврежденного провода отрезок провода нужной длины; одновременно с вытаскиванием поврежденного провода в канал затягивается исправный провод
2	Короткое замыкание в скрытой проводке	Перегорание предохранителей или отключение автоматов; малое сопротивление между проводами, хотя все токоприемники отключены	в) Повреждение изоляции при монтаже, в частности острыми выступами у выхода провода из канала	Как в п. 1. В сложных случаях при поисках места короткого замыкания следует рассоединить схему в распаечной коробке и последовательно проверить отдельные участки проводов тестером или с помощью контрольной лампы
			б) Механическое давление на провод АППВ при прокладке его между плитами перекрытия в некоторых типах зданий (разрушение изоляции) АППВ в бетонном блоке нередко начинается примерно в 100 мм от края блока)	
			в) При скрытой проводке под полом и под слоем штукатурки повреждение изоляции гвоздями и т. д.	
3	Неисправность вертушечных переключателей для люстр, санузлов и т. п.	Лампы не зажигаются или не гасятся в нужной последовательности	Низкое качество переключателей	Заменить двухклавишными выключателями
4	Неудовлетворительное крепление розеток и выключателей в крупнопанельных зданиях	Розетки и выключатели шатаются; иногда крепление полностью нарушено	а) Трудность закрепления розеток и выключателей в конических отверстиях стенных панелей	а) При низком качестве ЭУИ заменить их
			б) Низкое качество электроустановочных изделий (ЭУИ)	б) При выходе из строя крепежных лапок на ЭУИ снять крепежные лапки и ЭУИ установить на распорной скобе

УКАЗАНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ОТОПИТЕЛЬНЫХ СИСТЕМ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Регулировка отопительных систем необходима для устранения как недогревов в помещениях, так и перегревов. Регулировка производится обычно при температурах воды в подающей магистрали за тепловым узлом или у котла 68° С и обратной 53° С. Перед началом регулировки полностью открывают все задвижки у котлов и на тепловых вводах в здание, а также задвижки и краны на магистралях, ветвях, стояках и у нагревательных приборов.

Если котельная снабжает теплом несколько зданий, прежде всего регулируют расходы воды по отдельным системам. Эту работу начинают с ближайшего к котельной здания, где, очевидно, из-за большого напора вода в систему будет поступать в избытке Регулируя задвижки на вводе, количество поступающей воды можно довести до нормы, причем перепад температур, определяемый по установленным на тепловых вводах термометром, будет равен перепаду воды в котлах (т е. 68—53=15°) Так, удаляясь от котельной, регулируют все присоединенные к ней системы. Затем производят регулировку отдельных стояков, регулируя установленные на обратных стояках пробочные краны.

Регулировка по стоякам должна обеспечить примерно одинаковую разность температур воды у входа и у выхода ее из стояка Эта разность должна быть близка к тем же 15°. После этого производится регулировка теплоотдачи отдельных нагревательных приборов кранами двойной регулировки. Если на отопительных стояках кранов нет, краном двойной регулировки осуществляют одновременно и первый и второй этапы регулирования.

В тупиковых двухтрубных системах отопления с верхней разводкой, не имеющих кранов на стояках, регулировку крана двойной регулировки пропзводят в зависимости от высоты его расположения по отношению к главному стояку. В такой же системе с попутным движением воды расстояние от прибора до главного стояка не имеет значения, так как кольца системы равны по длине. В тупиковых системах с нижней разводкой степень прикрытия кранов определяется только расстоянием от прибора до главного стояка

При регулировке однотрубных систем все краны двойной регулировки сначала оставляют открытыми, так как степень их прикрытия не зависит от высоты расположения прибора и расстояния от него до главного стояка При регулировании этих систем могут иметь место следующие положения:

1) в верхних этажах установилась нормальная температура, а в нижних — более низкая, в этом случае, не меняя температуру воды в котлах, следует увеличить производительность насоса, вследствие чего теплоотдача приборов нижних этажей увеличится, а на верхних этажах останется почти неизменной,

2) в верхних этажах установилась нормальная температура, а в нижних — более высокая; для устранения этого недостатка, не меняя температуры воды в котлах, уменьшают производительность насоса и тем самым уменьшают теплоотдачу приборов нижних этажей;

3) в нижних этажах установилась нормальная температура, а в верхних этажах — более высокая; необходимо уменьшить температуру воды в котлах, что снизит теплоотдачу верхних приборов, и увеличить производительность насоса. Это помешает снижению теплоотдачи нижних приборов;

4) в верхних этажах установилась чрезмерно высокая температура, а в нижних — слишком низкая; в этом случае поступают так же, как и в предыдущем случае, но еще более увеличивают производительность насоса;

5) в верхних этажах установилась чрезмерно низкая температура, а в нижних — нормальная; необходимо увеличить температуру воды в котлах до тех пор, пока температура верхних этажей не повысится до нормальной и уменьшить производительность насоса так, чтобы температура нижних этажей оставалась в норме;

6) в верхних этажах установилась слишком низкая температура, а в нижних — очень высокая; следует поступить так же, как и в предыдущем случае, но еще больше сократить производительность насосов;

7) во всех этажах установилась чрезмерно высокая и примерно одинаковая температура; в этом случае надо уменьшить температуру воды в котлах, не меняя производительности насосов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

ВРЕМЕННЫЕ НОРМЫ ПРЕДЕЛЬНОЙ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ ЖИЛОГО И ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Общая часть

1. Настоящие Временные нормы предельной продолжительности капитального ремонта объектов жилого и общественного назначения утверждены Министерством коммунального хозяйства РСФСР (приказ № 148 от 14 апреля 1969 г.).

2. Временные нормы предназначены для планирования капитального ремонта объектов жилого и общественного назначения союзно-республиканских и республиканских министерств и ведомств РСФСР и местного подчинения, а также для планирования производственной деятельности подрядных ремонтно-строительных организаций, связанной с выполнением работ по капитальному ремонту этих объектов.

3. Установленная нормативная продолжительность является предельной и может быть уменьшена с учетом особенностей конкретных объектов капитального ремонта.

4. Временные нормы распространяются на все типы жилых зданий с кирпичными или деревянными несущими стенами, а также на общественные здания, сходные по конструктивной характеристике с жилыми.

5. Временные нормы не распространяются на объекты со специфической конструктивной схемой: театрально-зрелищные предприятия с несущими конструкциями покрытий в виде ферм, рам, арок

с подлежащими ремонту монолитными железобетонными перекрытиями, несущим железобетонным каркасом. Продолжительность производства капитального ремонта этих объектов должна устанавливаться на основании проектов производства работ.

6. Подразделение показателей на нормы для комплексного и выборочного капитального ремонта основано на действующем «Положении о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» и имеет в виду под комплексным ремонтом ремонт здания в целом и под выборочным ремонт отдельных конструктивных элементов зданий, их отделки или инженерного оборудования.

7 Продолжительность капитального ремонта, принятая во временных нормах, охватывает весь период ремонта от передачи объекта заказчиком подрядчику для производства работ до сдачи капитально отремонтированного здания в эксплуатацию в установленном порядке. Временные нормы учитывают выполнение всего комплекса строительных работ по встроенным детским и лечебно-профилактическим учреждениям и конторским помещениям с обычной отделкой.

Для торговых предприятий, парикмахерских, ателье и других объектов со специфическим оборудованием настоящими Временными нормами учтено время, необходимое для выполнения комплекса общестроительных, сантехнических и электромонтажных работ до сдачи встроенного помещения под монтаж оборудования и выполнения специальных отделочных работ.

8 Нормы продолжительности комплексного капитального ремонта каменных зданий установлены в двух вариантах в зависимости от степени индустриализации: для ремонта зданий с применением легких стреловых кранов, подъемников и лебедок с устройством перекрытий деревянных или из мелкоразмерных сборных конструкций и для ремонта зданий с применением башенных кранов и сборных крупноразмерных конструкций.

