

**Государственный комитет Российской Федерации
по строительству и жилищно-коммунальному комплексу
(ГОССТРОЙ РОССИИ)**

**ГУП Академия коммунального хозяйства им. К. Д. Памфилова
(ГУП АКХ им. К.Д. ПАМФИЛОВА)**

**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*

29 марта 1995 г. № 8

Москва 2002

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.

СОДЕРЖАНИЕ

Общие положения

1. Технические рекомендации по инспектированию жилищного фонда

2. Прилегающая (домовая) территория

3. Крыши

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

15. Положение о применении финансовых санкций Государственной жилищной инспекцией

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 проведению реконструкции, ремонты и техническому обслуживанию 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-регулирующие 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 отдельными 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 отдельных 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 полшерстяного 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, бортовых, 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 нужно 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 1,5'0,8 м или люк размером 0,8'0,8 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), откомендовать 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)

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
П и Н СНиП III-10-75	Наблюдается застой воды на поверхности и подтопление и промоины на газонах, повреждение деревьев, кустов травы, дернины, просадка или разрушение покрытий дорог, тротуаров и внутри квартальных проездов на асфальте,	Отмостки должны быть исправны, шириной не менее 0,7 м для песчаных грунтов, не менее 1 м - для глинистых грунтов с уклоном 0,02 - 0,05. Если поверхность отмостки граничит с проезжей частью - она должна быть приподнята над ней на 15 см.	При малой толщине или ширине отмостки уложить новый слой, обеспечив уклон не менее 0,03. Спланировать территорию, засыпать ямы, снять бугры с трамбованием слоями по 20 см, восстановить отводные каналы, кюветы, ликвидировать попадание

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
	бетоне и железобетонных плитах	Тротуары должны быть исправны, покрыты асфальтом или бетоном. Территория домовладения должна иметь уклон от здания не менее 0,05 по направлению к водоотводящим лоткам или водоприемникам	бытовых и промышленных отходов на покрытие; подсыпать пустоты; установить знаки грузоподъемники дорог; в местах съездов и выезда уборочных машин должны быть пандусы из асфальтобетона или понижение бортового камня (ширина на 0,5 м шире машины). Устранить нарушение в месячный срок
	Имеются щели между отмосткой и цоколем здания	Не допускаются	Залить горячим битумом, смолой, асфальтом или мятой глиной в 10-дневный срок
	Сырые пятна, потеки, увлажнение цоколя здания	Кустарник может быть не ближе 2 м, а деревья - 5 м от здания	Привести в соответствие с требованиями в 15-дневный срок
	Разрушение покрытий вокруг канатов, колодцев инженерных сетей	К колодцам должен быть круглогодичный доступ специалистов; вокруг колодцев должна быть отмостка с уклоном не менее 0,03, должна быть герметичность кладки колодцев и каналов	- отсыпать подушку и восстановить отмостку вокруг колодцев; - оштукатурить цементным раствором состава 1:3 колодцы и каналы 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 размывание грунта внутри колодцев и каналов, люки должны быть всегда закрыты	Устранить неисправность немедленно.
	Разрушение дренажных	Дренажная система состоит	- должны не реже 2 раз в

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
	труб стыков	из закрытых проложенных ниже уровня грунтовых вод на 0,3 - 0,5 м с продольным уклоном 0,001 - 0,01 к сборному каналу, который отводит всю воду в водостоки Сечение каналов, конструкция дренажей и глубина заложения определяется проектом	каналов, год промываться водой; - при механическом повреждении, размывке и просадке труб или некачественном основании под труб глубина заложения определяется проектом бами следует заделать стыки или заменить неисправные трубы на отдельных участках, стыки раструбов заделать глиной или цементным раствором. Устранить неисправность в месячный срок
П и Н	Обнаружение грызунов, насекомых и т.д. в местах общего пользования дома, подвала, технических подполий и придомового участка	По рекомендациям санитарных органов	Вызвать специалистов для уничтожения и проведения дезинфекции в 15-дневный срок
	Нерегулярная уборка выгребных дворовых уборных	Уборка выполняется ежедневно дезинфекция производится 20 % раствором хлорной извести	Устранить
	Киоски, телефонные будки, торговые палатки и разные вспомогательные сооружения мешают уборке или жителям	Их следует устанавливать в соответствии с указаниями городских организаций. Уборка территории на расстоянии 5 м производится персоналом этих точек	Дать предписание владельцам и установить срок устранения недостатков
Раздел 7	Выявлена несвоевременная уборка территорий	Уборка территорий должна быть регулярной: - поливка тротуаров по мере необходимости; снег убирается под скребок, посыпка песко-соляной	Периодичность уборки зависит от интенсивности движения пешеходов, утверждается городскими организациями. Нарушение режима должно быть устранено

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
		<p>смесью - 0,2 - 0,3 кг/кв. м через 1,5 - 3 часа;</p> <p>обязательна полная очистка от снега крышек водопроводных и канализационных колодцев.</p> <p>С наступлением весны должны быть выполнены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - промывка, прочистка канавок для стока воды; - сгон воды к лоткам и ливневкам; - общая уборка территории 	
	Имеются административные нарушения эксплуатации домовладений	Установка домовых знаков, указателей, адреса и номеров телефонов спецслужб лежит на ответственности владельцев жилых домов	Устранить в недельный срок
	Имеется нарушение правил пользования территориями	<p>Территории домовладений оборудуются хозяйственными, детскими, спортивными площадками</p> <p>В процессе эксплуатации нельзя допустить:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Срезку грунта вблизи здания, т.к. это приводит к подтаиванию, промерзанию и пучению оснований и фундаментов 	Устранить в недельный срок
		2. Складирование различных материалов и снега возле здания, т.к. это приводит к увлажнению их стен, засолению и окислению грунта, коррозии	Устранить нарушения

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
		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 выпуски канализации в смотровом колодце	Жилищно-эксплуатационная организация должна обеспечивать проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем)	Восстановить или устроить вновь надежное крепление выпуска для обеспечения уклона в сторону смотрового колодца в течение 1 недели
6.95.	Сброс в колодцы мусора, снега, складирование над колодцами и сетями различных материалов	Не загромождать места расположения газовых колодцев, крышек и каналов надземных газопроводов, очищать их в зимнее время от снега и льда	Очистить от мусора, грязи и устранить загромождения над сетями и колодцами в течение 1 недели

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

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
Крыши чердачные. Холодный чердак			
<p>П и Н</p> <p>п. 3.19</p> <p>3.26</p>	<p>Образование наледей и сосулек из-за нарушения температурно-влажностного режима чердаков</p>	<p>Разница температуры наружного воздуха и воздуха чердачного перекрытия должна составлять 2 - 4 °С. Для этого следует выполнять условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - достаточный слой утеплителя чердачного перекрытия; - наличие по периметру чердачного помещения дополнительного слоя теплоизоляции или скоса из теплоизоляционного материала под углом 45 град., шириной 0,75 - 1 м; - все трубопроводы инженерных коммуникаций должны быть утеплены на расчетную наружную температуру; - вентиляционные короба и шахты должны быть герметичны и утеплены; - не допустимы 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 	<p>Вентиляционные отверстия должны быть круглогодично открыты, кроме дней сильных ливней, снегопадов и др. стихийных бедствий. Если вентиляции не достаточно - необходимо решение специализированной организации</p>

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
		<p>пористого глиняного или сложного раствора и проложены ходовые доски</p> <p>- вентиляция крыш, осуществляемая; через слуховые окна и вентиляционные продухи и коньков и карнизов, должна быть достаточной, ее площадь должна составлять 1/300 - 1/500 площади чердачного перекрытия</p>	
Крыши чердачные. Теплые чердаки			
<p>П и Н</p> <p>п. 3.79</p>	<p>Имеются нарушения работы вентиляции или промерзания помещений верхнего этажа из-за нарушения температурно-влажностного режима чердачного помещения</p>	<p>- температура воздуха в чердачном помещении должна быть не ниже 12 °С</p> <p>- высота вентиляционных шахт - 0,6 - 0,7 м</p> <p>- не допускается подсос воздуха или нарушение герметичности чердачного помещения</p> <p>- не допускается коррозия поддона под вытяжной шахтой;</p> <p>- не допускаются - протечки инженерных коммуникации, которые должны иметь антикоррозионное покрытие;</p> <p>- в чердачном помещении должна выполняться пылеуборка и дезинфекция не реже 1 раза в год;</p> <p>- не допускается доступ на чердак посторонних лиц и жителей;</p> <p>- двери на лестничную клетку должны быть закрыты, все отверстия от трубопроводов монтажные и т.п.) должны быть</p>	<p>Выявленные недостатки устраняются при подготовке домов к зиме</p>

