

Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України
Одеська державна академія будівництва і архітектури

П.М. Чабаненко

УТРИМАННЯ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Начальний посібник

Одеса - 2011

УДК 332.8(64)

У посібнику аргументовано і достовірно викладено основи утримання міської забудови у відповідності з нормативними документами. Основна увага приділена загальній уяві про забезпечення системи утримання міської території, технічному обслуговуванню, експлуатації і ремонту будівель.

Призначений для студентів будівельних спеціальностей вищих учбових закладів та інженерно-технічних працівників.

Відповідальний редактор:

В.Я.Керш, кандидат технічних наук, професор кафедри міського будівництва і господарства Одеської державної академії будівництва і архітектури.

Рецензенти:

І.В.Барабаш, доктор технічних наук, професор, завідувач кафедри міського будівництва і господарства, директор Будівельно-технологічного інституту Одеської державної академії будівництва і архітектури.

Є.Є.Клюшниченко, доктор технічних наук, професор, завідувач кафедри міського господарства Київського національного університету будівництва і архітектури, заслужений економіст України.

Ю.В.Крумеліс, кандидат технічних наук, професор Київського національного університету будівництва і архітектури.

ЗМІСТ

Вступ

РОЗДІЛ 1. Основи організації утримання міської забудови

- 1.1. Термінологія в галузі утримання міської забудови
- 1.2. Законодавчо-нормативна база утримання міської забудови
- 1.3. Особливості утримання міської забудови
- 1.4. Класифікація робіт та порядок розрахунку втрат на утримання будинків та прибудинкових територій
- 1.5. Технічна документація на об'єкти міської забудови
- 1.6. Ремонт і утримання об'єктів міського благоустрою
 - 1.6.1. Загальні положення
 - 1.6.2. Організація робіт з ремонту об'єктів благоустрою
 - 1.6.3. Укладання договорів і порядок оплати робіт з капітального і поточного ремонту
 - 1.6.4. Розроблення та затвердження проектно-кошторисної документації на ремонтно-будівельні роботи об'єктів благоустрою
 - 1.6.5. Порядок визначення вартості з утримання об'єктів міського благоустрою
- 1.7. Оцінка технічного стану елементів будинків і споруд
- 1.8. Технічне обслуговування будинків
 - 1.8.1. Планові огляди жилих будинків
 - 1.8.2. Позапланові огляди жилих будинків
 - 1.8.3. Підготовка житлового фонду до сезонної експлуатації
 - 1.8.4. Організація і функціонування оперативно-диспетчерської служби, аварійно-ремонтної служби
- 1.9. Санітарне обслуговування
 - 1.9.1. Прибирання прибудинкових територій
 - 1.9.2. Зимове прибирання
 - 1.9.3. Санітарне прибирання, збирання сміття

- 1.10. Планування робіт по ремнту будинків
- 1.10.1. Організація і планування поточного ремонту
- 1.10.2. Організація і планування капітального ремонту

РОЗДІЛ 2. Забезпечення відповідності об'єктів міської забудови експлуатаційним вимогам

- 2.1. Утримання елементів будівель і споруд
 - 2.1.1. Фундаменти і стіни підвалів
 - 2.1.2. Стіни
 - 2.1.3. Перекриття і підлоги
 - 2.1.4. Дах
 - 2.1.5. Водовідвід і очищення даху від води і снігу
 - 2.1.6. Вікна і двері
 - 2.1.7. Сходові клітки і світові ліхтарі
 - 2.1.8. Печі
- 2.2. Утримання окремих приміщень будинків і споруд
 - 2.2.1. Утримання допоміжних приміщень житлового будинку
 - 2.2.2. Особливості утримання горищ і технічних поверхів
 - 2.2.3. Особливості утримання підвалів і технічних підвалів
- 2.3. Утримання зелених насаджень

РОЗДІЛ 3. Утримання технічного обладнання будинків та їх експлуатація в особливих умовах

- 3.1. Центральне опалення і гаряче водопостачання
- 3.2. Вентиляція
- 3.3. Водопровід і каналізація
- 3.4. Сміттєпроводи
- 3.5. Ліфти
- 3.6. Розгляд заявок на несправність інженерного обладнання
- 3.7. Особливості утримання будівель в складних горногеологічних умовах
- 3.8. Зовнішній благоустрій будинків і прибудинкових територій

3.9. Організація пожежної безпеки

3.10. Спеціальні заходи щодо утримання будинків

Контрольні питання

Додаток 1

Додаток 2

Додаток 3

Додаток 4

Додаток 5

Список використаної та рекомендованої літератури

Вступ

Сучасна міська забудова уявляє собою організаційну сукупність житлових, громадських і виробничих будівель, інженерних мереж і пристроїв, а також ремонтно-експлуатаційних служб і засобів, представляючих собою велике і складне господарство. Аналіз сучасного стану міської забудови показує, що вона потребує суттєвих змін в покращенні її утримання. При цьому самим важливим стало питання підготовки фахівців здібних виправити на краще стан справ в цій галузі.