Применение той или другой системы нормативов определяется в зависимости от конкретных условий производства капитального ремонта зданий.

9. Нормами продолжительности выборочного капитального ремонта зданий учтены условия производства работ в эксплуатируемых помещениях.

I. Временные нормы предельной продолжительности комплексного капитального ремонта зданий

Таблица 1

Объем работ в тыс руб.	Продолжительность ремонта в месяцах		
	каменных зданий		смешанных и деревянных зданий
	с применением легких стреловых кранов, подъемников и лебедок	с применением башенных кранов крупноразмерных сборных конструкций	
До 5	3	—	3
6—10	4	—	4
11—20	4,5	4	5

Продолжение табл. 1

Объем работ в тыс руб.	Продолжительность ремонта в месяцах		
	каменных зданий		смешанных и деревянных зданий
	с применением легких стреловых кранов, подъемников и лебедок	с применением башенных кранов крупноразмерных сборных конструкций	
21—30	5	4	6
31—40	6	4	7
41—50	7	5	8
51—60	8	5	9
61—70	8,5	6	Определяется проектом производства работ
71—80	9	6	—
81—90	9,5	7	—
91—100	10	7	—
101—120	Определяется проектом производства работ	7	—
121—150	—	8	—
151—170	—	9	—
171—250	—	10	—
Более 250	—	Определяется проектов производства работ	—

Примечание. Нормы табл 1 установлены для комплексного капитального ремонта зданий со сметной стоимостью 1 м^2 жилой площади более 80 руб. и 1 м^2 полезной площади (общественных зданий) более 50 руб.

10. Нормативная продолжительность капитального ремонта установлена в месяцах как функция от объема работ в денежном выражении. Если показатель объема работ занимает промежуточное положение между двумя нормативными пределами, его округляют (например, продолжительность ремонта каменного здания при объеме работ 10,3 тыс руб должна определяться по строке «6—10 тыс. руб.», а при объеме работ 10,7 тыс. руб. — по строке «11—20 тыс. руб.», табл 1).

11. Если в результате применения коэффициентов, указанных в примечаниях к табл. 1 и 3, нормативная продолжительность ремонта будет определяться числом, содержащим десятые доли месяца, то полученное число округляется до 0,5 месяца либо устанавливаются конкретные даты начала или окончания работ.

При меньшей стоимости ремонта 1 м^2 жилой или полезной площади к нормам табл. 1 следует применять поправочные коэффициенты (табл 2).

Таблица 2

Сметная стоимость ремонта 1 м² жилой площади в руб.	Сметная стоимость ремонта 1 м² полезной площади в руб	Поправочные коэффициенты к нормативным показателям продолжительности ремонта
40—80	25—50	1,1
До 40	До 25	1,2

12. При производстве одновременно с комплексным капитальным ремонтом работ по возведению надстроек, пристроек и встроек, финансируемых по отдельным сметам, стоимость 1 м² жилой или полезной площади принимается усредненная. При этом нормативная продолжительность производства работ определяется по суммарному объему капитального ремонта и нового строительства с увеличением против норм табл. 1 на 0,5 месяца.

13. При наличии встроенных в жилые здания помещений нежилого назначения их полезная площадь приводится к условно жилой путем умножения на коэффициент 0,65.

14. При разделении ремонтируемого здания на очереди единовременно представляемая подрядчику часть дома считается отдельным объектом.

II. Временные нормы предельной продолжительности выборочного капитального ремонта зданий

Таблица 3

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов и видов работ по выборочному ремонту объектов	Продолжительность ремонта при объеме работ в тыс. руб.					
		до 1	1,1—2,5	2,6—5	5,1—10	10—15	более 15
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Смена отдельных участков перекрытий с выполнением санитарно-технических и электромонтажных работ:						
	а) в каменных зданиях	1	1,5	2	3	3,5	4
	б) в деревянных зданиях	1,5	2	2,5	3,5	4	5

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов и видов работ по выборочному ремонту объектов	Продолжительность ремонта при объеме работ в тыс руб.					
		до 1	1,1—2,5	2,6—5	5,1—10	10—15	более 15
1	2	3	4	5	6	7	8
2	Смена отдельных участков перекрытий без выполнения санитарно-технических работ:						
	а) в каменных зданиях	1	1,5	2	2,5	3	3,5
	б) в деревянных зданиях	1	2	2,5	3	3,5	4,5
3	Ремонт стен, цоколей, лестниц в деревянных зданиях	1	2	2,5	3	—	—
4	Ремонт полов и столярных изделий	1	1,5	2	2,5	3	4
5	Ремонт внутренней отделки	1	1,5	2,5	3,5	4,5	5
6	Ремонт гидроизоляции подвалов	0,5	1	1,5	2,5	—	—
7	Устройство вновь гидроизоляции подвалов:						
	а) рулонной . . .	1	1,5	2,5	3,5	—	—
	б) мастичной . . .	1,5	2	3	4	—	—
8	Ремонт крыш (независимо от материала покрытия) при площади:						
	а) до 100 м² . . .	0,5	1	1,5	—	—	—
	б) » 100—300 м² .	1	1,5	2	—	—	—
	в) » 300—700 м² .	1,5	2	2,5	3	—	—
	г) более 700 м² . .	2	2,5	3	3,5	—	—
9	Ремонт фасадов:						
	а) в каменных зданиях	1	2	2	3	4	4
	б) в деревянных зданиях	0,5	1	—	—	—	—
10	Ремонт инженерного оборудования зданий .	0,5	1	2	3	4	—
11	Прочие работы (ремонт печей, вентиляционных каналов и пр.) . . .	1	1,5	2	3	—	—

Примечания: 1. При одновременном производстве на объекте 2—3 видов работ общая нормативная продолжительность принимается по наибольшей для соответствующих видов и объемов работ с коэффициентом 1,2.

2 При необходимости выполнять одновременно с гидроизоляцией комплекс общестроительных работ в подвалах к нормам, указанным в графах 3 и 4, добавлять 0,5 месяца, графах 5 и 6 — 1 месяц, а при оборудовании спецпомещений — соответственно 1 и 2 месяца.

III. Временные нормы предельной продолжительности работ по повышению благоустройства зданий

Таблица 4

№ п.п.	Наименование работ	Продолжительность при объеме работ в тыс. руб.			
		до 1	1,1—2,5	2,5—5	более 5
1	Устройство вновь и реконструкция системы центрального отопления	1	2	2,5	3
2	Устройство вновь и реконструкция водопровода, канализации, водоснабжения	1	2,5	3	3,5
3	Устройство вновь и реконструкция газификации зданий (включая перевод печей на газ)	1,5	2,5	3,5	4
4	Устройство вновь и реконструкция наружных коммуникаций . . .	0,5	1	1,5	2
5	Благоустройство дворовых участков	0,5	1	1,5	2
6	Устройство вновь и реконструкция электроосвещения	1	1,5	2	2,5

Примечание. Нормы табл. 4 установлены для случаев, когда одновременно с работами по повышению благоустройства в здании не производится комплексный или выборочный капитальный ремонт. При этом в нормах учтена необходимость выполнения восстановительных работ, связанных с работами по повышению благоустройства (разработка печей, заделка отверстий в перекрытиях и стенах, необходимые отделочные работы и т. д.).

При проведении работ по повышению благоустройства одновременно с комплексным ремонтом здания предельная продолжительность ремонта принимается по табл. 1.

Если одновременно с выполнением работ по повышению благоустройства производится выборочный ремонт конструктивных элементов, необходимость в котором не связана с работами, общая продолжительность производства работ определяется в порядке, указанном в примечании 2 к табл. 3.

СПОСОБЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЭКСПЛУАТИРУЕМЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОСТЕЙШИХ ПРИБОРОВ И ИНСТРУМЕНТОВ

В процессе технической эксплуатации зданий нередко требуется определить осадки, развитие трещин и деформаций, прочность отдельных конструктивных элементов, а также температуру, влажность воздуха, воздухообмен, загазованность помещений, теплозащитные качества и звукоизоляцию ограждающих конструкций, вид и степень повреждения древесины и т. д. Объективная оценка состояния конструктивных элементов дома и его оборудования может быть дана путем проведения инструментальных исследований специализированными организациями.