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
		заделаны	
Совмещенные крыши			
П и Н п. 4.106	Имеется понижение температуры в помещениях верхних этажей, наледи на карнизах и повреждения карнизов и др. нарушения из-за уплотнения, увлажнения и промерзания утеплителя	<ul style="list-style-type: none"> - применяемый утеплитель допустим только из полужестких и жестких теплоизоляционных плит; - влажность утеплителя должна быть в соответствии с расчетной; - не допускается повреждений крыши и карниза при очистке снега и льда, применения материалов низкого качества, застой воды из-за некачественного выполнения ремонта 	Дефекты совмещенных крыш устраняются немедленно после обнаружения
П и Н р. 4	Имеются разрушения швов между карнизными плитами, коррозия металлических закладных деталей	<p>Стыки между карнизными блоками должны быть герметичными.</p> <p>Антикоррозийная защита металлических креплений должна быть тщательной</p>	<p>Вскрыть кровлю, убрать утеплитель, очистить от ржавчины закладные детали и связи; заварить их заново, покрыть сварные соединения цементным раствором состава 1:2 марки 100; уложить утеплитель, восстановить кровлю.</p> <p>Для крепления карнизных плит использовать металлические косынки.</p> <p>Устранение неисправностей выполняется по решению проектной организации при капитальном ремонте</p>
Металлические кровли			
П и Н п. 4.80	Загнивание и прогибы деревянных балок, стропильных ног и обрешетки чердачного перекрытия. Нарушение	<ul style="list-style-type: none"> - влажность древесины не более 25 %; - не допустима закупорка торцов балок антисептиками, 	Устранить нарушение требований при подготовке домов к зиме. При аварийном состоянии должны быть

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
	соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов	гидроизоляцией; - не допустимо увлажнение конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; - вентиляция чердачного помещения должна соответствовать нормативному значению; - обязательно наличие гидроизоляционного слоя между древесиной и кладкой	приняты меры безопасности и вызвана специализированная организация
П и Н п. 4.89	Установлено ослабление гребней фальцев, коррозия, пробоины и свищи, разрушение окрасочного или защитного слоя	Не допускается. Уплотнение фальцев производится с предварительной промазкой суриком или герметиком, мелкие отверстия свищи (до 5 мм) - суриковой замазкой или герметиком, постановкой заплат из листовой стали, мешковины по замазке или герметиком	Устраняется по мере выявления в 3-х дневный срок. Если имеются значительные протечки, ремонт выполняется при подготовке домов к зиме
Мягкие кровли			
П и Н п. 4.80	Отслоение рулонного ковра, воздушные и водные пузыри на кровле	- наклейка рулонного ковра должна быть плотной по сплошному слою мастики; - необходимо очищать кровлю не реже 2 раз в год; - выполнять текущий ремонт 1 раз в 3 года и по мере выявления дефектов	В поврежденных местах сделать крестообразные надрезы, отвернуть слои ковра, очистить от старой мастики, просушить и затем послойно и плотно приклеить ковер заново, сверху плотно наклеить одну или две заплаты с нахлестом не менее 10 см. Покрывать заплату мастикой и посыпать крупнозернистым песком
П и Н	Обнаружено нарушение герметичности в местах сопряжения кровли со	Не допускается: - отсутствие выдры, штрабы,	Выполнить заново примыкания, при этом обязательно обеспечить

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
п. 4.92 п. 4.93	стенами, парапетами, трубами	бандажа из-за неправильного небрежного выполнения работ; - разрыв гидроизоляции при осадке здания или отдельных конструкций	герметичность, что достигается применением армирования (стеклотканью, стеклосеткой, мешковиной и т.д.; при наклеивании рулонных материалов необходимо устройство скосов из легких материалов (керамзитобетон, вспененная пластмасса и т.д.) по периметру конструкции для тщательного приклеивания и компенсации температурных деформаций; не допускается пробивка металлических деталей (фартуков, сливов и т.п.) гвоздями. Устранить в 10-ти дневный срок
П и Н п. 4.82	Разрушение защитного слоя, коррозия арматуры, прогибы, трещины и выбоины в кровельных несущих конструкциях	Не допустимы	Мелкие нарушения устраняются при подготовке домов к зиме. Прочностные нарушения требуют решения специалистов
Общие неисправности			
П и Н п. 4.102 п. 4.103	Неисправность расположенных на крыше карнизов, водоотводящих устройств, ограждений, гильз, анкеров, устройств молниезащиты	Не допускается	Должны быть приведены в технически исправное состояние в период подготовки дома к зиме
П и Н п. 4.108	Неисправность системы наружного водостока Протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей,	См. раздел наружных стен - водосточные трубы следует прокладывать вертикально;	Устраняются в период подготовки жилых домов к зиме

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
	засорение и обледенение воронок, протекание стыков водосточного стояка, конденсационное увлажнение теплоизоляции стояков	<p>- стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять;</p> <p>- водоприемные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренирующим отверстием;</p> <p>- должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться</p>	
П и Н п. 5.53	Повреждена или отсутствует тепловая изоляция трубопроводов, стояков	Усиление тепловой изоляции стояков системы горячего водоснабжения следует выполнять эффективным теплоизоляционным материалом	Восстановить теплоизоляцию при подготовке к зиме
СНиП 2.04.01-85	Высота вытяжной части канализационного стояка ниже проектной	Для плоских эксплуатируемых кровель высота вентшафт должна быть на 0,7 м выше крыши, парапета или др. выступающих элементов здания; высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентшафты на 0,15 м	Устранить выявленный недостаток при подготовке к зиме
П и Н п. 5.133	Электрическая проводка в помещениях чердаков не закреплена, не защищена от механических повреждений, имеются оголенные провода	Эксплуатационный персонал, обслуживающий электрохозяйство, обязан осуществлять текущий неплановый ремонт обнаруженных неисправностей в системе внутридомового электроснабжения	Устранить неисправности в течение 1 суток

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

СЛЕДУЕТ:

1. Крыши с наружным водоотводом периодически считать 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 проволочными производят 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)

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
Отделка фасадов			
«П и Н» п. 4.20 СНиП III-21-81	Местные разрушения облицовки, штукатурки фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке	Не допускается	Ликвидировать причины увлажнения стен (повреждение кровли, карниза, парапета). Защитить стены от глубокого проникновения

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
			атмосферной, технологической, бытовой влаги путем покрытия гидрофобизирующими растворами
«П и Н» п. 4.21 СНиП III-21-81 1981	Выкрашивание раствора не швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих вить нарушенные кромки полносборных зданий	Не допускается	Осмотреть неисправные и соседние с ними места; заполнить стыки и восстановить нарушение кромки соответствующим материалом, предварительно удалив разрушившийся раствор, тщательно зачеканить стыки просмоленным жгутом, поролоном, гернитом или др. уплотнителем, затем герметизировать мастикой, целесообразно покрасить атмосфероустойчивой краской
«П и Н» п. 4.19 СНиП II-22-81	Повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, окон	Выполняются из оцинкованной кровельной стали или керамических плиток с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой и имеют вынос от стены не менее 5 см, уклон от стен не менее 0,03	У оконных поясков, сандриков и подоконных отливов в местах примыкания к стенам фасада нужно край отгибать вверх на 30 мм и прикрепить к стенам в специально устроенных бороздках. Свесы этих окрытий должны заканчиваться отворотной лентой, выступать за грань стен не менее 50 мм и крепиться

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
			оцинкованной проволокой к штырям, вбитым в стену под свесом через 500 - 700 мм. Линейные покрытия должны иметь уклон от стены здания не менее 3 %. Верхнюю кромку покрытия подоконников крепят гвоздями длиной 25 мм к оконной коробке; боковые кромки этих покрытий должны иметь направляющие бортики, входящие в выдру оконных откосов и заделанные цементным раствором или герметиком
«П и Н» п. 4.22 СНиП II-22-81 СНиП 2.02.01-83	Наблюдается сырость цоколя	Не допускается. Слой гидроизоляции на фундаменте должен быть ниже уровня отмостки. Не допускается обрастания цоколя мхом или отмостки травой. Должен быть скос по выступу цоколя Отметы водосточных труб должны быть на 20 - 40 см выше отмостки	Устраняется в период подготовки домов к зиме. Исправить гидроизоляцию, оштукатурить заниженную часть цоколя цементным раствором или устраивая между цоколем или отмосткой битумную, асфальтовую или глиняную заливку. Цоколь тщательно очистить, побелить известью, траву вырвать с корнями; - сделать скос из цементного раствора с железнением или покрытие кровельной

