

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЛИКВИДАЦИИ НАРУШЕНИЙ В СОДЕРЖАНИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ МДС 13-17.2000

Утверждены Приказом директора Департамента жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства Российской Федерации от 29 марта 1995 г. N 8.

Методические рекомендации по проведению инспекционных обследований государственной жилищной инспекцией разработаны для проверки любого подконтрольного объекта, независимо от его ведомственной подчиненности и формы собственности.

В Методических рекомендациях приведены:

основные нормативные требования по использованию, содержанию и ремонту жилищного фонда, придомовых территорий и объектов коммунального назначения, за соблюдением которых осуществляет контроль государственная жилищная инспекция;

технические мероприятия по устранению выявленных нарушений, которые не исчерпывают возможных способов и носят рекомендательный характер;

технические рекомендации по инспектированию жилищного фонда (раздел 1) как консультативный материал, являющийся с точки зрения разработчиков полезным в стадии создания и начала работы государственной жилищной инспекции;

сроки устранения выявленных нарушений.

Методические рекомендации предназначены для специалистов государственной жилищной инспекции и могут быть использованы для практического применения организациями и лицами, занимающимися эксплуатацией жилищного фонда.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ИНСПЕКТИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Основной задачей государственной жилищной инспекции является осуществление контроля за использованием, содержанием, ремонтом жилищного фонда, придомовых территорий, объектов коммунального назначения независимо от его принадлежности и форм собственности, в части обеспечения защиты прав и законных интересов граждан и государства.

Государственная жилищная инспекция выполняет обследование технического состояния жилищного фонда, его инженерного оборудования, придомовой территории; осуществляет контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, придомовых территорий, объектов коммунального назначения.

Государственная жилищная инспекция следит за своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами; за обоснованностью устанавливаемых нормативов на потребление жилищно-коммунальных услуг; санитарным состоянием помещений жилищного фонда, своевременной и качественной подготовкой жилищного фонда к сезонной эксплуатации, соблюдением нормативного уровня, режима и рационального обеспечения жителей коммунальными услугами (отопление, электро-, водо-, газоснабжение и водоотведение); выполнением в срок выданных предписаний, санитарным состоянием помещений жилищного фонда в части, согласованной с соответствующими службами санитарно-эпидемиологического контроля, осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации, соблюдением порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые.

Инспекционные проверки выполняются в плановом порядке исходя из сроков службы конструктивных элементов, инженерного оборудования, периодичности проведения текущих и капитальных ремонтов; сроков подготовки жилых домов к сезонной эксплуатации, режимов обслуживания жилищного фонда и других вопросов. Специальные инспекции проводятся по обращению владельцев (пользователей) жилищного фонда, руководителей организаций, обслуживающих жилищный фонд, по требованию арбитража, суда, по жалобам жителей, появлении аварийных ситуаций или стихийных бедствий. Выборочные проверки выполняются по ограниченному перечню подконтрольных объектов при проведении и завершении ремонтных работ по отдельным конструктивным элементам жилых зданий, нарушением сроков и качества содержания жилищного фонда и др.

Состав участников инспекционных обследований определяется из необходимости предоставить возможность заявить претензии и предложить свои аргументы всем без исключения заинтересованным сторонам. Обязательными участниками являются владельцы жилых домов или лица, ими уполномоченные, и представители обслуживающих организаций. Приглашенными к участию в инспектировании могут быть заявители и представители общественности или ответственной организации. В зависимости от конкретных условий, в случае неявки или отказа в участии заинтересованных сторон, инспектор может выполнить контроль

единолично, поставив в известность заинтересованных лиц о результатах проведенного контроля.

Для проведения плановой инспекционной проверки необходимо:

предупредить заинтересованные стороны и участников обследования о сроке проведения проверки;

получить от собственника жилищного фонда или обслуживающей его организации техническую документацию (технический паспорт, исполнительную проектную документацию, проектно-сметную документацию на капитальный ремонт, реконструкцию или модернизацию, материал технических изысканий, экспертных или технических заключений, журналов технических осмотров и др.);

установить наличие журналов по заявкам населения, осуществления обходов и осмотров жилых домов или их конструктивных элементов, а также прилегающей территории.

После проведения инспекционного контроля следует оформить предписание с указанием выявленных нарушений, сроков.

Результаты проверки должны быть доведены до сведения лиц, ответственных за использование, содержание и ремонт жилищного фонда, придомовой территории, объектов коммунального назначения независимо от его принадлежности и форм собственности.

Инспекционный контроль технического состояния дома рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

1. Технические рекомендации по инспектированию жилищного фонда.
2. Прилегающая (домовая) территория.
3. Крыши (совмещенные, с холодным и теплым чердаком).
4. Наружные стены.
5. Входы в здания, лестничные клетки.
6. Подвалы и технические подполья.
7. Помещения в квартирах.
8. Холодное водоснабжение.
9. Системы центрального отопления.
10. Горячее водоснабжение.
11. Внутридомовое газовое оборудование.
12. Канализация и внутренние водостоки.
13. Внутридомовое электроснабжение, электрооборудование.
14. Лифты.

В состав специальных инспекционных обследований входят следующие вопросы:

рациональное использование в жилищном фонде топливно-энергетических ресурсов и воды;

соблюдение нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-, водо-, газоснабжение и т.д.);

соблюдение правил пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями;

соблюдение порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также перевода их в нежилые;

своевременность отселения граждан из аварийных помещений и зданий;

соблюдение условий безопасности проживающих граждан и нормального режима работы инженерных систем в домах, подлежащих отселению;

наличие лицензий у организаций, привлеченных к обслуживанию и ремонту жилищного фонда;

наличие технической документации у лиц, или организаций, занимающихся обслуживанием и эксплуатацией жилищного фонда.

Перечень инспекционного контроля может быть расширен исходя из специфики жилого фонда, территорий и местных условий у субъектов Российской Федерации.

1. ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИНСПЕКТИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Техническая эксплуатация зданий определяется и регламентируется рядом нормативных документов. Основными из них являются "Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда", Стройиздат, 1990 г., ВСН 58-88 "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения". М., 1990 г.

Целью соблюдения правил технической эксплуатации жилых зданий является обеспечение исправного состояния конструкций и инженерного оборудования дома и выполнение всех видов ремонта.

К основным работам, обеспечивающим нормативный срок службы зданий, относятся:

проведение периодических капитальных ремонтов;

осуществление текущего ремонта и периодических осмотров зданий и их элементов. Этими же документами установлены сроки проведения текущего и капитального ремонтов и осмотров зданий и их элементов, отдельных конструкций, инженерного оборудования, территорий домовладения, а также порядок и сроки подготовки зданий к эксплуатации в зимний период, включая наладочно-регулируемые и ремонтные работы инженерного оборудования, в том числе систем теплоснабжения.

В нормативных документах приведены также технические рекомендации по уходу за зданиями, постоянному поддержанию конструкций в исправном состоянии, соблюдению требуемого температурно-влажностного режима в помещениях, обеспечению нормативных требований помещений, конструкций и инженерного оборудования для создания условий проживания жителей, а также ответственность жителей и владельцев жилищного фонда за его сохранность и бережное отношение, использование по назначению.

в крышах - места сопряжения кровли с трубами и другими выступающими конструкциями, с воронками внутреннего водостока, карнизы, ендовы, защитное покрытие кровли;

в стенах - стыки панелей, закладные детали и связи, утеплитель трехслойных панелей, простенки и перемычки, места прохождения водостоков, окраска фасадов;

в цоколях - места сопряжения стен с отмосткой, облицовочный или защитный слой, горизонтальная гидроизоляция;

в перекрытиях - середина пролета, опорная часть зоны увлажнения и сосредоточения нагрузок, швы между панелями, места прохождения труб;

в окнах, дверях - коробки, петли и запоры нижней обвязки, наличие и состояние уплотняющих прокладок, окраска;

в колоннах - места опоры балок и настилов, вертикальные грани (ребра);

в фундаментах - места сопряжения с отмосткой, зона увлажнения и зона промерзания грунта;

в прилегающей территории - зона застоя или притока воды, увлажнения и вымывания основания.

При осмотре территории домовладения следует обращать внимание на обеспечение беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от зданий, спусков (входов) в подвал, оконных приемков и водоотводящих устройств.

Стенки оконных приемков должны возвышаться над тротуаром или отмосткой на один-два кирпича и во избежание несчастных случаев закрываться съемными или открывающимися металлическими решетками, прикрепленными к стене штырями.

Отмостки вокруг зданий должны иметь уклон от здания не менее 0,03. На отмостке против водосточных труб должны быть устроены водоотводные лотки.

В целях недопущения увлажнения и промерзания цоколя, что приводит к образованию трещин и повреждению защитного слоя (облицовки, штукатурки), выступы цоколя должны быть не менее 3 см и поверху заканчиваться откосом из цементного раствора или покрытием из кровельной стали с уклоном не менее 5% для стока воды.

Деревья, находящиеся ближе 5 м от отмостки, и кустарники, ближе 2 м, подлежат вырубке для недопущения дополнительного увлажнения фундаментов. Должна быть выполнена планировка придомовой территории с уклоном от здания не менее 5%.

Проверку состояния подвальных помещений и технических подполий нужно проводить постоянно, так как там обычно размещены узлы и трубопроводы теплотехнических, водопроводных, канализационных сетей. Эти помещения должны быть сухими, чистыми и иметь освещение. Особое внимание при этом следует обращать на исправность конструкций фундаментов, гидроизоляции, стыков и сопряжений элементов фундаментов между собой и со смежными конструкциями; возможные трещины, мокрые пятна на конструкциях, отслаивание защитного слоя бетонных конструкций, коррозия арматуры и т.п.

Соблюдение нормального температурно-влажностного режима (температура воздуха не менее +5 °С и влажность не более 60%) подвальных помещений и технических подполий достигается: плотностью притворов оконных и дверных проемов; плотностью закрывания загрузочных люков, дверей, мусоросборных камер; утеплением трубопроводов, входных дверей, постановкой пружин на входных дверях, частичным закрыванием на осенне-зимний период продухов в цоколях и утеплением дверей.

Для правильной эксплуатации стен необходимо обеспечить защиту их от увлажнения, причиной которого обычно является неисправность водоотводящих устройств, нарушение температурно-влажностного режима, наличие наледей и сосулек на спусках, свесах, воронках и желобах.

Отметы водосточных труб должны быть выше уровня отмостки не менее чем на 20 см, чтобы не образовывались ледяные пробки при стоке талых вод и не более 40 см, чтобы не отсыревал цоколь.

Если в предыдущий зимний период наблюдалось промерзание панелей, то их необходимо тщательно обследовать, выявить причину промерзания и выполнить дополнительное утепление.

Службы эксплуатации должны знакомить ответственных квартиросъемщиков с правилами содержания оконных переплетов и дверей, требовать их своевременного уплотнения и окраски. Для спаренных переплетов важно обеспечить плотность соединения наружных и внутренних переплетов. Необходимо следить за очисткой выпусков для конденсата из межрамного пространства. В случае проникновения атмосферной влаги в стену или помещение необходимо поставить оконный слив из оцинкованной стали, плотно прижать его к коробке, завести в борозды оконных откосов и затереть борозды цементным раствором.

Окна с раздельными переплетами утепляют следующим образом: в щелях между зимними переплетами и четвертями оконных со стороны помещения ставят уплотняющие прокладки (летние переплеты не утепляют).

Зазоры между зимними переплетами и четвертями оконных коробок (при раздельных переплетах) заклеивают полосками бумаги шириной 3 - 5 см на клейстере или крахмале. Зазоры между летними (наружными) переплетами в оконных коробках на зиму бумагой не заклеивают, чтобы предохранить стекла от намерзания в морозные дни.

Спаренные переплеты и балконные двери утепляют путем установки уплотняющих прокладок, которые не реже одного раза в пять-шесть лет следует заменять. Уплотняющие прокладки выполняют из полушерстяного шнура, губчатой резины, пенополиуретана (поролона).

Уплотняющие прокладки из поролона в притворах окон, форточек и балконных дверей наклеиваются после окончания отделки столярных изделий и полного высыхания последней окраски.

Наклеивание производят следующим образом. Раскрыв окно, дверь или форточку, тщательно протирают ветошью притворы створок, обнаруженные неровности очищают шпателем. Одновременно подготавливают поролоновые прокладки, склеивая их в кольца. Для этого концы поролоновых прокладок нагревают на пламени спички или горелки до оплавления и быстро соединяют между собой. Чтобы кольцо более плотно прилегало к притвору створки, его размер должен быть несколько меньше параметра створки. На поверхность притвора по всему периметру створки наносят кистью небольшой слой масляной краски (белил или клея), шириной, равной ширине прокладки. Затем прокладочное кольцо наклеивают на слой краски и прижимают его.

От крыши в значительной степени зависит долговечность здания, поэтому необходимо следить за правильным содержанием и ремонтом, созданием нормального температурно-влажностного режима в чердачном помещении, при котором разность температур наружного воздуха и воздуха чердачного помещения не должна превышать 2 - 4 °С. Такой режим способствует предотвращению образования конденсата на конструкциях, наледей и сосулек на свесах кровли.

Нарушение температурно-влажностного режима чердачного помещения происходит в основном из-за проникновения в него теплого воздуха и влаги, поэтому следует вести постоянный надзор за состоянием теплоизоляции чердачного перекрытия, вентиляционных каналов камер, шахт, исправным содержанием печных труб, боровов, теплоизоляцией трубопроводов центрального отопления и горячего водоснабжения.

Необходимо своевременно устранять различного рода течи в трубопроводах, провисание труб. Расстояние между подвесками должно быть не более 3 м. Следует иметь в виду, что канализационные стояки при прохождении через чердак соединяются раструбами вверх, чтобы конденсат, образующийся в трубах, не попадал через стыки на перекрытия.

Слуховые окна рекомендуется держать в открытом состоянии, оборудовать жалюзийными решетками. Продухи также должны быть открыты.

Двери и люки чердачных помещений обшивают кровельной сталью по асбесту или войлоку, смоченному в глине. Для плотного притвора обязательно нужны уплотняющие прокладки.

Особое внимание должно быть обращено на состояние и работоспособность крыш с теплым чердаком, т.к. от правильной его эксплуатации зависит сохранность кровли, работа вентиляции в доме, а также санитарно-гигиенические условия проживания жителей верхних этажей.

Чердачное пространство крыши с теплым чердаком должно быть сборной вентиляционной камерой статического давления, в которую открываются все вентиляционные каналы жилых помещений и воздух из которой удаляется через общую вытяжную шахту.

Чердачное пространство обогревается вентиляционным воздухом, поэтому к ограждающим конструкциям предъявляются требования теплозащиты и герметизации.

Чердачное пространство выполняется в виде единого объема в пределах планировочной секции дома. Все двери и люки в чердаке должны быть закрыты, для чего на них следует предусматривать специальные запирающие устройства.

Смежные секции разделяются сплошными несгораемыми, герметичными стенками, в которых устраивается герметичная дверь размером 1,5 x 0,8 м или люк размером 0,8 x 0,8 м.

Не допускается самовольная установка жильцами антенн на кровле.

Во время осмотра квартиры необходимо обращать внимание на состояние поверхностей стен, полов, потолков и санитарно-технических систем, герметизацию окон и дверей, температурно-влажностный режим и санитарное состояние жилых и подсобных помещений.