Предварительные выборочные наблюдения за состоянием конструкций эксплуатируемых жилых домов с применением простейших приборов и инструментов (например, определение развития деформаций в конструкциях, температуры и влажности воздуха в помещениях, эффективности работы вентиляционных каналов в кухне, санузлах и др.), а также выявление косвенных признаков, обусловливающих наличие дефектов конструкций, следует производить силами жилищно-эксплуатационных организаций.

Специализированные организации привлекаются в более сложных случаях для выявления и оценки состояния конструкций и разработки мероприятий по устранению выявленных недостатков.

При наличии видимых повреждений дома (неравномерная осадка, трещины, прогибы, местные просадки и т. д.) необходимо определять причину и степень опасности дефекта простейшими способами, а в случае дальнейшего развития этих повреждений своевременно выполнять необходимые охранные работы, обращаться в специализированные организации для устранения повреждений и сообщать об этом в вышестоящую организацию для последующего решения вопроса.

Простейшие приборы и инструменты для контрольно-измерительных работ, рекомендуемые для оснащения жилищно-эксплуатационных организаций, приведены в табл. 1. Правила пользования приборами имеются в прилагаемых к ним паспортах.

Простейшие способы определения состояния конструктивных элементов, а также температурно-влажностного режима помещений и уровня шумов приведены ниже.

Неравномерная осадка фундаментов наиболее часто появляется в начальный период эксплуатации здания, когда происходят осадки основания. Позднее это может возникнуть при изменении влажностного режима грунтов основания вследствие застройки смежных участков новыми зданиями, возведения подземных сооружений, устройства прудов, углубления подвалов, возникновения оползней и т. д.

Признаки неравномерной осадки фундаментов: возникновение в стенах трещин, клиновидное раскрытие стыков в крупнопанельных зданиях, искривление горизонтальных элементов здания (цоколя, рядов кладки, стыков, перекосы конструктивных элементов, отклонение стен здания от вертикали). Наблюдение за осадками дома следу-

ет вести с момента обнаружения первых признаков появления деформации с помощью геодезических инструментов. Помимо неравномерной осадки фундаментов деформации стен здания могут возникнуть вследствие перегрузок, температурных влияний и т. д. Внешними признаками появления дефекта является отклонение стен от вертикали и выпучивание с появлением вертикальных трещин во внутренних стенах и образованием щелей между перекрытием (полом) и стеной, частичным выходом из гнезд балок или штраб плит перекрытий. Иногда при выпучивании на наружных стенах образуются горизонтальные трещины.

Наблюдения за горизонтальными смещениями верхних частей здания проводятся одновременно с наблюдением за осадками фундаментов или самостоятельно.

Появление отклонения стен от вертикали может быть установлено с помощью теодолита с насадкой и отвеса.

Геодезические измерения осадок и смещений сопровождаются визуальными наблюдениями за зданием с фиксированием появившихся трещин. Для осмотра внешних частей здания применяется полевой бинокль.

Наблюдение за трещинами производится при помощи маяков. Маяки устанавливают на наружных и на внутренних поверхностях стен на наиболее развитых и характерных трещинах. Обычно крепятся два перекрывающих трещину маяка: один в месте наибольшего раскрытия, другой у конца ее

Маяки толщиной не более 10 мм изготовляются из строительного гипса. Для измерения трещин по ширине на поверхности маяка по обе стороны от середины наносятся риски. Наличие продолжающейся деформации стен определяют по возникновению и изменению ширины трещины на маяке. Маяки устанавливают на основной материал стены (удаляется штукатурка).

Одновременно с установкой маяков наносят на схемах разверток стен здания положение каждой трещины. При этом условными обозначениями указывают места установки маяков. На маяках и чертежах ставят номера и дату установки маяков

Наблюдение за маяками должно вестись в течение длительного периода при продолжающемся росте деформации. Осмотр их проводится через неделю после установки, а затем один раз в месяц. При интенсивном трещинообразовании обязателен ежедневный контроль.

В случае если деформации стабилизировались, наблюдения за маяками прекращаются через 2—3 недели Результаты осмотров заносятся в журнал наблюдений. В журнале должны быть отражены: фамилии и должности лиц, производивших осмотр и составивших акт, перечень номеров маяков с датами установки каждого, а также сведения о состоянии маяков во время осмотра, для маяков, поставленных в конце трещины, кроме того, сведения об удлинении трещины; данные о проведенной замене разрушившихся маяков новыми, сведения об отсутствии или появлении новых трещин и установке на них новых маяков.

Наблюдения за прогибами конструкций перекрытий и лестниц должны быть организованы при обнаружении прогибов потолка, зыбкости перекрытия и лестничных маршей, смещения проступей лестницы от низа окрашенной панели стены. Для того чтобы установить изменение деформации во времени, измерения прогибов производятся через каждые 3 месяца в течение года. Если будет установлено, что деформация превышает нормативную или продолжает

нарастать, то наблюдения за конструкцией должны продолжаться с измерением прогибов ежемесячно (при этом принимаются меры по обеспечению безопасности проживания). Измерение прогибов перекрытий производится прогибомером.

Необходимость в определении прочности несущих конструктивных элементов возникает в тех случаях, когда появляются внешние признаки нарушения целостности конструкций (прогибы, выпучивания, нарастающие деформации, значительные увлажнения).

Из существующих методов оценки прочности бетона и каменной кладки в сооружениях наиболее удобными и доступными являются механические способы испытаний, не требующие разрушений. Из механических методов испытания может быть использован прибор для определения прочности материала (ПМ).

При определении прочности каменной кладки предварительно надо отбить штукатурку.

О недостаточной связи штукатурки и облицовки с материалом конструкций свидетельствуют выпуклости на отделанных поверхностях, местные разрушения отделки, большое количество трещин. Прочность сцепления штукатурки и облицовки с материалом стены и границы отслоения последних можно установить посредством легкого простукивания поверхности деревянным молотком. Удары по отслоившейся облицовке вызывают глухой звук.

Определение прочности кладки простукиванием одновременно дает возможность установить качество сцепления кирпича с раствором. При недостаточном сцеплении от ударов происходит выкрашивание раствора, выявляется подвижность отдельных кирпичей в кладке.

Испытанием на прочность должна проверяться кладка простенков и наиболее нагруженных сплошных участков стен на высоте, удобной для удара молотком.

Исследование прочности кладки может производиться также путем простукивания зубилом, ломом, скарпелью, шлямбуром. При этом выявляется однородность, плотность и массивность кладки, а также ориентировочная прочность камня, кирпича или бетона:

кирпич прочный (марки 100 и выше) при скользящих ударах молотком искрит и звенит;

известковый бутовый камень пониженной прочности (марки менее 100) относительно легко разрушается на мелкие кусочки от удара ломом или кувалдой;

кирпич слабый (марки 50 и ниже) легко рассыпается от одного удара молотком, имеющим вес 1 кг. Такой кирпич при простукивании издает глухой звук.

Прочность кладки более точно определяется лабораторным испытанием проб, отбираемых непосредственно из конструкций, в соответствии с требованиями ГОСТ 8462—62, ГОСТ 5301—51.

Признаками, свидетельствующими о недостаточной толщине защитного слоя в железобетонных панелях стен и перекрытий, являются выступающая на поверхности арматура, местные разрушения защитного слоя, появление на конструктивных элементах ржавых пятен. Последние также свидетельствуют о начавшейся коррозии арматуры железобетона.

Косвенные признаки коррозии металла — ржавые пятна или потеки на наружной поверхности стен около мест заделки в нее металлических элементов (балок, поддерживающих балконные плиты,

упоров пожарных лестниц, поручней балконов, крепления водосточных труб и других элементов).

