РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

САСКАЛИНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ ШИМАНОВСКИЙ РАЙОН

(шестой созыв)

РЕШЕНИЕ

Об утверждении Положения о порядке технической эксплуатации общественных зданий и сооружений

Принято Саскалинским сельским Советом народных депутатов 25 мая 2020 г. № 84

На основании пункта 5.2.8 Положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2005 г. № 40, и в целях обеспечения надежности и безопасности зданий и сооружений в период их эксплуатации, Саскалинский сельский Совет народных депутатов

решил:

1. Утвердить Положение о порядке технической эксплуатации общественных зданий и сооружений (приложение).

Председатель Саскалинского

сельского Совета народных депутатов С.С. Аскульская

Глава Саскалинского сельсовета Т.А. Порохова

Приложение

к решению Саскалинского сельского

Совета народных депутатов

от 25.05.2020 г. № 84

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение устанавливает состав и порядок функционирования системы технической эксплуатации общественных зданий и сооружений по перечню согласно СНиП 31-06-2009 независимо от форм собственности (далее – здания и сооружения).

1.2. Настоящее Положение является обязательным для юридических и физических лиц, осуществляющих работы по техническому обслуживанию и ремонту зданий и сооружений.

2. СИСТЕМА ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

2.1. Система технической эксплуатации зданий и сооружений представляет собой комплекс работ по контролю за техническим состоянием, техническому обслуживанию, техническому обследованию, в том числе поддержанием работоспособности и исправности, текущему ремонту, наладке, регулировке, подготовке сезонной эксплуатации отдельных элементов и зданий и сооружений в целом, осуществляемых в соответствии с нормативными требованиями по эксплуатации.

2.2. Система технической эксплуатации должна обеспечивать нормальное функционирование зданий и сооружений в течение всего периода их использования по назначению.

Сроки проведения плановых и внеплановых осмотров, обследований, ремонта зданий, сооружений или их элементов должны определяться собственником здания и сооружения или лицом, обладающим в установленном законом порядке правами осуществлять техническую эксплуатацию зданий и сооружений (далее – владелец здания и сооружения) на основе оценки их технического состояния.

При планировании ремонтно-строительных работ периодичность их проведения может приниматься в соответствии с приложением 1 (для зданий и сооружений) и приложением 2 (для элементов зданий и сооружений). Техническое обслуживание зданий и сооружений должно проводиться постоянно в течение всего периода эксплуатации.

3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

3.1. Техническое обслуживание зданий и сооружений должно включать работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания или объекта в целом и его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

Перечень работ по техническому обслуживанию зданий и сооружений приведен в приложении 3 к настоящему Положению.

3.2. Работы по техническому обслуживанию зданий и сооружений должны осуществляться владельцем здания и сооружения и(или) привлекаемой на основании договора эксплуатирующей организацией.

3.3. Контроль за техническим состоянием зданий и сооружений следует осуществлять путем проведения систематических плановых и неплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

3.3.1. Плановые осмотры должны подразделяться на общие и частичные. При общих осмотрах следует контролировать техническое состояние здания или объекта в целом, его систем и внешнего благоустройства, при частичных осмотрах - техническое состояние отдельных конструкций помещений, элементов внешнего благоустройства.

3.3.2. Неплановые осмотры должны проводиться после землетрясений, селевых потоков, ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, которые могут вызвать повреждения отдельных элементов зданий и сооружений, после аварий в системах тепло-, водо-, энергоснабжения и при выявлении деформаций оснований.

3.3.3. Общие осмотры должны проводиться два раза в год: весной и осенью.

При весеннем осмотре следует проверять готовность здания или объекта к эксплуатации в весенне-летний период, устанавливать объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и уточнять объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта в год проведения осмотра.

При осеннем осмотре следует проверять готовность здания или объекта к эксплуатации в осенне-зимний период и уточнять объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта следующего года.

При общих осмотрах следует осуществлять контроль за выполнением нанимателями и арендаторами условий договоров найма и аренды.

Периодичность проведения плановых осмотров элементов и помещений зданий и сооружений приведена в рекомендуемом приложении 5.

3.3.4. При проведении частичных осмотров должны устраняться неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр.

Выявленные неисправности, препятствующие нормальной эксплуатации, должны устраняться в сроки, указанные в приложении 4 к настоящему Положениию.