При наличии конденсата на трубах водопровода и канализации в санузлах нужно полностью открыть жалюзи вентиляционных отверстий, чаще проветривать помещения (особенно кухню), отрекомендовать квартиросъемщикам установку в вытяжных отверстиях вентиляторов ВО-45. В случае необходимости утеплить трубопроводы.

Не рекомендуется устанавливать громоздкую мебель и предметы домашнего обихода (шкафы и др.) вплотную к наружным стенам и особенно к наружным углам.

Запрещается использовать газовые плиты для отопления помещений, так как при горении газа выделяется в воздух большое

количество влаги и вредных веществ вследствие неполного сгорания газа.

При осмотре лестничных клеток необходимо обращать внимание на температурно-влажностный режим помещений лестниц и санитарно-технических систем, плотность притворов окон и дверей, состояние поверхностей полов, стен, потолков.

Температура на лестничных клетках в зимнее время года должна поддерживаться +16 °С. На входных дверях жилого дома следует установить пружины, пневматические или другие закрывающие приспособления, обеспечивающие их плотное прикрывание. У наружных входных дверей рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега. На лестничных клетках запрещается хранить бытовые предметы.

В соответствии с "Кодексом РФ об административных правонарушениях" нарушения правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушения правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов и жилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет административную ответственность и наложение штрафов на виновных.

2. ПРИЛЕГАЮЩАЯ (ДОМОВАЯ) ТЕРРИТОРИЯ

Цель профилактических осмотров заключается в установлении соответствия территории домовладения, элементов благоустройства, внутриквартальных проездов, тротуаров, хозяйственных, спортивных и детских площадок, ограждений, беседок, заборов, ворот, калиток и малых форм - назначению, эстетическим требованиям и их исправности. При осмотрах следует обращать внимание на обеспечение беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от здания, спусков (входов в подвалы, оконных приемков и водоотводящих устройств).

-----Т-----Т-----Т-----Т-----

|Источник | Характерные | Нормативные |Рекомендуемые меры

| | неисправности | требования |и сроки устранения

| |или повреждения| |

+-----+-----+-----+-----+

| 1 | 2 | 3 | 4

+-----+-----+-----+-----+

|"П и Н" |Наблюдается |Отмостки должны быть|При малой толщине

|СНиП |застой воды на |исправны, шириной |или ширине отмост-

|ШП-10-75|поверхности и |не менее 0,7 м для |ки уложить новый

| |подтопление и |песчаных грунтов, |слой, обеспечив

| |промоины на |не менее 1 м - для |уклон не менее

| |газонах, по- |глинистых грунтов с |0,03.

| |вреждение де- |уклоном 0,02 - 0,05.|Спланировать тер-

| |ревьев, кустов,|Если поверхность |риторию, засыпать

| |травы, дернины,|отмостки граничит |ямы, снять бугры

| |просадка или |с проезжей частью - |с трамбованием

| |разрушение по- |она должна быть |слоями по 20 см,

| |крытый дорог, |приподнята над ней |восстановить

| |тротуаров и |на 15 см. |отводные каналы,

| |внутрикварталь-|Тротуары должны быть|кюветы, ликви-

| |ных проездов на|исправны, покрыты |ровать попадание

| |асфальте, бето-|асфальтом или |бытовых и промыш-

| |не и железобе- |бетоном. |ленных отходов

тонных плитах	Территория домовла-	на покрытие;
	дения должна иметь	подсыпать пустоты;
	уклон от здания не	установить знаки
	менее 0,05 по	грузоподъемности
	направлению к водо-	дорог; в местах
	отводящим лоткам	съездов и выезда
	или водоприемникам	уборочных машин
		должны быть пан-
		дусы из асфальто-
		бетона или пони-
		жение бортового
		камня (ширина
		на 0,5 м шире
		машины).
		Устранить наруше-
		ние в месячный
		срок
Имеются щели	Не допускаются	Залить горячим
между отмосткой	битумом, смолой,	
и цоколем зда-	асфальтом или	
ния	мятой глиной в	
	10-дневный срок	
Сырые пятна,	Кустарник может	Привести
потеки, увлаж-	бить не ближе 2 м,	в соответствие
нение цоколя	а деревья - 5 м	с требованиями
здания	от здания	в 15-дневный срок
Разрушение по-	К колодцам должен	- отсыпать подушку
крытий вокруг	быть круглогодичный	и восстановить
каналов, колод-	доступ специалистов;	отмостку вокруг
цев инженерных	вокруг колодцев	колодцев;
сетей	должна быть отмостка	- оштукатурить це-
	с уклоном не менее	ментным раствором
	0,03, должна быть	состава 1:3
	герметичность кладки	колодцы и каналы
	колодцев и каналов	изнутри;
		- спланировать
		территорию и
		организовать
		отвод талых и
		атмосферных вод от
		колодцев и каналов
		к водоотводящим

				лоткам или
				водоприемникам
				ливневых каналов.
				Устранить
				неисправность
				в 5-дневный срок
				Чтобы предотвратить Устранить
				размывание грунта неисправность
				внутри колодцев и немедленно
				каналов, люки должны
				быть всегда закрыты
				Разрушение Дренажная система - должны не реже
				дренажных труб состоит из закрытых 2 раз в год промы-
				стыков проложенных ниже ваться водой;
				уровня грунтовых вод - при механическом
				на 0,3 - 0,5 м с повреждении, раз-
				продольным уклоном мывке и просадке
				0,001 - 0,01 к сбор-труб или некачест-
				ному каналу, которыйвенном основании
				отводит всю воду в под трубами
				водостоки. Сечение глубина заложения
				каналов, конструкцияопределяется
				дренажей и глубина проектом. Следует
				заложения определя- заделать стыки
				ется проектом или заменить
				неисправные трубы
				на отдельных
				участках, стыки
				раструбов заделать
				глиной или цемент-
				ным раствором.
				Устранить
				неисправность
				в месячный срок

+-----+-----+-----+-----+

	"П и Н" Обнаружение По рекомендациям Вызвать специалис-
	грызунов, насе- санитарных органов тов для уничтоже-
	комых и т.д. в ния и проведения
	местах общего дезинфекции в
	пользования 15-дневный срок
	дома, подвала,
	технических

| подполий и |
 | придомового |
 | участка |
 | Нерегулярная | Уборка выполняется | Устранить
 | уборка выгреб- | ежедневно, дезинфек-
 | ных дворовых | ция производится 20%
 | уборных | раствором хлорной |
 | | извести |
 | Киоски, теле- | Их следует установ- | Дать предписание
 | фонные будки, | ливать в соответст- | владельцам и уста-
 | торговые палат- | вии с указаниями го- | новить срок устра-
 | ки и разные | родских организаций. | нения недостатков
 | вспомогательные | Уборка территории на
 | сооружения | расстоянии 5 м про- |
 | мешают уборке | изводится персоналом
 | или жителям | этих точек |

+-----+-----+-----+-----

Разд. 7 | Выявлена не- | Уборка территорий | Периодичность

| своевременная | должна быть регуляр- | уборки зависит
 | уборка террито- | ной: | от интенсивности
 | рий | - поливка тротуаров | движения пешехо-
 | | по мере необходимос- | дов, утверждается
 | | ти; | городскими орга-
 | | - снег убирается под | низациями.
 | | скребок, посыпка | Нарушение режима
 | | песко-соляной смесью | должно быть
 | | (0,2 - 0,3 кг/м2 | устранено
 | | через 1,5 - 3 часа);
	обязательна полная
	очистка от снега
	крышек водопроводных
	и канализационных
	колодцев.
	С наступлением весны
	должны быть выполне-
	ны:
	- промывка, прочист-
	ка канавок для стока
	воды;
	- сгон воды к лоткам
	и ливневкам;
	- общая уборка

территории
 Имеются административные на- Установка домовых Устранить в
 знаков, указателей, недельный срок
 нарушения эксплуата- адреса и номеров
 эксплуатации домовладения- телефонов спецслужб
 дней лежит на ответственности владельцев
 жилых домов
 Имеется нарушение Территории домовладения Устранить в
 нарушение правил эксплуатации оборудуются недельный срок
 пользования хозяйственными, детскими, спортивными
 территориями площадками
 В процессе эксплуатации нельзя
 допустить:
 1. Срезку грунта вблизи здания, т.к. это приводит к подтаиванию, промерзанию и пучению оснований и фундаментов.
 2. Складирование различных материалов и снега возле здания, т.к. это приводит к увлажнению их стен, засолению и окислению грунта, коррозии металлических и бетонных конструкций.
 При наступлении оттепелей необходимо:
 - регулярно убирать снег от стен здания на всю ширину тротуара или отмостки;
 - принять меры к скорейшему таянию снега путем рыхления

		и складирования	
		льда;	
		- водосточные лотки;	
		приемные люки для	
		стока талой воды	
		должны быть очищены	
+-----+-----+-----+-----			
"П и Н"	Не укреплены	Жилищно-эксплуатаци-	Восстановить или
	выпуски канали-	онная организация	устроить вновь
	зации в смотро-	должна обеспечивать	надежное крепление
	вом колодце	проведение профилак-	выпуска для бес-
		тических работ	печения уклона в
		(осмотры, наладка	сторону смотрового
		систем)	колодца в течение
			1 недели
+-----+-----+-----+-----			
п. 6.95	Сброс в колодцы	Не загромождать	Очистить от
	мусора, снега, места	расположения	мусора, грязи
	складирования	газовых колодцев,	и устранить
	над колодцами и	крышек и каналов	загромождения над
	сетями различ-	надземных газопро-	сетями и колодцами
	ных материалов	водов, очищать их	в течение 1 недели
		в зимнее время	
		от снега и льда	
L-----+-----+-----+-----			

3. КРЫШИ

Осматривать крыши следует с чердачного помещения, при этом обращать внимание на состояние несущих конструкций, элементов инженерных систем, расположенных на чердаке и проходящих через кровлю. Состояние кровли проверять сначала путем осмотра со стороны чердака, определяя качество защитного окрасочного слоя и выявляя свищи, затем кровлю проверять с внешней стороны. Проверять вздутия на рулонных кровлях и состояние водоотводящих устройств.

-----Т-----Т-----Т-----			
Источник	Характерные	Нормативные	Рекомендуемые
	неисправности	требования	меры и сроки
	или повреждения		устранения
+-----+-----+-----+-----			
1	2	3	4
+-----+-----+-----+-----			
	Крыши чердачные. Холодный чердак		
+-----Т-----Т-----Т-----			
"П и Н"	Образование	Разница температуры	Вентиляционные

п. 3.19, наледей и наружного воздуха отверстия должны

п. 3.26 сосулек из-за и воздуха чердачного быть кругло-

нарушения перекрытия должна годично открыты,

температурно- составлять 2 - 4 °С. кроме дней

влажностного Для этого следует сильных ливней,

режима выполнять условия: снегопадов и др.

чердаков - достаточный слой стихийных

утеплителя чердачного бедствий.

перекрытия; Если вентиляции

- наличие по периметру недостаточно -

ру чердачного помеще- необходимо

ния дополнительного решение специа-

слоя теплоизоляции лизированной

или скоса из тепло- организации

изоляционного мате-

риала под углом

45 град, шириной

0,75 - 1 м;

- все трубопроводы

инженерных коммуника-

ций должны быть утеп-

лены на расчетную

наружную температуру;

- вентиляционные

короба и шахты должны

быть герметичны

и утеплены;

- недопустимы обрывы

вытяжных каналов

канализации или

подвальных каналов

на чердаке;

- двери с лестничных

клеток на чердак

должны быть утеплены;

с двух сторон обшиты

кровельной сталью

и закрыты на замок,

ключи от которого

должны храниться

в квартире верхнего

этажа и в жилищно-

| эксплуатационной |
 | организации; |
 | - по утеплителю |
 | чердачного помещения |
 | должна быть устроена |
 | защитная корка из |
 | пористого глиняного |
 | или сложного раствора |
 | и проложены ходовые |
 | доски; |
 | - вентиляция крыш, |
 | осуществляемая через |
 | слуховые окна и вен- |
 | тилиационные продухи, |
 | и коньков и карнизов, |
 | должна быть достаточ- |
 | ной, ее площадь |
 | должна составлять |
 | 1/300 - 1/500 площади |
 | чердачного перекрытия |

+-----+-----+-----+-----+

| Крыши чердачные. Теплые чердаки

+-----Т-----Т-----Т-----

|"П и Н" |Имеются нару- | - температура воздуха |Выявленные недо-

| п. 3.79 |шения работы | в чердачном помещении | статки устраня-

| вентилиации или | должна быть не ниже | ются при подго-

| промерзания | 12 °С; | товке домов к

| помещений верх- | высота вентилиацион- | зиме

| него этажа | ных шахт - |

| из-за нарушения | 0,6 - 0,7 м; |

| температурно- | - не допускается |

| влажностного | подсос воздуха или |

| режима чердач- | нарушение герметич- |

| ного помещения | ности чердачного |

| помещения; |

| - не допускается |

| коррозия поддона под |

| вытяжной шахтой; |

| - не допускаются |

| протечки инженерных |

| коммуникаций, которые |

| должны иметь антикор- |

|розионное покрытие; |
 | - в чердачном помеще- |
 |нии должна выполнять- |
 |ся пылеуборка и |
 |дезинфекция не реже |
 |1 раза в год; |
 | - не допускается |
 |доступ на чердак |
 |посторонних лиц и |
 |жителей; |
 | - двери на лестничную |
 |клетку должны быть |
 |закрыты, все отвер- |
 |стия (от трубопрово- |
 |дов, монтажные и |
 |т.п.) должны быть |
 |заделаны |

+-----+-----+-----+-----

| Совмещенные крыши +-----Т-----Т-----Т-----

|"П и Н" |Имеется пониже- | применяемый утеп- |Дефекты
 |п. 4.106 |ние температуры |дитель допустим |совмещенных
 | |в помещениях |только из полужестких |крыш устраняются
 | |верхних этажей, |и жестких теплоизо- |немедленно после
 | |наледи на кар- |ляционных плит; |обнаружения
	низах, повреж-	- влажность утепли-
	дения карнизов	теля должна быть
	и др. нарушения	в соответствии
	из-за уплотне-	с расчетной;
	ния, увлажнения	- не допускается
	и промерзания	повреждений крыши и
	утеплителя	карниза при очистке
	снега и льда, приме-	
	нения материалов	
	низкого качества,	
	застой воды из-за	
	некачественного	
	выполнения ремонта	

+-----+-----+-----+-----

|"П и Н" |Имеются разру- |Стыки между карнизны- |Вскрыть кровлю,
 |разд. 4 |шения швов |ми блоками должны |убрать утепли-

между карнизными-быть герметичными. тель, очистить
 ми плитами, Антикоррозийная от ржавчины
 коррозия ме- защита металлических закладные детали
 таллических креплений должна быть,и связи; зава-
 закладных тщательной рить их заново,
 деталей покрывать сварные
 соединения
 цементным раст-
 вором состава
 1:2 марки 100;
 уложить утеп-
 литель, восста-
 новить кровлю.
 Для крепления
 карнизных плит
 использовать
 металлические
 косынки.
 Устранение
 неисправностей
 выполняется по
 решению проект-
 ной организации
 при капитальном
 ремонте