Одновременно с проверкой состояния балок осматривается кладка, расположенная под опорами.

Внешними признаками, характеризующими неудовлетворительный температурно-влажностный режим помещений и ограждающих конструкций или их частей, являются: резкие колебания температуры воздуха и ее значительные понижения в морозные и ветреные дни, дутье из окон, волглость вещей из хлопчатобумажных и льняных тканей, серовато-грязные пятна и полосы на белых поверхностях ограждений и плесень на поверхностях ограждающих конструкций, выпадение конденсата (инея), потеки и др. Недостаточный воздухообмен сопровождается затхлостью и сыростью воздуха, длительным сохранением запахов.

Измерение температурно-влажностных и других параметров, характеризующих эксплуатационные качества помещений, производится с применением следующих приборов:

а) температура воздуха ($t°$) — термометрами, термографами;

б) влажность воздуха помещений G — психрометрами настенными и аспирационными, гигрографами;

в) температура на поверхности стен (τ) — термометрами стеклянными, термощупами (полупроводниковыми термометрами со шкалой от +50 до —50° и для определения температуры приборов отопления со шкалой 0—100°).

Температура и влажность воздуха помещений измеряются в центре комнаты на высоте 1,5 м. Температура на поверхности стен измеряется в середине простенка в двух-трех точках или на поверхности панели на расстоянии 1,5 м от пола (вдали от нагревательных приборов).

Температура и влажность воздуха помещений измеряются при наличии резких колебаний, повышении или понижении температуры в них, в случае появления повышенной сухости или повышенной влажности воздуха;

г) скорость движения воздуха у вентиляционных решеток, окон (v) — анемометрами крыльчатыми.

Скорость движения воздуха в вентиляционных каналах кухонь и санузлов измеряется по центру вентиляционной решетки (или в пяти точках: в центре и углах решетки);

д) воздухопроницаемость стыков и стен и воздухопроницаемость притворов окон (i) — прибором ДСКЗ-1 (измеритель воздухопроницаемости);

е) загазованность в кухнях (содержание в воздухе CO и CO_2) — газоанализаторами.

Замеренные величины t, τ, пересчитанные на расчетные температуры наружного и внутреннего воздуха, а также G, i и др. сопоставляются с нормируемыми СНиП величинами, приведенными в табл. 2, что позволяет выявить теплозащитные качества ограждения и требования по их улучшению.

Отбор проб из материалов ограждений на влажность производится в зоне отсыревания на всю глубину конструкции в трех точках шлямбуром с внутренним диаметром 8—12 мм или электродрелью с редуктором. Такие материалы, как минеральная вата, извлекаются из панели металлическим крючком. Отобранные материалы укладывают в бюксы, в которых взвешиваются не позже чем через 3 ч и сушатся в сушильном шкафу до постоянного веса.

Нормами допускается ориентировочная оценка шума в помещениях от инженерного или встроенного оборудования по допустимым суммарным уровням. Для жилых комнат предельно допустимый суммарный уровень шума должен приниматься в соответствии с санитарными нормами допустимого шума в жилых домах и на территориях жилой застройки.

Измерение суммарных уровней шума производится шумомерами и другой специальной аппаратурой.

Измерение уровня шумов в жилых домах обычно выполняют специализированные организации, которые и разрабатывают мероприятия по устранению повышенного уровня шумов от инженерного, встроенного оборудования, а также от бытового шума (путем локализации шума в источнике, улучшения звукоизоляции ограждающих конструкций и другими мерами).

Основные указания по повышению звукоизоляции конструкций дома приведены в приложении 10.

Для проведения инструментальных замеров на стадии приемки домов в эксплуатацию (в новом строительстве, после капитального ремонта и реконструкции дома), а также периодического контроля состояния конструкций или оборудования целесообразно организовать контрольно-измерительные станции при городских (районных) жилищных управлениях, оснастив их передвижными лабораториями. Выборочные вскрытия закладных деталей крупнопанельных зданий в процессе эксплуатации следует производить в соответствии с пп. 7.9—7.12 «Методических указаний по инструментальному обследованию полносборных жилых домов при приемке и в процессе эксплуатации зданий», утвержденных МЖКХ РСФСР в 1970 г. (ОНТИ АКХ, 1971 г.).

При составлении технической документации на капитальный ремонт проводятся обследования в соответствии с «Методическими указаниями по техническому обследованию эксплуатируемых зданий», утвержденными МЖКХ РСФСР.

Таблица 1

Простейшие приборы и приспособления для обследования технического состояния помещений и конструкций зданий

№ п.п.	Наименование прибора	Назначение прибора
1	Уровни	Ориентировочный замер прогибов и перекосов
2	Отвесы	Замер отклонений или смещений от вертикали
3	Лупы (5—10-кратное увеличение)	Определение микротрещин, изменений поверхности кладки и окраски, состояния древесины
4	Набор металлических линеек и угольников разных размеров с делениями	Измерение линейных размеров конструкций

Продолжение табл. 1

№ п.п.	Наименование прибора	Назначение прибора
5	Микрометры	Измерение толщины элементов металлических конструкций
6	Ножи	Отбор проб, зачистка поверхностей
7	Набор сверл	Определение состояния и проб древесины
8	Шлямбуры	Отбор проб из каменных ограждений
9	Слесарные молотки	То же
10	Рулетка измерительная РС-10, РС-20	Измерение линейных размеров
11	Бинокль	Осмотр конструкций
12	Штангенциркуль	Измерение линейных размеров
13	Термограф М-16	Непрерывная запись температуры воздуха
14	Термощуп (измеритель температуры)	Измерение температуры поверхности конструкций и приборов отопления
15	Гигрограф М-32	Непрерывная запись влажности воздуха
16	Психрометр аспирационный	Измерение влажности и температуры воздуха
17	Бытовой психрометр	То же
18	Анемометр ручной (крыльчатый)	Измерение скорости воздушных потоков
19	Термометры ртутные (наружные от —50 до +50—100°)	Определение температуры воздуха
20	Термометры комнатные	Определение температуры внутреннего воздуха
21	Прибор для определения прочности материала (ПМ)	Определение прочности бетона в конструкциях

Таблица 2

Нормируемые СНиП показатели микроклимата жилых и вспомогательных помещений, температурного режима и воздухопроницаемости ограждающих конструкций жилого дома

№ п.п.	Наименование показателей	Норма
1	Температура воздуха в помещениях жилых комнат	18; 20 для 1 климатической зоны
2	Влажность воздуха в помещениях в %	30—60
3	Суточные колебания температуры воздуха в жилых комнатах в град	+1,5
4	Перепад между расчетной температурой внутреннего воздуха и температурой поверхности пола в град	Не более 2
5	Перепад между расчетной температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности бесчердачных покрытий и чердачных перекрытий в град	» » 4
6	То же, наружных стен в град . . .	» » 6
7	Кратность воздухообмена в 1 ч или количество удаляемого воздуха из помещения (при вытяжке):	
	жилая комната квартиры и общежития	3 м³/ч на 1 м² площади комнат
	кухня квартиры, кухня и кубовая общежития (в негазифицированных зданиях)	3 м³/ч, но не менее 60 м³/ч
	кухня квартиры и общежития в газифицированных зданиях . .	Не менее 60 м³/ч при 2-конфорочных плитах, 75 м³/ч при 3-конфорочных плитах и 90 м³/ч при 4-конфорочных плитах
8	Коэффициент воздухопроницаемости окон с деревянными переплетами в кг/м²·ч·мм вод. ст.	
	а) одинарных и спаренных окон:	
	с уплотнением притворов из полушерстяного шнура . . .	8
	с уплотнением притворов . .	6,1
	с уплотнением притворов из пенополиуретана	3,6
	б) балконных дверей:	
	с уплотнением притворов из полушерстяного шнура . . .	10
	из губчатой резины	7,5
	с уплотнением притворов из пенополиуретана	4,4

Примечание. В тех случаях, когда уплотнению подлежат не все переплеты, прокладки устанавливаются у внутренних переплетов.