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
			<p>сталью;</p> <p>- устранить в соответствии с требованиями;</p> <p>- вынос трубы внутреннего водостока должен обеспечить отвод воды от здания</p>
<p>«П и Н» п. 4.108 СНиП 2.04.02-84</p>	<p>Разрушение или неправильная установка водосточных труб</p>	<p>Водосточные трубы устанавливаются на 20 - 40 см выше уровня тротуара. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водоприемная система с соблюдением необходимых уклонов, для чего лежащие фальцы загибают по уклону, лотки в нижней части заводят под желоба; колена и звенья водосточных труб вставляют один в другой (верхние внутрь нижних)</p>	<p>Водоотводящие устройства привести в технически исправное состояние до наступления оттепелей</p>
<p>«П и Н» п. 4.19</p>	<p>Разрушение парапетов, карнизов</p>	<p>Должны иметь надежное крепление к элементам здания и покрытие с уклоном в сторону внутреннего водостока (при внутреннем водостоке) и от стены при наружном водостоке, но не менее 3 %. Вынос карниза или покрытия при этом должен быть не менее 8 см, металлические покрытия должны соединяться двойным лежащим фальцем, швы покрытий плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадание влаги</p>	<p>Выполнить в соответствии с требованиями при подготовке домов к зиме</p>

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
		под покрытие	
«П и Н» п. 4.19	Нарушение фасадов зданий шелушение, наличие пятен, высолов и др.)	Окраска производится согласно колерному (паспорту, выдаваемому городским (районным) архитектором. В паспорте указывается материал, способ отделки, цвет фасада и архитектурных деталей. Окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен - и поврежденных мест	Выполняется в сроки, устанавливаемые в зависимости от материала и состояния поверхности здания, но после окончания ремонта стен, парапетов, дымовых труб, выступающих деталей, архитектурных украшений, входных устройств (крылец, дверных козырьков), кровли, линейных окрытий карнизов (поясков), сандриков, подоконников и водосточных труб
«П и Н» п. 4.20 п. 4.21 СНиП 2.04.02-84	Разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовки керамической плитки, образование трещин или околлов в углах плиток, ржавые потеки из швов облицовки. Ослабление крепления выступающих деталей (карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяг и др.)	Не допускается	При появлении нарушений следует принять охранные меры по предотвращению несчастных случаев. Облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять; отслоившуюся от поверхности стены штукатурку удалить сразу же после обнаружения отслоения. Поврежденные места на фасаде восстановить с сохранением архитектурного вида. Устранение выполняется по проекту

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
			при капитальном ремонте
СНиП III-21-73* 1981	Выпадение облицовочной плитки	Не допустимо наличие переувлажнения контактного слоя из-за различия теплофизических характеристик материалов. Замерзание воды в подплиточном слое	Восстановить плитки или поврежденный участок, заделать раствором. Для отделочных работ применять портландцемент марок 300, 400, 500, 600. Песок - крупнозернистый. Раствор состава 1:3 с добавлением пластификатора 1 - 2 кг на 1 куб. м раствора, отходы соапстока - 2 - 3,5 кг на 1 куб. м. Для наклейки плиток можно применять мастики битумно-силикатную, известковолатексную, цементно-поливинилацетатную, слой мастики 2 - 3 мм
СНиП 2.08.01-89	Выявлены промерзания стен, наледь вдоль карнизов, в углах. Внутри помещений имеются темные плесневелые сырые пятна с черными точками, конденсат, слизь	Влажность материалов по СНиП II-3-79** 1991 г.: керамзита - 3 %; шлака - 4 - 6 %; пенобетона - 10 %; газобетона - 10 %. Влажность стен: - деревянных - 12 %; - кирпичных - 4 %; - железобетонных (панельных) - 6 %; - керамзитобетонных - 10 %; - утеплителя в стенах - 6 %.	Устранить причины увлажнения, привести в исправное состояние кровлю, цоколь, отмстки, водосточные устройства, покрытия парапетов, карнизов, подоконных отливов; восстановить герметичность стыков в полносборных зданиях. Выполнить дополнительное утепление конструкций по решению специализированной организации в период

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
		Теплопроводность стен должна удовлетворять СНиП «Строительная теплотехника»	подготовки домов к зиме
СНиП II-22-81 СНиП 2.08.01-89	Промерзание кирпичных стен	В кирпичных стенах проверяется: - правильное расположение гидроизоляции стен; - толщина в соответствии с проектом; - не допускается воздухопроницаемая облицовка стен снаружи и выполнение угловых соединений с отступлением от проекта	Выполнить просушку стен. При пятнах (высолах) фасад промыть 1 % раствором хлорной извести или каустической соды. При тонких стенах и углах применить дополнительное утепление
«П и Н» п. 4.26 СНиП III-21-73* 1981 г.	Обнаружены ржавые пятна на фасаде	Защитный слой должен быть 20 - 25 мм Надежная фиксация гибкой арматуры должна быть 3 - 4 мм. Трещины в защитном слое недопустимы из-за плохого сцепления арматуры и бетона	Проверять защиту от коррозии закладных деталей. Удалить поврежденные и отставшие участки защитного слоя или только разделить трещины в нем. Заменить или очистить поврежденную арматуру, нанести новый защитный слой торкретированием или заделать трещины. Защитить бетон от агрессивной среды
«П и Н» раздел 4	Сквозные и волосные трещины. Особое внимание обратить на перемычки простенка места опирания балок и прогонов, на углы	Осадочные (расширяется к низу). От пучения грунтов (расширяются кверху). О температурных деформациях:	Установить маяки и наблюдать не менее 2 суток: чтобы определить прекратилась ли деформация трещины до 0,2 мм

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
	водосточных труб, на цоколях	- не опасные до 0,3 мм; - опасные более 0,3 мм	- расшить и заделать известково-песчаным раствором состава 1:3 более 0,3 мм - необходимо усиление конструкции в период подготовки жилых домов к зиме
ТП-70 С. СНиП II-22-81, СНиП 2.03.01-84*	Деформация конструкций, отклонение конструкции от вертикали или осадка конструкции	Не допускается. ТП-70.°С, СНиП II-22-81	Вызвать специализированную организацию в 10-ти дневный срок
Инструкт. письмо по устр. водо- и воздухоизоляции стыков панелей наружных стен ЦНИИЭП жилище, 1983 г.	Имеется повышенная влаго- и воздухопроницаемость стыков между панелями и балконами, разрушение заделки стыков, трещины в стыках 0,5 - 3 мм	Регламентируемое раскрытие стыков от температурных деформаций: - вертикальных 2 - 3 мм; - горизонтальных 0,6 - 0,7 мм. В стыках закрытого типа гидроизоляция достигается герметиком; воздухозащита - уплотняющими материалами с обязательным обжатием 30 - 50 %; теплоизоляция - теплопакетами или устройством «вутов», ширина которых должна быть не менее 300 мм	Стыковые соединения, имеющие протечки должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) силами специалистов в кратчайшие сроки; при малых объемах - в период подготовки домов к зиме
Стены деревянные			
«П и Н» п. 4.16	Крен, выпучивание, гниение, поражение домовыми грибами, дерево-разрушающими насекомыми, просадки	Не допускается	Следует вызвать специализированную организацию. Срок исполнения 1 месяц
СНиП II-25-80	Нарушения в примыканиях или конструкциях сливных досок, цоколей, оконных проемов, поясков	Конструкции должны быть плотно пригнаны и иметь уклон не менее 0,03, чтобы не допустить увлажнения конструкций	Устранить по мере выявления, но не более чем через 10 суток после обнаружения

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
СНиП II-25-80	Имеется осадка засыпки в карнизных стенах	Засыпка карнизных стен должна обеспечивать теплозащиту и не иметь осадку более 5 см	Дополнить до необходимой величины
СНиП II-25-80	Наличие повреждения гидроизоляции	Не допускается	Для устранения дефекта следует вызвать специализированную организацию в месячный срок
СНиП II-25-80	Разрушение штукатурки и обшивки, высокая воздухопроницаемость, протекание, переохлаждение, увлажнение древесины и теплоизоляции конденсационной или грунтовой влагой	Не допускается	Устраняется по мере выявления в порядке подготовки домов к зиме, воздухопроницаемость устраняется уплотнением стыков, установкой нащельников, конопаткой пазов между венцами, заделкой щелей и трещин
Балконы, козырьки, лоджии и эркеры			
«П и Н» п. 4.43	Отсутствуют или неправильно выполнены сопряжения сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями	Металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой	Выполнить в соответствии с требованиями в период подготовки домов к зиме
«П и Н» п. 4.44	Атмосферная влага попадает под балконные (лоджии) плиты, разрушены края балконной (лоджии) плиты, имеются трещины между балконной (лоджии) плитой и стенами	Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3 % 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	Устроить по периметру балконной (лоджии) плиты желоба из кровельного железа с уклоном от здания. Устроить дополнительный свес карниза на стойках 60´60 мм со связью его с существующим карнизом. Выполнить

