

БАЗОВЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПОКАЗАТЕЛЕЙ КАЧЕСТВА СОДЕРЖАНИЯ

БАЗОВЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПОКАЗАТЕЛЕЙ КАЧЕСТВА СОДЕРЖАНИЯ, ЭКСПЛУАТАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Техническая эксплуатация зданий определяется и регламентируется рядом нормативных документов. Основными из них являются Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года N 170 и зарегистрированные в Минюсте Российской Федерации 15 октября 2003 года (регистрационный номер N 5176), ВСН 58-88р "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденное приказом Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. N 312.

1. ФУНДАМЕНТЫ, ПОДВАЛЫ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОДПОЛЬЯ

При эксплуатации жилищного фонда необходимо обеспечить: нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и технических подполий; исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий.

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Температура воздуха должна быть не ниже +5 град. С, относительная влажность воздуха - не выше 60 процентов.

Площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола технического подполья или подвала; продухи должны располагаться на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее 2 продухов на каждой секции дома); желательно оборудовать продухи жалюзийными решетками.

Стенки приемков должны быть не менее чем на 15 см выше уровня тротуара и отмостки.

Отмостка и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Ширина отмостки устанавливается проектом.

Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию.

Горизонтальная противокапиллярная гидроизоляция должна пересекать стену и внутреннюю штукатурку на одном уровне с подготовкой под пол первого этажа, но не менее чем на 15 см выше отмостки.

Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.

Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод; содержаться в чистоте, иметь освещение.

Мостики для перехода через коммуникации должны быть исправными.

Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

У прочисток канализационных стояков в подвальных помещениях следует устраивать бетонные лотки для отвода воды в канализацию или приямок.

Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок.

Двери должны быть утеплены, уплотнены и обиты с двух сторон кровельной сталью.

Не допускается:

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

наличие зазоров в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты;

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

захламлять и загрязнять подвальные помещения;

устанавливать в подвалах и технических подпольях дополнительные фундаменты под оборудование;

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

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

2. НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ

а) Стены каменные (кирпичные, железобетонные).

Организация по обслуживанию жилого дома должна обеспечивать:

заданный температурно-влажностный режим внутри здания;

исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);

теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали или осадка конструкций, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисание и выпадение кирпичей.

Допустимая ширина раскрытия трещин в панелях - 0,3 мм, в стыках - 1 мм.

Не допускается ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяги и др., разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток.

Стыки панелей должны отвечать требованиям водо- и теплозащиты. Регламентируемое раскрытие вертикальных стыков от температурных деформаций не должно превышать 2 - 3 мм, горизонтальных - 0,6 - 0,7 мм.

Все выступающие части фасадов (пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы) должны иметь металлические покрытия из оцинкованной кровельной стали или керамических плиток с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон от стен не менее 0,03 мм и вынос от стены не менее 50 мм. Металлические покрытия должны соединяться двойным лежачим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадание влаги под покрытие.

Отметы водосточных труб устанавливаются на 20 - 40 см выше уровня тротуаров. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водоприемная система с соблюдением необходимых уклонов.

Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, окрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, чтобы не допускать их дальнейшего развития.

Окраска стен зданий производится согласно паспорту, выдаваемому городским (районным) архитектором. В паспорте указываются материал, способ отделки, цвет фасада и архитектурных деталей. Окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест.

Сквозные и волосные трещины осадочного характера (расширяются к низу) и отпучения грунтов (расширяются кверху) не должны превышать 0,3 мм (более 0,3 мм относятся к опасным).

Не допускается в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы, а также крепить к панелям наружных стен трамвайные, троллейбусные и другие оттяжки.

Номерные, указательные и домовые знаки должны устанавливаться по утвержденным образцам.

б) Стены деревянные.

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

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

в) Балконы, козырьки, лоджии и эркеры.

Необходимо правильно использовать балконы, эркеры и лоджии, не допускать размещения на них громоздких и тяжелых вещей, не допускать их захламления и загрязнения.

Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3 процентов с организацией отвода воды металлическим фартуком или с зажелезнением плиты с капельником с выносом не менее 3 - 5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели.

Не допускаются неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, наличие потеков на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждения ограждений балкона и лоджий.

Металлические ограждения, сливы из черной стали, цветочные ящики должны быть окрашены атмосферостойчивыми красками и иметь эстетический вид. Цвет, расположение, форма и крепление цветочных ящиков должны соответствовать принятому проекту и архитектурному решению здания. Цветочные ящики следует устанавливать на поддонах, с зазором от стены не менее 50 мм; если проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений балконов (лоджий).