ОСНОВНЫЕ УКАЗАНИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЗВУКОИЗОЛЯЦИИ КОНСТРУКЦИЙ ДОМА

1. Для снижения воздушных шумов, проникающих через межквартирные перегородки, до уровня, допускаемого нормами, проводятся следующие работы:

а) вскрывают пол у основания перегородки и проверяют правильность ее установки на перекрытие. При наличии пустого пространства под перегородкой (например, при установке межквартирных перегородок перпендикулярно металлическим или железобетонным балкам) необходимо установить диафрагмы-заглушки из кирпича, бетона и других материалов, обеспечивающих плотную заделку этого пространства.

При установке перегородок по несущей плите перекрытия необходимо проверить плотность заделки щелей под перегородкой и при наличии сквозных пустот произвести плотное проконопачивание антисептированной паклей с заделкой раствором на глубину 2 см заподлицо с поверхностью перегородки;

б) устраняют все щели в местах примыкания перегородок к стенам и потолку. Сквозные щели тщательно заделывают, широкие щели проконопачивают антисептированной паклей или войлоком с заделкой штукатурным раствором на глубину 2 см с каждой стороны перегородки. Сквозные трещины шириной более 0,3 мм должны быть расшиты до размеров, позволяющих произвести проконопачивание. Поверхностная затирка сквозных щелей раствором не устраняет в должной мере проникания звука в соседнее помещение;

в) уплотняют швы внутренних стен в крупнопанельных жилых домах жгутами пороизола или гернита, для чего следует предварительно удалить из швов раствор. Диаметр жгутов пороизола подбирается с учетом их обжатия на 40—50% при заведении в шов. Пороизол заводится в швы насухо (без мастики изол). Снаружи шов заделывается цементно-песчаным раствором. При заведении пороизола в шов нельзя его растягивать. Стыки жгутов пороизола выполняют вчетверть. Заделка пороизолом предотвращает образование сквозных трещин при осадке дома;

г) сквозные отверстия в панелях перегородок с электропроводкой уплотняют асбестовой или шлаковой ватой.

2. Звукоизоляция однослойных перегородок из плотных тяжелых материалов (бетона, кирпича, шлакобетона) при весе их меньше предусмотренного в СНиП II-В.6-62 «Ограждающие конструкции. Нормы проектирования» (менее 350 кг/м^3) может быть повышена устройством дополнительных слоев с одной или двух сторон перегородки из двух слоев мягкой древесноволокнистой плиты. Плиты прибивают к деревянным рейкам толщиной 5 см, укрепляемым к перегородке через 60 см друг от друга. Рейки располагают только в вертикальном направлении. Сверху древесноволокнистые плиты закрывают одним слоем сухой штукатурки и обоями. Древесноволокнистые плиты могут быть заменены одним слоем сухой штукатурки, но с обязательным заполнением шлаковой ватой или минеральным войлоком воздушного промежутка между перегородкой и сухой штукатуркой.

Дополнительные слои следует выполнять после проведения всех

работ по устранению сквозных щелей и отверстий (п. 1) и доводить их до плиты перекрытия.

3. В зависимости от материала и конструкции межквартирных перегородок, величины их звукоизолирующей способности и характера дефектов выполняют следующие виды работ по улучшению их звукоизоляции (см. таблицу).

4. Для улучшения звукоизоляции глухих (без дверей) межкомнатных перегородок из гипсобетонных панелей или мелкоразмерных несгораемых плит выполняют все работы по устранению сквозных щелей и отверстий, предусмотренные в п. 1. В перегородках, выполненных из мелкоразмерных плит, необходимо проверить заполнение раствором горизонтальных и вертикальных швов между отдельными плитами и при наличии пустот произвести проконопачивание швов с заделкой раствором. В отдельных случаях (например, в коммунальных квартирах) рекомендуется произвести усиление звукоизоляции межкомнатных перегородок дополнительными слоями с двух сторон перегородки в соответствии с п. 2.

Конструкция и материал межквартирных перегородок	Вес в кг/м²	Вид работ по улучшению звукоизоляции
Кирпичные перегородки толщиной в 1 кирпич, шлакобетонные толщиной 20 *см* (при объемном весе шлакобетона 1600 кг/м³), железобетонные толщиной 14—15 см (при объемном весе бетона 2400 кг/м³), керамзитобетонные толщиной 20 см	350—390	Устранение сквозных отверстий, уплотнение швов в соответствии с п. 1 а, б Дополнительные слои с целью повышения звукоизолирующей способности перегородок не устраиваются
Кирпичные перегородки толщиной 0,5 кирпича, шлакобетонные толщиной менее 14 см	200—300	Устранение сквозных отверстий, уплотнение швов в соответствии с п. 1 а, б Устройство дополнительных слоев в соответствии с п. 2 с одной стороны перегородки
Из двух гипсобетонных панелей толщиной 7 см с воздушным промежутком 6 см двойные железобетонные перегородки из панелей толщиной 4 см (в доме серии ОД, К-7)	160—180	Устройство дополнительных слоев из мягких древесноволокнистых плит с двух сторон перегородки в соответствии с п. 2

5. Для повышения звукоизолирующей способности перегородок из гипсоволокнистых плит толщиной 4 см следует установить на одной стороне перегородки два слоя сухой штукатурки по рейкам толщиной 3—5 см в соответствии с «Инструкцией по звукоизоляции

перегородок и перекрытий в капитально ремонтируемых и эксплуатируемых жилых домах», утвержденной МКХ РСФСР.

6. Улучшение звукоизоляции межкомнатных перегородок с дверными проемами может быть достигнуто только в том случае, если одновременно с усилением звукоизоляции перегородки будут приняты меры по звукоизоляции дверей.

Звукоизоляция дверей улучшается за счет применения в притворах дверей упругих уплотняющих прокладок из профилированной резины, губчатой резины или фетра и устройства уплотняющего нижний притвор двери порога или фартука-волокуши из резины или фетра. Если имеется необходимость в значительном повышении звукоизоляции дверей, то легкие двери (например, двери с остеклением) заменяют более тяжелыми (сплошными) и обивают их дерматином по слою антисептированного войлока или ваты.

7. При неудовлетворительной звукоизоляции перекрытия необходимо:

а) вскрыть полы для проверки качества замоноличивания стыков настилов перекрытия и мест примыкания их к стенам, проверить наличие, материал и толщину звукоизолирующих прокладок, отделяющих пол от перекрытия и стен;

б) при обнаружении неплотностей между настилами и в местах их примыкания к стенам необходимо стыки расчистить и залить раствором на расширяющемся цементе. Пол следует восстанавливать, соблюдая требования к толщине и материалу звукоизолирующих прокладок согласно СНиП II-В.6-62, СНиП II-Л.71 «Жилые здания. Нормы проектирования».

Прокладки должны быть уложены не только под пол, но и по периметру комнаты для отделения пола от стен. Упругие прокладки не следует прибивать к лагам, а плинтусы необходимо крепить только или к полу или к стенам. Пол должен быть плотным, без щелей.

8. В зданиях, выходящих на шумные магистрали, с целью снижения звукопроницаемости через спаренные оконные переплеты и дверные (балконные) полотна при ремонте окон и балконных дверей рекомендуется устанавливать изнутри стекла большей толщины (4—5 мм).

9. При весе несущей части перекрытия менее 250 кг/м^2 эффективное улучшение звукоизолирующей способности от воздушного шума может быть достигнуто заменой полов по лагам полами из панелей или сборных плит весом не менее 50 кг/м^2, укладываемых на ленточные или сплошные прокладки из минераловатных плит или древесноволокнистых мягких плит.

Работа по замене полов выполняется в процессе капитального ремонта жилых домов [1].

10. Основными путями проникания в жилые помещения шумов, возникающих при работе оборудования, являются:

а) передача шумов по конструкциям зданий (стенам, перегородкам, перекрытиям);

б) по воздуху, а затем через перекрытия и стены, если их звукоизолирующая способность недостаточна;

в) по каналам и воздуховодам.

