

## ПЕРЕЧЕНЬ

### показателей качества содержания, эксплуатации и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства

Техническая эксплуатация зданий определяется и регламентируется рядом нормативных документов. Основными из них являются Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённые постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года за №170.

Настоящие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда определяют требования и порядок обслуживания жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда в надлежащем порядке.

#### 1. ФУНДАМЕНТЫ, ПОДВАЛЫ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОДПОЛЬЯ

При эксплуатации жилищного фонда фундаменты и стены подвалов должны быть в исправном состоянии. Для этого организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- температурно – влажностный режим помещений подвалов и технических подполий препятствующий образованию конденсата на поверхностях ограждающих конструкций. Подвалы и технические подполья должны иметь температурно - влажностный режим согласно установленным требованиям. Температура воздуха должна быть не ниже +5 град.С, относительная влажность воздуха – не выше 60%. Подвалы должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе. Продухи в цоколях зданий должны располагаться на противоположных стенах для сквозного проветривания и быть оборудованы жалюзийными решётками или вытяжными вентиляторами. Проветривание подполья следует проводить в неморозные и сухие дни.

- стенки приямков должны быть не менее чем на 15 см. выше уровня тротуара и отмостки. Отмостка и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Ширина отмостки устанавливается проектом. Просадки и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами аналогичными покрытию. Горизонтальная противокапиллярная гидроизоляция должна пересекать стену и внутреннюю штукатурку на одном уровне с подготовкой под пол первого этажа, но не менее чем на 15 см. выше отмостки.

- защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак. На все проёмы, каналы и отверстия технического подполья должны быть установлены сетки (размер ячейки 0,5мм). В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в подвалах и технических подпольях.

- доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья. Не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток. Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть утеплены, уплотнены, обиты с двух сторон кровельной сталью и закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда). Доступ к инженерным коммуникациям, проходящим через помещения,

представителей соответствующих организаций по обслуживанию жилищного фонда должен быть обеспечен в любое время суток.

- обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации, а также надёжность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д. Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод. Содержаться в чистоте и иметь освещение. Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

***Не допускается:***

- образование сырости и плесени на поверхности конструкций в подвале и техническом подполье, нарушение гидроизоляции, приводящее к снижению прочности фундаментов;

- подтопление подвалов и технических подполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;

- подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10-15 см;

- рытьё котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 метров) без специального разрешения;

- использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

## 2. НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ

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

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна следить за исправностью состояния наружных стен и обеспечивать:

- устранение повреждений стен по мере их выявления, не допуская их дальнейшего развития для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);

***Не допускается:***

- отклонение конструкций от вертикали, деформации конструкций, осадка конструкций, расслоение рядов кладки, провисания и выпадение кирпичей. Допустимая ширина раскрытия трещин в панелях 0,3мм, в стыках –1мм. Сквозные и волосные трещины осадочного характера (расширяются к низу) и от пучения грунтов (расширяются кверху) не должны превышать 0,3мм (более 0,3мм относятся к опасным. Стыки панелей должны отвечать требованиям теплозащиты и водозащиты. Раскрытие вертикальных стыков от температурных деформаций не должно превышать 2-3мм, горизонтальных 0,6-0,7мм. Стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками).

- ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов и др., разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток. Все выступающие части фасадов (выступы, парапеты, оконные и балконные отливы) должны иметь металлические покрытия из оцинкованной кровельной стали или керамических плиток с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон от стен не менее 3% и вынос от стены не менее 50мм. Отметы водосточных труб устанавливаются на 20 – 40см. выше уровня

тротуаров. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водоприёмная система с соблюдением необходимых уклонов.

- в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проёмы.

- разрушения штукатурки, облицовки, фактурного и окрасочного слоёв, трещины в штукатурке, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, разрушение парапетов и т.д. Вышеперечисленное должно устраняться по мере выявления, чтобы не допускать их дальнейшего развития. Для предупреждения высолов, шелушений, пятен должна выполняться своевременная окраска фасадов. Окраска стен зданий производится согласно паспорту, выдаваемому городским (районным) архитектором. В паспорте указываются материал, способ отделки, цвет фасада и архитектурных деталей.

#### **б). Стены деревянные.**

Не допускается осадка засыпки в каркасных стенах более 5см.; повреждение гидроизоляции, разрушение штукатурки и обшивки, высокая воздухопроницаемость, протекание, переохладение, увлажнение древесины и теплоизоляции конденсационной и грунтовой влагой должны устраняться по мере выявления, чтобы не допускать их дальнейшего развития.

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

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

#### **в). Балконы, козырьки, лоджии и эркеры.**

При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров, работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

С целью предотвращения этих признаков необходимо правильно использовать балконы, эркеры и лоджии:

- не захлопывать и не размещать на них громоздкие и тяжёлые вещи;

- уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% с организацией отвода воды металлическим фартуком или с зажелезненной плитой с капельником с выносом не менее 3-5см., в торце слив должен быть заделан в тело панели. Не допускаются:

- неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями;

- ослабление крепления и повреждение ограждений балкона и лоджий;

- разрушение консольных балок и плит, скалывание опорных площадок под консолями, отслоения, разрушения и обратный уклон (к зданию) пола балконов и лоджий. В обетонированных (оштукатуренных) стальных балках необходимо проверять прочность сцепления бетона (раствора) с металлом.

Металлические ограждения, сливы из чёрной стали должны периодически окрашиваться атмосфероустойчивыми красками и иметь эстетический вид.