Не допускается самовольная установка эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

3. ПЕРЕКРЫТИЯ

Перекрытия должны отвечать требуемым условиям и обеспечивать: устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин; исправное состояние перекрытий; звукоизоляцию.

Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития.

При появлении сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов, зыбкости, повышенной звукопроводимости, трещин в средней части поперек рабочего пролета плиты шириной более 0,3 мм, промерзаний, переохладений и

увлажнений чердачных перекрытий, поражений древесными домовыми грибами и дереворазрушающими насекомыми необходимо произвести обследование конструкций специализированной организацией и устранить нарушения при капитальном ремонте по проекту.

Переохлаждаемые перекрытия должны быть утеплены.

Чердачные перекрытия с теплоизоляционным слоем шлака, керамзитового гравия и др. должны иметь деревянные ходовые мостики, а по утепляющему слою - известково-песчаную стяжку (корку). Стыковые соединения между панелями в местах сопряжения со смежными конструкциями должны быть тщательно утеплены.

4. КРЫШИ

Содержание и техническое состояние крыш должно обеспечивать:

исправность конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие образованию конденсата и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;

обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;

чистоту чердачных помещений и освещенность;

достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков;

исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка.

Для конструкций из сборного или монолитного железобетона должны быть обеспечены прочность защитного слоя, отсутствие коррозии арматуры, прогибов, трещин, выбоин в кровельных несущих конструкциях.

Недопустимо увлажнение конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования. Обязательно наличие гидроизоляционного слоя между древесиной и кладкой. Не допускается увлажнение утеплителя.

Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли.

Кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами должны быть заведены в штрабы и защищены фартуком из оцинкованной стали (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см, а в штрабе герметизирован), а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами установлена дополнительная стальная гильза с фланцем.

Приклеивание гидроизоляционных слоев рулонной кровли к основанию и склеивание их между собой должны быть прочными, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной, без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с утопленным мелким гравием или крупнозернистым песком и окраску светлого тона. Рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п.

Толщина состава мастичной кровли должна быть не более 25 мм; просветы при наложении трехметровой деревянной рейки не должны быть более 3 мм. Текущий ремонт мастичных кровель не допускается производить рулонными материалами.

В стальных кровельных покрытиях должны быть обеспечены:

плотность гребней и лежачих фальцев;

отсутствие свищей, пробоин на рядовом покрытии, разжелобках, желобках и свесах;

плотность и прочность отдельных листов, особенно на свесах;
правильность установки настенных водосточных желобов и водосточных труб.

В кровлях из асбестоцементных штучных материалов должны быть обеспечены плотность покрытия конька и исправность состояния покрытия около труб и разжелобков. При значительном задувании снега в чердачное помещение стыки между элементами штучного кровельного покрытия необходимо герметизировать мастикой или уплотнять эластичным материалом.

Необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.

Установка радио- и телевизионных антенн нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускаются.

Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками. К ремонту крыш с раскрытием кровли разрешается приступать только при наличии на месте всех необходимых строительных материалов, заготовок и благоприятного прогноза погоды. Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.

Вентиляция крыш обеспечивается:

в чердачных - за счет коньковых и карнизных продухов и слуховых окон, площадь которых должна составлять 1/500 площади чердачного перекрытия; слуховые окна оборудуются жалюзийными решетками, продухи - металлической сеткой; заделывать вентиляционное устройство нельзя;

бесчердачных (вентилируемых) - за счет продухов;

крыш с теплым чердаком - за счет одной вентиляционной шахты на секцию.

Разница температуры наружного воздуха и воздуха в холодном чердачном помещении должна составлять 2 - 4 град. С.

Температура воздуха в теплом чердачном помещении должна быть не ниже 12 град. С.

Двери с лестничных клеток на чердак должны быть утеплены, с двух сторон обшиты кровельной сталью и закрыты на замок.

Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

Следует обеспечить достаточную высоту вентиляционных устройств. Для плоских кровель высота вентиляционных шахт должна быть на 0,7 метра выше крыши, парапета или других выступающих элементов здания, высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентиляционных шахт на 0,15 метра.

Высота вентиляционных шахт в пределах теплого чердака должна быть 0,6 - 0,7 метра. Не допускается подсос воздуха или нарушение герметичности теплого чердачного помещения, коррозия поддона под вытяжной шахтой.

Все трубопроводы инженерных коммуникаций в чердачных помещениях должны быть утеплены на расчетную наружную температуру. Вентиляционные короба и шахты должны быть герметичными, утепленными.