+-----+-----+-----+-----

Металлические кровли

+-----Т-----Т-----Т-----

"П и Н" Загнивание и - влажность древесины;Устранить нару-
 п. 4.80 прогибы дере- не более 25%; шение требований
 ванных балок, - недопустима заку- при подготовке
 стропильных ног;порка торцов балок домов к зиме.
 и обрешетки антисептиками, гидро-При аварийном
 чердачного изоляцией; состоянии должны
 перекрытия. - недопустимо увлаж- быть приняты
 Нарушение со- нение конструкций меры безопаснос-
 единений между от протечек кровли ти и вызвана
 элементами, или инженерного специализирован-
 разрушение оборудования; ная организация
 гидроизоляции - вентиляция чердач-
 мауэрлатов ного помещения должна;
 соответствовать нор-

		мативному значению;
		- обязательно наличие
		гидроизоляционного
		слоя между древесиной
		и кладкой
+-----+-----+-----+-----		
"П и Н" Установлено Не допускается. Устраняется по		
п. 4.89 ослабление Уплотнение фальцев мере выявления		
		гребней фаль- производится с пред- в 3-дневный
		цев, коррозия, варительной промазкой срок. Если
		пробоины и сви- суриком или гермети- имеются значи-
		щи, разрушение ком, мелкие отверстия тельные протеч-
		окрасочного или (свищи до 5 мм) - ки, ремонт вы-
		защитного слоя суриковой замазкой полняется при
		или герметиком, пос- подготовке домов
		тановкой заплат из к зиме
		листовой стали, меш-
		ковины по замазке или
		герметиком

+-----+-----+-----+-----

| Мягкие кровли

+-----Т-----Т-----Т-----

"П и Н" Отслоение ру- - наклейка рулонного В поврежденных		
п. 4.80 лонного ковра, ковра должна быть местах сделать		
		воздушные и плотной по сплошному крестообразные
		водные пузыри слою мастики; надрезы, отвер-
		на кровле - необходимо очищать нуть слои ков-
		кровлю не реже 2 раз ра, очистить от
		в год; старой мастики,
		- выполнять текущий просушить и
		ремонт 1 раз в 3 года затем послойно и
		и по мере выявления плотно приклеить
		дефектов ковер заново,
		сверху плотно
		наклеить одну
		или две заплаты
		с нахлестом
		не менее 10 см.
		Покрыть заплату
		мастикой и посы-
		пать крупнозер-
		нистым песком

+-----+-----+-----+-----

"П и Н" |Обнаружено на- |Не допускается: |Выполнить заново
п. 4.92, |рушение герме- |- отсутствие выдры, |примыкания; при
п. 4.93 |тичности в |штрабы, бандажа из-за|этом обязательно
| |местах сопряже-|неправильного небреж-|обеспечить гер-
| |ния кровли со |ного выполнения |метичность, что
| |стенами, пара- |работ; |достигается при-
| |петами, трубами|- разрыв гидроизоля- |менением арми-
| | |ции при осадке здания|рования (стекло-
| | |или отдельных |тканью, стекло-
| | |конструкций |сеткой, мешко-
| | | |виной и т.д.;
| | | |при наклеивании
| | | |рулонных матери-
| | | |алов необходимо
| | | |устройство
| | | |скосов из легких
| | | |материалов
| | | |(керамзитобетон,
| | | |вспененная
| | | |пластмасса и
| | | |т.д.) по пери-
| | | |метру конструк-
| | | |ции для тщатель-
| | | |ного приклеива-
| | | |ния и компенса-
| | | |ции температур-
| | | |ных деформаций;
| | | |не допускается
| | | |пробивка метал-
| | | |лических деталей
| | | |(фартуков, сли-
| | | |вов и т.п.)
| | | |гвоздями. Устра-
| | | |нить в 10-днев-
| | | |ный срок

+-----+-----+-----+-----

"П и Н" |Разрушение |Недопустимы |Мелкие нарушения
п. 4.82 |защитного слоя,| |устраняются при
| |коррозия арма- | |подготовке домов
| |туры, прогибы, | |к зиме.
| |трещины | |Прочностные

	и выбоины		нарушения
	в кровельных		требуют решения
	несущих		специалистов
	конструкциях		
+-----+-----+-----+-----			
	Общие неисправности		
+-----Т-----Т-----Т-----			
"П и Н"	Неисправность	Не допускается	Должны быть при-
п. 4.102,	расположенных		ведены в техни-
п. 4.103	на крыше карни-		чески исправное
	зов, водоотво-		состояние в
	дящих уст-		период подготов-
	ройств, ограж-		ки дома к зиме
	дений, гильз,		
	анкеров, уст-		
	ройств молние-		
	защиты		
+-----+-----+-----+-----			
"П и Н"	Неисправность	См. раздел наружных	
п. 4.108	системы наруж-	стен	
	ного водостока.		
	Протечки в мес-	водосточные трубы	Устраняются в
	тах сопряжения	следует прокладывать	период подготов-
	водоприемных	вертикально;	ки жилых домов
	воронок с кров-	стояки внутреннего	к зиме
	лей, засорение	водостока, проходящие	
	и обледенение	в чердачном помеще-	
	воронок, проте-	нии, следует утеп-	
	кание стыков	лять;	
	водосточного	- водоприемные во-	
	стояка, конден-	ронки должны быть	
	сационное ув-	оборудованы защитными	
	лажнение тепло-	решетками, установ-	
	изоляции стоя-	ленными на прижимном	
	ков	кольце, и колпаками	
		с дренирующим отвер-	
		стием;	
		- должны регулярно	
		очищаться от мусора	
		и снега, а также	
		промываться	

"П и Н" Повреждена или Усиление тепловой Восстановить
 п. 5.53 отсутствует изоляции стояков сис-теплоизоляцию
 тепловая изоля-темы горячего водо-при подготовке
 ция трубопрово-снабжения следует к зиме
 дов, стояков выполнять эффективным
 теплоизоляционным
 материалом

СНиП Высота вытяжной Для плоских эксплуа- Устранить выяв-
 2.04.01-85 части канализа-тируемых кровель ленный недоста-
 ционного стояка высота вентиляц-ток при подго-
 ниже проектной на быть на 0,7 м выше товке к зиме
 крыши, парапета или
 др. выступающих эле-
 ментов здания; высота
 канализационной вы-
 тяжной трубы должна
 быть выше края
 вентиляц-ток на 0,15 м

"П и Н" Электрическая Эксплуатационный Устранить
 п. 5.133 проводка в по-персонал, обслужи- неисправности в
 мещениях черда-вающий электрохозяй- течение 1 суток
 ков не закреп-ство, обязан осуще-
 лена, не защи-ствлять текущий не-
 щена от механи-плановый ремонт об-
 ческих повреж-наруженных неисправ-
 дений, имеются ностей в системе
 оголенные внутридомового
 провода электроснабжения

Справочно. В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда

Следует:

1. Крыши с наружным водоотводом периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см. При оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).
2. Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.
3. Очистку внутреннего водостока от водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок производить проволочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка. Водосточные воронки необходимо очищать скребками и щетками, после чего

промывать водой.

Запрещается:

1. Производить сметание хвои, листьев, мусора в желоба и воронки внутренних и наружных водостоков.
2. Находиться на крыше людям, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания.
3. Установка радио- и телевизионных антенн нанимателями жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий на крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов.
4. В мягких кровлях уплотнять швы сопряжений цементно-песчаным раствором с последующим нанесением по нему эластомерной мастики; укладывать ленту "Герлен" без защитного покрытия; наносить тиоколовые мастики на старую мастику "Эгик"; укладывать стеклоткань без компенсационного провеса; разбавлять тиоколовые мастики растворителями; выполнять гидроизоляцию чистым битумом, гудроном.

Устранение этих нарушений должно осуществляться в возможно короткие сроки.

4. НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ

Осмотр стен производится с поверхности земли или балконов, невооруженным глазом или с помощью биноклей, при выявлении серьезных дефектов - с подвесных люлек или других подъемных средств. Вместе с фасадами осматривают все относящиеся к ним элементы: эркеры, балконы, карнизы и др. выступающие детали, водоотводящие устройства, оконные и балконные столярные изделия, пожарные лестницы, крепежные детали, навесное оборудование.

-----Т-----Т-----Т-----

| Источник | Характерные | Нормативные | Рекомендуемые меры

| | неисправности | требования | и сроки устранения

| | или повреждения | |

+-----+-----+-----+-----

| 1 | 2 | 3 | 4

+-----+-----+-----+-----

| Отделка фасадов

+-----Т-----Т-----Т-----

|"П и Н" |Местные разру- |Не допускается |Ликвидировать при-

|п. 4.20 |шения облицов- | |чины увлажнения

|СНиП |ки, штукатурки | |стен (повреждение

|ПП-21-81 |фактурного и | |кровли, карниза,

| |окрасочного | |парапета).

| |слоев, трещины | |Защитить стены

| |в штукатурке | |от глубокого

| | | |проникновения

| | | |атмосферной,

| | | |технологической,

| | | |бытовой влаги

| | | |путем покрытия

| | | |гидрофобизирую-

			щими растворами
+-----+-----+-----+-----			
"П и Н"	Выкрашивание	Не допускается	Осмотреть
п. 4.21	раствора из	неисправные и	
СНиП III-	швов облицовки,	соседние с ними	
21-81.1981	кирпичной и	места; заполнить	
	мелкоблочной	стыки и восстано-	
	кладки, разру-	вить нарушенные	
	шение гермети-	кромки соответст-	
	зирующих,	вующим материалом,	
	нарушение	предварительно	
	кромки полно-	удалив разрушив-	
	сборных зданий	шийся раствор,	
		тщательно зачека-	
		нить стыки про-	
		смоленным жгутом,	
		поролоном,	
		гернитом или др.	
		уплотнителем,	
		затем герметизи-	
		ровать мастикой,	
		целесообразно	
		покрасить атмо-	
		сфероустойчивой	
		краской	

+-----+-----+-----+-----			
"П и Н"	Повреждение или	Выполняются из	У оконных поясков,
п. 4.19	износ металли-	оцинкованной кро-	сандриков и под-
СНиП	ческих покрытий	вельной стали или	оконных отливов в
II-22-81	на выступающих	керамических	местах примыкания
	частях стен,	плиток с заделкой	к стенам фасада
	окон	кромки в стены	нужно край
		(откосы) или в	отгибать вверх на
		облицовочный слой	30 мм и прикрепить
		и имеют вынос	к стенам в
		от стены не менее	специально устро-
		5 см, уклон от	енных бороздках.
		стен не менее 0,03	Свесы этих открытий
		должны заканчи-	
		ваться отворотной	
		лентой, выступать	

				за грань стен
				не менее 50 мм
				и крепиться оцин-
				кованной проволо-
				кой к штырям,
				вбитым в стену
				под свесом через
				500 - 700 мм.
				Линейные окрытия
				должны иметь уклон
				от стены здания не
				менее 3%. Верхнюю
				кромку окрытия
				подоконников кре-
				пят гвоздями
				длиной 25 мм к
				оконной коробке;
				боковые кромки
				этих окрытий
				должны иметь
				направляющие
				бортики, входящие
				в выдру оконных
				откосов и заделан-
				ные цементным
				раствором или
				герметиком

+-----+-----+-----+-----

"П и Н"	Наблюдается	Не допускается.	Устраняется в
п. 4.22	сырость цоколя	Слой гидроизоляции	период подготовки
СНиП	на фундаменте	домов к зиме.	
П-22-81,	должен быть ниже	Исправить гидро-	
СНиП	уровня отмостки.	изоляцию, оштукан-	
2.02.01-83	Не допускается	турить заниженную	
	обрастания цоколя	часть цоколя	
	мхом или отмостки	цементным раство-	
	травой. Должен	ром или устраивая	
	быть скос по	между цоколем или	
	выступу цоколя.	отмосткой битум-	
	Отметы водосточных	ную, асфальтовую	
	труб должны быть	или глиняную	
	на 20 - 40 см	заливку. Цоколь	

"П и Н"	Разрушение	Должны иметь	Выполнить в
п. 4.19	парапетов,	надежное крепление	соответствии с
	карнизов	к элементам здания	требованиями при
		икрытие с укло-	подготовке домов
		ном в сторону	к зиме
		внутреннего водо-	
		стока (при внут-	
		реннем водостоке)	
		и от стены при	
		наружном водо-	
		стоке, но не менее	
		3%. Вынос карниза	
		или окрытия при	
		этом должен быть	
		не менее 8 см,	
		металлические	
		окрытия должны	
		соединяться двой-	
		ным лежащим фаль-	
		цем, швы окрытий	
		плит должны быть	
		заделаны полимер-	
		цементным раство-	
		ром или мастикой.	
		Не допускается	
		попадание влаги	
		под покрытие	

+-----+-----+-----+-----

"П и Н"	Нарушение	Окраска произво-	Выполняется в
п. 4.19	фасадов зданий	дится согласно ко-	сроки, устанавли-
	(шелушение,	лерному паспорту,	ваемые в зависи-
	наличие пятен,	выдаваемому	мости от материала
	высолов и др.)	городским (район-	и состояния
		ным) архитектором.	поверхности
		В паспорте указы-	здания, но после
		вается материал,	окончания ремонта
		способ отделки,	стен, парапетов,
		цвет фасада и	дымовых труб,
		архитектурных	выступающих дета-
		деталей.	лей, архитектурных
		Окрашенные поверх-	украшений, входных
		ности фасадов	устройств (крылец,

		должны быть	дверных козырь-
		ровными, без	ков), кровли,
		помарок, пятен и	линейных покрытий
		поврежденных мест	карнизов (пояс-
			ков), сандриков,
			подоконников и
			водосточных труб

+-----+-----+-----+-----

"П и Н"	Разрушение и	Не допускается	При появлении
---------	--------------	----------------	---------------

п. 4.20,	повреждение		нарушений следует
----------	-------------	--	-------------------

п. 4.21	отделочного		принять охранные
---------	-------------	--	------------------

СНиП	слоя, в том		меры по предот-
------	-------------	--	-----------------

2.04.02-84	числе облицовки		вращению несчаст-
------------	-----------------	--	-------------------

	керамической		ных случаев.
--	--------------	--	--------------

	плитки, образо-		Облицовочные
--	-----------------	--	--------------

	вание трещин		плитки и архитек-
--	--------------	--	-------------------

	или околов в		турные детали,
--	--------------	--	----------------

	углах плиток,		потерявшие связь
--	---------------	--	------------------

	ржавые потеки		со стеной, немед-
--	---------------	--	-------------------

	из швов обли-		ленно снять;
--	---------------	--	--------------

	цовки. Ослабле-		отслоившуюся от
--	-----------------	--	-----------------

	ние крепления		поверхности стены
--	---------------	--	-------------------

	выступающих де-		штукатурку удалить
--	-----------------	--	--------------------

	талей (карни-		сразу же после об-
--	---------------	--	--------------------

	зов, балконов,		наружения отслое-
--	----------------	--	-------------------

	поясков, кронш-		ния. Поврежденные
--	-----------------	--	-------------------

	тейнов, розе-		места на фасаде
--	---------------	--	-----------------

	ток, тяг и др.)		восстановить с
--	-----------------	--	----------------

			сохранением архи-
--	--	--	-------------------

			текстурного вида.
--	--	--	-------------------

			Устранение выпол-
--	--	--	-------------------

			няется по проекту
--	--	--	-------------------

			при капитальном
--	--	--	-----------------

			ремонте
--	--	--	---------

+-----+-----+-----+-----

СНиП	Выпадение	Недопустимо	Восстановить
------	-----------	-------------	--------------

П-21-73*	облицовочной	наличие переувлаж-	плитки или повреж-
----------	--------------	--------------------	--------------------

1981 г.	плитки	нения контактного	денный участок,
---------	--------	-------------------	-----------------