Для розв'язування питання сучасної міської забудови до навчальних планів будівельних спеціальностей вищих навчальних закладів уведено навчальну дисципліну «Утримання міської забудови».

Завдання цієї дисципліни – сформулювати у студентів знання основних понять і категорій в галузі.

Метою вивчення дисципліни є оволодіння майбутніми фахівцями по спеціальності «Міське будівництво та господарство» комплексу знань, які забезпечують раціональне використання міських територій, збереження його забудови, прийняття виважених технічних і економічних рішень по його ефективному утриманню.

Навчальний посібник задуманий для допомоги студентам напрямку підготовки 0921 «Будівництво» в формулюванні понять і основних нормативних положень курсу. Існуючого підручника по навчальній дисципліні «Утримання міської забудови» немає.

Авторами виконана кропітка робота по узагальненню законодавчо-нормативних актів України з питань утримання міської території, основні положення яких відображені у відповідних розділах посібника. Це значно полегшить знайомство і оволодіння студентами та інженерно-технічними працівниками міського господарства сучасними науково-технічними вимогами з питань утримання будівель, прибудинкових територій та об'єктів міського благоустрою.

У посібнику приведено список додаткових джерел інформації, не передбачених обов'язковою програмою.

Запропонований навчальний посібник комплексно висвітлює програму курсу. Матеріал посібника розбито на розділи, розділи на теми. Матеріал теми фактично є послідовною відповіддю на контрольні питання для самоперевірки набутих знань, розміщених наприкінці останнього розділу. Викладені у посібнику матеріали ґрунтуються на практичному досвіді оцінювання теоретичних знань 320 керівників і інженерно-технічних працівників підприємств житлово-комунальної сфери Одеського міськвиконкому, а також на восьмирічному досвіді підготовки студентів на кафедрі міського будівництва і господарства Одеської державної академії будівництва та архітектури.

Викладенню основних положень утримання міської забудови присвячено зміст запропонованого навчального посібника.

РОЗДІЛ 1. ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ УТРИМАННЯ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

1.1. Термінологія в галузі утримання міської забудови

Жилий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання.

Допоміжні приміщення житлового будинку – приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку.

Житлово-комунальні послуги – результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у жилих і нежилих приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил.

Аварія – пошкодження інженерних мереж, обладнання або конструктивних елементів споруд, що виникло з техногенних або природних причин, які перешкоджають їх подальшій експлуатації, порядку і правил.

Балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд (далі – балансоутримувач) – власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом.

Виконавець послуг – суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору.

Виробник – суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги.

Власник приміщення, будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд (далі – власник) – фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпорядження приміщенням, будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, зареєстроване в установленному законом порядку.

Внутрішньобудинкові системи – мережі, арматура на них, прилади та обладнання, засоби обліку та регулювання споживання житлово-комунальних послуг, які розміщені в межах будинку, споруди, системи протипожежного захисту.

Житлово-будівельний кооператив (ЖБК) – юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі об'єднання їх майнових пайових внесків для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) і наступної його (їх) експлуатації.

Прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

Засіб вимірювальної техніки – технічний засіб, який застосовується під час вимірювань і має нормовані метрологічні характеристики.

Кількісний показник житлово-комунальних послуг – одиниця виміру для обчислення обсягу отриманої споживачем послуги, визначена відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством.

Комунальні послуги – результат господарської діяльності, спрямованої на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи в забезпеченні холодною та гарячою водою, водовідведенням, газо- та електропостачанням, опаленням, а також вивезення побутових відходів у порядку, установленому законодавством.

Непереборна сила – дія надзвичайної ситуації техногенного, природного або екологічного характеру, яка унеможливорює надання відповідної послуги відповідно до умов договору.

Норми споживання – кількісні показники споживання житлово-комунальних послуг, затверджені згідно із законодавством відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Споживач – фізична чи юридична особа, яка отримує або має намір отримати житлово-комунальну послугу.

Точка розподілу – місце передачі послуги від однієї особи до іншої, облаштоване засобами обліку та регулювання.

Управитель – особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд (далі - управління будинком) і забезпечує його належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору.