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
			цементную стяжку с уклоном от здания по верхней грани балконной плиты и водослив из кровельной стали, окрасить низ балконной плиты и металлическое ограждение балкона, загерметизировать горизонтальный стык. Стык предварительно расчистить, 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» п. 4.44	Отсутствуют устройства для отвода воды с полов балконов, лоджий. Балконные (лоджии) плиты и пол имеют обратный уклон, цементный пол разрушен	Уклон должен быть от здания не менее 0,03	Выполнить цементную стяжку с уклоном 0,03 от стены по стяжке наклеить 2 слоя рубероида на битумной мастике; сделать цементный пол, армированный металлической сеткой 10´10 см с последующим железнением; гидроизоляционные слои и металлическая сетка должны быть заведены в горизонтальную штрабу в стене

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
«П и Н» п. 4.47	Имеются повреждения металлических сливов, цветочных ящиков	Должны иметь эстетический вид. Цвет, расположение, форма и крепление должны соответствовать принятому проектному или архитектурному решению	Окраска должна соответствовать колерному паспорту фасада и осуществляться регулярно. Срок устранения повреждения 10 дней
СНиП II-22-81, 2.03-84*	Имеются протечки в местах сопряжения стен с заполнением оконных (балконных) проемов	По периметру оконных (балконных) коробок должна быть гидроизоляция и утепление (войлок, пакля, поролон и др.) с обжатием на 30 - 50 %	Устранить при подготовке домов к зиме
«П и Н» п. 129	Выявлено отсутствие уплотнительных прокладок или потеря их упругости	Уплотнительные прокладки выполняются из пористой морозостойкой резины, пенополиуретана (поролона); вилатерма путем приклейки КН-2 или N 98. Уплотняющие прокладки устанавливают по всему периметру открывающихся элементов окон и дверей (створок, полотен, форточек, фрамуг, клапанов и пр.), в обязательном порядке - в притворах внутреннего переплета в окнах любой конфигурации; между спаренными переплетами в окнах дополнительно, если требуется в притворах наружного переплета, а в окнах с тройными переплетами - в притворах среднего и наружного переплетов. На открывающихся элементах окон с наплавом прокладки крепят к наплаву. В окнах без наплавов в притворах, где	Заменить в соответствии с требованиями при подготовке домов к зиме

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
		петли отсутствуют, прокладки крепят к четвертям коробок таким образом, чтобы широкие грани прокладок были параллельны плоскости элемента. В притворе с петлями широкие грани прокладки должны быть перпендикулярны плоскости спаренных переплетов. Аналогично располагаются прокладки в притворах форточек, фрамуг, клапанов. В притворах между створками безимпостных окон прокладки размещаются в средней части притвора.	
СНиП II-25-80	Атмосферная вода попадает в комнату через окно из-за неправильного уклона или отсутствия прорезей в нижнем бруске коробки	В нижнем бруске коробки должно быть два паза для отвода воды шириной 10 мм на расстоянии 50 - 100 мм от края. Прорези должны быть очищены и иметь уклон наружу	Выполнить в соответствии с требованиями в период подготовки домов к зиме
«П и Н» п. 4.123	Имеется растрескивание окрасочного слоя	Окраска производится один раз в 3 - 5 лет	Выполнить в летний период эксплуатации
«П и Н» п. 129	Имеются разбитые стекла	Стекла ставятся на двойном слое замазки и крепятся штапиками	Восстановить
«П и Н» п. 4.121 СНиП II-22-81	Наблюдаются трещины или выпадение штукатурки по периметру окон или дверей из-за нарушения крепления оконных и дверных коробок или перекоса и рассыхания дверных, оконных (балконных) полотен	Крепление выполняется ершами и шурупами в антисептированные пробки	Восстановить при подготовке домов к зиме. Выправить прогонкой, набивкой планок, приклеиванием филенок. Щели заделать рейками на клею
«П и Н»	Выявлено промерзание дверных филенок	Не допускается	Утепление производится

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
п. 4.120			установкой антисептированного оргалита или минерального войлока или др. эффективного теплоизоляционного материала между наружным и внутренним полотнами
«П и Н» п. 5.85	Ржавчина, загрязнения утеря окрасочного слоя газопроводов и запорных устройств, отсутствие утепления мест газопровода, где возможно промерзание	Системы газоснабжения жилых домов должны выполняться согласно проекта и соответствовать требованиям СНиП 2.04.08-87, СНиП 3.-05.02-88, «Правил безопасности в газовом хозяйстве»	Выполнить очистку и окраску газопроводов и запорных устройств, произвести утепление при подготовке к эксплуатации в весенне-летний или осенне-зимний периоды по согласованию с газовыми службами

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

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
<p>П и Н, р. 4</p> <p>СНиП 2.08.01.89</p> <p>СНиП 3.03.01.87</p> <p>Пособие по проектированию ограждающих конструкций зданий», Стройиздат, 1983 г.</p>	<p>Осадка, провалы грунта, попадание воды, разрушение входных крылец</p>	<p>- осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м;</p> <p>- стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания;</p> <p>- проветриваемое подполье или пространство под крыльцами должно быть открыто для осмотра;</p> <p>- козырьки над входами и ступени крылец следует очищать при снегопадах не реже двух раз в сутки;</p> <p>- не допускается попадание воды из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами</p>	<p>Следует устранить имеющиеся недостатки при подготовке к зиме</p>
<p>«П и Н»</p> <p>п. 3.31</p>	<p>Неисправность входных дверей в подъезды и лестничные клетки</p>	<p>- двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, самозакрывающие устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (остановы)</p>	<p>Привести в соответствие с требованиями в период подготовки домов к зиме</p>
<p>«П и Н»</p> <p>п. 4.10</p>	<p>Переохлаждение или промерзание помещений и конструкций на входах в подъезд</p>	<p>- тамбурный отсек должен иметь утепленные стены, потолки, дверные полотна, исключается его сквозное продувание, но обязательно обеспечивается возможность внесения мебели, носилок и т.д.</p>	<p>То же</p>
<p>«П и Н»</p> <p>п. 4.132</p> <p>СНиП 2.08.01.89</p>	<p>Прогибы, трещины и др. повреждения элементов лестниц от деформации стен здания</p>	<p>- минимально допустимое значение опирания на бетонные и металлические поверхности - 50 мм, на</p>	<p>При превышении допустимых размеров следует вызвать специализированную</p>

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
«П и Н» п. 3.7 - 3.16	Имеются нарушения эксплуатации лестничных клеток	<p>кирпичную кладку - 120 мм;</p> <ul style="list-style-type: none"> - должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки; - помещение должно регулярно проветриваться, температура воздуха должна быть не менее +12 град. С; - должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных 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 металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега; - входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок 	<p>организацию</p> <p>Исправить имеющиеся недостатки в 3-х дневный срок</p>
«П и Н» п. 5.197	Не выполнены санитарно-технические требования к оборудованию и содержанию мусороприемных камер	<p>Мусороприемная камера должна удовлетворять следующим санитарно-техническим требованиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стены камеры должны быть облицованы керамической плиткой, а потолок окрашен масляной краской; 	<p>Оборудовать мусороприемные камеры в соответствии с санитарно-техническими требованиями при очередном плановом текущем ремонте</p>

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
		<ul style="list-style-type: none"> - 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 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 искусственное освещение с установкой светильников в пыленепроницаемом и 	

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
		влагозащитном исполнении; температура воздуха в камере должна быть не менее 5 град. С	
«П и Н» 6.106. «б»	Запах из мусоропровода	Ствол и все его неподвижные соединения должны быть влагостойкими, дымо- и воздухонепроницаемыми. Ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних помещениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухонепроницаемость загрузочного клапана	Заменить резиновые прокладки, укрепить клапана при очередном текущем ремонте мусоропровода
«П и Н» 5.105 «д»	То же	Ствол мусоропровода должен иметь эффективную систему вентиляции с прогоном воздуха из мусорокамеры, оборудован промывочным и прочистным устройствами	Прочистить или исправить вентиляционный канал, установить или заменить дефлектор, обеспечить работу механической вентиляции (где она предусмотрена проектом) при очередном текущем ремонте. Обеспечить доступ воздуха в нижнюю часть ствола мусоропровода при очередном техническом обслуживании в процессе планового осмотра

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.

Обмотру 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, приямки и входы в подвал, трубопроводы. Подвальные помещения и техподполья должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
«П и Н» р. 3 и 4 СНиП 2.08.01-89	Затхлый сырой запах из-за нарушения температурно-влажностного режима подвалов и техподполий	Температура воздуха должна быть не ниже +5 град. С; относительная влажность воздуха - не выше 60 %	Организовать сквозное проветривание, открыв все продухи, люки, двери в сухие и не морозные дни; установить причину нарушения режима в 10-дневный срок
СНиП 2.08.01-89	Отсутствуют или закрыты продухи, вытяжные каналы или вентиляционные отверстия в окнах, цоколях	Площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола техподполья или подвала; располагаются продухи на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее двух продухов на каждую секцию дома) желательно оборудовать продухи жалюзийными решетками	Открыть продухи или вентиляционные отверстия в течение суток; устройство продухов при их отсутствии выполнить при подготовке домов к зиме
«П и Н» п. 3.29	Конденсат и плесень поверхности конструкции	Не допускается	Устроить сквозное проветривание и просушку конструкций.