		слоя из-за разли-	заделать раство-
--	--	-------------------	------------------

		чия теплофизичес-	ром. Для отделоч-
--	--	-------------------	-------------------

		стен должна	лизированной орга-
		удовлетворять СНиП	низации в период
		"Строительная	подготовки домов
		теплотехника"	к зиме
+-----+-----+-----+-----			
СНиП	Промерзание	В кирпичных стенах	Выполнить просушку
П-22-81,	кирпичных стен	проверяется:	стен. При пятнах
СНиП		- правильное рас-	(высолах) фасад
2.08.01-89		положение гидро-	промыть 1% раство-
		изоляции стен;	ром хлорной
		- толщина в соот-	извести или
		ветствии с проек-	каустической соды.
		том;	При тонких стенах
		- не допускается	и углах применить
		воздухонепроница-	дополнительное
		емая облицовка	утепление
		стен снаружи и	
		выполнение угловых	
		соединений	
		с отступлением	
		от проекта	
+-----+-----+-----+-----			

"П и Н"	Обнаружены ржа-	Защитный слой	Проверять защиту
п. 4.26	вые пятна на	должен быть	от коррозии
СНиП	фасаде	20 - 25 мм.	закладных деталей.
Ш-21-73*		Надежная фиксация	Удалить повреж-
1981 г.		гибкой арматуры	денные и отставшие
		должна быть	участки защитного
		3 - 4 мм.	слоя или только
		Трещины в защитном	разделить трещины
		слое недопустимы	в нем. Заменить
		из-за плохого	или очистить
		сцепления арматуры	поврежденную арма-
		и бетона	туру: нанести
			новый защитный
			слой торкретиро-
			ванием или заде-
			лать трещины.
			Защитить бетон от
			агрессивной среды
+-----+-----+-----+-----			

"П и Н" |Сквозные и во- |Осадочные (расши- |Установить маяки и
разд. 4 |лосные трещины.|ряется к низу). |наблюдать не менее
| |Особое внимание|От пучения грунтов|2 суток, чтобы
| |обратить на пе-|(расширяются к |определить,
| |ремычки про- |верху). |прекратилась ли
| |стенка, места |О температурных |деформация трещины
| |опирания балок |деформациях: |до 0,2 мм;
| |и прогонов, на |- неопасные до |- расшить и заде-
| |углы водосточ- |0,3 мм; |лать известково-
| |ных труб, на |- опасные более |песчаным раствором
| |цоколях |0,3 мм |состава 1:3;
| | | |более 0,3 мм -
| | | |необходимо
| | | |усиление констук-
| | | |ции в период
| | | |подготовки жилых
| | | |домов к зиме

+-----+-----+-----+-----+
|СНиП |Деформация |Не допускается. |Вызвать специ-
|П-22-81, |конструкций, |ТП - 70 °С, |ализированную
|2.03.01-84*|отклонение |СНиП П-22-81 |организацию
| |конструкции от | |в 10-дневный срок
	вертикали или	
	осадка конст-	
	рукции	

+-----+-----+-----+-----+
|Инструкт. |Имеется повы- |Регламентируемое |Стыковые соедине-
|письмо по |шенная влаго- и|раскрытие стыков |ния, имеющие про-
|устр. |воздухопроница-|от температурных |течки, должны быть
|водо- |емость стыков |деформаций: |заделаны с
|и воздухо- |между панелями |- вертикальных |наружной стороны
|изоляции |и балконами, |2 - 3 мм; |эффективными
|стыков |разрушение |- горизонтальных |герметизирующими
|панелей |заделки стыков,|0,6 - 0,7 мм. |материалами (упру-
|наружных |трещины в сты- |В стыках закрытого|гими прокладками и
|стен |ках 0,5 - 3 мм |типа гидроизоляция|мастиками) силами
|ЦНИИЭП | |достигается герме-|специалистов в
|жилище, | |тиком; воздухо- |кратчайшие сроки;
|1983 г. | |защита - уплотня- |при малых
| | |ющими материалами |объемах - в период
| | |с обязательным |подготовки домов
| | |обжатием 30 - 50%;|к зиме

		теплоизоляция -	
		теплопакетами или	
		устройством	
		"вутов", ширина	
		которых должна	
		быть не менее	
		300 мм	

+-----+-----+-----+-----

	Стены деревянные			

+-----+-----+-----+-----

"П и Н"	Крен, выпучива-	Не допускается	Следует вызвать
п. 4.16	ние, гниение,		специализированную
	поражение домо-		организацию. Срок
	выми грибами,		исполнения 1 месяц
	дереворазрушаю-		
	щими насекомы-		
	ми, просадки		

+-----+-----+-----+-----

СНиП	Нарушения в	Конструкции должны	Устранить по мере
П-25-80	примыканиях или	быть плотно	выявления, но не
	конструкциях	пригнаны и иметь	более чем через
	сливных досок,	уклон не менее	10 суток после
	цоколей, окон-	0,03, чтобы не	обнаружения
	ных проемов,	допустить увлажне-	
	поясков	ния конструкций	

+-----+-----+-----+-----

СНиП	Имеется осадка	Засыпка карнизных	Дополнить до необ-
П-25-80	засыпки в кар-	стен должна обес-	ходимой величины
	низных стенах	печивать тепло-	
		защиту и не иметь	
		осадку более 5 см	

+-----+-----+-----+-----

СНиП	Наличие повреж-	Не допускается	Для устранения де-
П-25-80	дания гидроизо-		фекта следует выз-
	ляции		вать специализиро-
			ванную организацию
			в месячный срок

+-----+-----+-----+-----

СНиП	Разрушение шту-	Не допускается	Устраняется по
П-25-80	катурки и об-		мере выявления в
	шивки, высокая		порядке подготовки
	воздухопроница-		домов к зиме;

	емость, проте-		воздухопроница-
	кание, пере-		емость устраняется
	охлаждение,		уплотнением
	увлажнение дре-		стыков, установкой
	весины и тепло-		нащельников, коно-
	изоляции кон-		паткой пазов между
	денсационной		венцами, заделкой
	или грунтовой		щелей и трещин
	влажгой		

+-----+-----+-----+-----

| Балконы, козырьки, лоджии и эркеры

+-----Т-----Т-----Т-----

|"П и Н" |Отсутствуют или|Металлический слив|Выполнить в соот-

|п. 4.43 |неправильно вы-|должен устанавли- |ветствии с требо-

	полнены сопря-		ваться в паз		ваниями в период
	жения сливов и		коробки, ширина		подготовки домов
	гидроизоляции-		его должна быть не		к зиме
	ного слоя с		менее 1,5 толщины		
	конструкциями		плиты и он должен		
			быть заведен под		
			гидроизоляционный		
			слой		

+-----+-----+-----+-----

|"П и Н" |Атмосферная |Уклон балконной |Устроить по пери-

|п. 4.44 |влага попадает |(лоджии) плиты |метру балконной

	под балконные		должен быть не		(лоджии) плиты
	(лоджии) плиты,		менее 3% с органи-		желоба из кровель-
	разрушены края		зацией отвода		ного железа с ук-
	балконной (лод-		воды металлическим		лоном от здания.
	жии) плиты,		фартуком или с за-		Устроить дополни-
	имеются трещины		железнением плиты		тельный свес кар-
	между балконной		с капельником с		низа на стойках
	(лоджии) плитой		выносом не менее		60 x 60 мм со
	и стенами		3 - 5 см, в торце		связью его с
			слив должен быть		существующим
			заделан в тело		карнизом.
			панели		Выполнить цемент-
					ную стяжку с
					уклоном от здания
					по верхней грани
					балконной плиты и

			водослив из
			кровельной стали,
			окрасить низ бал-
			конной плиты и ме-
			таллическое ограж-
			дение балкона,
			загерметизировать
			горизонтальный
			стык. Стык предва-
			рительно расчис-
			тить, в него
			завести жгут из
			пористой резиновой
			прокладки или
			поролона, гернита,
			смоляной пакли с
			обжатием не менее
			30 - 50%, затем
			герметизировать.
			Устранить в
			месячный срок

+-----+-----+-----+-----

"П и Н" |Отсутствуют |Уклон должен быть |Выполнить цемент-

п. 4.44 |устройства для |от здания не менее|нную стяжку с

	отвода воды с 0,03	уклоном 0,03 от
	полов балконов,	стены, по стяжке
	лоджий. Балкон-	наклеить 2 слоя
	ные (лоджии)	рубероида на
	плиты и пол	битумной мастике;
	имеют обратный	сделать цементный
	уклон, цемент-	пол, армированный
	ный пол разру-	металлической сет-
	шен	кой 10 x 10 см с
		последующим желез-
		нением;
		гидроизоляционные
		слои и металли-
		ческая сетка
		должны быть заве-
		дены в горизон-
		тальную штрабу
		в стене

"П и Н" Имеются повре- | Должны иметь | Окраска должна
 п. 4.47 | ждения метал- | эстетический вид. | соответствовать
 | | лических сли- | Цвет, расположе- | колерному паспорту
 | | вов, цветочных | ние, форма и креп- | фасада и осуществ-
 | | ящиков | ление должны соот- | ляться регулярно.
 | | | ветствовать приня- | Срок устранения
 | | | тому проектному | повреждения
 | | | или архитектурному | 10 дней
 | | | решению |

СНиП | Имеются протеч- | По периметру | Устранить при
 П-22-81, | ки в местах | оконных (балкон- | подготовке домов
 2.03-84* | сопряжения стен | ных) коробок | к зиме
	с заполнением	должна быть гидро-
	оконных (бал-	изоляция и утепле-
	конных) проемов	ние (войлок, пак-
		ля, поролон и др.)
		с обжатием на
		30 - 50%

"П и Н" | Выявлено отсут- | Уплотнительные | Заменить в соот-
 п. 129 | ствие уплотни- | прокладки выпол- | ветствии с требо-
 | | тельных прокла- | няются из пористой | ваниями при подго-
 | | док или потеря | морозостойкой | товке домов к зиме
	их упругости	резины; пенополи-
		уретана (пороло-
		на); вилатерма
		путем приклейки
		КН-2 или N 98.
		Уплотняющие про-
		кладки устанавли-
		вают по всему
		периметру открыва-
		ющихся элементов
		окон и дверей
		(створок, полотен,
		форточек, фрамуг,
		клапанов и пр.),
		в обязательном
		порядке - в при-
		творах внутреннего

		переплета в окнах
		любой configura-
		ции; между спарен-
		ными переплетами
		в окнах дополни-
		тельно, если тре-
		буется в притворах
		наружного перепле-
		та, а в окнах с
		тройными перепле-
		тами - в притворах
		среднего и наруж-
		ного переплетов.
		На открывающихся
		элементах окон с
		наплавом прокладки
		крепят к наплаву.
		В окнах без напла-
		вов в притворах,
		где петли отсут-
		ствуют, прокладки
		крепят к четвертям
		коробок таким
		образом, чтобы
		широкие грани
		прокладок были
		параллельны плос-
		кости элемента. В
		притворе с петлями
		широкие грани про-
		кладки должны быть
		перпендикулярны
		плоскости спарен-
		ных переплетов.
		Аналогично распо-
		лагаются прокладки
		в притворах
		форточек, фрамуг,
		клапанов. В
		притворах между
		створками безим-
		постных окон про-

+-----+-----+-----+-----+			
"П и Н"	Выявлено про-	Не допускается	Утепление произво-
п. 4.120	мерзание двер-		дится установкой
	ных филонок		антисептированного
			оргалита или мине-
			рального войлока
			или др. эффектив-
			ного теплоизоляции-
			онного материала
			между наружным и
			внутренним
			полотнами
+-----+-----+-----+-----+			

"П и Н"	Ржавчина, за-	Системы газоснаб-	Выполнить очистку
п. 5.85	грязнения, уте-	ждения жилых домов	и окраску газо-
	ря окрасочного	должны выполняться	проводов и запор-
	слоя газопро-	согласно проекту	ных устройств,
	водов и запор-	и соответствовать	произвести утеп-
	ных устройств,	требованиям	ление при подго-
	отсутствие	СНиП 2.04.08-87,	товке к эксплуа-
	утепления мест	СНиП 3.05.02-88,	тации в весенне-
	газопровода,	"Правил	летний или осенне-
	где возможно	безопасности в	зимний периоды по
	промерзание	газовом хозяйстве"	согласованию с
			газовыми службами
L-----+-----+-----+-----+			

Не допускается:

1. В стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы, а также крепить к панелям наружных стен трамвайные, троллейбусные и другие оттяжки.
2. Изменять архитектуру здания снятием, заменой другими или устройством новых архитектурных деталей, пробивкой и заделкой проемов, изменением формы окон или окраски фасадов здания.
3. Использование населением балконов, эркеров и лоджий не по назначению, размещать на них громоздкие и тяжелые вещи, их захламление и загрязнение.
4. Номерные, указательные и домовые знаки должны устанавливаться по утвержденным образцам.
- 5 Самовольная установка эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

5. ВХОДЫ В ЗДАНИЯ, ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ

Инспекционная проверка начинается с входных площадок в дом. Поднимаясь, осматривают нижние элементы вышележащих лестничных маршей и площадок, входы на лестничные клетки на чердак, доступ к пожарному оборудованию и инвентарю,

ограждающие конструкции и столярные изделия элементов лифтового хозяйства и мусоропровода.

-----Т-----Т-----Т-----

| Источник | Характерные | Нормативные | Рекомендуемые

| | неисправности | требования | меры и сроки

| | или повреждения | | устранения

+-----+-----+-----+-----

| 1 | 2 | 3 | 4

+-----+-----+-----+-----

|"П и Н", |Осадка, провалы|- осадка стен и пола |Следует уstra-

|разд. 4 |грунта, попада-|крылец не допускается|нить имеющиеся

|СНиП |ние воды, раз- |более чем на 0,1 м; |недостатки при

|2.08.01.89,|рушение входных|- стены крылец, опи- |подготовке

|СНиП |крылец |рающиеся на отдельно |к зиме

|3.03.01.87,| |стоящие фундаменты, |

|"Пособие | |не должны иметь жест-|

|по проек- | |кой связи со стенами |

|тированию | |здания; |

|ограждающих| | проветриваемое |

|конструкций| |подполье или прост- |

|зданий", | |ранство под крыльцами|

|Стройиздат,| |должно быть открыто |

|1983 г. | |для осмотра; |

| | |козырьки над вхо- |

| | |дами и ступени крылец|

| | |следует очищать при |

| | |снегопадах не реже |

| | |двух раз в сутки; |

| | |не допускается |

| | |попадание воды из-за |

| | |неисправности |

| | |отмостки или водо- |

| | |отводящих устройств |

| | |под крыльцами |

+-----+-----+-----+-----

|"П и Н" |Неисправность |- двери должны иметь |Привести в

|п. 3.31 |входных дверей |плотные притворы, |соответствие

| |в подъезды |уплотняющие проклад- |с требованиями

| |и лестничные |ки, самозакрывающие |в период под-

| |клетки |устройства (доводчи- |готовки домов

| | |ки, пружины), ограни-|к зиме

| | |чители хода дверей |

(остановы)
 +-----+-----+-----+-----+
 "П и Н" Переохлаждение - тамбурный отсек То же
 п. 4.10 или промерзание должен иметь утеп-
 помещений и ленные стены, потолок
 конструкций ки, дверные полотна,
 на входах исключается его
 в подъезд сквозное продувание,
 но обязательно обес-
 печивается возмож-
 ность внесения мебе-
 ли, носилок и т.д.