---

[1] Схемы усиления звукоизолирующей способности перекрытий и межквартирных перегородок приведены во «Временной инструкции по технической эксплуатации крупнопанельных жилых домов», утвержденной МКХ РСФСР в 1966 г.

11. Для устранения шума от оборудования, встроенного в жилые дома, следует изолировать агрегаты (насосы, станки, холодильные агрегаты) от стен и перекрытий, разместив их на виброизолирующем основании, усилить звукоизолирующую способность стен и перекрытий, отделяющих жилые помещения, где установлено оборудование, поставив глушители шума на воздуховодах.

12. Устранение шумов от оборудования производится в соответствии с указаниями, изложенными в следующих документах:

«Инструкции по устранению шумов лифтов в жилых домах» (с чертежами виброизолирующих и звукоизолирующих устройств), утвержденной МКХ РСФСР;

«Инструкции по устранению шумов от оборудования домовых механизированных прачечных» (с чертежами виброизолирующих и звукоизолирующих устройств), утвержденной МКХ РСФСР;

«Инструкции по устранению шумов от оборудования встроенных отопительных котельных» (с чертежами виброизолирующих и звукоизолирующих устройств), утвержденной МКХ РСФСР;

«Альбома типовых чертежей звукоизолирующих устройств для оборудования встроенных производств и магазинов, установленного в эксплуатируемых жилых домах», утвержденного МКХ РСФСР.

13. Чертежи, приведенные в вышеуказанных инструкциях и альбоме, должны быть использованы с учетом размеров помещений, в которых размещено оборудование, расположения запорной арматуры в насосных и т. п. Заменять указанные в Инструкции материалы, размеры виброизоляторов, толщину дополнительного слоя звукоизоляции стен и перегородок и т. п. запрещается.

Следует иметь в виду, что для подавляющего большинства оборудования, размещенного в жилых домах, одно лишь повышение звукоизоляции стен и перекрытий без установки оборудования на виброизолирующие основания недостаточно для устранения шума. Поэтому прежде всего следует выполнить работы по виброизоляции оборудования с тщательным соблюдением указаний, приведенных в упомянутых инструкциях, затем провести измерение уровней шума в жилых помещениях и, если оно окажется выше нормативных значений, приступить к дополнительной звукоизоляции стен и перекрытий.

14. При возникновении шума от проводов радиотрансляционной сети следует на участках проводов и растяжек около стен и кровли установить амортизаторы (схема установки амортизаторов и их конструкция приведены во «Временной инструкции по технической эксплуатации крупнопанельных жилых домов», утвержденной МКХ РСФСР). Если причиной шума является вибрация проводов осветительной сети, необходимо закрепить их к стене дома через специальный виброизолятор.

ПРИЛОЖЕНИЕ 11

АКТ
ОБСЛЕДОВАНИЯ ОТОПИТЕЛЬНЫХ И ОТОПИТЕЛЬНО-ВАРОЧНЫХ ПЕЧЕЙ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ПЕРЕВОДА НА ГАЗОВОЕ ТОПЛИВО

Составлен «_____» _____ 197 г.

Комиссия в составе _____
(должность ИТР, жилищно-эксплуатационная организация)

_____
(ведомство, ф., и., о.)

_____ (председатель)
(ф., и., о.)

управляющего домом (коменданта), владельца дома _____

_____
(ф., и., о.) (ненужное зачеркнуть)

представителей добровольного пожарного общества _____

_____
(наименование ДПО, должность, ф., и., о.)

произвела обследование отопительных и отопительно-варочных печей

_____
(наименование и адрес объекта)

с целью определения пригодности их для перевода на газовое топливо. Комиссия установила, что требованиям «Временных технических условий на перевод отопительных и отопительно-варочных печей на газовое топливо» удовлетворяют печи и дымоходы к ним в следующих квартирах.

№ квартиры или помещения	Тип печи, размер в плане в м	Ф., и., о. ответственного за квартиру

Эти печи могут быть переведены на газовое топливо.

Не отвечают требованиям ВТУ МКХ РСФСР печи и дымоходы к ним в следующих квартирах (помещениях).

№ квартиры (помещения)	Дефекты печей и дымоходов

Указанные печи не могут быть переведены на газовое топливо до устранения дефектов. Одновременно с обследованием печей было проверено состояние дымоходов от них и вентиляционных каналов. Акт о техническом состоянии дымоходов и вентиляционных каналов прилагается.

Председатель комиссии _____

Члены комиссии _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 12

АКТ
НА ПЕРИОДИЧЕСКУЮ ПРОЧИСТКУ И ПРОВЕРКУ НА ПЛОТНОСТЬ ГАЗОХОДОВ И ВЕНТИЛЯЦИОННЫХ КАНАЛОВ

«_____»_____197 г.

Дом_____по_____ул.

Мы, нижеподписавшиеся, главный (старший) инженер управления домами (ЖЭК) №_____,

техник_____, трубочист_____
(фамилия, наименование организации)

удостоверение от_____№_____произвели осмотр технического
(число, год)

состояния оголовков, чистку и проверку на плотность газоходов, газоотводящих патрубков от газовых колонок и вентиляционных каналов газифицированных помещений_____

_____

по_____в доме_____ул._____, в кв._____

_____

Дата предыдущего обследования_____

Все перечисленные газоходы и вентиляционные каналы пригодны для дальнейшей эксплуатации на срок до _____197 г., за исключением кв. №_____, где газоходы (вентканалы) не могут быть допущены к эксплуатации по причине:

_____,

а газовые приборы подлежат отключению на основании данного акта.

Настоящий акт представляется в контору горгаза _____

_____в трехдневный срок, а при наличии неисправных каналов в день составления акта.

Один экземпляр хранится в управлении домами (ЖЭК)

Главный (старший) инженер управления домами (ЖЭК №___)

Техник управления домами (ЖЭК №___)

Трубочист _____

(фамилия, наименование организации)

ПРИЛОЖЕНИЕ 13

РАСЧЕТНАЯ ВНУТРЕННЯЯ ТЕМПЕРАТУРА В РАЗЛИЧНЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ (ПО СНиП II-А.7-71)

Жилые и вспомогательные помещения жилого дома

Жилые комнаты и общежития 18° С (в I климатической зоне принимать 20° С).

Кухни в квартирах и кубовые в общежитиях 15° С.

Комнаты для чистки одежды 18° С.

Лестничные клетки 16° С.

Ванные и душевые 25° С (при наличии установленной в ванной дровяной колонки и на газообразном топливе 18° С).

Уборные 16° С.

Умывальные 18° С.

Примечание. Расчетная внутренняя температура воздуха в различных помещениях детских садов и яслей, магазинов, ресторанов и столовых приведена соответственно в СНиП II-Л.3-62 и СНиП II-А.7-71.