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
			Устранить причину неисправности в 10-дневный срок
«П и Н» п. 3.30	Течи трубопроводов, засоры и др. неисправности инженерного оборудования	Не допускается подтопление подвалов и техподполий от неисправностей и протечек от инженерного оборудования	См. раздел «Инженерное оборудование»
«П и Н» п. 3.31	Открыты входные двери в подвал или техподполье	Входные двери в техподполье, подвал должны быть закрыты на замок, ключи храниться в жилищной организации и у жителей ближайшей квартиры; двери должны быть утеплены и обиты с двух сторон кровельной сталью	Устранить нарушения в течение суток
«П и Н» п. 4.4. п. 4.2.	Разрушены стенки, проникает и застаивается вода, а также замусорены оконные приямки и приямки входов в подвал	Стенки приямков должны быть не менее чем на 15 см выше уровня тротуара и отмостки; не допускаются щели в местах примыкания элементов приямков к стенам подвала; очистка от мусора и снега производится не реже 1 раза в месяц;	Щели и неплотности заделать битумом, асфальтом, мастикой или мягкой глиной в 30-дневный срок
		для удаления воды из приямка пол должен быть бетонным с уклоном не менее 0,03 от стен здания, в дальнем углу должно быть сделано водоотводящее устройство (труба); для защиты от дождя целесообразно устанавливать над ними откидные козырьки по согласованию с архитектором	Стенки приямков оштукатурить и за железнить поверхность вокруг приямков, сделать отмостку, сделать пол приямка с отводом воды в период подготовки домов к зиме
СНиП II-22-81 СНиП 2.02.01-83	Влажные стены из-за капиллярного увлажнения стен техподполий и подвалов, а также фундаментов	Горизонтальная противокapиллярная 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	Вызвать специалистов и восстановить гидроизоляцию по проекту в 10-дневный срок

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
СНиП II-22-81 СНиП 2.02.01-83	Появление воды в техподполье из-за нарушения уровня грунтовых вод	горизонтальная гидроизоляция должна быть уложена между блоком фундамента и нижней гранью панели и загнута на внутреннюю поверхность панели - при наличии грунтовых вод выше уровня пола подвала поверх гидроизоляции пола следует укладывать слой тощего бетона	Выполнить планировку грунта или устройство возле фундамента завесы из битума, петролатума или др. гидроизоляционных материалов; при наличии дренажной системы ее следует привести в исправное состояние в соответствии с проектом, а при отсутствии - следует получить решение специалистов в 10-дневный срок
«П и Н» п. 4.6	Сырость в подвале или в подполье из-за увлажнения и вымывания основания атмосферной или грунтовой влагой	Отвод воды от водосточных труб должен производиться через специальные бетонные или асфальтовые лотки с уклоном не менее 0,02. При наличии в здании внутреннего водоотвода с наружным выпуском лотки должны быть длиной не менее 2,5 м, шириной 300 - 500 мм и иметь уклон не менее 0,04	Восстановить водоотвод, устранить неисправности. Отремонтировать щели между отмосткой и стенами
«П и Н» п. 4.5	Выбоины в сборных и монолитных железобетонных фундаментах, раскрытие швов между блоками и панелями и появление трещин на блоках	Не допускается появление сырости и плесени в подвале и техподполье, нарушение гидроизоляции, приводящих к снижению прочности фундаментов	Установить маяки; в случае стабилизации трещин их удаляют (очистить, промыть, расшить и заделать полимерцементным раствором); при разрывах маяков вызывают специализированную организацию. Срок исполнения 10

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
			дней
«П и Н» п. 5.53 п. 5.80	Повреждена или отсутствует тепловая изоляция магистральных трубопроводов, стояков прокладываемых в подвалах технических подпольях	Усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективным теплоизоляционным материалом. Трубопроводы в помещениях с большой влажностью следует выполнять с тепловой изоляцией	Восстановить тепловую изоляцию в течение недели
«П и Н» п. 5.74	Выпуск ливневой воды осуществляется в фекальную канализацию Не укреплены выпуски канализации	Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать: устранение протечек, утечек, закупорок, засоров, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации и т.д.	Организовать выпуск внутренних ливнеотоков согласно проекту здания в период подготовки к зиме. Восстановить или устроить вновь надежное прочное крепление выпусков
«П и Н» п. 5.79	Помещение водомерного узла не защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод, захламлено	Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 4 град. С, вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается	Принять меры к устранению выявленных недостатков в течение одной недели
«П и Н»	Электрическая проводка в помещениях технических подвалов не закреплена имеются оголения проводов; не защищена во влажных помещениях от механических повреждений	Эксплуатационный персонал, обслуживающий электрохозяйство, обязан осуществлять текущий неплановый ремонт обнаруженных неисправностей в системе внутридомового электроснабжения, а также заявки жильцов	Устранить неисправности в течение суток
«П и Н» п. 4.67 п. 4.68	Имеется нарушение бетонного покрытия пола	Не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты; мостики для перехода через коммуникации должны быть исправны	Выполнить бетонный пол М 500 толщиной 100 мм, восстановить мостики

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

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
СНиП 2.08.01.89	Выявлены или установлены по жалобам жителей нарушения температурно-влажностного режима помещений квартир	Температура воздуха по СНиП 2-08.01-89 жилые комнаты +20 °С; торцевые +22 °С кухня +15 °С ванная +25 °С; туалет +16 °С; совмещенный санузел +25 °С лестничная клетка +16 °С.	Для определения перечня работ следует получить заключение специалистов. Выполнить работы по обеспечению соблюдения режимов при подготовке жилого дома к зиме
		Относительная влажность воздуха:	Если не достаточно - вызвать специалистов для определения и

		<p>зимой - 30 - 45 %;</p> <p>летом - 35 - 50 %;</p> <p>Воздухообмен (количество воздуха, подлежащего удалению из помещения на 1 м² площади): жилая комната 3 м³/час;</p> <p>кухня при двухкомфорочной плите не менее 60 м³/час</p>	<p>принятия мер в период подготовки домов к зиме</p>
		<p>3-х комфорочной - 75 м³/час;</p> <p>4-х комфорочной - 90 м³/час;</p> <p>ванная - 25 м³/час;</p> <p>туалет - 25 м³/час;</p> <p>совмещенный санузел 50 м³/час.</p> <p>Для обеспечения работы естественной вентиляции двери кухонь и санузлов должны быть подрезаны внизу. Между полом и дверью зазор составляет 3 - 5 см</p>	
<p>П и Н</p> <p>п. 4.55</p> <p>4.69</p>	<p>Нарушение правил эксплуатации полов из-за неправильного ухода за ними</p>	<p>Деревянные полы должны быть сухими с вентилируемым подпольем; их следует мыть, хорошо окрашивать. Паркетные полы мыть нельзя. Их рекомендуется покрасить лаком или систематически натирать мастикой.</p> <p>Линолеумные нельзя мыть горячей водой, применять средства, содержащие соду или щелочи их следует натирать воском или мастикой.</p> <p>Цементные и мозаичные полы подлежат восстановлению при появлении выбоин и трещин</p>	<p>В случае выявления нарушения эксплуатации ремонт производится квартиросъемщиками</p>
<p>«П и Н»</p> <p>п. 4.129</p>	<p>Нарушения правил эксплуатации окон</p>	<p>Отсутствие уплотняющих прокладок. Запрещается клеивать форточки. Должна быть обеспечена чистота стекол, переплетов, наличие фурнитуры. Не допускаются</p>	<p>См. раздел «Балконы, козырьки, лоджии и эркеры».</p> <p>Эксплуатирующая организация должна</p>