3.3.5. Общие осмотры зданий и сооружений должны осуществляться комиссиями в составе представителей владельца здания и сооружения и (или) эксплуатирующей организации.

3.3.6. Частичные осмотры зданий и сооружений должны проводиться работниками подразделений владельца здания и сооружения и(или) эксплуатирующих организаций.

3.3.7. В случае, если по итогам общих или частичных осмотров возникнет необходимость в проведении технического обследования здания и сооружения, такое обследование

проводится в соответствии с разделом 5 настоящего Положения.

3.3.8. Результаты осмотров следует отражать в документах по учету технического состояния здания и сооружения (журнал технической эксплуатации здания и сооружения). В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния здания или объекта и его элементов, выявленные неисправности, места их нахождения, причины, вызвавшие эти неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах.

Обобщенные сведения о состоянии здания или объекта должны ежегодно отражаться в эксплуатационной документации.

3.4. Владелец здания и сооружения и(или) привлеченная на основании договора эксплуатирующая организация обязаны вести учет заявок пользователей и арендаторов на устранение неисправностей элементов зданий и сооружений в соответствующем журнале. Владельцы здания и сооружения устанавливают соответствующий порядок ведения учета и устранения неисправностей, утверждают форму журнала учета заявок пользователей и арендаторов.

3.5. Для централизованного управления инженерными системами и оборудованием зданий (лифтами, системами отопления, горячего водоснабжения, отопительными котельными, бойлерными, центральными тепловыми пунктами, элеваторными узлами, системами пожаротушения и дымоудаления, освещением лестничных клеток и других инженерных систем), а также для учета заявок на устранение неисправностей элементов здания и сооружения следует создавать диспетчерские службы. Диспетчерские службы должны оснащаться современными техническими средствами автоматического контроля и управления.

3.6. В договор подряда на строительные работы, заключенный владельцем здания и сооружения с лицом, осуществляющим организацию строительства, следует включать нормы о том, что в течение 2-годичного срока с момента сдачи в эксплуатацию законченных строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом зданий (сооружений) последний обязан гарантировать качество строительных (ремонтно-строительных) работ и за свой счет устранять допущенные по его вине дефекты и недоделки.

3.7. Планирование технического обслуживания зданий и сооружений должно осуществляться владельцем здания и сооружения или эксплуатирующей организацией путем разработки годовых и квартальных планов-графиков работ по техническому обслуживанию.

4. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

4.1. Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания и сооружений с момента завершения его строительства, реконструкции или капитального ремонта до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта. Продолжительность их эффективной эксплуатации до проведения очередного текущего ремонта приведена в приложении 1, а состав основных работ по текущему ремонту - в приложении 5.

4.2. Приемка законченного текущего ремонта зданий должна осуществляться комиссией в составе представителей собственника и ремонтно-строительной (при выполнении работ подрядным способом) организаций.

4.3. При производстве текущего ремонта зданий, финансируемого из бюджета, подрядным способом следует применять принципы ценообразования и порядок оплаты выполненных работ, предусмотренные для капитального ремонта.

5. Порядок проведения технического обследования состояния зданий и сооружений

5.1. При проведении технического обследования состояния зданий и сооружений используются категории технического состояния в соответствии с Правилами обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений СП 13-102-2003 (исправное, работоспособное, ограниченно работоспособное, недопустимое, аварийное состояние).

5.2. Решение о проведении технического обследования состояния зданий и сооружений принимается владельцем здания и сооружения или эксплуатирующей организацией в соответствии с требованиями эксплуатационной и проектной документации, а также по итогам общего или частичного осмотра здания и сооружения, но не реже одного раза в три года.

Техническое обследование состояния зданий и сооружений может осуществляться владельцем здания и сооружения, эксплуатирующей организацией и специализированной организацией силами специалистов, обладающих соответствующим техническим образованием с использованием соответствующих средств диагностики (далее – лицо, осуществляющее проверку).