Утримання будинків і прибудинкових територій – господарська діяльність, спрямована на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи щодо забезпечення експлуатації та/або ремонту жилих та нежилих приміщень, будинків і споруд, комплексів будинків і споруд, а також утримання прилеглої до них (прибудинкової) території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством.

Ремонт будинку – комплекс будівельних робіт, спрямованих на відновлення, з можливим поліпшенням експлуатаційних показників елементів будинку.

Експлуатаційні параметри елементів будинку – це сукупність технічних, санітарно-гігієнічних, екологічних, ергономічних та естетичних характеристик будинку, які визначають його експлуатаційні якості.

Реконструкція жилого будинку – комплекс будівельних робіт, спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень житлового будинку шляхом їх перепланування та переобладнання, надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх показників відповідно до нормативно-технічних вимог.

Капітальний ремонт будинку – комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників

будинку, із заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій, інженерного обладнання та обладнання протипожежного захисту без зміни будівельних габаритів об'єкта та його техніко-економічних показників.

Перепланування – до елементів перепланування жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, улаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків.

Переобладнання – улаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Спеціалізована організація – юридична особа, що відповідно до законодавства має повноваження надавати (виконувати) ті чи інші послуги (роботи).

1.2. Законодавчо – нормативна база утримання міської забудови.

Сталий розвиток міст і міських поселень неможливий без належної технічної експлуатації територій.

Утримання міської забудови – один з найважливіших елементів благоустрою територій. Воно є комплексом інженерних заходів, необхідних для правильної експлуатації, утримання і ремонту споруд, будівель, територій, поліпшення їх санітарно-гігієнічного стану і мікроклімату міст.

Питання експлуатації та утримання територій мають суттєве значення як при виборі територій для будівництва нових поселень, так і при реконструкції, а також при експлуатації вже існуючих населених місць.

Найголовнішими завданнями утримання міської забудови є розробка і здійснення заходів з експлуатації та утримання міських територій, охорони природи і захисту навколишнього середовища.

Проведення заходів по утриманню міської забудови регламентується нормативними документами, з яких основні: «Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій» (К., Держжитлокомунгосп України 17. 05. 2005 №76), «Порядок проведення ремонту та утримання об'єктів міського благоустрою» (К., Держжитлокомунгосп України 23. 09. 2003 №154), «Правила утримання зелених насаджень у населених пунктах України» (К., Держжитлокомунгосп України 27. 07. 2006 №105), «Типове положення про структуру управління у сфері поводження з твердими побутовими відходами» (К., Держжитлокомунгосп України 01. 02. 2007 №31), «Нормативні документи з питань обстежень, паспортизації, безпечної і надійної експлуатації будівель і споруд» (К., Державний комітет будівництва, архітектури, житлової політики України та Держнаглядохоронпраці України 27. 11. 1997 №32/288).

Система технічного огляду та обслуговування будівель, яка повинна забезпечувати безпечне та безперебійне функціонування будинків, інженерних мереж та обладнання протягом установленого терміну служби будівлі виконується згідно «Правилам утримання жилих будинків та прибудинкових територій».

Правила визначають порядок надання послуг з утримання будинків та прибудинкових територій:

- забезпечення нормального функціонування жилих будівель та прибудинкових територій протягом усього періоду їх використання за призначенням;

- проведення єдиної технічної політики в житловій сфері, що забезпечує виконання вимог чинних нормативів з утримання, поточного і капітального ремонту та реконструкції жилих будинків та прибудинкових територій.

Контроль за дотриманням законодавства щодо захисту прав споживачів здійснюється відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» (280-97 – ВР), «Про захист прав споживачів» (1023-12) та інших нормативно – правових актів.

До складу технічної документації постійного зберігання включаються:

- технічний паспорт на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок;
- проектно-кошторисна документація зі схемами влаштування внутрішньо-будинкових мереж водопостачання, каналізації, центрального опалення, тепло-, газо-, електропостачання тощо;
- акти державної комісії про приймання жилого будинку в експлуатацію;
- паспорти котельного господарства, котлові книги, у разі наявності вбудованих та прибудованих котелень;
- паспорти ліфтового господарства;
- акти приймання – передачі жилого будинку у разі зміни його власника чи балансоутримувача.

Технічна документація коректується в міру зміни технічного стану будинку, переоцінки основних фондів, проведення його капітального ремонту або реконструкції, переобладнання, перепланування та зміни цільового призначення будинку, квартири (кімнати).