Недопустимы обрывы вытяжных каналов канализации или подвальных каналов на чердаке. Соединение канализационных стояков должно быть раструбами вверх.

Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Удаление наледей и сосулек - по мере необходимости.

Мягкие кровли от снега не очищаются, за исключением:

желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;

снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков.

Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

Внутренние и наружные водостоки должны быть постоянно очищены от грязи, листьев, снега, наледи и т.д.

Должно быть обеспечено плотное примыкание водосточных воронок внутреннего водостока и крыш, правильная заделка стыков конструкций, внутреннего водостока и кровли.

Системы внутренних водостоков с открытыми выпусками должны быть оборудованы температурными компенсаторами и желобами, обеспечивающими отвод атмосферных вод от здания не менее чем на 2 метра.

5. ВХОДЫ В ЗДАНИЯ, ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ

Не допускается:

осадка стен и пола крылец более чем на 0,1 метра;

попадание воды из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами;

неисправное состояние лестниц;

использование лестничных помещений (даже на короткий срок) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устройство под лестничными маршами кладовых и других подсобных помещений.

Входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, samozакрывающиеся устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (остановы).

Тамбурный отсек должен иметь утепленные стены, потолки, дверные полотна, исключается его сквозное продувание, но обязательно обеспечивается возможность внесения мебели, носилок и т.д.

Минимально допустимое значение упора конструкций лестниц на бетонные и металлические поверхности - 50 мм, на кирпичную кладку - 120 мм.

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

Должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (не менее ручки, скобянка), освещение лестничной клетки.

Помещение лестничной клетки должно регулярно проветриваться, температура воздуха должна быть не менее +16 град. С.

Должна быть обеспечена регулярная уборка помещений лестничных клеток.

Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок.

6. ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Не допускается:

нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы водоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов);

превышение сверхнормативного шума от работы водопровода.

Холодное водоснабжение должно осуществляться круглосуточно и бесперебойно.

Напор воды в точке водоразбора квартиры должен соответствовать нормативному независимо от этажа (0,3 кгс/кв.м - 6 кгс/кв.м).

Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже +5 град. С. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

Водосчетчик должен находиться в рабочем состоянии и с неистекшим сроком поверки.

7. СИСТЕМЫ ЦЕНТРАЛЬНОГО ОТОПЛЕНИЯ

Не допускается:

нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы теплоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов и запорной арматуры);

превышение сверхнормативного шума от работы системы теплоснабжения.

Температура воздуха должна быть не менее:

в жилых комнатах +18 град. С (в угловых комнатах +20 град. С);

в помещениях, лестничных клетках +16 град. С.

Температура воды, поступающей и возвращающейся из системы отопления, должна соответствовать графику в зависимости от температуры наружного воздуха.

Отопительные приборы должны иметь равномерный прогрев.

Трубопроводы и арматура систем отопления, проходящие через неотапливаемые помещения, должны иметь исправную тепловую изоляцию.

Трубопроводы и отопительные приборы должны быть закреплены, а их уклоны установлены по уровню.

Отопительные приборы и трубопроводы в квартирах и на лестничных площадках должны быть окрашены масляной краской в два слоя.

Контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны находиться в исправном состоянии и отвечать требованиям Госстандарта.

8. ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Не допускается:

нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы горячего водоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов и запорной арматуры);

превышение сверхнормативного шума от работы системы теплоснабжения.

Трубопроводы и арматура систем горячего водоснабжения, проходящие через неотапливаемые помещения, должны иметь исправную тепловую изоляцию.

Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее +60 град. С в открытых системах горячего водоснабжения и не менее +50 град. С - в закрытых. Расход воды на горячее водоснабжение жилых зданий должен обеспечиваться исходя из установленных норм.

9. ВНУТРИДОМОВОЕ ГАЗОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Не допускается:

нарушение герметичности и плотности дымоходов, повреждение оголовков;

отсутствие тяги в дымоходах и вентиляционных каналах;

эксплуатация систем газоснабжения жилых домов или приборов в отдельных квартирах при угрожающем состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);

эксплуатация систем газоснабжения при наличии разрушений штукатурки потолка и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах, наличие трещин и щелей в дверях и перегородках, отделяющих кухни от жилых комнат;

самовольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования;

наличие ржавчины, загрязнения, утери окрасочного слоя газопроводов и запорных устройств, отсутствие утепления мест газопровода с возможным промерзанием.