5.3. Основанием для проведения технического обследования состояния здания и сооружения могут быть следующие причины:

наличие дефектов и повреждений конструкций (например, вследствие силовых, коррозионных, температурных или иных воздействий, в том числе неравномерных

просадок фундаментов), которые могут снизить прочностные, деформативные характеристики конструкций и ухудшить эксплуатационное состояние здания в целом;

увеличение эксплуатационных нагрузок и воздействий на конструкции при перепланировке, модернизации и увеличении этажности здания;

реконструкция зданий даже в случаях, не сопровождающихся увеличением нагрузок;

выявление отступлений от проекта, снижающих несущую способность и эксплуатационные качества конструкций;

отсутствие проектно-технической и исполнительной документации;

изменение функционального назначения зданий и сооружений;

возобновление прерванного строительства зданий и сооружений при отсутствии консервации или по истечении трех лет после прекращения строительства при выполнении консервации;

деформации грунтовых оснований;

необходимость контроля и оценки состояния конструкций зданий, расположенных вблизи от вновь строящихся сооружений;

необходимость оценки состояния строительных конструкций, подвергшихся воздействию пожара, стихийных бедствий природного характера или техногенных аварий;

необходимость определения пригодности зданий и сооружений для нормальной эксплуатации.

5.4. Материалы технического обследования состояния здания и сооружения формируются на основании результатов предварительного (визуального) обследования, детального (инструментального) обследований.

5.5. Предварительное (визуальное) обследование заключается в следующем:

5.5.1. Предварительное обследование проводится в целях знакомства с объектом, определения общего состояния строительных конструкций и определения узлов, надежность и эксплуатационный ресурс которых обеспечивают безопасную эксплуатацию объекта.

5.5.2. На стадии предварительного обследования в первую очередь комплектуются проектные материалы, уточняются авторы проекта и строительная организация, возводившая объект, информация о владельце и иных лицах, осуществляющих эксплуатацию объекта.

5.5.3. При предварительном обследовании:

- уточняются параметры здания и сооружения, конструктивные решения, материалы конструкций;

- уточняются данные о ранее проводимых обследованиях, модернизациях и реконструкциях;

- уточняются сведения об имеющейся эксплуатационной документации, регламентах и

периодичности осмотров;

- уточняется наличие службы эксплуатации объекта, инструкций по эксплуатации и журналов регламентных, ремонтных и профилактических работ;

- уточняются исходные данные для проведения поверочных расчетов конструкций, от надежности которых непосредственно зависит надежная и безопасная эксплуатация объекта;

- проводятся сплошное визуальное обследование конструкций зданий и выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми замерами и их фиксация;

- определяются способ очистки крыш от снега и способ удаления наростов льда на карнизах, крышах и водостоках;

- могут уточняться другие необходимые сведения.

5.5.4. По результатам предварительного обследования оформляется заключение (отчет) о проведенном обследовании.

5.5.5. На основе данных предварительного обследования сооружений и в соответствии с оценкой технического состояния основных несущих конструкций, приоритетов и с учетом объемов финансового обеспечения формируется адресный перечень сооружений, требующих первоочередного детального обследования.

5.6. Детальное (инструментальное) обследование заключается в следующем:

5.6.1. Детальное обследование проводится в целях углубленного выборочного инструментального обследования конструкций и узлов объекта, влияющих на его безопасную и безаварийную эксплуатацию. Для определения технического состояния строительных конструкций и здания в целом могут проводиться необходимые расчеты.

5.6.2. По результатам детального обследования конструкций оформляется отчет, в котором излагаются:

- фактические размеры между осями основных конструктивных элементов: пролеты, шаги колонн, отметки по высоте, расстояние между узлами (при необходимости) и т.д.;

- отклонения габаритных размеров и длин конструктивных элементов от проектных, иные отклонения от проектных решений;

- наличие и расположение элементов связей, стыков, мест смены сечений, ребер и т.д.;

- фактические размеры сечений элементов и их соединений;

- дефекты и повреждения элементов, узлов приводятся в виде ведомости с указанием методов их устранения;

- необходимые расчеты для оценки технического состояния строительных конструкций;

- устанавливаются категории технического состояния основных несущих конструкций, обеспечивающих надежность и безопасность эксплуатации сооружений, а также здания в целом;

- при необходимости даются рекомендации по выполнению периодических измерений

для анализа динамики изменения состояния объекта (или отдельных строительных конструкций) с указанием или без указания этапов проведения указанных измерений.

Состав и объем работ по детальному обследованию объекта может корректироваться организацией, выполняющей эти работы, с учетом фактического состояния объекта и анализа материалов предварительного (визуального) обследования.

5.6.3. Порядок проведения и формы представления результатов детального обследования выполняются в соответствии с техническими заданиями, разрабатываемыми владельцем объекта или эксплуатирующей организацией.