"П и Н" Прогибы, - минимально При превышении
 п. 4.132 трещины и др. допустимое значение допустимых
 СНиП повреждения опирания на бетонные размеров сле-
 2.08.01-89 элементов лест-и металлические дует вызвать
 ниц от деформа-поверхности - 50 мм, специализиро-
 ции стен здания на кирпичную кладку - ванную органи-
 120 мм зацию

"П и Н" Имеются нару- - должно быть исправ-Исправить
 п. 3.7 - шения эксплуа- ным остекление; имеющиеся
 3.16 тации лестнич- наличие фурнитуры на недостатки
 ных клеток окнах и дверях (руч- в 3-дневный
 ки, скобянка), осве- срок
 щение лестничной
 клетки;
 - помещение должно
 регулярно проветри-
 ваться, температура
 воздуха должна быть
 не менее +12 °С;
 - должна быть обеспе-
 чена регулярная
 уборка:
 обметание окон, под-
 оконников, отопитель-
 ных приборов - не
 реже одного раза в
 пять дней; стены -
 не менее двух раз

| в месяц; мытье - |
 | не реже одного раза |
 | в месяц; |
 | - рекомендуется перед|
 | наружными входными |
 | дверями устанавливать|
 | скребки и металли- |
 | ческие решетки для |
 | очистки обуви от |
 | грязи и снега; |
 | - входы из лестничных|
 | клеток на чердак или |
 | кровлю (при бесчер- |
 | дачных крышах) должны|
 | быть закрыты на замок|

+-----+-----+-----+-----

| "П и Н" | Не выполнены | Мусороприемная камера|Оборудовать
 | п. 5.197 | санитарно- | должна удовлетворять |мусороприемные
 | | технические | следующим санитарно- |камеры в
 | | требования к | техническим требо- |соответствии
 | | оборудованию и | ваниям: |с санитарно-
 | | содержанию | - стены камеры должны|техническими
 | | мусороприемных | быть облицованы ке- |требованиями
 | | камер | рамической плиткой, |при очередном
 | | | а потолок окрашен |плановом теку-
 | | | масляной краской; |щем ремонте
		- камера должна иметь
		водопровод с краном
		диаметром 15 мм и
		шлангом для промывки
		мусоросборников и
		помещений камер, а
		при наличии в доме
		централизованного
		горячего водоснабже-
		ния - краны горячей и
		холодной воды;
		- трап в полу должен
		быть подсоединен к
		канализации и иметь
		диаметр не менее
		100 мм;

		- пол должен быть	
		водонепроницаемым с	
		уклоном 0,01 к трапу	
		или прямку;	
		- приямок должен	
		оборудоваться съемной	
		решеткой и иметь	
		вместимость не менее	
		30 л; в камере должна	
		быть предусмотрена	
		раковина с задвижкой	
		на отводной трубе, а	
		также ручной насос	
		для перекачки воды из	
		приямка в раковину;	
		- дверь в камеру с	
		внутренней стороны	
		должна быть обита	
		листовой сталью,	
		иметь по контуру	
		плотный притвор и	
		запорное устройство,	
		открываться в сторону	
		улицы;	
		- мусороприемная	
		камера должна быть	
		сухой, иметь искус-	
		ственное освещение с	
		установкой светильни-	
		ков в пыленепроница-	
		емом и влагозащитном	
		исполнении; темпера-	
		тура воздуха в камере	
		должна быть не менее	
		5 °С	

+-----+-----+-----+-----+

"П и Н" |Запах из |Ствол и все его |Заменить рези-

|п. 6.106, |мусоропровода |неподвижные соеди- |новые проклад-

"б" | |нения должны быть |ки, укрепить

| | |влагостойкими, дымо- |клапаны при

| | |и воздухопроница- |очередном

		емыми. Ковш должен текущем
		быть съемным, легко ремонте
		открываться и закры- мусоропровода
		ваться и иметь в
		крайних помещениях
		плотный притвор с
		упругими прокладками,
		обеспечивающими дымо-
		и воздухонепроницае-
		мость загрузочного
		клапана

+-----+-----+-----+-----+

"П и Н"	То же	Ствол мусоропровода	Прочистить или
п. 5.105,		должен иметь эффек-	исправить вен-
"д"		тивную систему вен-	тиляционный
		тиляции с прогоном	канал, устано-
		воздуха из мусорока-	вить или заме-
		меры, оборудован	нить дефлек-
		промывочным и про-	тор, обеспе-
		чистным устройствами	чить работу
			механической
			вентиляции
			(где она пред-
			усмотрена про-
			ектом) при
			очередном те-
			кущем ремонте.
			Обеспечить
			доступ воздуха
			в нижнюю часть
			ствола мусоро-
			провода при
			очередном тех-
			ническом об-
			служивании в
			процессе пла-
			нового осмотра

L-----+-----+-----+-----+

Справочно. Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда

Запрещается:

1. Использовать лестничные помещения даже на короткие сроки для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и др. подсобные помещения.

2. Задвижки, электрощитовые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у диспетчера жилищно-эксплуатационной организации. Нарушения должны устраняться в кратчайшие сроки.

6. ПОДВАЛЫ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОДПОЛЬЯ

Основное требование содержания подвалов и техподполий заключается в обеспечении нормируемого температурно-влажностного режима и предохранении от сырости фундаментов и конструкций подвалов и техподполий как главных причин их преждевременного разрушения.

Осмотру подлежат подвальные помещения, помещения технических подполий; видимые части фундаментов, полов подвалов и техподполий; гидроизоляция фундаментов и стен подвалов и техподполий, надподвальные перекрытия, оконные и дверные заполнения, прямки и входы в подвал, трубопроводы. Подвальные помещения и техподполья должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

-----Т-----Т-----Т-----			
Источник	Характерные	Нормативные	Рекомендуемые
	неисправности	требования	меры и сроки
	или повреждения		устранения
+-----+-----+-----+-----			
1	2	3	4
+-----+-----+-----+-----			
"П и Н"	Затхлый сырой	Температура воздуха	Организовать
разд. 3 и 4	запах из-за	должна быть не ниже	сквозное провет-
СНиП	нарушения	+5 °С; относительная	ривание, открыв
2.08.01-89	температурно-	влажность воздуха -	все продухи,
	влажностного	не выше 60%	люки, двери в
	режима подвалов		сухие и не
	и техподполий		морозные дни;
			установить при-
			чину нарушения
			режима в
			10-дневный срок
+-----+-----+-----+-----			
СНиП	Отсутствуют или	Площадь продухов	Открыть продухи
2.08.01-89	закрыты проду-	должна составлять	или вентиляцион-
	хи, вытяжные	примерно 1/400	ные отверстия в
	каналы или	площади пола техпод-	течение суток;
	вентиляционные	поля или подвала;	устройство
	отверстия в	располагаются про-	продухов при
	окнах, цоколях	духи на противопо-	их отсутствии
		ложных стенах для	выполнить при

| | |сквозного проветри- |подготовке домов
| | |вания (не менее двух|к зиме
		продухов на каждую
		секцию дома); жела-
		тельно оборудовать
		продухи жалюзийными
		решетками

+-----+-----+-----+-----

|"П и Н" |Конденсат и |Не допускается |Устроить сквоз-
|п. 3.29 |плесень поверх-| |ное проветрива-
| |ности конструк-| |ние и просушку
| |ции | |конструкций.
| | | |Устранить причи-
| | | |ну неисправности
| | | |в 10-дневный
| | | |срок

+-----+-----+-----+-----

|"П и Н" |Течи трубопро- |Не допускается под- |См. раздел
|п. 3.30 |водов, засоры и|топление подвалов и |"Инженерное
| |др. неисправ- |техподполий от неис-|оборудование"
	ности инженер-	правностей и проте-
	ного оборудова-	чек от инженерного
	ния	оборудования

+-----+-----+-----+-----

|"П и Н" |Открыты входные|Входные двери в тех-|Устранить
|п. 3.31 |двери в подвал |подполье, подвал |нарушения в
| |или техподполье|должны быть закрыты |течение суток
		на замок, ключи хра-
		ниться в жилищной
		организации и у жи-
		телей ближайшей
		квартиры; двери
		должны быть утеплены
		и обиты с двух
		сторон кровельной
		сталью

+-----+-----+-----+-----

|"П и Н" |Разрушены |Стенки примков |Щели и неплот-
|п. 4.4, |стенки, прони- |должны быть не менее|ности заделать
|п. 4.2 |кает и заста- |чем на 15 см выше |битумом,
| |ивается вода, а|уровня тротуара и |асфальтом,
| |также замусоре-|отмостки; не допус- |мастикой или

|ны оконные |каются щели в местах|мятой глиной в
 | |прямки и |примыкания элементов|30-дневный срок
	прямки входов	прямков к стенам
	в подвал	подвала; очистка от
		мусора и снега
		производится не реже
		1 раза в месяц.
		Для удаления воды из
		прямка пол должен
		быть бетонным с
		уклоном не менее
		0,03 от стен зда-
		ния, в дальнем
		углу должно быть
		сделано водоотво-
		дящее устройство
		(труба);
		для защиты от дождя
		целесообразно уста-
		навливать над ними
		откидные козырьки
		по согласованию
		с архитектором

+-----+-----+-----+-----

|СНиП |Влажные стены |Горизонтальная |Вызвать
 |П-22-81, |из-за капил- |противокапиллярная |специалистов
 |СНиП |лярного увлаж- |гидроизоляция должна|и восстановить
 |2.02.01-83 |нения стен |пересекать стену и |гидроизоляцию
 | |техподполий и |внутреннюю штукатур-|по проекту в
 | |подвалов, а |ку на одном уровне с|10-дневный срок
	также фундамен-	подготовкой под пол
	тов	первого этажа, но не
		менее чем на 15 см
		выше отмостки

+-----+-----+-----+-----

|СНиП |Появление воды |Горизонтальная |Выполнить плани-
 |П-22-81, |в техподполье |гидроизоляция должна|ровку грунта или
 |СНиП |из-за нарушения|быть уложена между |устройство возле
 |2.02.01-83 |уровня |блоком фундамента и |фундамента заве-
 | |грунтовых вод |нижней гранью панели|сы из битума,
 | | |и загнута на внут- |петролатума или
 | | |ренную поверхность |др. гидроизоля-

панели; циионных материа-
 - при наличии грун- лов; при наличии
 товых вод выше уров- дренажной систе-
 ня пола подвала мы ее следует
 поверх гидроизоляции привести в
 пола следует уклады- исправное состо-
 вать слой тощего яние в соответ-
 бетона ствии с проек-
 том, а при
 отсутствии -
 следует получить
 решение специа-
 листов в
 10-дневный срок

+-----+-----+-----+-----

"П и Н" Сырость в под- Отвод воды от водо- Восстановить
 п. 4.6 вале или в под- сточных труб должен водоотвод,
 поле из-за производиться через устранить
 увлажнения и специальные бетонные неисправности.
 вымывания осно- или асфальтовые Отремонтировать
 вания атмосфер- лотки с уклоном не щели между
 ной или грун- менее 0,02. отмосткой и
 товой влагой При наличии в здании стенами
 внутреннего водоот-
 вода с наружным вы-
 пуском лотки должны
 быть длиной не менее
 2,5 м, шириной
 300 - 500 мм и иметь
 уклон не менее 0,04

+-----+-----+-----+-----

"П и Н" Выбоины в Не допускается Установить
 п. 4.5 сборных и моно- появление сырости и маяки; в случае
 литных железо- плесени в подвале и стабилизации
 бетонных техподполье, наруше- трещин их удаля-
 фундаментах, ние гидроизоляции, ют (очистить,
 раскрытие швов приводящих к сниже- промыть, расшить
 между блоками нию прочности фунда- и заделать поли-
 и панелями и ментов мерцементным
 появление (раствором); при
 трещин на разрывах маяков
 блоках вызывают специа-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

"П и Н" |Выпуск ливневой|Жилищно-эксплуата- |Организовать
п. 5.74 |воды осуществ- |ционные организации |выпуск внутрен-
|ляется в |должны обеспечивать|них ливне- |стоков
|фекальную |устранение протечек,|согласно проекту
|канализацию. |утечек, закупорок, |здания в период
| |засоров, срывов гид-|подготовки к
| |равлических затво- |зиме.
|Не укреплены |ров, санитарных при-|Восстановить или
|выпуски |боров и негерметич- |устроить вновь
|канализации |ности стыков соеди- |надежное прочное
| |нений в системах |крепление
| |канализации и т.д. |выпусков

"П и Н"	Электрическая	Эксплуатационный	Устранить
	проводка в	персонал, обслужи-	неисправности

	помещениях	вающий электрохо-	в течение суток
	технических	зайство, обязан	
	подвалов не	осуществлять текущий	
	закреплена,	неплановый ремонт	
	имеются ого-	обнаруженных	
	ления проводов;	неисправностей в	
	не защищена во	системе внутридомо-	
	влажных помеще-	вого электроснабже-	
	ниях от механи-	ния, а также заявки	
	ческих повреж-	жильцов	
	дений		

+-----+-----+-----+-----

|"П и Н" |Имеется нару- |Не допускаются за- |Выполнить бетон-

|п. 4.67, |шение бетонного|зоры в местах про- |ный пол М-500

|п. 4.68 |покрытия пола |хода всех трубопро- |толщиной 100 мм,

| | |водов через стены и |восстановить

| | |фундаменты; мостики |мостики

| | |для перехода через |

| | |коммуникации должны |

| | |быть исправны |

L-----+-----+-----+-----

Справочно. Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда

Не допускается:

1. Откачивать воду из подвала и техподполья, если с водой вымываются частицы грунта.
2. Захламлять и загрязнять подвальные помещения.
3. Устанавливать в подвалах и техподпольях дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет помещения отметки пола без утвержденного проекта.
4. Устраивать склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.
5. Рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения.
6. Подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10 - 15 см. Подобные нарушения должны устраняться в кратчайшие сроки.

7. ПОМЕЩЕНИЯ В КВАРТИРАХ

Обследование помещений квартир производится по жалобам жителей или эксплуатирующих организаций при обнаружении неисправностей конструкций, влияющих на нормальное проживание жителей или нарушение эксплуатации помещений квартир; при проверке определяется состояние ограждающих конструкций или деталей, перегородок, полов и столярных изделий, проверка работы инженерного оборудования и заданных режимов коммунального обслуживания.