До складу документації, яка ведеться виконавцями послуг, входять:

- ◆ кошториси, описи робіт на поточний і капітальний ремонт;
- ◆ акти технічних оглядів;
- ◆ журнали заявок жителів;
- ◆ протоколи вимірювань опору електромереж (за наявності);
- ◆ протоколи вимірювань вентиляції.

Виконавці послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій повинні мати технічні паспорти на квартирні (багатоповерхові) жилі будинки та забезпечувати своєчасне внесення змін до них.

Правилами визначені умови і порядок переобладнання, перебудови, перепланування будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень:

- переобладнання і перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень дозволяється робити після одержання дозволу виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів відповідно до законодавства;

- переобладнання жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень містить у собі – улаштування в окремих жилих будинках, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переобладнання туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів;

до елементів перепланування жилих приміщень належать:

- перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, улаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків;

- переобладнання і перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що призводять до порушення тривкості або руйнації несучих конструкцій будинку, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів, порушення вимог протипожежної безпеки та засобів протипожежного захисту, не допускається.

Перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що погіршує умови експлуатації і проживання всіх або окремих громадян у будинку або квартирі, не допускається.

Для одержання дозволу на переобладнання або перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень їх власник або уповноважена ним особа, наймач (орендар) приміщення за згодою його

власника подають до органу місцевого самоврядування заяву про надання дозволу на переобладнання або перепланування та, у разі необхідності можуть подаватися такі документи:

1. копія свідоцтва на право власності або договору найму (оренди) приміщення;
2. копія поверхових планів, завірених в установленому порядку;
3. проект переобладнання або перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, погоджений в установленому порядку;
4. згода власників, співвласників (наймачів) або уповноважених ними осіб на переобладнання та перепланування приміщень, що перебувають у їх спільній власності.

Власник, наймач (орендар) жилого будинку, жилого чи нежилого у жилому будинку приміщення, що припустив самовільне переобладнання або перепланування, що призводить до порушення конструктивних елементів або засобів протипожежного захисту, зобов'язаний за свій рахунок привести це приміщення до попереднього стану.

У разі, якщо самовільне перепланування або переобладнання приводить до погіршення технічного стану будинку в цілому та порушуються права інших споживачів, зазначені роботи виконуються виконавцем послуг, питання відшкодування вартості цих робіт власником, наймачем (орендарем) жилого будинку, жилого чи нежилого у жилому будинку приміщення вирішується у судовому порядку.

Утримання житлового фонду передбачає виконання робіт, передбачених наказом Держжитлокомунгоспу України від 10. 08. 2004 №150 (№1046-04) «Про затвердження Примірною переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків, споруд», зареєстрованим у Мін'юсті України 21. 08. 2004 за №1046/9645 (із змінами).

Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у сфері житлово-комунальних послуг; регулювання відносин у сфері житлово-комунальних послуг; порядок доступу до житла та іншого

володіння для ліквідації аварій, проведення оглядів технічного стану, перевірки показів засобів обліку; права та обов'язки споживачів, виконавців, виробників; оформлення претензій споживачів до виконавців; порядок укладання договорів у сфері житлово-комунальних послуг визначаються згідно із Законом України «Про житлово-комунальні послуги» (1875-15).

Обов'язки інженерно-технічних працівників і робітників експлуатаційних, ремонтно-експлуатаційних і спеціалізованих служб визначені посадовими інструкціями, розробленими і затвердженими керівниками цих організацій з урахування проходження **всіма навчання** із знання цих правил.

В своїй діяльності експлуатаційні організації враховують особливості утримання міської забудови і керуються вимогами наказу Держжитлокомунгоспу від 17. 05. 2005 №76 «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій», зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 25. 08. 2005 за № 927/11207.

Утримання житлового фонду передбачає виконання робіт, передбачених наказом Держжитлокомунгоспу України від 10.08.2004 N 150 (з1046-04) "Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень будинків, споруд", зареєстрованим у Мін'юсті України 21.08.2004 за N 1046/9645 (із змінами).

Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у сфері житлово-комунальних послуг; регулювання відносин у сфері житлово-комунальних послуг; порядок доступу до житла та іншого володіння для ліквідації аварій, проведення оглядів технічного стану, перевірки показів засобів обліку; права та обов'язки споживачів, виконавців, виробників; оформлення претензій споживачів до виконавців; порядок укладання договорів у сфері житлово-комунальних послуг визначаються згідно із Законом України "Про житлово-комунальні послуги" (1875-15). Усі працівники, зайняті обслуговуванням житлового фонду, проходять навчання із знання цих Правил.