5.7. При установлении в ходе технического обследования состояния зданий и сооружений недопустимого или аварийного состояния его конструкций или технических устройств лицо, осуществляющее техническое обследование незамедлительно представляет владельцу здания и сооружения, эксплуатирующей организации заключение о необходимости предотвращения аварийного обрушения объекта или о прекращении его эксплуатации и выдает предписание о принятии мер по устранению дефектов и повреждений конструкций, технических устройств объекта, предотвращению аварийного обрушения объекта и/или о прекращении его эксплуатации.

После устранения дефектов и повреждений конструкций, технических устройств здания и сооружения представителями владельца зданий и сооружений и лицом, осуществляющим техническое обследование, подписывается акт о выполнении предписания.

Сроки устранения дефектов и повреждений элементов зданий и сооружений приведены в приложении 4.

5.8. При установлении в ходе технического обследования состояния здания и сооружения ограниченно работоспособного состояния его конструкций или технических устройств лицо, осуществляющее техническое обследование незамедлительно представляет владельцу здания и сооружения, эксплуатирующей организации заключение о необходимости принятия мер по устранению дефектов и повреждений

конструкций, технических устройств объекта и выдает предписание о принятии мер по устранению дефектов и повреждений конструкций, технических устройств объекта.

После устранения дефектов и повреждений конструкций, технических устройств объекта владельцем объекта и лицом, осуществляющим техническое обследование подписывается акт о выполнении предписания.

Сроки устранения дефектов и повреждений элементов зданий и сооружений приведены в приложении 4.

6. ЖУРНАЛ ТЕХНИЧЕСКОЙ эксплуатации зданий и сооружений

6.1. Информация о результатах проведения текущего ремонта, о результатах проверок технического состояния зданий и сооружений заносится в журнал технической эксплуатации здания и сооружения.

6.2. Форма журнала технической эксплуатации здания и сооружения утверждается владельцем здания и сооружения.

6.3. В журнале технической эксплуатации здания и сооружения указываются следующие обязательные сведения:

6.3.1. Наименование и адрес здания и сооружения.

6.3.2. Назначение здания и сооружения.

6.3.3. Наименование (либо фамилия, имя, отчество) владельца здания и сооружения, адрес регистрации, контактные данные (телефон, факс, электронная почта).

6.3.4. Наименование (либо фамилия, имя, отчество) эксплуатирующей организации, адрес регистрации, контактные данные (телефон, факс, электронная почта).

6.3.5. Результаты текущего ремонта (реквизиты договоров, актов выполненных работ).

6.3.6. Результаты осмотров, технического обследования здания и сооружения (реквизиты договоров, актов, отчетов).

6.3.7. Выводы о техническом состоянии здания и сооружения по результатам текущего ремонта и результатам осмотров и технических обследований, подписанные владельцем (его представителем) и (или) представителем эксплуатирующей организации.

Приложение 1

к Положению о технической эксплуатации зданий и сооружений, утвержденному приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от «____»_____2011 г. №____

Минимальная продолжительность

эффективной эксплуатации зданий и сооружений

Виды зданий и сооружений

Продолжительность эффективной комплектации, лет

назначения по материалам

основных конструкций

до постановки на

текущий ремонт

до постановки на капитальный ремонт

Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня

3-5

15-20

То же, при благоприятных условиях эксплуатации, при постоянно поддерживаемом температур

3-5

20-25

То же, при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности воздуш

2-3

10-15

Со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с деревянными перекрытиями: деревянные,

2-3

10-15

То же, при благоприятных условиях эксплуатации, при постоянно поддерживаемом температур

2-3

15-20

То же, при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности возду

2-3

8-12

Приложение 2

к Положению о технической эксплуатации зданий и сооружений, утвержденному приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от «____»_____2011 г. №____

Минимальная продолжительность эффективной

эксплуатации элементов зданий и сооружений

Элементы зданий и сооружений	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
Фундаменты:	

Ленточные бутовые на сложном или цементном растворе *

50

То же на известковом растворе и кирпичные *

50

Ленточные бетонные и железобетонные *

60

Бутовые и бетонные столбы

40

Свайные *

60

Деревянные стулья

15

Стены:

Крупнопанельные с утепляющим слоем из минераловатных плит, цементного фибролита *

50

Крупнопанельные однослойные из легкого бетона *

30

Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича) и крупноблочные на сл

50

Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2-2,5 кирпича) *

40

Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника *

30

Деревянные рубленые и брусчатые *

30

Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные *

30

Глинобитные, саманные, каркасно-камышитовые *

15

Герметизированные стыки:

Панелей наружных стен мастиками:

нетвердеющими

8

отверждающимися

15

Мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов

25

Перекрытия:

Железобетонные сборные и монолитные *

65

С кирпичными сводами или бетонным заполнением по металлическим балкам *

65

Деревянные по деревянным балкам, оштукатуренные междуэтажные

50

То же, чердачные

25

По деревянным балкам, облегченные, неоштукатуренные

15

Деревянные по металлическим балкам

65

Утепляющие слои чердачных перекрытий из:

пенобетона

20

пеностекла

30

цементного фибролита

10

керамзита или шлака

30

минеральной ваты

10

минераловатных плит

10

Полы:

Из керамической плитки по бетонному основанию

30

Цементные железненые

15

Цементные с мраморной крошкой

20

Дощатые шпунтованные по:

перекрытиям

15

грунту

10

Паркетные:

дубовые на рейках (на мастике)

30(25)

буковые на рейках (на мастике)

20(15)

березовые, осиновые на рейках (на мастике)

15(10)

Из паркетной доски

10

Из твердой древесно-волокнистой плиты

8

Мастичные на поливинилцементной мастике

15

Асфальтовые

4

Из линолеума безосновного

5

С тканевой или теплозвукоизолирующей основой

10

Из поливинилхлоридных плиток

10

Из каменных плит:

мраморных

25

гранитных

40

Лестницы:

Площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным ко

40

Накладные бетонные ступени с мраморной крошкой

30

Деревянные

15

Балконы, лоджии, крыльца:

Балконы:

по стальным консольным балкам (рамам) с заполнением монолитным железобетоном или сборн

50

с дощатым заполнением

25

по железобетонным балкам-консолям и плитам перекрытия

70

Ограждения балконов и лоджий:

металлическая решетка

35

деревянная решетка

8

Полы:

цементные или плиточные балконов и лоджий с гидроизоляцией

15

асфальтовый пол

8

несущие деревянные балки-консоли с дощатым заполнением

15

деревянный пол, покрытый оцинкованной кровельной сталью

15

то же, черной кровельной сталью

12

Крыльца:

бетонные с каменными или бетонными ступенями

15

деревянные

8

Крыши и кровля:

Стропила и обрешетка:

из сборных железобетонных элементов

80

из сборных железобетонных настилов

80

деревянные

50

Утепляющие слои совмещенных бесчердачных крыш вентилируемых (невентилируемых):

из пенобетона или пеностекла

40(30)

из керамзита или шлака

40(30)

из минеральной ваты

15(10)

из минераловатных плит

20(15)

Покрытия крыш (кровля):

Из оцинкованной стали

15

Из черной стали

10

Из рулонных материалов (в 3-4 слоя)

10

Из керамической черепицы

60

Из асбестоцементных листов и волнистого шифера

30

Безрулонные мастичные по стеклоткани

10

Система водоотвода:

Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из стали:

оцинкованной

10

черной

6

Внутренние водостоки из труб:

чугунных

40

стальных

20

полимерных

10

Перегородки:

Шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные

60

Гипсовые, гипсоволокнистые

50

Из сухой штукатурки по деревянному каркасу

25

Двери и окна:

Оконные и балконные заполнения:

деревянные переплеты

30

металлические переплеты

40

Дверные заполнения:

внутри помещений

35

входные в помещение

30

входные на лестничную клетку

7

общественных зданий наружные/внутренние

40(50)

Отопительные печи и кухонные очаги

Кухонные печи с обогревающим щитком, работающие на топливе:

дровяном

18

каменноугольном

12

Отопительные печи на топливе:

дровяном

25

угольном

20

Вентиляция:

Шахты и короба на чердаке:

из шлакобетонных плит

60

из деревянных щитов, обитых кровельным железом по войлоку

40

Приставные вентиляционные вытяжные каналы:

из гипсовых и шлакобетонных плит

30

из деревянных щитов, оштукатуренных по тканой металлической сетке

20

Внутренняя отделка:

Штукатурка:

по каменным стенам

30

по деревянным стенам и перегородкам

20

Облицовка:

керамическими плитками

30

сухой штукатуркой

15

Окраска в помещениях составами:

водными

2

полуводными (эмульсионными)

3

Окраска лестничных клеток составами:

водными

3

полуводными (эмульсионными)

4

Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.):