		дефекты, приведенные в разделе «Балконы, козырьки, лоджии и эркеры»	дать предписание квартиросъемщику исправить в 10-дневный срок
СНиП II-12-77 СНиП 2.8.01-89 «П и Н» п. 4.48 п. 4.49	Наблюдается звукопроводность конструкций (перегородок, окон, полов) при этом следует проверить следующие параметры	В перекрытиях не допускается усадочные трещины между перегородками и перекрытиями а также в местах их примыканий: звукоизоляционная засыпка пола должна быть достаточной должна быть тщательная заделка отверстий или пропусков через перекрытия трубопроводов	Следует герметизировать трещины с прокладкой уплотняющих материалов. Рекомендуется объяснять квартиронанимателю технологию работ для выполнения своими силами в период выполнения текущего ремонта
«П и Н» п. 4.180 - 4.184	Наблюдается провисание и зыбкость перекрытий и полов	Не допускается	Следует вызвать специалистов для выявления причины в месячный срок
«П и Н» п. 3.3	Имеются трещины и сырость в местах сопряжения конструкций и узлов	Не допускается	Следует выявить причину появления и проверить конструкции в соответствующем разделе
	Имеются утечки и неисправность санитарно-технических устройств и элементов непосредственно соприкасающихся с перекрытиями	Не допускается	Устранить в трехдневный срок соответственно разделу сантехоборудования
СНиП 2.08.01-89	Обнаружено нарушение вентиляции санузлов и кухонь	Нормируемая величина воздухообмена: жилая комната - 3 м ³ /час кухня не менее 60 м ³ /час; ванная 25 м ³ /час туалет 25 м ³ /час совмещенный санузел 50 м ³ /час	Следует прочистить вентиляцию. Не допускается закрытие вентиляционных отверстий. Подрезать двери кухонь и санузлов на 3 - 5 см
П и Н п. 5.74	Неудовлетворительное закрепление раковин, унитазов и умывальников на кронштейнах в	Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать: проведение профилактически	Выполнить закрепление санитарных приборов, трубопроводов и смывных устройств в

		работ (осмотры, наладка систем); предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода	месячный срок. Выполнить дополнительную вентиляцию путем устройства притока воздуха через щели в нижней части
П и Н п. 2.62	Повреждены датчики автоматических пожарных извещателей в квартирах	Жилищно-эксплуатационная организация обязана обеспечить сохранность приборов и оборудования систем противопожарной защиты	Подготовить мероприятия по устранению выявленных неисправностей со сроками, согласованными со специализированной организацией и представить в течение одной недели
«П и Н» п. 5.8 п. 5.17	Наличие течей из трубопроводов, арматуры и приборов. Утечка воды из водоразборных кранов, невыполнение графиков обходов квартир и регулирования кранов, работ по заявкам нанимателей	В процессе эксплуатации необходимо следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорно-регулирующей арматуре устранять причины вызывающие неисправность и утечку воды	Устранить течи в течение 5 суток
«П и Н» п. 5.71	Наличие конденсата на поверхности трубопровода в санитарных узлах	Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода	Выполнить дополнительную вентиляцию путем устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей санитарных узлов в течение 1 недели

СПРАВОЧНО. Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда

Запрещается:

1. Стирка и сушка белья в жилых помещениях.
2. Установка вплотную к наружным стенам громоздкой мебели, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры, а в первые два года эксплуатации и картины.
3. Использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.
4. Установка новых перегородок или передвижка существующих без разрешения эксплуатационной организации.
5. Устраивать проемы и делать крепления на перегородках без разрешения эксплуатационных организаций.

6. Самовольное переоборудование и перепланировка жилых помещений и мест общего пользования, перестановка отопительных и санитарно-технических приборов.

8. ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Инспекционное обследование систем холодного водоснабжения выполняется, как правило, при инспектировании состояния частей здания по месту расположения этого оборудования. При обследованиях режимов обеспечения населения коммунальными услугами система холодного водоснабжения обследуется, начиная с места подключения к наружной сети водопровода, затем проверяется работа водомерного узла в части обеспечения нормируемых параметров расхода и давления воды. При инспектировании режимов обеспечения населения коммунальными услугами следует отдавать предпочтение квартирам, расположенным на самом близком и на самом удаленном от ввода водопровода стояке

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
ПН-5-74	Шум в трубах	а) устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение и понижение) давления в водопроводе до нормального	Принять меры к уменьшению излишнего напора; заменить поврежденные участки труб; заменить уплотнительные прокладки; установить или заменить прокладки, на которых стоит насос, заключить нагнетательную трубу от насоса в месте пересечения со стеной в гильзу - в течение 1 недели
	Утечка воды из-за местного повреждения труб вследствие глухой заделки в перекрытиях через проржавевшие сгоны, утечка воды из водоразборных и запорных кранов	б) устранение утечек, протечек, засоров санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры	Устранение протечек из соединения трубопроводов немедленно по обнаружении; утечек из кранов - в течение 1 суток
	Не выполняются сроки устранения неисправностей системы водопровода по заявкам жильцов	в) ежедневный контроль за своевременным исполнением заявок пользователей на устранение неисправностей водопровода	Принять меры к выполнению работ по заявкам жильцов в нормативные сроки
ПН-5-76, СНиП 2.04.01- 85	Напор в регулируемой сети. Не обеспечивается поступление воды к водоразборным приборам	Следует обеспечивать требуемый напор в системе водопровода. Напоры воды на вводах в квартиры должны соответствовать нормативным	Отрегулировать регулятор, давления или установить новый (отрегулировать) насос. Устранить

		независимо от этажа, должны быть не ниже 0,5 - 0,7 кгс/кв. м	засоры или замерзание труб. Работы выполнить в течение 1 недели
ПН-5-81	Неисправен водосчетчик, отсутствуют поверки водосчетчика. Отсутствуют акты контрольных проверок	Жилищно-эксплуатационные организации должны иметь ежемесячные мероприятия по снижению утечек воды и нерациональному ее использованию	Выполнить контрольную проверку режима водопотребления и утвердить мероприятия по снижению утечек воды в течение 1 месяца

9. СИСТЕМЫ ЦЕНТРАЛЬНОГО ОТОПЛЕНИЯ

Инспекционные проверки системы центрального отопления осуществляются только при работающей системе. При проведении инспекционных проверок ремонтов системы отопления в помещениях квартир первого, последнего и среднего этажей часть помещений должна быть торцевыми. Обследование системы следует начинать с установления соответствия режимов работы теплового тупика проектному режиму

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
ПН-5-8 СНиП 2.08.01- 85	Температура воздуха в отапливаемых помещениях ниже расчетной	Температура воздуха должна быть не менее: в жилых комнатах °С); в кухнях +15 °С; ванных +25 °С; в уборных +16 °С	При неудовлетворительных теплозащитных качествах наружных ограждающих конструкций принять меры по наладке или ремонту системы центрального отопления. Работы, связанные с устранением незначительных неисправностей (регулировка кранов, очистка грязевиков и т.п.) выполняется в течение 1 недели. Работы, связанные с ремонтом или заменой отдельных элементов в период подготовки здания к эксплуатации в

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
			зимний период
ПН-5-8 СНиП 2.08.01- 85	Недогрев или непрогрев отдельных стояков системы, температура воды, выходящей из стояка, ниже расчетной по графику качественного регулирования	То же	Регулировка или замена крана, устранение воздушных пробок
ПН-5-8 СНиП 2.08.01- 85	Недогрев или непрогрев отдельных отопительных приборов, температура воды, выходящей из стояка, ниже расчетной по графику качественного регулирования	То же	Устранение засоров приборов контруклонов, мешков и горбов на подводках; разборка и проверка соединений сгонов и труб с кранами
ПН-5-8 СНиП 2.08.01- 85	Недостаточная теплоотдача отдельного нагревательного прибора, температура воды, выходящей из стояка, ниже расчетной по графику качественного регулирования	То же	Устранить повреждения или заменить отопительные приборы (снятие ребер конвектора, выбитых ребер ребристых труб). Выполнить промывку отопительного прибора. Установить отопительный прибор по проекту
ПН-5-8	Невыполнение мероприятий по качественной регулировке систем отопления и экономии расхода теплоты	Поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления	Выполнить дополнительную регулировку системы в течение 1 недели
ПН-5-22	То же	Необходимо поддерживать давление (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы. Давление, под которым подается вода в трубопроводы системы отопления, не должно превышать статическое давление данной системы более, чем на 0,5 МПа и	Восстановление производительности или замена циркуляционных насосов. Устранение течей из трубопроводов системы отопления

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
		предельно допустимое для отопительных приборов	
ПН-5-13	То же	В помещении для эксплуатационного персонала должны быть: график температуры подающей и обратной воды в теплосети и в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха с указанием рабочего давления на вводе, статического и наибольшего допустимого давления в системе	Обеспечить разработку (восстановление) необходимой технической документации
ПН-5-17	Невыполнение мероприятий по качественной регулировке системы отопления и экономии расхода теплоты	Промывку систем отопления следует производить гидропневматическим способом. Гидравлические испытания должны производиться не реже одного раза в год на давление, равное 1,25 рабочего давления теплоносителя, но не менее 1 МПа	Выполнить гидропневматическую промывку и гидравлическое испытание системы отопления в период подготовки здания к эксплуатации в осенне-зимний период
ПН-5-31	То же	Трубопроводы и арматура систем отопления, должны иметь тепловую изоляцию	Восстановить теплоизоляцию, по проекту в период подготовки здания к осенне-зимней эксплуатации
ПН-5-33	Не работают контрольно-измерительные приборы	Контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны находиться в исправном состоянии и отвечать требованиям Госэнергонадзора и Госстандарта	Заменить контрольно-измерительные приборы в срок до двух недель
ПН-5-36	Отклонение от заданных параметров теплоносителя на ТП	Проверку поддержания автоматическими регуляторами теплоносителя следует производить при каждом осмотре. Осмотр технического состояния ТП, оборудованного средствами автоматического регулирования, следует	Устранить причину неисправности в течение 1 недели