1.3. Особливості утримання міської забудови

Сучасна міська забудова уявляє собою організаційну сукупність будівель, територій домовласників, інженерних мереж й пристроїв, а також ремонтно-експлуатаційних служб і засобів, забезпечуючих нормальне функціонування будівель. Таким чином, будівлі з інженерними мережами і системами являються головним об'єктом виробничої діяльності ремонтно-експлуатаційних структур міста.

Житлові будинки і громадські споруди являються продуктом найбільш довгого користування.

Якщо розглядати всі етапи, спорудження будівель, можливо чітко виділити етапи проектування, виготовлення елементів, будівництва й доведення будівлі як продукту до споживача (утримання будівлі).

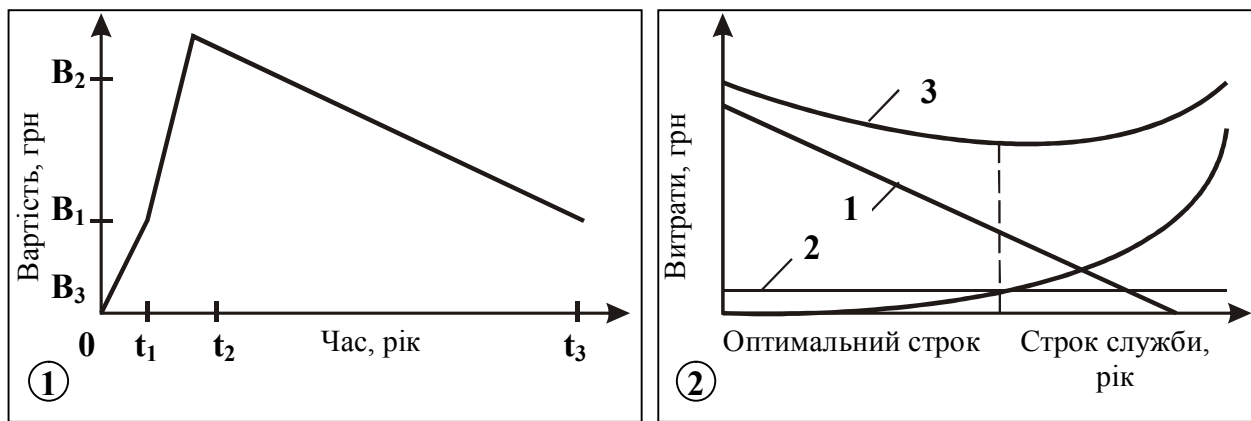
На мал.1 видно, що на найбільшому відрізку часу Ot_1 , Ot_2 в період проектування і будівництва будівля здобуває свою споживчу вартість B_1 , B_2 ; потім на протязі порівняно великого періоду ($Ot_3 - Ot_2$) її споживча вартість якби порціями передається споживачу:

$$(B_2 - B_3) / (Ot_3 - Ot_2).$$

Якість будівлі формується на всіх трьох стадіях. Найбільш тривало впливає на якість будівлі експлуатаційний період. (див. мал.1).

Таким чином, **перша особливість** експлуатаційних процесів обумовлюється тим, що їх дії на будівлю проходять на найбільш довгому відрізку часу і внаслідок цього мають вирішувальний вплив на якість будівлі.

При цьому треба мати на увазі, що в період експлуатації можуть виявитися недоліки, допущені при проектуванні і будівництві будівлі, від'ємно впливові на її якість. Завданням експлуатаційних служб в цьому випадку є усунення вказаних недоліків. Крім цього, це обумовлює необхідність особливо ретельно і ефективно обстежити будівлі і їх інженерні системи на стадії прийомки в експлуатацію.



Мал.1.

- 1 - Вартість будівлі в різні періоди
 2 - Залежність оптимального строку служби будівлі від її первинної вартості і приведених витрат на утримання:
 1 – зниження первісної вартості в процесі експлуатації (знос);
 2 – вартість витрат на ремонт будівлі;
 3 – сумарні витрати на утримання будівлі.

Якість житлових і громадських будівель визначається багатьма факторами (умовами розселення і організації технологічних процесів, нормальним функціонуванням інженерних систем і елементів будівель, забезпеченням комфортних параметрів середовища усередині приміщень і т.д.). Оскільки житлові і громадські будівлі з'являються місцем тривалого перебування людей, рівень організації процесів утримання виявляє найбільш масовий вплив на настрій людей. В цьому заключається **друга особливість** утримання міської забудови.