стен, потолков, столярных изделий

2

полов

3

радиаторов, трубопроводов, лестничных решеток

4

Оклейка стен обоями:

обыкновенными

3

улучшенного качества

4

Наружная отделка:

Облицовка:

цементными офактуренными плитками

60

ковровой плиткой

30

естественным камнем

80

Терразитовая штукатурка

50

Штукатурка по кирпичу раствором:

сложным

30

известковым

20

Штукатурка по дереву

15

Лепные детали цементные

30

Окраска по штукатурке (по бетону) составами:

известковыми

3

силикатными

6

полимерными

6

кремнийорганическими красками

8

Масляная окраска по дереву

4

Окраска кровель масляными составами

4

Покрытие поясков, сандриков и подоконников:

из кровельной стали:

оцинкованной

8

черной

6

Инженерное оборудование:

Водопровод и канализация

Трубопроводы холодной воды из труб:

оцинкованных

25

газовых черных

12

Трубопроводы канализации:

чугунные

30

керамические

50

пластмассовые

50

Водоразборные краны

5

Туалетные краны

5

Умывальники:

керамические

10

пластмассовые

15

Унитазы:

керамические

10

пластмассовые

15

Смывные бачки:

чугунные высокорасположенные

15

керамические

15

пластмассовые

20

Ванны эмалированные чугунные

20

Стальные

12

Кухонные мойки и раковины:

чугунные эмалированные

15

стальные -- " --

8

из нержавеющей стали

10

Задвижки и вентили из чугуна

8

Вентили латунные

12

Душевые поддоны

15

Водомерные узлы

10

Горячее водоснабжение

Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб (газовых черных труб) при схемах те

закрытых

15(8)

открытых

25(12)

Смесители:

8

Полотенцесушители из труб:

черных

12

никелированных

15

Задвижки и вентили из чугуна

8

Вентили и пробковые краны из латуни

12

Колонки дровяные

20

Изоляция трубопроводов

10

Скоростные водонагреватели

10

Центральное отопление

Радиаторы чугунные (стальные) при схемах:

закрытых

35(25)

открытых

25(12)

Калориферы стальные

10

Конвекторы

25

Трубопроводы

Стояки при схемах:

закрытых

25

открытых

12

Домовые магистрали при схемах:

закрытых

12

открытых

12

Задвижки

8

Вентили

8

Трехходовые краны

8

Элеваторы

30

Изоляция трубопроводов

10

Котлы отопительные:

чугунные

25

стальные

20

Обмуровка котлов

6

Короба

15

Мусоропроводы

Загрузочные устройства, клапаны

8

Мусоросборная камера, вентиляция

25

Ствол

50

Газооборудование

Внутридомовые трубопроводы

20

Газовые плиты

15

Водогрейные колонки

7

Электрооборудование

Вводно-распределительные устройства

20

Внутренние магистрали (сеть питания помещений) с распределительными щитками

20

Внутренние сети при проводке:

скрытой

40

открытой

25

Сеть дежурного освещения мест общего пользования

10

Сети освещения помещений производственно-технического назначения

10

Сети питания:

лифтовых установок

15

системы дымоудаления

15

Линия питания ЦТП и бойлерных, встроенных в здание

15

Бытовые электроплиты

10

Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)

5

Оборудование объединенных

диспетчерских систем (ОДС)

Внутридомовые сети связи и сигнализации:

проводка

15

щитки, датчики, замки, КИП и др.

10

телемеханические блоки, пульт

5

переговорно-замочные устройства

5

автоматическая противопожарная защита

4

телеантенны

10

Наружные инженерные сети

Водопроводный ввод из труб:

чугунных

40

стальных

15

Дворовая канализация и канализационные выпуска из труб:

чугунных

40

керамических или асбестоцементных

30

Теплопровод

20

Дворовый газопровод

20

Прифундаментный дренаж

30

Внешнее благоустройство

Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток

7

Щебеночные площадки и садовые дорожки

6

Оборудование детских площадок

4

Примечания:

1. Знаком «*» отмечены элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования зданий по назначению.

2. При тяжелых условиях эксплуатации в помещениях основного функционального назначения зданий и сооружений показатели графы 2 могут сокращаться до 25% при соответствующих технико-экономических обоснованиях.

Приложение 3

к Положению о технической эксплуатации зданий и сооружений, утвержденному приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от «____»_____2011 г. №____

Перечень основных работ по техническому обслуживанию зданий и сооружений

1. Работы, выполняемые при проведении осмотров

отдельных элементов и помещений

Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.

Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др.; замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.; укрепление

расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов).

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка и смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

Проветривание колодцев.

Проверка исправности канализационных вытяжек.

Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

Проверка заземления ванн.

Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверок, предтопочных листков и др.).

Прочистка канализационного лежака.

Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы).

Протирка и смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

Устранение мелких неисправностей электропроводки.

Смена штепсельных розеток и выключателей.

2. Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период

Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

Снятие пружин на входных дверях.

Консервация системы центрального отопления.

Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

Ремонт просевших отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек.

Устройство дополнительной сети поливочных систем.

Укрепление флагодержателей.

Консервация передвижных общественных туалетов (очистка, дезинфекция, промывка оборудования, подкраска, разгрузка рессор, регулировка оборудования).

Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков. Осмотр кровель фасадов и полов в подвалах.

3. Работы, выполняемые при подготовке зданий и сооружений к эксплуатации

в осенне-зимний период

Утепление оконных и балконных проемов.

Замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей.

Утепление входных дверей.

Ремонт и утепление чердачных перекрытий.

Ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.

Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, в подвалах.

Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления.

Ремонт печей и кухонных очагов.

Ремонт и утепление бойлеров.

Ремонт, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей и дверей вспомогательных помещений.

Консервация поливочных систем.

Укрепление флагодержателей, номерных знаков.

Заделка продухов в цоколях зданий.

Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

Ремонт и постановка пружин на входных дверях.

Ремонт и укрепление входных дверей.

Консервация передвижных общественных туалетов (очистка, дезинфекция, промывка оборудования, подкраска, снятие приборов и удаление воды, просушка, разгрузка рессор).

4. Прочие работы

Регулировка и наладка систем центрального отопления в период ее опробования.

То же вентиляции.

Промывка системы центрального отопления.

Очистка и промывка водопроводных баков.

Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

Подготовка зданий к праздникам.

Прочистка колодцев.

Подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации.

Удаление с крыш снега и наледей.

Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

Приложение 4

к Положению о технической эксплуатации зданий и сооружений, утвержденному приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от «____»_____2011 г. №____

Сроки устранения дефектов и повреждений элементов

зданий и сооружений

Элементы здания и их дефекты и повреждения

Предельный срок	устранения неисправностей (с момента их выявления), в сутках

Кровля

- протечки

1

Неисправности:

- в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.);

5

- внутреннего водостока;

2

- наружного водостока;

5

Стены:

- утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности люде

1 (с немедленным ограждением опасной зоны)

- протечки стыков панелей;

7

- неплотности в дымоходах и газоходах;

1

Оконные и дверные заполнения:

Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных пол

- в зимнее время

1

- в летнее время

3

Печи:

- трещины и другие неисправности, угрожающие пожарной безопасности и проникновению в по

1 (с немедленным прекращением эксплуатации)

Внутренняя и наружная отделка:

- отслоение штукатурки потолка или верхней части стен, угрожающее ее обрушению;

5 (с немедленным принятием мер безопасности)

- нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах,

Немедленно, с принятием мер безопасности

- то же, на цокольной части

5

Санитарно-техническое оборудование:

- течи водопроводных кранов и смывных бачков

1

Неисправности:

- аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях;

Немедленно

- мусоропровода;

1

- фекальных и дренажных насосов;

1

Электротехнические устройства:

Неисправности:

- электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.);

Немедленно

- то же неаварийного характера;

1

- объединенных диспетчерских систем;

Немедленно

- автоматики противопожарной защиты;

1

- переговорно-замочного устройства;

1

- электроплит;

1

Лифты:

_____

- неисправности лифта

1 (с немедленным прекращением эксплуатации)

Приложение 5

к Положению о технической эксплуатации зданий и сооружений, утвержденному приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от «____»_____2011 г. №____

Перечень основных работ по текущему ремонту

зданий и сооружений

1. Фундаменты и стены подвальных помещений

1.1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.

1.2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен.

1.3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений.

1.4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.

1.5. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).

1.6. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов или стульев под деревянными зданиями, зданий со стенами из прочих материалов.

1.7. Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.

1.8. Ремонт приямков, входов в подвал.

1.9. Замена отдельных участков отмосток по периметру зданий.

1.10. Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.

1.11. Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

2. Стены

2.1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 кв.м.