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
		производить по графику, но не реже одного раза в сутки (при отсутствии диспетчерского контроля)	

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

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
ПН-5-41 СНиП 2.04.01- 85	Значительные отклонения параметров системы горячего водоснабжения	Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 °С в открытых системах горячего водоснабжения и не менее - 50 °С - в закрытых. Температура воды должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна. Расход воды на горячее водоснабжение жилых зданий должен обеспечиваться исходя из установленных норм Нормативные секундные расходы воды: смесители ванны - 0,24; мойки - 0,14; умывальника - 0,07 куб. дм/сек	Восстановить работоспособность и исправность, а также соответствие проектным данным водоподогревателя или смесительного узла, баков аккумуляторов, приборов автоматики, циркуляционного и повышающего циркуляционного насосов, запорно-регулирующей арматуры в тепловом пункте. Выполнить замеры контрольно-измерительными приборами действующего теплового пункта температуру в подающей и обратной магистралях теплосети, температуру горячей воды в подающем и циркуляционном трубопроводах и давление в системе горячего водоснабжения на подающей и циркуляционной линиях. Устранить зазоры у основания «отстающих» стояков или циркуляционной трубе «отстающего» стояка. Отрегулировать стояки системы с тупиковой разводкой.

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
			Восстановить тепловую изоляцию горячей магистрали. Работы выполнить в течение недели
СНиП 2.08.01-89	Пониженная температура в ванной	Расчетная температура воздуха в ванной в холодный период года должна составлять +25 °С	Устранить воздушную пробку или грязевые отложения, отрегулировать отключающую арматуру на трубопроводах, установить диафрагму или уменьшить диаметр отверстия диафрагмы. Работы выполнить в течение 1 недели

11. ВНУТРИДОМОВОЕ ГАЗОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Основной задачей инспекционных обследований внутридомового газового оборудования является установление соответствия состояния «Правилам безопасности в газовом хозяйстве»; 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

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
ПН-5-95	Отсутствие тяги в дымоходах и вентиляционных каналах, непредставление в установленный срок акта о состоянии дымовых каналов. Негерметичность и неплотность дымоходов, повреждение оголовков	Жилищно-эксплуатационная организация должна содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и дымоходы	Выполнить проверку и ремонт дымовентиляционных каналов в течение 1 суток
ПН-5-9	Наличие запаха газа в квартирах из-за неисправности газовых приборов, трубопроводов и арматуры	Эксплуатация систем газоснабжения жилых домов или приборов в отдельных квартирах не допускается при угрожающем состоянии здания или квартиры (осадка фундамента,	Устранить неисправность в течение 1 суток с немедленным прекращением эксплуатации

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
		повреждение несущих конструкций)	оборудования до исправления
ПН-5-91	Наличие 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	То же	Устранить неисправность в течение месяца с отключением при необходимости газового оборудования
ПН-5-91	Неисправности электропроводки и отсутствие электроосвещения в помещениях, где имеются газопроводы и оборудование, работающее на газе	То же	Устранить неисправности электропроводки и электроосвещения - в течение 1 суток
ПН-5-91	Неисправность вентиля холодной воды, установленного перед водонагревательными или отопительными аппаратами	То же	Замена или ремонт вентиля в течение 1 суток
Н-5-92	Отсутствие предупреждения об отключении систем газоснабжения или отключение на срок, превышающий указанный в уведомлении	О предстоящих отключениях систем газоснабжения жилых домов предприятия газового хозяйства предупреждает жилищно-эксплуатационную организацию за двое суток	Принять меры к возобновлению подачи газа в ближайшее время

12. КАНАЛИЗАЦИЯ И ВНУТРЕННИЕ ВОДОСТОКИ

Инспекционные обследования состояния систем канализации и внутренних водостоков 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

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
ПН-5-74	Протекание канализационной сети, наличие неплотностей в канализационных трубах и неудовлетворительная работа стояка (наличие канализационных газов)	Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать: а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем); б) устранение протечек, утечек, закупорок трубопроводов, засоров, срывов гидравлических затворов санитарных приборов и не герметичности стыков соединений в системах канализации, образования оголовков канализационных вытяжек	Сменить резиновые муфты и манжеты на унитазах, подтекающих раструбах, уплотнить и заделать стыки, заменить участки трубопроводов устранить причины обмерзания вытяжных канализационных труб в течение 1 суток
		в) предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации	
ПН-5-74	Утечки воды из сливного бачка, перелив воды через край	То же	Отрегулировать работу смывного бачка в течение 1 суток
ПН-74	Превышение предельных сроков 5-устранения неисправно сетей системы канализации и внутренних водостоков, нарушающих нормальный режим	То же	Устранить неисправности внутренних водостоков в течение 5 суток, неисправности трубопроводов, утечку из унитаза немедленно по обнаружении

13. ВНУТРИДОМОВОЕ 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

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
ПН-5-133	<p>Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (ламп освещения, выключателей, светильников, пускорегулирующих устройств). Отключение системы питания жилых помещений, выход из строя одной конфорки или жарочного шкафа, отключение всей электроплиты</p>	<p>Эксплуатационный персонал, обслуживающий электрохозяйство, обязан осуществлять:</p> <p>планово-предупредительные осмотры и планово-предупредительные ремонты электрооборудования и электрических сетей в соответствии с графиками работ;</p> <p>текущий неплановый ремонт обнаруженных неисправностей в системе внутридомового электроснабжения, а также по заявкам жильцов;</p> <p>периодически (не реже одного раза в год) измерение токов в фазных проводах питающих линий;</p> <p>периодическое (не реже одного раза в год) измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети и сопротивления растеканию тока заземляющих участков молниезащиты;</p> <p>периодически (не реже одного раза в пять лет) измерение полного сопротивления петли «фаза-нуль» (для силовых электрических сетей)</p> <p>периодический (один раз в год) осмотр и текущий ремонт стационарных электроплит с заменой неисправных узлов и деталей и проверкой напряжения между</p>	<p>Устранить неисправности и обеспечить запроктированный уровень освещенности общедомовых помещений в течение 1 недели, для восстановления электроснабжения квартир - в течение 3-х часов, для одной конфорки или жарочного шкафа - 3 суток, для всей электроплиты - в течение 3-х часов</p>

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
		заземляемым корпусом электроплиты и ближайшим сантехническим оборудованием кухни	
ПН-5-133	Не функционирует система автоматического управления сетей освещения жилых домов	То же	Восстановить работу автоматического управления в течение 1 недели
ПН-5-133	В квартирных щитках отсутствуют калиброванные плавкие предохранители не работают автоматические выключатели	То же	Заменить предохранители в течение 1 недели
ПН-5-133	Не выполняется график и периодичность профилактических работ электромонтерами	То же	Выполнить регламентные работы в течение 1 месяца
ПН-5-133	Повреждено или отсутствует заземление ванн в квартирах	То же	Восстановить присоединение ванн к холодному трубопроводу

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

Источник	Характерные неисправности или повреждения	Нормативные требования	Рекомендуемые меры и сроки устранения
1	2	3	4
Н-5-166	Повреждения ограждающих конструкций лифта (сеток, остекления) и несущих строительных конструкций Простой лифта более суток из-за несвоевременного выполнения ремонтно-	Владелец лифта должен: а) обеспечивать ремонт строительных конструкций лифта по согласованию и в присутствии представителей, ведущих надзор за лифтом б) принимать немедленные	Устранить повреждения ограждающих конструкций в течение 1 суток несущих строительных конструкций в сроки, установленные по проекту

	строительных работ владельцам лифта (восстановление поврежденных линий связи, ремонт ограждений и т.п.)	меры по устранению причин, вызывающих появление влаги в машинном и блочном помещениях, шахте или приямке лифта	
Н-5-166	Невыполнение обязанностей по обеспечению работы лифтов	в) не допускать хранения посторонних предметов в машинном и блочном помещениях, следить, чтобы двери в эти помещения были заперты, а ключи хранились у дежурного лифтера, лифтера-обходчика или диспетчера	Устранить выявленные отступления от правил содержания лифтов в течение 1 суток
ПН-5-166	Неисправность освещения кабины лифта, диспетчерской связи, кнопок управления, движение (или кабины остановка кабины ниже (выше) уровня пола площадки этажа, толчки и стуки при движении и т.д.	г) контролировать проведение сменных осмотров лифтов лифтерами или лифтерами-обходчиками, линейными электромеханиками, а также записей о проведенной работе в журнале «Приемка-сдача смен» д) контролировать проведение технических осмотров и ремонтов лифтов работниками специализированных организаций в установленные сроки	Устранить выявленные неисправности в течение 1 суток

ПОЛОЖЕНИЕ

о применении финансовых санкций Государственной жилищной инспекцией

1. Настоящее положение определяет рекомендуемый порядок применения финансовых санкций за несоблюдение установленных субъектов 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 запятой и округлением последней цифры до «5» и «0».