Работы по установке дополнительного оборудования должны выполняться специализированными организациями по согласованию с газоснабжающей организацией.

О предстоящих отключениях системы газоснабжения жилых домов предприятия газового хозяйства должны предупреждать жилищно-эксплуатационную организацию за двое суток.

10. КАНАЛИЗАЦИЯ И ВНУТРЕННИЕ ВОДОСТОКИ

Не допускается:

нарушение герметичности канализационной сети (протечки), наличие неплотностей в канализационных трубах и неудовлетворительная работа стояков (наличие канализационных газов);

утечка воды из сливного бачка, перелив воды через край.

Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать:

проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем);

устранение протечек, утечек, закупорок трубопроводов, засоров гидравлических затворов санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, образования обледенения и закупорок оголовков канализационных вытяжек;

предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации.

11. ВНУТРИДОМОВОЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ, ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Система освещения общедомовых помещений должна находиться в исправном состоянии (лампы освещения, выключатели, светильники, пускорегулирующие устройства).

Этажные электрические щитки на лестничных клетках должны быть закрыты.

В шкафах ВРУ должны использоваться только калиброванные плавкие предохранители, в этажных щитках автоматические выключатели должны находиться в исправном состоянии.

Ванны в квартирах должны быть заземлены.

Должно быть обеспечено бесперебойное электроснабжение.

Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию:

шкафов вводных и вводно-распределительных устройств начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;

внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;

этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочных изделий, за исключением квартирных счетчиков энергии;

осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на

лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда;

электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов;

автоматически закрывающихся устройств дверей дома.

12. МУСОРОПРОВОД

Мусороприемная камера должна удовлетворять следующим санитарно-техническим требованиям:

стены камеры должны быть облицованы керамической плиткой, а потолок покрашен масляной краской;

камера должна иметь водопровод с краном диаметром 15 мм и шлангом для промывки мусоросборников и помещений камер, а при наличии в доме централизованного горячего водоснабжения - 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 приямку;

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 искусственное освещение с установкой светильников в пыленепроницаемом и влагозащитном исполнении; температура воздуха в камере должна быть не менее +5 град. С.

Ствол и все его неподвижные соединения должны быть влагостойкими, дымо- и воздухопроницаемыми. Ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних помещениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухопроницаемость загрузочного клапана.

Ствол мусоропровода должен иметь эффективную систему вентиляции с прогоном воздуха из мусорокамеры, оборудован промывочным и прочистным устройствами.

13. ЛИФТЫ

Обслуживающая лифты специализированная организация должна обеспечивать их исправное техническое состояние, работу без сбоев и устранение неисправностей в срок не более 1 суток.

Кабина лифта должна иметь электрическое освещение, выполненное не менее чем двумя параллельно включенными лампами. Рабочее освещение кабины должно быть включено при открытых дверях шахты или наличии в кабине людей.

Просвет между полосами раздвинутой (закрытой) двери кабины должен быть не более 120 мм.

На основном посадочном этаже должна быть вывешена табличка с указанием:

наименования лифта (по назначению);

грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров);

регистрационного номера;

номера телефона связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Подвижной пол кабины должен быть выполнен из одного щита и полностью перекрывать порог двери кабины по всей ширине дверного проема. Вертикальный ход подвижного пола должен быть не более 20 мм.

Покрытие пола кабины, облицовка ограждения, элементы освещения не должны иметь повреждений.

Купе кабины должно быть чистым, без следов грязи и пыли.

Диспетчерский контроль за работой лифта должен обеспечивать:

двустороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом (ОДС), кабиной лифта и машинным отделением, а также звуковую сигнализацию о вызове диспетчера на связь;

сигнализацию об открытии дверей шахты при отсутствии кабины на этаже;

световую или звуковую сигнализацию о нажатии кнопки "Стоп" в кабине пассажирского лифта.

Кнопки вызова и управления лифтом должны быть исправны и изготовлены в антивандалном исполнении.

Точность автоматической остановки кабины при эксплуатационных режимах работы должна быть в пределах 35 мм (разница уровня пола посадочной площадки и пола кабины).

Для исключения тряски, рывка лифты должны быть оборудованы ограничителями скорости и ловителями плавного торможения. Кабина лифта с номинальной скоростью более 1 метра в секунду должна быть оборудована ловителями плавного торможения. Срабатывание ловителей кабины должно контролироваться электрическим устройством безопасности. Отклонение рабочей скорости от номинальной не должно быть более 15 процентов.