-----Т-----Т-----Т-----

| 1 | 2 | 3 | 4

+-----+-----+-----+

|СНиП |Выявлены или |Температура воздуха |Для определения

|2.08.01-89|установлены по |по СНиП 2.08.01-89: |перечня работ

| |жалобам жителей| жилые комнаты |следует получить

| |нарушения | +20 °С; | заключение

| |температурно- | торцевые +22 °С; |специалистов.

| |влажностного | кухня +15 °С; |Выполнить работы

| |режима помеще- | ванная +25 °С; | по обеспечению

| |ний квартир | туалет +16 °С; | соблюдения

| | | совмещенный санузел|режимов при

| | | +25 °С; |подготовке

| | | лестничная клетка |жилого дома

| | | +16 °С. |к зиме, °С;

| | | Относительная |Если недоста-

| | | влажность воздуха: |точно - вызвать

| | | зимой - 30 - 45%; |специалистов

| | | летом - 35 - 50%. |для определения

| | |Воздухообмен (коли- |и принятия мер

| | |чество воздуха, |в период подго-

| | |подлежащего удалению|товки домов

| | |из помещения на 1 м2|к зиме

| | |площади): |

| | |жилая комната - |

| | |3 м3/час; |

| | |кухня при двухком- |

| | |форочной плите - не |

| | |менее 60 м3/час; |

| | |3-комфорочной - |

| | |75 м3/час; |

| | |4-комфорочной - |

| | |90 м3/час; |

| | |ванная - 25 м3/час;|

| | |туалет - 25 м3/час;|

| | |совмещенный санузел|

| | |50 м3/час. |

| | |Для обеспечения |

| | |работы естественной |

| | |вентиляции двери |

| | |кухонь и санузлов |

| | |должны быть подреза-|

		ны внизу. Между	
		полом и дверью зазор	
		составляет 3 - 5 см	
+-----+-----+-----+-----			
	"П и Н"	Нарушение пра-	Деревянные полы
		вил эксплуата-	должны быть сухими
		виявления	
	п. 4.69	ции полов из-за	с вентилируемым под-
		нарушения	
		неправильного	польем; их следует
		эксплуатации	
		ухода за ними	мыть, хорошо окраши-
		ремонт произво-	
		вать. Паркетные полы	дится квартиро-
		мыть нельзя. Их	съемщиками
		рекомендуется покра-	
		сить лаком или сис-	
		тематически натирать	
		мастикой.	
		Линолеумные нельзя	
		мыть горячей водой,	
		применять средства,	
		содержащие соду или	
		щелочи, их следует	
		натирать воском или	
		мастикой.	
		Цементные и мозаич-	
		ные полы подлежат	
		восстановлению при	
		появлении выбоин и	
		трещин	

+-----+-----+-----+-----			
	"П и Н"	Нарушения пра-	Отсутствие уплотня-
		См. раздел	
	п. 4.129	вил эксплуата-	ющих прокладок.
		Балконы,	
		ции окон	Запрещается заклеи-
		kozyрьки, лоджии	
		вать форточки. Долж-	и эркеры".
		на быть обеспечена	Эксплуатирующая
		чистота стекол,	организация
		переплетов, наличие	должна дать
		фурнитуры. Не допус-	предписание
		каются дефекты, при-	квартиросъемщику
		веденные в разделе	исправить в
		"Балконы, козырьки,	10-дневный срок
		лоджии и эркеры"	

+-----+-----+-----+-----			
	СНиП	Наблюдается	В перекрытиях не до-
		Следует	

П-12-77, звукопровод- пускаются усадочные герметизировать
 СНИП ность конст- трещины между пере- трещины
 2.8.01-89,рукций (пере- городками и перекры-с прокладкой
 "П и Н" городок, окон, тиями, а также в уплотняющих
 п. 4.48, полов); при местах их примыка- материалов.
 п. 4.49 этом следует ний: звукоизоляции-Рекомендуется
 | проверить |ная засыпка пола |объяснять
 | следующие |должна быть доста- |квартиронанима-
 | параметры |точной, должна быть |тельно технологию
 | | |тщательная заделка |работ для выпол-
 | | |отверстий или про- |нения своими
 | | |пусков через пере- |силами в период
 | | |крытия трубопроводов|выполнения
 | | | |текущего ремонта

+-----+-----+-----+-----+
 "П и Н" Наблюдается Не допускается Следует вызвать
 пп. 4.180-провисание и | специалистов
 4.184 зыбкость пере- | для выявления
 | крытий и полов | причины в
 | | | |месячный срок

+-----+-----+-----+-----+
 "П и Н" Имеются трещины Не допускается Следует выявить
 п. 3.3 и сырость в | причину появле-
 | местах сопряже-| ния и проверить
 | ния конструкций| конструкции в
 | и узлов. | соответствующем
 | | | разделе.
 | Имеются утечки Не допускается Устранить в
 | и неисправность| трехдневный срок
 | санитарно-тех- | соответственно
 | нических уст- | разделу сантех-
 | ройств и эле- | оборудования
ментов, непос-	
редственно со-	
прикасающихся с	
перекрытиями	

+-----+-----+-----+-----+
 СНИП Обнаружено Нормируемая величинаСледует про-
 2.08.01-89нарушение воздухообмена: |чистить вентиля-
 | вентиляции |жилая комната - |цию. Не допуска-
 | санузлов и |3 м3/час; |ется закрытие
 | кухонь | кухня не менее |вентиляционных

		60 м3/час;	отверстий.
		ванная 25 м3/час;	Подрезать двери
		туалет 25 м3/час;	кухонь и
		совмещенный санузел санузлов на	
		50 м3/час	3 - 5 см

+-----+-----+-----+-----

"П и Н"	Неудовлетвори-	Жилищно-эксплуата-	Выполнить за-
п. 5.74	тельное закреп-	ционные организации	крепление сани-
	ление раковин,	должны обеспечивать:	тарных приборов,
	унитазов и	проведение профилак-	трубопроводов и
	умывальников на	тических работ (ос-	смывных
	кронштейнах	мотры, наладка сис-	устройств в
	тем);	месячный срок.	
	предотвращение обра-	Выполнить допол-	
	зования конденсата	нительную вентил-	
	на поверхности тру-	ляцию путем	
	бопроводов водопро-	устройства	
	вода	притока воздуха	
		через щели	
		в нижней части	

+-----+-----+-----+-----

"П и Н"	Повреждены	Жилищно-эксплуата-	Подготовить
п. 2.62	датчики автома-	ционная организация	мероприятия по
	тических пожар-	обязана обеспечить	устранению
	ных извещателей сохранность приборов выявленных		
	в квартирах	и оборудования	неисправностей
		систем противопожар-	со сроками,
	ной защиты	согласованными	
		со специализи-	
		рованной орга-	
		низацией и	
		представить в	
		течение одной	
		недели	

+-----+-----+-----+-----

"П и Н"	Наличие течей	В процессе эксплу-	Устранить течи
п. 5.8,	из трубопрово-	атации необходимо	в течение
п. 5.17	дов, арматуры и следить за отсутст-	5 суток	
	приборов.	вием течей в стоя-	
	Утечка воды из	ках, подводках к	
	водоразборных	запорно-регулирующей	

"П и Н" |Наличие конден-|Жилищно-эксплуата- |Выполнить

п. 5.71 |сата на поверх-|ционные организации |дополнительную

|ности трубопро-|должны обеспечивать |вентиляцию путем

|вода в сани- |предотвращение обра-|устройства

|тарных узлах |зования конденсата |притока воздуха

|на поверхности тру- |через щели в

|бопроводов водопро- |нижней части

|вода |дверей санитар-

|ных узлов в

|течение 1 недели

I -----+-----+-----+-----

Запрещается:

- ## 8. ХОЛОДНОЕ ВОЛОСНАБЖЕНИЕ

-----T-----T-----T-----

1	2	3	4
---	---	---	---

1	2	3	4
---	---	---	---

ПН-5-74 Шум в трубах а) устранение Принять меры к

		сверхнормативных	уменьшению излиш-
		шумов и вибрации	него напора;
		в помещениях от	заменить повреж-
		работы систем	денные участки
		водопровода (гид-	труб; заменить
		равлические удары,	уплотнительные
		большая скорость	прокладки; уста-
		течения воды в	новить или заме-
		трубах и при исте-	нить прокладки,
		чении из водораз-	на которых стоит
		борной арматуры и	насос; заключить
		др.), регулирование	нагнетательную
		(повышение и пони-	трубу от насоса в
		жение) давления	месте пересечения
		в водопроводе	со стеной в
		до нормального	гильзу - в
			течение 1 недели

		Утечка воды из-б) устранение	Устранение про-
		за местного	утечек, протечек,
		повреждения	засоров санитарно-
		труб вследствие	технических систем
		глухой заделки	и их запорно-
		в перекрытиях	регулирующей
		через проржа-	арматуры
			из кранов - в
		вевшие сгоны,	
		утечка воды из	
		водоразборных и	
		запорных кранов	

		Не выполняются в) ежедневный кон-	Принять меры к
		сроки устрани-	троль за своевре-
		ния неисправ-	менным исполнением
		ностей системы	заявок пользовате-
		водопровода по	лей на устранение
		заявкам жильцов	неисправностей
			водопровода

1	2	3	4
---	---	---	---

ПН-5-76, Напор в регули- Следует обеспе- Отрегулировать

СНиП руемой сети. Не чивать требуемый регулятор давле-

2.04.01-85 обеспечивается напор в системе ния или устано-

| | поступление | водопровода. Напоры|вить новый (отре-
| | воды к водораз-|воды на вводах в |гулировать)
| | борным приборам|квартиры должны |насос. Устранить
| | |соответствовать |засоры или
| | |нормативным неза- |замерзание труб.
| | |висимо от этажа, |Работы выполнить
| | |должны быть не ниже|в течение
| | |0,5 - 0,7 кгс/м2 |1 недели

9. СИСТЕМЫ ЦЕНТРАЛЬНОГО ОТОПЛЕНИЯ

Т		Т	
1	2	3	4
ПН-5-8	Температура	Температура	При неудовлетвори-
СНиП	воздуха в отоп-	воздуха должна	тельных теплоза-
2.08.01-85	ливаемых поме-	быть не менее:	щитных качествах
	щениях ниже	в жилых комнатах	наружных ограждаю-
	расчетной	°С);	щих конструкций
		в кухнях +15 °С;	принять меры по
		ванных +25 °С;	наладке или ремон-
		в уборных +16 °С	ту системы цент-
			рального отопле-
			ния. Работы, свя-
			занные с устране-
			нием незначитель-
			ных неисправностей

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

ПН-5-8	Недогрев или	То же	Устранение засоров
СНиП	непрогрев от-		приборов контрук-
2.08.01-85	дельных отопи-		лонов, мешков и
	тельных прибо-		горбов на подвод-
	ров, темпера-		ках; разборка и
	тура воды,		проверка соедине-
	выходящей из		ний сгонов и труб
	стояка, ниже		с кранами
	расчетной по		
	графику качест-		
	венного регули-		
	рования		

	бора, темпера-		конвектора, выби-
	тура воды, вы-		тых ребер ребрис-
	ходящей из сто-		тых труб). Выпол-
	яка, ниже рас-		нить промывку ото-
	четной по гра-		пительного прибо-
	фику качествен-		ра. Установить
	ного регулиро-		отопительный при-
	вания		бор по проекту

+-----+-----+-----+-----

	ПН-5-8	Невыполнение	Поддержание	Выполнить дополни-
		мероприятий по	температуры воды,	тельную регулиров-
		качественной	поступающей и	ку системы в тече-
		регулировке	возвращаемой из	ние 1 недели
		систем отопле-	системы отопления	
		ния и экономии	в соответствии с	
		расхода теп-	графиком качест-	
		лоты	венного регули-	
			рования темпера-	
			туры воды в систе-	
			ме отопления	

+-----+-----+-----+-----

	ПН-5-22	То же	Необходимо поддер-	Восстановление
			живать давление	производительности
			(не выше допусти-	или замена цирку-
			мого для отопи-	ляционных насосов.
			тельных приборов)	Устранение течей
			в подающем и	из трубопроводов
			обратном трубопро-	системы отопления
			водах системы.	
			Давление, под	
			которым подается	
			вода в трубопро-	
			воды системы отоп-	
			ления, не должно	
			превышать стати-	
			ческое давление	
			данной системы	
			более, чем на	
			0,5 МПа и	
			предельно допус-	
			тимое для отопи-	

		тельных приборов	
+-----+-----+-----+-----			
ПН-5-13	То же	В помещении для	Обеспечить разра-
		эксплуатационного	ботку (восстанов-
		персонала должны	ление) необходимой
		быть: график	технической доку-
		температуры пода-	ментации
		ющей и обратной	
		воды в теплосети	
		и в системе отоп-	
		ления в зависимос-	
		ти от температуры	
		наружного воздуха	
		с указанием рабо-	
		чего давления на	
		вводе, статичес-	
		кого и наиболь-	
		шего допустимого	
		давления в системе	

ПН-5-17	Невыполнение	Промывку систем	Выполнить гидро-
	мероприятий по	отопления следует	пневматическую
	качественной	производить гидро-	промывку и гидрав-
	регулировке	пневматическим	лическое испытание
	системы отоп-	способом. Гидрав-	системы отопления
	ления и эконо-	лические испытания	в период подготов-
	мии расхода	должны произво-	ки здания к эксп-
	теплоты	диться не реже	луатации в осенне-
		одного раза в год	зимний период
		на давление, рав-	
		ное 1,25 рабочего	
		давления теплоно-	
		сителя, но не	
		менее 1 МПа	

ПН-5-31	То же	Трубопроводы и	Восстановить
		арматура систем	теплоизоляцию по
		отопления должны	проекту в период
		иметь тепловую	подготовки здания
		изоляцию	к осенне-зимней
			эксплуатации

ПН-5-33	Не работают	Контрольно-	Заменить конт-
	контрольно-	измерительные	рольно-измеритель-
	измерительные	приборы, регулиру-	ные приборы в срок
	приборы	ющая и запорная	до двух недель
		арматура должны	
		находиться в	
		исправном состо-	
		янии и отвечать	
		требованиям	
		Госэнергонадзора	
		и Госстандарта	

+-----+-----+-----+-----

ПН-5-36	Отклонение от	Проверку поддер-	Устранить причину
	заданных пара-	жания автоматичес-	неисправности в
	метров теплоно-	кими регуляторами	течение 1 недели
	сителя на ТП	теплоносителя	
		следует произво-	
		дить при каждом	
		осмотре. Осмотр	
		технического сос-	
		тояния ТП, обору-	
		дованного средст-	
		вами автоматичес-	
		кого регулирова-	
		ния, следует	
		производить по	
		графику, но не	
		реже одного раза	
		в сутки (при от-	
		сутствии диспет-	
		черского контроля)	

L-----+-----+-----+-----

10. ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Инспекционные проверки режимов обеспечения населения коммунальными услугами по горячему водоснабжению необходимо начинать с контроля работы теплового пункта. Для контроля следует использовать помещения квартир, где обследовалась система отопления с условием обязательного охвата наиболее удаленных от теплового пункта мест водоразбора.

-----Т-----Т-----Т-----

	1		2		3		4
--	---	--	---	--	---	--	---

+-----+-----+-----+-----

ПН-5-41 Значительные Температура воды, Восстановить рабо-
 СНиП отклонения па- подаваемой к водо- тоспособность и
 2.04.01-85 раметров систе- разборным точкам исправность, а
 мы горячего (кранам, смесите- также соответствие
 водоснабжения лям), должна быть проектным данным
 не менее 60 °С в водоподогревателя
 открытых системах или смесительного
 горячего водоснаб- узла, баков аккумуля-
 жения и не менее муляторов, прибо-
 50 °С - в закры- ров автоматики,
 тых. Температура циркуляционного и
 воды должна под- повышающего цирку-
 держиваться при ляционного насо-
 помощи автомати- сов, запорно-регу-
 ческого регулято- лирующей арматуры
 ра, установка в тепловом пункте.
 которого в системе Выполнить замеры
 горячего водоснаб- контрольно-измери-
 жения обязательна. тельными приборами
 Расход воды на действующего теп-
 горячее водоснаб- лового пункта тем-
 жение жилых зданий пературы в подаю-
 должен обеспечи- щей и обратной
 ваться исходя из магистральных тепло-
 установленных сети, температуры
 норм. Нормативные горячей воды в по-
 секундные расходы дающем и циркуля-
 воды: ционном трубопро-
 смесители ванны - водах и давления в
 0,2; системе горячего
 мойки - 0,14; водоснабжения на
 умывальника - подающей и цирку-
 0,07 дм3/сек ляционной линиях.
 Устранить зазоры у
 основания "отстаю-
 щих" стояков или
 циркуляционной
 трубе "отстающего"
 стояка. Отрегули-
 ровать стояки
 системы с тупико-
 вой разводкой.