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

Устанавливаются 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 категории «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 нарушителем 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 усвоенных 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 изыскиваемых 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

Коды пунктов	Категория	Характер нарушений	Единица измерения	Коэффициент к минимальной заработной плате		Примечания
				за выявленные нарушения	за каждый день невыполнения требований предписания	
1	2	3	4	5	6	7
Подвалы и технические подполья						
	Б	Нарушение температурно-влажностного режима подвалов и технических подполий, наличие конденсата и плесени на поверхности конструкций	100 м ²	1,2	0,75	
	А	Затопление помещений из-за течи трубопроводов, засоров, неисправностей инженерного оборудования, изменения уровня грунтовых вод, попадания атмосферной влаги и т.д.	100 м ²	2,0	1,0	

	В	Использование помещений не по назначению	100 м ²	1,0	02	
	В	Неисправность приемков, входов, лестниц, переходных мостиков, нарушения стыков, швов, облицовки цоколей или фундаментных стен со стороны подвалов	место/10 м ²	0,2/0,2	0,1	Приямки входа и пр. места Облицовка цоколей и фундаментных стен м ²
	В	Наличие лестничных деформаций конструкций или инженерного оборудования, не заделанных отверстий, гнезд, борозд и нарушений при заделке вводов и помещения или заделки вводов в технические подполья	место	0,2	0,25	
	В	Отсутствие или закрытие продухов, вытяжных каналов или вентиляционных отверстий в окнах или цоколях	место	0,15	0,2	
	В	Нарушение пола подвала, открытые входные двери, захламленность, наличие грызунов, насекомых	100 м ²	0,5	0,1	
Помещения в квартирах						
	В	Нарушение правил пользования жилыми и нежилыми помещениями	10 м ²	0,5	0,15	Применяются к собственнику (балансодержателю) жилищного фонда в случае

	А	Нарушение температурно-влажностного режима помещений и конструкций не по вине проживающих в том числе: наличие протечек и промерзаний; негерметичность окон и балконных дверей; нарушений работы вентиляции и дымоходов, неисправность карниза кровли, водостоков, стыков панельных стен или швов кирпичной кладки, нарушение засыпки деревянных стен; наличие утечек и неисправности сантехустройств; электропроводки	помещение	1,5	0,6	непринятия им мер к проживающим. К физическим лицам, проживающим в квартирах применяются меры административного воздействия
	В	Неисправность полов, перегородок, окон, дверей	помещение	1,0	0,25	
	А	Наличие провисаний, зыбкости перекрытий и полов, трещин в стенах, сырость и коррозия в сопряжениях конструкции	помещение	2,0	0,9	
	Б	Наличие факта переустройства, перепланировок или пробивки проемов без разрешения	помещение	0,4	0,1	
Входы в здание и лестничные клетки						
	Б	Наличие	место	0,6	0,2	

		провалов грунта, осадки крылец или конструкций входов, разрушений крылец, неисправных входных дверей				
	А	Переохлаждение или промерзание конструкций лестничных клеток или помещений, нарушения температурного режима лестничных клеток	место	2,0	0,7	
	А	Наличие прогибов, трещин и др. повреждений элементов лестниц, стен или перекрытий лестничных клеток козырьков над входами	место	2,5	0,8	
	Б	Использование помещений не по назначению или перепланировка без разрешения	помещение	1,5	0,5	
	Б	Неисправность или отсутствие самозакрывающихся устройств дверей, электроосвещения, входных дверей, окон, остекления ограждений маршей и площадок, их захламленность, загрязненность	место	0,5	0,04	
Крыши						
	А	Нарушение температурно-влажностного режима холодных	100 м ²	1,2	0,4	

		и теплых чердаков, нарушение работы вентиляционных устройств (вентиляционных коробок и шахт) промерзание конструкций теплых чердаков или выпадение конденсата и образование сосулек крыш с холодным чердаком, отсутствие или недостаточность утепления чердачного перекрытия				
	А	Загнивание, прогибы, нарушение в соединениях и др. неисправности деревянных стропил, балок, обрешетки и т.д.	100 м ²	1,3	0,4	
	А	Неисправности и наличие протечек кровельного покрытия (металлического, рулонного, безрулонного, мастичного, шиферного, черепичного и т.д.)	10 м ²	1,0	0,3	
	Б	Использование чердачных помещений не по назначению	100 м ²	0,8	0,3	
	А	Промерзание потолков и карнизов верхних этажей	10 п/м	1,6	0,4	
	Б	Неисправности несущих конструкций	1 м ²	3,8	1,0	

		железобетонных крыш				
	А	Неисправности выступающих конструкций кровель (покрытий парапетов, карнизов, дефлекторов, покрытий вентшахт, коррозия металлических креплений, пожарных лестниц и т.д.)	10 п/м = 1 место	3,5	1,5	Пролеты, карнизы - п. м вент. шахты - место
	Б	Неисправности водоотводящих конструкций наружного водостока, внутреннего водостока	место	1,8	0,5	Пролеты, карнизы - п. м вент. шахты - место
	Б	Отсутствие своевременной очистки от снега и наледи металлических кровель	100 м ²	2,0	0,6	
	Б	Не выполненная очистка кровель и чердаков от грязи и посторонних предметов. Наличие на чердаке грызунов и насекомых	100 м ²	1,2	0,3	
	Б	Отсутствие герметичности, утепления или закрывание дверей на чердак	место	1,5	0,4	
	Б	Отсутствие утепления трубопроводов. Отсутствие или неисправность освещение продухов	10 п. м = 1 место	1,5	0,5	Трубопроводы - п. м. Продухи - место
Печи						
	А	Наличие трещин и др.	место	4,	2,2	

		неисправностей, угрожающих пожарной безопасности и проникновению в помещение дымовых газов				
Наружные стены						
	Б	Наличие трещин и местных разрушений, облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев; выкрашивание раствора из облицовки, кирпичной или мелкоблочной кладки; нарушение заделки стыков; безопасности жителей	10 м ²	0,2	0,05	
	Б	Повреждения или нанос металлических покрытий выступающих частей стен	1 п/м	0,05	0,01	
	А	Промерзания стен, повышенный влаго- и воздухопроницаемость стыков	1 м ²	1,0	0,4	
	А	Наличие сквозных трещин, деформаций, отклонений стен от вертикали	место	2,0	0,8	
	Б	Неисправности гидроизолирующих покрытий, полов лоджий, балконов, эркеров, козырьков	1 м ²	0,15	0,06	
	А	Неисправности и деформации несущих	1 м ²	0,3	0,1	

		конструкций лоджий, балконов, эркеров, козырьков угрожающие безопасности проживания жителей				
	А	Наличие крена, выпучивания, гниения, поражения домовыми грибами, просадок деревянных стен или перекрытий в деревянных домах	1 м ²	0,25	0,03	
	А	Нарушение связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен и их выпадение, приводящие к угрозе здоровью и жизни граждан	место	0,25	0,8	
Окна						
	Б	Протечки и промерзания по периметру оконных (балконных блоков), а также дверных филенок	п/м по периметру у	0,1	0,3	
	Б	Отсутствие или неправильная установка или старение уплотняющих прокладок	п/м	0,08	0,02	
	Б	Неисправность оконных и дверных балконных блоков (загнивание элементов, коробление, отсутствие фурнитуры и т.д.)	место	0,07	0,01	

Прилегающая (домовая) территория						
	Б	Подтопление основания и фундамента здания из-за застоя воды на поверхности, неисправности отмостки, провалов и промоин грунта на газонах	1 м ²	0,3	0,1	
	Б	Разрушение покрытий дорог, тротуаров, внутриквартальных проездов	1 м ²	0,1	0,03	
	Б	Расположение кустарника ближе 2,5 м, деревья - 5 м от цоколя дома	1 м ²	0,15	0,05	
	А	Разрушение покрытий вокруг колодцев или открытые крышки и люки	место	1,0	0,3	
	Б	Несвоевременная уборка территорий	10 м ²	0,1	0,02	
		Нерегулярная уборка дворовых уборных	мест	0,5	0,1	