Двери машинного помещения должны быть сплошными, обитыми металлическим листом, открываться наружу и запираться замками, ключи от которых следует хранить в ОДС и выдавать работникам организаций, обслуживающих лифт, под расписку. Пол машинного отделения должен иметь нескользкое покрытие, не образующее пыли. Стены и потолок машинного помещения должны быть окрашены светлой масляной краской. Подход к машинному помещению должен быть свободным и освещенным. На двери машинного помещения должна быть надпись: "Машинное помещение лифта. Посторонним вход запрещен".

Превышение уровня шума от работы лифта в жилых помещениях, граничащих с шахтами, машинными помещениями, не допускается. В машинных отделениях под всеми моторами и лебедками должны быть установлены амортизаторы. Направляющие лифтов в шахтах должны быть установлены строго вертикально и надежно закреплены. Движение кабины должно быть плавным, не допускаются удары кабины по направляющим. Измерение уровня шума в помещениях жилых зданий производится специальными подразделениями Госсанэпиднадзора.

14. СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ

а) Состояние дорог, дорожек и площадок.

На территории жилых микрорайонов должны быть транзитные дорожки круглогодичного пользования, обеспечивающие подходы к остановкам общественного транспорта и к различным зданиям.

Ширина дорожек - 2,5 - 3 метра, покрытие должно быть из асфальта или плитки с учетом возможности зимней и летней механизированной уборки.

Прогулочные дорожки сезонного пользования, а также тропинки, ведущие к площадкам различного назначения, должны иметь ширину от 0,75 до 1,5 метра и покрытие, как правило, из плитки.

Дорожки, площадки с покрытием из асфальта или плиток должны быть без разрушения, зимой очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком.

б) Малые архитектурные формы.

Территория каждого домовладения, как правило, должна иметь:

хозяйственную площадку для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода;

площадку для отдыха взрослых;

детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием для летнего и зимнего отдыха.

На хозяйственной площадке должны быть столбы с устройством для сушки белья, штанги для сушки одежды, вешалки, ящик с песком, бачок для мусора и стол со скамейками.

Оборудование на детских площадках (песочницы, качели, горки, карусели, скамейки, навесы и т.д.) устанавливается по проектам, эскизам, согласованным с отделом районного архитектора.

Все малые архитектурные формы должны быть заводского изготовления, окрашены масляной краской, без повреждений, выступающих гвоздей, деревянные - из строганого материала, металлические - без выступов, заусенцев (в местах сварки).

в) Месторасположение, размеры площадок.

Спортивные площадки для шумных игр (волейбола, баскетбола, хоккея и др.) рекомендуется размещать на расстоянии не ближе 20 метров от окон жилых домов.

Расстояние от хозяйственных площадок до окон жилых домов должно составлять не менее 20 метров.

Оборудование площадок для мусоросборников составляют бачки и контейнеры. Площадь для одного бачка - от 0,75 до 1,5 кв. метра, для одного контейнера - 2 - 3 кв. метра. Между рядами контейнеров и бачков и по краям площадки оставляют свободный проход не менее 0,75 метра.

Площадки для мусоросборников должны иметь металлическое (сетчатое) или кирпичное ограждение высотой не менее 1,2 метра. В случае отсутствия ограждения площадку следует оградить зеленой изгородью.

г) Площадки для парковки транспортных средств.

На территории микрорайона предусматриваются площадки для парковки автомашин и мотоциклов индивидуальных владельцев. Место для размещения этих площадок в новых микрорайонах определяется проектами их застройки. В сложившейся части города вопросы размещения стоянок решаются органами исполнительной власти.

Стоянка автомобилей на газонах, тротуарах и других не организованных для этих целей местах запрещается.

В кварталах со сложившейся застройкой допускается устройство площадок для временной парковки автомобилей на закрытых для сквозного движения улицах, проездах и в переулках, на улицах с избыточной шириной проезжей части и на местных проездах.

На площадках для временной парковки автомобилей запрещается производить работы по ремонту и мойке машин.

д) Озеленение дворовых территорий.

Зеленые насаждения должны располагаться на расстоянии от наружных стен зданий и сооружений (до оси ствола дерева или кустарника): деревья - не менее 5 метров; кустарник - 2,5 метра.

Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, предусмотренная проектом озеленения, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения специализированной организации не допускается.

Летом в засушливые периоды деревья и кустарники следует поливать водой, для чего в цокольных и подвальных этажах жилых домов предусматриваются поливочные краны.

Кроны деревьев и кустарников необходимо периодически подрезать (окронировать).