Для безвідказної роботи конструктивних елементів, інженерного обладнання і пристроїв в процесі експлуатації виконують ремонт і технічне обслуговування. Як і на будь-якому виробництві, для цього створюють спеціальні виробничі бригади, дільниці, ремонтно-експлуатаційні підрозділи, обов'язком яких являється здійснення технічних заходів найбільш ефективними методами і засобами при найменших витратах матеріальних і трудових ресурсів.

Але, якщо на промислових підприємствах робоче місце робітника точно визначено і заздалегідь відомі об'єм чекаємих робіт, при експлуатації будівель об'єми робіт, місце і час їх проведення носять в більшості випадків імовірний

характер, що дозволяє визначати параметри виробництва не з абсолютною точністю, а з деякою ступінню впевненості в їх достовірності. Ця обставина характеризує третю особливість організації експлуатаційних заходів, обумовлену необхідністю знання законів старіння, зносу й руйнування інженерно-будівельних конструкцій і причин, що їх спричиняють, для виявлення найбільш доцільних строків і методів виробництва виробництва необхідних робіт.

Рівень утримання міської забудови і технічної експлуатації будівель безпосередньо впливає на знос споруд. Чим нижче рівень технічної експлуатації, тим більше будівель, які будуть передчасно зношуватися, тобто понадосягаються додаткові витрати на нове будівництво.

В цьому полягає перша умова взаємозв'язку етапів проектування, будівництва і експлуатації міської забудови. Проектні рішення слід вважати задовільними, якщо оптимальний строк служби будівлі відхиляється від нормативного не більше ніж на 10-12%.

На вартість ремонту і загальні наступні витрати на експлуатацію будівлі впливає також якість будівництва. Тому при проектуванні і прийому будівлі в експлуатацію слід аналізувати ефективність проектних рішень з врахуванням питомих витрат, віднесених до нормативного строку служби будівлі. Це є друга умова взаємозв'язку етапів проектування, будівництва і експлуатації об'єктів міської забудови. І третьою обов'язковою умовою заключається в тому, що об'ємно-планувальні і конструктивні рішення повинні бути доцільні і надійні в експлуатації.

Для виконання двох останніх умов необхідно обмін науково-технічною інформацією, який установлює своєчасний, повний, об'єктивний і постійний прямий і зворотній зв'язок проектних, будівельних і експлуатаційних організацій.

Цим вимогам найкращим образом відповідають щорічні науково-практичні конференції, які проводяться на базі кафедр Міського будівництва і господарства багатьох вузів України.

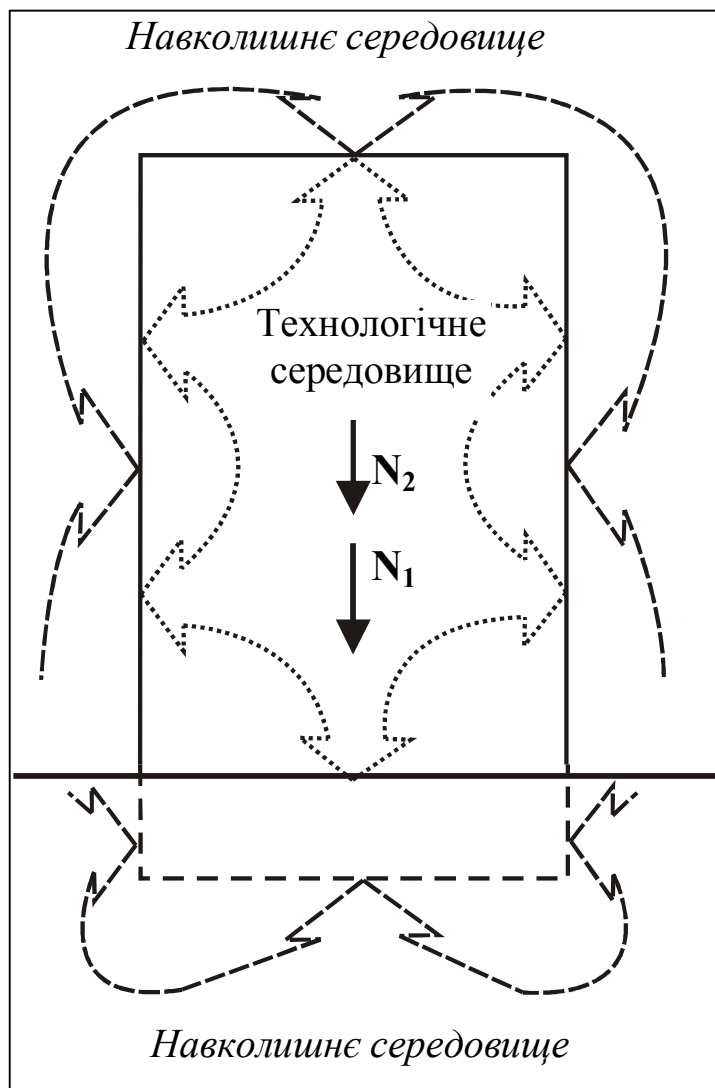
У процесі експлуатації будівля знаходиться під впливом факторів навколишнього середовища, технологічних N_2 і власних N_1 навантажень (мал.2). Спільні дії вказаних факторів викликають фізичний знос будівель. В практиці утримання міської забудови фізичний знос будівель визначають по «Правилам оцінки фізичного зносу жилих будинків» затвердженого наказом Держжитлокрмунгоспом України від 02.07.1993р. № 52.