			Восстановить теп-
			ловую изоляцию го-
			рячей магистрали.
			Работы выполнить в
			течение недели
+-----+-----+-----+-----			
СНиП	Пониженная	Расчетная темпе-	Устранить воздуш-
2.08.01-89	температура	ратура воздуха в	ную пробку или
	в ванной	ванной в холодный	грязевые отложе-
		период года должна	ния, отрегулиру-
		составлять +25 °С	вать отключающую
			арматуру на трубо-
			проводах, устано-
			вить диафрагму или
			уменьшить диаметр
			отверстия диафраг-
			мы. Работы выпол-
			нить в течение
			1 недели
L-----+-----+-----+-----			

11. ВНУТРИДОВОЕ ГАЗОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Основной задачей инспекционных обследований внутридомового газового оборудования является установление соответствия состояния "Правил безопасности в газовом хозяйстве": в выполнении жилищно-эксплуатационной организацией "Правил технической эксплуатации и требований безопасности труда в газовом хозяйстве": своевременности устранения неисправностей строительного характера, влияющих на безопасность газового оборудования. При инспектировании состояния частей зданий (фасадов, входов, помещений квартир и т.п.) выполняются проверки состояния внутридомового газового оборудования. При инспектировании режимов обеспечения населения коммунальными услугами анализируется состояние внутридомового газового оборудования в целом, проверяется документация по профилактическим осмотрам газового оборудования.

-----T-----T-----T-----			
1	2	3	4
+-----+-----+-----+-----			
ПН-5-95	Отсутствие тяги	Жилищно-эксплуатацион-	Выполнить про-
	в дымоходах и	ная организация должна	верку и ремонт
	вентиляционных	содержать в технически	дымовентиляци-
	каналах, не-	исправном состоянии	онных каналов в
	представление в	вентиляционные каналы	течение 1 суток
	установленный	и дымоходы	
	срок акта о		
	состоянии дымо-		
	вых каналов.		
	Негерметичность		

	и неплотность	
	дымоходов,	
	повреждение	
	оголовков	
+-----+-----+-----+-----		
	ПН-5-9 Наличие запаха Эксплуатация систем Устранить неис-	
	газа в кварти-	газоснабжения жилых правность в тече-
	рах из-за не-	домов или приборов в ние 1 суток с не-
	исправности	отдельных квартирах не медленным прекра-
	газовых прибо-	допускается при угро- щением эксплуата-
	ров, трубопро-	жающем состоянии зда- ции оборудования
	водов и арма-	ния или квартиры до исправления
	туры	(осадка фундамента,
		повреждение несущих
		конструкций)

	ПН-5-91 Наличие разру- То же Устранить неис-	
	шений штукатур-	правность в те-
	ки потолка и	чение месяца с
	стен или сквоз-	отключением при
	ных отверстий в	необходимости
	перекрытиях и	газового
	стенах, наличие	оборудования
	трещин и щелей	
	в дверях и	
	перегородках,	
	отделяющих	
	кухни от жилых	
	комнат	

	ПН-5-91 Неисправности То же Устранить неис-	
	электропроводки	правности
	и отсутствие	электропроводки
	электроосвеще-	и электро-
	ния в помещени-	освещения - в
	ях, где имеются	течение 1 суток
	газопроводы и	
	оборудование,	
	работающее на	
	газе	

	ПН-5-91 Неисправность То же Замена или ремонт	
--	---	--

|ПН-5-92|Отсутствие пре-|О предстоящих отключе-|Принять меры к

| |дупреждения об |ниях систем газоснаб- |возобновлению

| |отключении сис-|жения жилых домов |подачи газа в

| |тем газоснабже-|предприятия газового |ближайшее время

| |ния или отклю- |хозяйства предупрежда-

| |чение на срок, |ют жилищно-эксплуата-

| |превышающий |ционную организацию |

| |указанный в |за двое суток |

| |уведомлении | |

I-----+-----+-----+-----

Инспекционные обследования состояния систем канализации и внутренних водостокów выполняются при инспекционных проверках состояния частей здания по месту расположения этого оборудования (подвалы и технические подполья, чердаки, кровля, помещения квартир и т.п.). При инспекционных проверках режимов обеспечения населения коммунальными услугами обследования следует начинать с проверки исправности трубопроводов, действия санитарных приборов и смывных устройств приливом воды. Основное внимание обращается на наличие протечек трубопроводов и утечек воды из санитарно-технических устройств, своевременность устранения засоров и протечек.

ПН-5-74]Протекание Жилищно-эксплуатаци- Сменить резиновые
| канализационной|онные организации |муфты и манжеты
| |сети, наличие |должны обеспечивать: |на унитазах, под-
| |неплотностей в |а) проведение профи- |текающих растру-
| |канализационных|актических работ |бах, уплотнить и
| |трубах и недо-|(осмотры, наладка |заделать стыки,
| |влетворительная|систем); |заменить участки
| |работа стояка |б) устранение проте- |трубопроводов,
| |(наличие кана- |чек, утечек, закупорок|устранить причины
| |лизационных |трубопроводов, засо- |обмерзания
| |газов) |ров, срывов гидравли- |вытяжных

		ческих затворов сани-	канализационных
		тарных приборов и	труб в течение
		негерметичности стыков	1 суток
		соединений в системах	
		канализации, образова-	
		ния оголовков канали-	
		зационных вытяжек;	
		в) предотвращение	
		образования конденсата	
		на поверхности трубо-	
		проводов канализации	

+-----+-----+-----+-----			
ПН-5-74	Утечки воды из	То же	Отрегулировать
	сливного бачка;		работу смывного
	перелив воды		бачка в течение
	через край		1 суток

+-----+-----+-----+-----			
ПН-5-74	Превышение пре-	То же	Устранить неисп-
	дельных сроков		равности внутрен-
	устранения		них водостоков в
	неисправностей		течение 5 суток,
	системы канали-		неисправности
	зации и внут-		трубопроводов,
	ренних водосто-		утечку из унитаза
	ков, нарушающих		немедленно по
	нормальный		обнаружении
	режим		

L-----	+-----	+-----	+-----
--------	--------	--------	--------

13. ВНУТРИДОВОЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ, ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Основной задачей инспекционных обследований содержания внутридомового электроснабжения и электрооборудования жилых зданий является определение его соответствия "Правилам и нормам технической эксплуатации электроустановок потребителей" и "Правилам техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей". При инспектировании состояния частей зданий выполняются проверки состояния инженерного оборудования, находящегося в этих частях зданий (технические подполья, лестничные клетки, помещения квартир и т.п.). При проведении обследований режимов обеспечения населения коммунальными услугами проверяется исправность системы внутридомового электроснабжения в целом по всем показателям данного раздела.

-----T-----T-----T-----			
1	2	3	4
+-----+-----+-----+-----			

ПН-5-133	Неисправности в	Эксплуатационный пер-	Устранить неис-
----------	-----------------	-----------------------	-----------------

| системе освещения, обслуживающий | правности и
 | ния общедомовых | электрохозяйство, обя- | обеспечить за-
 | помещений (ламп | зан осуществлять: | проектированный
 | освещения, вы- | планово-предупреди- | уровень освещен-
 | ключателей, | тельные осмотры и | ности общедомо-
 | светильников, | планово-предупреди- | вых помещений в
 | пускорегулирую- | тельные ремонты элект- | течение 1 неде-
 | щих устройств). | рооборудования и | ли, для восста-
 | Отключение сис- | электрических сетей | новления элект-
 | темы питания | в соответствии с | роснабжения
 | жилых помеще- | графиками работ; | квартир - в
 | ний, выход из | текущий неплановый | течение 3-х
 | строя одной | ремонт обнаруженных | часов, для одной
 | конфорки или | неисправностей в сис- | конфорки или
 | жарочного шка- | теме внутридомового | жарочного
 | фа, отключение | электроснабжения; | шкафа - 3 суток,
 | всей электро- | а также по заявкам | для всей
 | плиты | жильцов; | электроплиты -
 | | | периодически (не реже | в течение
 | | | одного раза в год) | 3-х часов
		измерение токов в
		фазных проводах питаю-
		щих линий;
		периодическое (не
		реже одного раза в
		год) измерение сопро-
		тивления изоляции
		отдельных участков
		электрической сети и
		сопротивления расте-
		канию тока заземляющих
		участков молниезащиты;
		периодически (не реже
		одного раза в пять
		лет) измерение полного
		сопротивления петли
		"фаза-нуль" (для
		силовых электрических
		сетей), периодический
		(один раз в год) ос-
		мотр и текущий ремонт
		стационарных электро-

		плит с заменой неис-	
		правных узлов и дета-	
		лей и проверкой напря-	
		жения между заземляе-	
		мым корпусом электро-	
		плиты и ближайшим	
		сантехническим обо-	
		рудованием кухни	

+-----+-----+-----+-----+				
		ПН-5-133 Не функциониру-	То же	Восстановить
		ет система ав-		работу автомати-
		томатического		ческого управ-
		управления		ления в течение
		сетей освещения		1 недели
		жилых домов		

+-----+-----+-----+-----+				
		ПН-5-133 В квартирных	То же	Заменить предо-
		щитках отсутст-		хранители в
		вуют калибро-		течение 1 недели
		ванные плавкие		
		предохранители		
		не работают		
		автоматические		
		выключатели		

+-----+-----+-----+-----+				
		ПН-5-133 Не выполняется	То же	Выполнить регла-
		график и перио-		ментные работы в
		дичность профи-		течение 1 месяца
		лактических ра-		
		бот электромон-		
		терами		

+-----+-----+-----+-----+				
		ПН-5-133 Повреждено или	То же	Восстановить
		отсутствует		присоединение
		заземление ванн		ванн к холодному
		в квартирах		трубопроводу

L-----+-----+-----+-----+			
---------------------------	--	--	--

14. ЛИФТЫ

Основной задачей инспектирования состояния и содержания лифтов является определение их соответствия "Правилам устройства и безопасности эксплуатации лифтов" в части правильности ведения исполнительно-технической документации,

сохранности строительной части лифтового хозяйства, эффективности работы жилищно-эксплуатационной организации по контролю и организации деятельности специализированной организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт лифтов. Выполняется при инспектировании режимов обеспечения населения коммунальными услугами.

-----Т-----Т-----Т-----

| 1 | 2 | 3 | 4

+-----+-----+-----+-----

|ПН-5-166|Повреждения |Владелец лифта должен|Устранить

| |ограждающих |а) обеспечивать ремонт|повреждения

| |конструкций |строительных конструк|ограждающих кон-

| |лифта (сеток, |ций лифта по согласо- |струкций в тече-

| |остекления) и |ванию и в присутствии |ние 1 суток,

| |несущих строи- |представителей, веду- |несущих строи-

| |тельных конст- |щих надзор за лифтом; |тельных конст-

| |рукций. | |рукций - в

| |Простой лифта |б) принимать немедлен-|сроки, установ-

| |более суток из-|ные меры по устранению|ленные

| |за несвоевре- |причин, вызывающих |по проекту

| |менного выпол- |появление влаги в |

| |нения ремонтно-|машинном и блочном |

| |строительных |помещениях, шахте или |

| |работ владель- |прямке лифта; |

| |цем лифта (вос-| |

| |становление | |

| |поврежденных | |

| |линий связи, | |

| |ремонт огражде-| |

| |ний и т.п.). | |

| |Невыполнение |в) не допускать хране-|Устранить выяв-

| |обязанностей по|ния посторонних пред- |ленные отступ-

| |обеспечению |метов в машинном и |ления от правил

| |работы лифтов |блочном помещениях, |содержания лиф-

| | |следить, чтобы двери в|тов в течение

| | |эти помещения были |1 суток

| | |заперты, а ключи хра-|

| | |нились у дежурного |

| | |лифтера, лифтера-об-|

| | |ходчика или диспетчера|

| |Неисправность |г) контролировать |Устранить выяв-

| |освещения каби-|проведение сменных |ленные неисправ-

| |ны лифта, дис- |осмотров лифтов лиф- |ности в течение

| |петчерской |терами или лифтерами- |1 суток

| |связи, кнопок |обходчиками, линейными|

| управления, электромеханиками, а |
движение кабины	также записей о прове-
или остановка	денной работе в журна-
кабины ниже	ле "Приемка-сдача
(выше) уровня	смен";
пола площадки	д) контролировать про-
этажа, толчки	ведение технических
и стуки	осмотров и ремонтов
при движении	лифтов работниками
и т.п.	специализированных
	организаций в установ-
	ленные сроки
 L-----+-----+-----+-----

ПОЛОЖЕНИЕ О ПРИМЕНЕНИИ ФИНАНСОВЫХ САНКЦИЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИЕЙ

1. Настоящее Положение определяет рекомендуемый порядок применения финансовых санкций за несоблюдение установленных субъектом Российской Федерации нормативных требований по сохранности, эксплуатации и использованию жилищного фонда и придомовых территорий.

2. Основанием для применения финансовых санкций является выданное государственной жилищной инспекцией предписание об установлении фактов нарушения установленных нормативных требований к содержанию и использованию жилищного фонда и придомовых территорий, а также акты проверки исполнения выданного предписания.

3. Финансовые санкции за несоблюдение установленных минимальных нормативно-технических требований по использованию, сохранности и эксплуатации жилищного фонда, придомовых территорий и связанных с ними объектов коммунального назначения применяются к юридическим лицам (плательщикам) - собственникам, нанимателям и арендаторам жилых и нежилых помещений, расположенных в жилищном фонде или на придомовых участках, независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, а также и предприятиям, и организациям, занятым содержанием и техническим обслуживанием жилищного фонда по поручению в установленном порядке или на основании заключенных договоров.

4. Финансовые санкции устанавливаются в виде коэффициентов к размеру минимальной заработной платы (МЗП), действующему на момент их применения. При этом для удобства и простоты расчетов рекомендуется значение коэффициентов определять с точностью до одного, двух знаков после занятой и округлением последней цифры до "5" и "0".

5. Перечень и размеры коэффициентов финансовых санкций устанавливаются дифференцированно по видам нарушений, обследуемых помещений, конструктивных элементов и инженерных систем и в зависимости от возможных последствий такого нарушения.

Устанавливается 3 категории нарушений - "А", "Б" и "В".

Категория "А" - нарушения, которые влияют на безопасность проживания жителей и при дальнейшей эксплуатации создают угрозу здоровью и жизни граждан или могут причинить значительный ущерб их имуществу, срок устранения таких нарушений от 1 до 7 суток.

Категория "Б" - нарушения, снижающие эксплуатационные показатели зданий и удобства проживания жителей, но не создающие при дальнейшей эксплуатации угрозу здоровью и жизни граждан, не причиняющие значительного ущерба их имуществу.

Категория "В" - нарушения, связанные с выполнением повседневных работ по обслуживанию, эксплуатации и ремонту зданий и инженерного оборудования.

Нарушение категории "А" требует незамедлительного проведения аварийно-восстановительных работ. Для категорий "Б" и "В" ликвидация нарушений может быть сопряжена с проведением тех или иных ремонтных работ или работ по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации.

Таким образом, значение коэффициента финансовых санкций по нарушениям, относящимся к категории "А" значительно выше, чем по категории "Б", а они в свою очередь выше по категории "В".