ТЕМПЕРАТУРА ВОДЫ В СИСТЕМЕ ОТОПЛЕНИЯ И В НАРУЖНЫХ ТЕПЛОВЫХ СЕТЯХ ПРИ РАЗЛИЧНЫХ РАСЧЕТНЫХ ТЕМПЕРАТУРАХ НАРУЖНОГО ВОЗДУХА (С РАСЧЕТНЫМИ ТЕМПЕРАТУРАМИ ВОДЫ 95—70° С)

Наружная температура воздуха в °С	Температура в °С		Наружная температура воздуха в °С	Температура в °С	
	в котле	в обратной линии		в котле	в обратной линии
При расчетной наружной температуре воздуха —20° С					
+10	39	34	—6	71	55
+9	41	35	—7	73	57
+8	43	36	—8	75	58
+7	45	37	—9	77	59
+6	47	39	—10	79	60
+5	50	41	—11	80	61
+4	52	43	—12	82	62
+3	55	46	—13	84	63
+2	57	47	—14	85	64
+1	58	47	—15	87	65
0	60	49	—16	89	66
—1	62	50	—17	90	67
—2	64	51	—18	92	68
—3	66	52	—19	93	69
—4	68	53	—20	95	70
—5	69	54			
При расчетной наружной температуре воздуха —25° С					
+10	37	32	—8	70	55
+9	39	33	—9	71	56
+8	41	34	—10	72	56
+7	43	35	—11	74	58
+6	45	37	—12	76	58
+5	47	39	—13	78	59
+4	49	41	—14	79	60
+3	51	42	—15	81	61
+2	53	43	—16	82	62
+1	54	44	—17	84	64
0	56	46	—18	85	64
—1	58	47	—19	86	65
—2	60	48	—20	87	66
—3	61	49	—21	89	67
—4	63	50	—22	91	68
—5	65	51	—23	92	68
—6	66	52	—24	94	69
—7	68	54	—25	95	70

Наружная температура воздуха в °С	Температура в °С		Наружная температура воздуха в °С	Температура в °С	
	в котле	в обратной линии		в котле	в обратной линии
При расчетной наружной температуре воздуха —30° С					
+10	36	31	—10	69	53
+9	37	32	—11	70	54
+8	39	33	—12	72	55
+7	41	34	—13	73	56
+6	43	35	—14	75	57
+5	45	37	—15	76	58
+4	47	39	—16	77	59
+3	49	40	—17	78	60
+2	51	41	—18	80	60
+1	52	42	—19	81	61
0	53	43	—20	82	62
—1	55	45	—21	83	63
—2	57	46	—22	85	64
—3	58	47	—23	87	64
—4	59	48	—24	88	65
—5	61	49	—25	89	66
—6	63	50	—26	90	67
—7	65	50	—27	92	68
—8	66	51	—28	93	68
—9	67	52	—29	94	69
			—30	95	70
При расчетной наружной температуре воздуха —35° С					
+10	34	30	—13	69	53
+9	35	31	—14	70	54
+8	37	32	—15	71	55
+7	39	33	—16	72	55
+6	41	34	—17	74	56
+5	42	36	—18	75	57
+4	45	37	—19	76	58
+3	46	38	—20	77	59
+2	47	39	—21	78	60
+1	49	41	—22	80	61
0	51	41	—23	81	62
—1	52	42	—24	82	62
—2	53	44	—25	83	63
—3	55	45	—26	85	63
—4	56	46	—27	86	64
—5	57	47	—28	88	64
—6	59	47	—29	89	64
—7	61	48	—30	90	65
—8	62	49	—31	91	66
—9	63	50	—32	92	67
—10	65	51	—33	93	69
—11	66	51	—34	94	69
—12	67	52	—35	95	70

Наружная температура воздуха в °С	Температура в °С		Наружная температура воздуха в °С	Температура в °С	
	в котле	в обратной линии		в котле	в обратной линии
При расчетной наружной температуре воздуха —40° С					
+10	33	29	—15	68	52
+9	34	30	—16	69	53
+8	35	31	—17	70	54
+7	36	32	—18	71	55
+6	38	33	—19	72	56
+5	40	35	—20	73	57
+4	42	36	—21	75	57
+3	44	36	—22	76	58
+2	45	37	—23	77	58
+1	46	39	—24	78	59
0	48	40	—25	79	60
—1	49	41	—26	80	60
—2	51	41	—27	81	61
—3	52	42	—28	82	62
—4	53	43	—29	83	63
—5	55	44	—30	85	63
—6	56	45	—31	86	64
—7	58	46	—32	87	65
—8	59	47	—33	88	65
—9	60	48	—34	89	66
—10	61	49	—35	90	67
—11	63	49	—36	91	68
—12	64	50	—37	92	68
—13	65	51	—38	93	68
—14	66	52	—39	94	69
			—40	95	70

Примечание. При иных расчетных наружных температурах воздуха необходимо определять температуру воды в котле и обратной линии, интерполируя соответствующие величины из двух таблиц: одну с ближайшей большей и другую с ближайшей меньшей расчетной температурой наружного воздуха. Так, например, если расчетная температура составляет —23° С, то температура воды в котле при наружной температуре, равной 0°, составит

$$56+\frac{(60-56)3}{5}=58{,}5°,$$ или, округленно, 59° С.

ПРИЛОЖЕНИЕ 15

ДИАМЕТРЫ ОТВЕРСТИЙ ДИАФРАГМ У АРМАТУРЫ САНТЕХПРИБОРОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ДАВЛЕНИЯ НА ВВОДЕ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ПРИБОРА

Минимальный напор на вводе в м вод. ст.	Диаметр отверстий диафрагм в мм при расположении прибора на этаже										
	1-м	2-м	3-м	4-м	5-м	6-м	7-м	8-м	9-м	10-м	11-м
20	3 4 5	3 4 5									
25	2,5 3 4	3 4 5	3 4 5								
30	2,5 3 4	2,5 3 4	3 4 5	3 4 5							
35	2,5 3 4	2,5 3 4	2,5 3 4	3 4 5	3 4 5	3 4 5					
40	2,5 2,5 3	2,5 3 4	2,5 3 4	2,5 3 4	3 4 5	3 4 5	3 4 5	3 4 5			
45	2 2,5 3	2 2,5 3	2 2,5 3	2,5 3 4	2,5 3 4	2,5 3 4	3 4 5	3 4 5	3 4 5		
50	2 2,5 3	2 2,5 3	2 2,5 3	2 2,5 3	2,5 3 4	2,5 3 4	2,5 3 4	2,5 3 4	3 4 5	3 4 5	3 4 5
55	2 2,5 3	2 2,5 3	2 2,5 3	2 2,5 3	2 2,5 3	2,5 3 4	2,5 3 4	2,5 3 4	3 4 5	3 4 5	3 4 5
60	2 2,5 3	2 2,5 3	2 2,5 3	2 2,5 3	2 2,5 3	2 2,5 4	2,5 3 4	2,5 3 4	2,5 3 4	3 4 5	3 4 5

Примечания: 1. Первая строка горизонтальной графы для заданной величины напора относится к умывальникам, вторая — к мойкам и душевым, третья — к ваннам.

2. При большей этажности зданий и больших напорах установку диафрагм в нижних этажах следует производить с минимальными отверстиями: для умывальников — 2 *мм*, моек и душей — 2,5 *мм*, ванн — 3 *мм*.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Стр.

Введение 3

Раздел первый

Основные положения

Глава 1. Общие положения 7

Глава 2. Управление жилищным хозяйством 10

Глава 3. Порядок приемки жилищного хозяйства 12

Приемка в эксплуатацию вновь выстроенных домов 12

Приемка в эксплуатацию капитально отремонтированных жилых домов 14

Приемка жилищного хозяйства при смене руководства 17

Передача ведомственного жилищного фонда исполкомам местных Советов и инженерных сетей коммунальным предприятиям 18

Глава 4. Система осмотра жилых домов 19

Глава 5. Организация ремонта жилищного фонда и работ по его благоустройству 23

Классификация работ по ремонту жилищного фонда 23

Перечень работ по повышению благоустройства жилых домов, которые могут выполняться за счет средств, выделяемых на капитальный ремонт жилищного фонда 28

Планирование и организация текущего ремонта . . 30

Планирование и организация капитального ремонта и повышение уровня благоустройства жилых домов 35

Раздел второй

Правила эксплуатации строительных конструкций и помещений

Глава 6. Придомовая территория, фундаменты и стены подвальных помещений 38

Придомовая территория 38

Фундаменты и стены подвальных помещений . . . 40

Глава 7. Стены 40

Стр.