Технічний стан будівель характеризується показником фізичного зношення будівель. Під фізичним зношенням розуміється поступова втрата оптимальних техніко-експлуатаційних якостей будинку під впливом зовнішніх (природних) факторів і умов експлуатації у зв'язку з його довгочасним використанням.

У практиці для визначення технічного стану та залишкового строку експлуатації будинку використовуються норми амортизації.

Враховуючи розбіжності між показниками амортизації і фізичного зношення в розрахунки доцільно внести відповідні коригування за рахунок перехідних коефіцієнтів від показників амортизації до показників фізичного зношення.

У проектах реконструкції житлової забудови оцінка фізичного зношення будинків використовується в основному для визначення доцільності їх збереження, характеру обсягів і вартості капітального ремонту, а



Мал. 2.

Фактори, що спричиняють знос будівлі

також для виявлення вартісної оцінки житлового фонду.

Повне зношення будинків (100%) настає при показнику амортизації 100% і фізичному зношенні, при якому будинок вже не може експлуатуватися – 65-70% (в залежності від його капітальності), залежно від матеріалу і довговічності основних конструктивних елементів, а також їх експлуатаційних якостей, житлові будинки відносяться до різних категорій капітальності (табл.1), для яких відповідно встановлюється середньорічна норма амортизації.

Таблиця 1. Капітальність житлових будинків.

Категорія	Характеристика будинків	Середній строк служби (довговічність)	Середньорічна норма амортизації, %	Коефіцієнт переходу від показників амортизації до фізичного зношення
I	Кам'яні, особливо капітальні: фундаменти кам'яні і бетонні, стіни цегляні, великоблочні, перекриття залізобетонні	150	0,7	0,8
II	Кам'яні, звичайні: фундаменти кам'яні, стіни кам'яні (цегляні) великоблочні, великопанельні, перекриття залізобетонні або змішані (дерев'яні і залізобетонні)	120	0,8	0,75
III	Кам'яні, полегшані: фундаменти кам'яні, бетонні, стіни полегшеної кладки з цегли, шлакоблоків і черепашнику, перекриття дерев'яні або залізобетонні	100	1,0	0,7
IV	Дерев'яні, рублені і брущаті, змішані, сирцеві: фундаменти стрічкові, бутові, стіни рублені, брущаті, змішані (цегляні і дерев'яні), сирцеві, перекриття дерев'яні	50	2,0	0,6

Під довговічністю будинків і споруд розуміється строк, протягом якого, незважаючи на вжиті заходи, під впливом зовнішніх факторів і внаслідок їх експлуатації, вони зношуються і переходять до стану, при якому подальша експлуатація стає неможливою, а ремонт і відбудова недоцільними.

Показник фізичного зношення визначається двома методами:

- шляхом обстеження фактичного (технічного) стану конструктивних елементів та будинку в цілому;
- за строками служб із врахуванням встановлених норм амортизаційних відрахувань на реновацію (повну відбудову) будинків і споруд із врахуванням категорії їх капітальності.

Моральне старіння житлового фонду.

Істотний вплив на якість і цінність житлових будинків має фактор морального їх старіння.

В містобудівних обґрунтуваннях моральне зношення будинків характеризує їх функціональне старіння тобто невідповідність архітектурно-планувальних і конструктивних рішень, рівня внутрішнього благоустрою та інженерного устаткування діючим технічним умовам і нормам та зростаючим потребам населення. Як правило моральне старіння настає значно раніше фізичного. В першу чергу це стосується архітектурно-планувальних і конструктивних вирішень.