2.2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.

2.3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.

2.4. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.

2.5. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.

2.6. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.

2.7. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.

2.8. Устранение сырости, продуваемости.

2.9. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

3. Перекрытия

3.1. Временное крепление перекрытий.

3.2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки. Антисептирование и противопожарная защита древесины.

3.3. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.

3.4. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

3.5. Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.

3.6. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

4. Крыши

4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных

стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.

4.2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.

4.3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбесто-цементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т. д.

4.4. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.

4.5. Частичная замена рулонного ковра.

4.6. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

4.7. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн и др.

4.8. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.

4.9. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.

4.10. Очистка кровли от снега и наледи.

5. Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции

5.1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).

5.2. Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.

5.3. Смена оконных и дверных приборов.

5.4. Замена разбитых стекол, стеклоблоков.

5.5. Врезка форточек.

6.Перегородки

6.1. Укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.

6.2. Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.

6.3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

7. Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами

в подъезды, балконами верхних этажей

7.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

7.2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.

7.3. Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий.

7.4. Частичная замена элементов деревянных лестниц.

7.5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит.

7.6. Восстановление гидроизоляции полов и оцинкованных свесов балконных плит, заделка покрытий крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью.

7.7. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей.

7.8. Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.

7.9. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.

8. Полы

8.1. Замена отдельных участков покрытия полов.

8.2. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.

8.3. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.

8.4. Сплачивание дощатых полов.

9. Печи и очаги

8.1. Все виды работ по устранению неисправностей печей и кухонных очагов, перекладка их в отдельных помещениях.

8.2. Перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков, боровов.

10. Внутренняя отделка

10.1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.

10.2. Восстановление облицовки стен керамической и другой плиткой отдельными местами.

10.3. Восстановление и укрепление лепных порезок и розеток, карнизов.

10.4. Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях.

11.Наружная отделка

11.1. Пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов.

11.2. Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки.

11.3. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.

11.4. Масляная окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб, пергол, цоколя.

11.5. Восстановление домовых знаков и наименование улиц.

12. Центральное отопление

12.1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры.

12.2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.

12.3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов.

12.4. Перекладка обмуровки котлов, дутьевых каналов, боровов дымовых труб (в котельной).

12.5. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников.

12.6. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.

12.7. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

12.8. Гидравлическое испытание и промывка системы.

12.9. Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.

12.10. Регулировка и наладка систем отопления.

13. Вентиляция

13.1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздуховодов.

13.2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования.

13.3. Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб.

13.4. Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления.

14. Водопровод и канализация,

горячее водоснабжение (внутридомовые системы)

14.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.

14.2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей запорной арматуры.

14.3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках.

14.4. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.

14.5. Замена внутренних пожарных кранов.

14.6. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

14.7. Замена отдельных узлов или водонагревательных приборов для ванн, укрепление и замена дымоотводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.

14.8. Прочистка дворовой канализации, дренажа.

14.9. Антикоррозийное покрытие, маркировка.

14.10. Ремонт или замена регулирующей арматуры.

14.11. Промывка систем водопровода, канализации.

14.12. Замена контрольно-измерительных приборов.

15. Электротехнические и слаботочные устройства

15.1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.

15.2. Замена поврежденных участков групповой линии питания стационарных электроплит.

15.3. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др..

15.4. Замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации.

15.5. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит.

15.6. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением зданий.

15.7. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств.

15.8. Замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит.

15.9. Замена вышедших из строя стационарных электроплит.

15.10. Замена приборов учета.

15.11. Замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и др.

15.12. Подключение технических устройств зданий к ОДС, РДС.

15.13. Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем центрального отопления и водоснабжения от коррозии.

15.14. Ремонт или устройство сетей радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования зданий.

15.15. Восстановление цепей заземления.

15.16. Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

16. Внешнее благоустройство

16.1. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок.

16.2. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

16.3. Оборудование площадок для выгула животных.

17. Прочие работы

17.1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

17.2. Восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и др.

17.3. Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей.

17.4. Устройство и ремонт замочно-переговорных устройств.

17.5. Замена или укрепление затворов мусоропроводов, установка приспособлений для прочистки стволов.

17.6. Наладка всех видов внутридомового оборудования.

17.7. Устройство и ремонт газовых плит.

17.8. Устройство и ремонт скамеек на территории микрорайонов.