6. Единица измерения, соответствующая базовому значению коэффициента, устанавливается исходя из адекватности объекту обслуживания.

7. Расчет величины значения коэффициентов может производиться различными методами и в том числе, например, на основе метода экспертных оценок.

8. Размеры платы (значение коэффициентов МЗП) за несоблюдение установленных нормативно-технических требований содержания и использования жилищного фонда и придомовых территорий, а также за неисполнение предписаний об устранении выявленных недостатков, устанавливаются органами представительной власти субъекта Российской Федерации с учетом природно-климатических, демографических и других местных условий.

9. Исчисление финансовых санкций производится в предписаниях и актах.

В предписаниях размер финансовых санкций определяется значениями коэффициентов по установленным нарушениям и действующего размера минимальной заработной платы. При этом финансовые санкции следует применять к предприятиям и организациям, осуществляющим по договорам содержание и обслуживание подконтрольных объектов, только по оговоренным в них видам деятельности, а по остальным допущенным нарушениям - к собственнику.

Актом проверки исполнения предписания устанавливаются финансовые санкции за выполнение в назначенные сроки необходимых работ. Установление сроков выполнения необходимых работ по ликвидации выявленных нарушений осуществляется органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с минимальными нормативно-техническими требованиями к созданию и использованию жилищного фонда и придомовых территорий.

10. Срок ликвидации выявленных нарушений может определяться по соглашению между работниками государственной жилищной инспекции и собственников жилищного фонда или предприятием, организацией, осуществляющими содержание и использование жилищного фонда, с учетом финансовых возможностей нарушителя (плательщика). В случае невозможности исполнения необходимых работ в срок нарушитель заблаговременно (до истечения предписанного срока) должен согласовать данное изменение с государственной жилищной инспекцией.

11. При проведении первичных проверок исполнения предписаний инспектор принимает финансовые санкции в одинарном размере, а при повторных проверках и в случае повторного невыполнения нарушителям требований предписаний возможно применение коэффициента 2,0 к установленному размеру финансовых санкций.

Если необходимые объемы работ не выполняются и в последующие сроки, без объективных причин:

а) на нарушителя-собственника подготавливаются документы для принятия мер административного воздействия (муниципальные объекты) или передаются материалы в судебные органы для решения о лишении права собственности (немуниципальные объекты) в соответствии со статьей 239 Гражданского кодекса Российской Федерации;

б) на нарушителя-предприятие, осуществляющее содержание и обслуживание жилищного фонда, подготавливаются документы о приостановлении действия (или о лишении) лицензии на осуществление данного вида деятельности.

12. Меры административного воздействия за нарушение установленных требований по содержанию и использованию жилищного фонда, помимо должностных лиц, применяются к физическим лицам - собственникам, нанимателям, арендаторам жилых помещений. Если физическое лицо по договору осуществляет содержание или обслуживание жилищного фонда и допускает нарушения, финансовые санкции применяются к собственнику объекта.

13. Оплата взыскиваемых финансовых санкций должна осуществляться в безакцентном порядке, о чем принимается соответствующий акт органами представительной власти субъекта Российской Федерации.

14. Зачисление платежей по финансовым санкциям производится на расчетный счет государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации.

15. Распределение и использование полученных средств определяется органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

16. Приведенные в таблице размеры платы за нарушения требований по содержанию и использованию жилищного фонда и придомовых территорий, а также превышение сроков выполнения необходимых работ являются рекомендательными и составлены как усредненные исходя из условия эксплуатации пятиэтажного, шестидесятиквартирного жилого дома, имеющего все виды благоустройства, кроме лифта с износом строительных конструкций до 30%, построенного во II климатическом поясе.

РАЗМЕРЫ ФИНАНСОВЫХ САНКЦИЙ за выявление нарушений при использовании и содержании жилищного фонда и придомовых территорий и нарушений сроков выполнения работ в соответствии с требованиями предписаний

-----Т-----Т-----Т-----Т-----Т-----Т-----

|Коды |Кате-| Характер нарушений |Единица | Коэффициент |Примечания

|пункт-|горяя| |изме- |к минимальной |

тов		рения	заработной
		плате	
		+-----Т-----+	
		за за	
		выяв- каждый	
		ленные день	
		нару- невы-	
		шения полне-	
		ния	
		требо-	
		ваний	
		пред-	
		писа-	
		ния	

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Подвалы и технические подполья

Т	Т	Т	Т	Т	Т
---	---	---	---	---	---

Б	Нарушение температур-	100 м2	1,2	0,75
	но-влажностного ре-			
	жима подвалов и тех-			
	нических подполий,			
	наличие конденсата и			
	плесени на поверхнос-			
	ти конструкций			

А	Затопление помещений	100 м2	2,0	1,0
	из-за течи трубопро-			
	водов, засоров, неис-			
	правностей инженерно-			
	го оборудования, из-			
	менения уровня грун-			
	товых вод, попадания			
	атмосферной влаги и			
	т.д.			

В	Использование поме-	100 м2	1,0	0,2
	щений не по назначе-			
	нию			

В	Неисправность прием-	место/	0,2/0,2/0,1	Прямки
---	----------------------	--------	-------------	--------

		ков, входов, лестниц,	10 м2			входа и пр.
		переходных мостиков,				места.
		нарушения стыков,				Облицовка
		швов, облицовки цо-				цоколей и
		колей или фундамент-				фундамент-
		ных стен со стороны				ных стен,
		подвалов				м2

| +-----+-----+-----+-----+-----+-----

	В	Наличие лестничных	место	0,2	0,25	
		деформаций, конструк-				
		ций или инженерного				
		оборудования, неза-				
		деланных отверстий,				
		гнезд, борозд и нару-				
		шений при заделке				
		вводов в помещения				
		или заделке вводов в				
		технические подполья				

| +-----+-----+-----+-----+-----+-----

	В	Отсутствие или закры-	место	0,15	0,2	
		тие продухов, вытяж-				
		ных каналов или вен-				
		тиляционных отверстий				
		в окнах или цоколях				

| +-----+-----+-----+-----+-----+-----

	В	Нарушение пола под-	100 м2	0,5	0,1	
		вала, открытые вход-				
		ные двери, захламен-				
		ность, наличие гры-				
		зунов, насекомых				

+-----+-----+-----+-----+-----+-----

Помещения в квартирах

+-----Т-----Т-----Т-----Т-----Т-----Т-----

	В	Нарушение правил	10 м2	0,5	0,15	Применяются
		пользования жилыми и				к собствен-
		нежилыми помещениями.				нику
	А	Нарушение температур-	пome-	1,5	0,6	((балансо-
		но-влажностного	щение			держателю)
		режима помещений и				жилищного
		конструкций не по				фонда в
		вине проживающих, в				случае
		том числе: наличие				непринятия

		протечек и промер-				им мер к
		заний; негерметич-				проживаю-
		ность окон и балкон-				щим. К фи-
		ных дверей; нарушений				зическим
		работы вентиляции и				лицам, про-
		дымоходов, неисправ-				живающим в
		ность карниза кровли,				квартирах,
		водостоков, стыков				применяются
		панельных стен или				меры
		швов кирпичной клад-				администра-
		ки, нарушение засыпки				тивного
		деревянных стен; на-				воздействия
		личие утечек и неис-				
		правности сантехуст-				
		ройств; электропро-				
		водки.				

	В	Неисправность полов, поме-	1,0	0,25	
		перегородок, окон, щение			
		дверей			

| +---+-----+-----+-----+-----+-----

	А	Наличие провисаний, поме-	2,0	0,9	
		зыбкости перекрытий и щение			
		полов, трещин в сте-			
		нах, сырость и корро-			
		зия в сопряжениях			
		конструкции			

| +---+-----+-----+-----+-----+-----

	Б	Наличие факта пере-	поме-	0,4	0,1	
		устройства, перепла-	щение			
		нировок или пробивки				
		проемов без разреше-				
		ния				

+---+-----+-----+-----+-----+-----

| Входы в здание и лестничные клетки

+---T---T-----T-----T-----T-----T-----

	Б	Наличие провалов	место	0,6	0,2	
		грунта, осадки крылец				
		или конструкций				
		входов, разрушений				
		крылец, неисправных				
		входных дверей				

| +---+-----+-----+-----+-----+-----

А	Переохлаждение или	место	2,0	0,7
	промерзание конст-			
	рукций лестничных			
	клеток или помещений,			
	нарушения температур-			
	ного режима лестнич-			
	ных клеток			
+-----+-----+-----+-----+-----				

А	Наличие прогибов,	место	2,5	0,8
	трещин и др. повреж-			
	дений элементов лест-			
	ниц, стен или пере-			
	крытий лестничных			
	клеток, козырьков над			
	входами			
+-----+-----+-----+-----+-----				

Б	Использование поме-	поме-	1,5	0,5
	щений не по назначе-	шение		
	нию или перепланиров-			
	ка без разрешения			
+-----+-----+-----+-----+-----				

Б	Неисправность или	место	0,5	0,04
	отсутствие самозакры-			
	вающихся устройств			
	дверей, электроосве-			
	щения, входных две-			
	рей, окон, остекления			
	ограждений маршей и			
	площадок, их захлам-			
	ленность, загрязнен-			
	ность			
+-----+-----+-----+-----+-----				

Крыши

+-----Т-----Т-----Т-----Т-----Т-----Т-----				
А	Нарушение температур-	100 м2	1,2	0,4
	но-влажностного ре-			
	жима холодных и теп-			
	лых чердаков, наруше-			
	ние работы вентиляци-			
	онных устройств (вен-			
	тиляционных коробок и			

		шахт), промерзание			
		конструкций теплых			
		чердаков или выпаде-			
		ние конденсата и			
		образование сосулек			
		крыш с холодным чер-			
		даком, отсутствие или			
		недостаточность утеп-			
		ления чердачного			
		перекрытия			

	A	Загнивание, прогибы,	100 м2	1,3	0,4
		нарушение в соедине-			
		ниях и др. неисправ-			
		ности деревянных			
		стропил, балок,			
		обрешетки и т.д.			

	A	Неисправности и на-	10 м2	1,0	0,3
		личие протечек кро-			
		вельного покрытия			
		(металлического,			
		рулонного, безрулон-			
		ного, мастичного,			
		шиферного, черепично-			
		го и т.д.)			

	Б	Использование чердач-	100 м2	0,8	0,3
		ных помещений не по			
		назначению			

	A	Промерзание потолков	10 п.м	1,6	0,4
		и карнизов верхних			
		этажей			

	Б	Неисправности несущих	1 м2	3,8	1,0
		конструкций железобе-			
		тонных крыш			

	A	Неисправности высту-	10 п.м	3,5	1,5
		пающих конструкций	1 место		карнизы -
		кровель (покрытий			п.м,

			парапетов, карнизов,				вент.
			дефлекторов, покры-				шахты -
			тий вентшахт, корро-				место
			зия металлических				
			креплений, пожарных				
			лестниц и т.д.)				

+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----							
			Б		Неисправности водоот-		место 1,8 0,5 Пролеты,
					водящих конструкций		карнизы -
					наружного водостока,		п.м,
					внутреннего водостока		вент. шах-
							ты - место

+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----							
			Б		Отсутствие своевре-		100 м2 2,0 0,6
					менной очистки от		
					снега и наледи метал-		
					лических кровель		

+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----							
			Б		Невыполненная очистка		100 м2 1,2 0,3
					кровель и чердаков от		
					грязи и посторонних		
					предметов.		
					Наличие на чердаке		
					грызунов и насекомых		

+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----							
			Б		Отсутствие герметич-		место 1,5 0,4
					ности, утепления или		
					закрывания дверей на		
					чердак		

+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----							
			Б		Отсутствие утепления		10 п.м = 1,5 0,5 Трубопрово-
					трубопроводов. Отсут-		1 место ды - п.м.
					ствие или неисправ-		Продухи -
					ность освещения		место
					продухов		

+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----							
Печи							

+-----T-----T-----T-----T-----T-----T-----							
			А		Наличие трещин и др.		место 4,0 2,2
					неисправностей, уг-		
					рожающих пожарной		
					безопасности и про-		

		никновению в помеще-			
		ние дымовых газов			
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+					
		Наружные стены			
+-----Т-----Т-----Т-----Т-----Т-----Т-----+					
	Б	Наличие трещин и	10 м2	0,2	0,05
		местных разрушений,			
		облицовки, штукатур-			
		ки, фактурного и			
		окрасочного слоев;			
		выкрашивание раствора			
		из облицовки, кирпич-			
		ной или мелкоблочной			
		кладки; нарушение			
		заделки стыков, угро-			
		жающее безопасности			
		жителей			
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+					
	Б	Повреждения или нанос	1 п.м	0,05	0,01
		металлических			
		покрытий выступающих			
		частей стен			
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+					
	А	Промерзания стен,	1 м2	1,0	0,4
		повышенные влаго- и			
		воздухопроницаемость			
		стыков			
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+					
	А	Наличие сквозных	место	2,0	0,8
		трещин, деформаций,			
		отклонений стен от			
		вертикали			
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+					
	Б	Неисправности гидро-	1 м2	0,15	0,06
		изолирующих покрытий,			
		полов лоджий, балко-			
		нов, эркеров, козырь-			
		ков			
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+					
	А	Неисправности и	1 м2	0,3	0,1
		деформации несущих			
		конструкций лоджий,			

		балконов, эркеров,				
		козырьков, угрожаю-				
		щие безопасности				
		проживания жителей				
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----						
	А	Наличие крена, выпу-	1 м2	0,25	0,03	
		чивания, гниения,				
		поражения домовыми				
		грибками, просадок				
		деревянных стен или				
		перекрытий в деревян-				
		ных домах				
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----						
	А	Нарушение связи	место	0,25	0,8	
		отдельных кирпичей с				
		кладкой наружных стен				
		и их выпадение, при-				
		водящие к угрозе здо-				
		ровью и жизни граждан				
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----						
	Окна					
+-----Т-----Т-----Т-----Т-----Т-----Т-----Т-----						
	Б	Протечки и промерза-	п.м по	0,1	0,3	
		ния по периметру	пери-			
		оконных (балконных	метру			
		блоков), а также				
		дверных филенок				
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----						
	Б	Отсутствие или непра-	п.м	0,08	0,02	
		вильная установка или				
		старение уплотняющих				
		прокладок				
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----						
	Б	Неисправность оконных	место	0,07	0,01	
		и дверных балконных				
		блоков (загнивание				
		элементов, коромбле-				
		ние, отсутствие				
		фурнитуры и т.д.)				
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----						
	Прилегающая (домовая) территория					

+-----T-----T-----T-----T-----T-----T-----			
	Б	Подтопление основания 1 м2	0,3 0,1
		и фундамента здания	
		из-за застоя воды на	
		поверхности, неис-	
		правности отмостки,	
		провалов и промоин	
		грунта на газонах	
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----			
	Б	Разрушение покрытий 1 м2	0,1 0,03
		дорог, тротуаров,	
		внутриквартальных	
		проездов	
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----			
	Б	Расположение кустар- 1 м2	0,15 0,05
		ника ближе 2,5 м,	
		деревья - 5 м от	
		цоколя дома	
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----			
	А	Разрушение покрытий место	1,0 0,3
		вокруг колодцев или	
		открытые крышки и	
		люки	
+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----			
		Несвоевременная 10 м2	0,1 0,02
		уборка территорий	
	Б	Нерегулярная уборка мест	0,5 0,1
		дворовых уборных	
L-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----			