Каменные и крупнопанельные стены 40
Деревянные стены 45
Глава 8. Фасады 46
Отделка фасадов 46
Балконы, козырьки, лоджии и эркеры 50
Глава 9. Перекрытия 51
Железобетонные перекрытия (сборные и монолитные) 51
Деревянные перекрытия (по деревянным и металлическим балкам) 53
Сводчатые перекрытия 53
Глава 10. Полы 54
Деревянные полы 54
Полы из линолеумов и синтетических материалов . 55
Ксилолитовые полы 56
Полы керамические, мозаичные и цементные . . . 57
Глава 11. Перегородки 58
Перегородки из неорганических материалов . . . 58
Деревянные перегородки 59
Глава 12. Крыши 59
Чердачные крыши 59
Бесчердачные (совмещенные) крыши 64
Водоотводящие устройства 65
Очистка кровель от снега 66
Глава 13. Окна, двери и световые фонари 67
Окна и двери 67
Световые фонари 70
Глава 14. Лестницы 71
Каменные и железобетонные лестницы 71
Деревянные лестницы 72
Глава 15. Печи 73
Комнатные печи и кухонные очаги на твердом топливе 73
Комнатные печи и кухонные очаги на газовом топливе 74
Глава 16. Специальные мероприятия по технической эксплуатации жилого дома 75
Защита деревянных конструкций от разрушений домовыми грибками и дереворазрушающими насекомыми 75
Устранение сырости в эксплуатируемых зданиях . . 76
Устранение шумов в жилых домах 78
Противопожарная профилактика 79

Стр.

Подготовка жилых домов к зиме 80
Глава 17. Эксплуатация жилых и вспомогательных помещений жилого дома 81
Квартиры 81
Лестничные клетки 83
Чердачные помещения 86
Подвалы и технические подполья 88
Глава 18. Техническая эксплуатация жилых зданий в особых условиях 90
Общие положения 90
Районы просадочных грунтов 94
Районы подрабатываемых территорий 100
Сейсмические районы (сейсмичность более 6 баллов) 102
Районы вечной мерзлоты 107

Раздел третий

Правила эксплуатации инженерного оборудования в жилом доме

Глава 19. Центральное отопление 115
Глава 20. Горячее водоснабжение 120
Глава 21. Вентиляция 121
Глава 22. Водопровод и канализация 123
Глава 23. Внутренний водосток с крыш 125
Глава 24. Газоснабжение 127
Глава 25. Мусоропроводы 129
Глава 26. Электрооборудование 132
Глава 27. Лифты 136
Глава 28. Радио и телевидение 140
Радиотрансляционная сеть 140
Телевизионная сеть 141

Раздел четвертый

Правила эксплуатации территории, обслуживаемой жилищно-эксплуатационной организацией

Глава 29. Уборка придомовых территорий 142
Общие положения 142
Зимняя уборка 144
Весенняя уборка 147
Летняя уборка 147
Осенняя уборка 148
Глава 30. Санитарная очистка территорий 148
Глава 31. Внешнее благоустройство зданий и территорий . . 153
Эксплуатация элементов внешнего благоустройства 153

Стр.

Организация и эксплуатация хозяйственных, детских и спортивных площадок 157
Глава 32. Озеленение территории 157
Устройство и сохранение зеленых насаждений . . 157
Уход за зелеными насаждениями 159
Глава 33. Санитарно-гигиенические требования к жилому дому и придомовому участку 162

Раздел пятый

Переустройство и перепланировка жилых домов

Глава 34. Переустройство помещений в жилых домах и возведение подсобных строений 164
Глава 35. Оформление разрешений на переустройство и перепланировку помещений в жилых домах и контроль за их осуществлением 167
Приложения
1. Акт приемки-сдачи жилищного хозяйства при смене начальника, главного (старшего) инженера жилищно-эксплуатационной организации 171
2. Периодичность частичных осмотров и нормы затрат труда на их проведение 173
3. Акт общего (весеннего) осмотра здания 176
Дополнение к техническому паспорту на жилой дом (дома) и земельный участок для особых условий эксплуатации
4. Акт общего (осеннего) осмотра здания (о готовности дома к зиме) 180
5. Перечень работ по текущему ремонту жилых домов . . . 182
6. Максимальные сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного текущего ремонта отдельных частей жилых зданий и их оборудования 191
7. Неисправности инженерного оборудования и способы их предупреждения и устранения 193
7а. Указания по регулированию отопительных систем жилых домов 230
8. Временные нормы предельной продолжительности капитального ремонта объектов жилого и общественного назначения 231
9. Способы обследования технического состояния эксплуатируемых жилых домов с применением простейших приборов и инструментов 237
10. Основные указания по повышению звукоизоляции конструкций дома 244

Стр.

11. Акт обследования отопительных и отопительно-варочных печей, предназначенных для перевода на газовое топливо . 248
12. Акт на периодическую прочистку и проверку на плотность газоходов и вентиляционных каналов 249
13. Расчетная внутренняя температура в различных помещениях жилых зданий (по СНиП II-А.7-71) 250
14. Температура воды в системе отопления и в наружных тепловых сетях при различных расчетных температурах наружного воздуха (с расчетными температурами воды 95—70° С) 251
15. Диаметры отверстий диафрагм у арматуры, сантехприборов в зависимости от давления на вводе и местоположения прибора 254
Перечень литературы по применению единиц физических величин 261

Министерство
жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

ПРАВИЛА И НОРМЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Издание 3-е, исправленное
и дополненное

Редактор издательства В. А. Чекрыжов
Технический редактор И. В. Панова
Корректоры А. М. Введенская, В. И. Галюзова

Сдано в набор 21/I 1974 г. Подписано к печати 26/III 1974 г. Т-04759. Формат 84×108$^{1}/_{32}$ д. л. Бумага типографская № 3. 13,86 усл. печ. л. (уч. изд. л. 15.5). Тираж 40.000 экз. Изд. № XII-4559. Зак. № 39. Цена 88 к.

Стройиздат
103777, Москва, Кузнецкий мост, д. 9

Владимирская типография Союзполиграфпрома
при Государственном комитете Совета Министров СССР
по делам издательств, полиграфии и книжной торговли

Гор. Владимир, ул. Победы, д. 18-б.

ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ЕДИНИЦ ФИЗИЧЕСКИХ ВЕЛИЧИН

1. Проект стандарта «Единицы физических величин», 1970 г.
2. ГОСТ 16263—70. Государственная система обеспечения единства. Метрология. Термины и определения.
3. Методические указания по практическому применению государственного стандарта «Единицы физических величин» (готовятся к печати).
4. «Измерительная техника». Раздел «Конструкции», 1971, № 12; 1972, № 1—5 и 7.
5. «Промышленное строительство». Раздел «Конструкции», 1973, № 1, 3, 8.
6. Аристов Е. М. Единицы физических величин. Л., «Судостроение», 1972.
7. Бурдун Г. Д. Справочник по Международной системе единиц. М., Изд-во стандартов, 1971.
8. Бурдун Г. Д. и Марков Б. Н. Основы метрологии. М., Изд-во стандартов, 1972.
9. ВИНИТИ. Пособие для референтов, редакторов и корректоров. М., 1971.
10. Госстрой СССР. ЦНИИОМТП. Практическое пособие по метрологическому обеспечению строительного производства. М., Стройиздат, 1973.
11. Справочная книга корректора и редактора. М., «Книга» (готовится к печати).

12. Стоцкий Л. Р. Справочник по единицам физических величин. М., «Недра» (готовится к печати).
13. Стоцкий Л. Р. «Единицы физических величин — паскаль, сименс и моль» — «Физика в школе», 1973, № 2.
14. Тюрин Н. И. Введение в метрологию. М., Изд-во стандартов, 1973.

Опечатки

Стр.	Строка	Напечатано	Должно быть
45	2-я снизу	166.5	16.5.
124	13-я сверху	(СНиП II-Г.4-62 и III-Г.1-62)	(СНиП III-Г.1-62)
150	14-я снизу	п. 25.	п. 25.5.
160	10-я сверху	(см. также п. 30).	(см. также п. 29.30).
244	13-я снизу	СНиП II-В.6-62 «Ограждающие конструкции»	СНиП II-Л.1-71 «Жилые здания»
246	24-я сверху	СНиП II-В.6-62, СНиП II-Л.71	СНиП II-Л.71

Зак. 39