До факторів морального зношення житлових будинків відносяться:

- ◆ відсутність центрального опалення, водопроводу, каналізації, ліфта, газопостачання, смітєпроводу, а також застарілі види та конструкції цього обладнання;
- ◆ планування, яке не забезпечує заселення квартир однією сім'єю;
- ◆ невідповідність конструкцій стін, перекриття, сходів та інших елементів сучасним вимогам теплостійкості, звукоізоляції, гідроізоляції;
- ◆ наявність сумісних санвузлів, недостатня площа передньої, відсутність або недостатня площа квартирних комор та ін.;

♦ невідповідність планування сучасним вимогам – наявність прохідних або темних кухонь, відсутність ванних кімнат або їх незручне планування, недостатнє освітлення.

Кількісні показники морального зношення і ступеня його подолання виражаються у відсотках від відбудованої вартості будинку.

Моральне зношення можна визначити за формулою:

$$M = \Sigma v_m * 100 / (100 - 0,5 \Sigma v_m), \text{ де}$$

M – моральне зношення у відсотках від відбудованої вартості;

v_m – сума оцінок ознак морального зношення (визначається за даними табл. 2).

Таблиця 2. Орієнтовна оцінка морального зношення житлових будинків
(за даними Бабанна)

Фактори морального зношення	Ступінь зношення, %
Якість планування квартир:	
відсутність ванних кімнат	3,0
суміщені санвузли (крім однокімнатних квартир)	2,0
планування, що не забезпечує заселення квартир однією сім'єю при середній площі квартири:	
46-55 м ²	5,3
56-65 м ²	7,5
66-85 м ²	9,9
86-120 м ²	12,2
121-150 м ²	13,4
Відсутність елементів інженерного обладнання:	
центрального опалення	2,6
водопроводу	0,6
каналізації	1,8
газопостачання	1,5
гарячого водопостачання	1,8
телефону (вводу)	0,2
ліфтів (у будинках 6-пов. або в 5-пов. при висоті 5-го пов. понад 14 м від рівня землі)	6,6
сміттепроводу в будинках 5-поверхових і більше	2,0
Застарілість мереж і обладнання (улаштованих до 1941 р.):	
центрального опалення	1,3
водопроводу	0,3

каналізації	0,9
еклектропостачання	1,3
газопостачання	0,8
гарячого водопостачання	0,9
телефону (вводу)	
Якість конструкцій:	
повна відсутність залізобетонних перекриттів	2,0
повна відсутність не гниючих перегородок	1,5

Якщо той чи інший дефект має місце не в усьому будинку, а лише в деяких квартирах, моральне зношення визначається пропорційно загальній площі квартир, що мають даний дефект.

Таким чином, старіння будівлі супроводжується по часу фізичним і моральним зносом її елементів і інженерних систем. Але фактори спричиняючи це старіння, мають різні закономірності змін. Якщо фізичний знос попереджається методами технічної експлуатації, моральний знос в процесі експлуатації попередити неможливо. Оскільки моральний знос спричиняється науково-технічним прогресом в будівельній сфері, його можливо лиш прогнозувати на стадії проектування, приймаючи такі об'ємно-планувальні і конструктивні рішення, які забезпечують відповідність їх діючим нормативам на більш довгий період експлуатації будівель.

1.4. Класифікація робіт та порядок розрахунку витрат на утримання будинків та прибудинкових територій

Наказом Держбуду України від 29 січня 1999р. №18 затверджені методичні рекомендації щодо визначення нормативних витрат житлово-експлуатаційних організацій пов'язаних з утриманням будинків і прибудинкових територій, які є обов'язковими для всіх підприємств та організацій, що експлуатують житло, незалежно від форми власності та відомчої підпорядкованості. Згідно цих рекомендацій органи місцевого самоврядування приймають рішення щодо:

- обчислення вартості утримання житлового фонду та прибудинкових територій щодо житлово-комунального підприємства в цілому або щодо груп будинків чи щодо окремого будинку;

- порядку обчислення накладних витрат (у тому числі витрат на утримання апарату управління), які вираховуються або у відповідності до цього Порядку або в порядку, визначеному Інструкцією з планування, обліку і калькулювання собівартості робіт (послуг) на підприємствах і в організаціях житлово-комунального господарства, затвердженою наказом Держжитлокомунгоспу від 31.03.1997 р. №24;

- віднесення витрат на обслуговування внутрішньо будинкових мереж та обладнання, в тому числі, приладів обліку та регулювання споживання води та теплової енергії, або до складу тарифу на відповідну послугу, або до складу квартирної плати.

Цим нормативним документом визначена наступна класифікація робіт на утримання будинків та прибудинкових територій:

- Прибирання сходових кліток
- Вивезення та утилізація твердого побутового та грубого сміття
- Обслуговування ліфтів
- Електроенергія для ліфтів
- Освітлення сходових кліток, підвалів, підкачка води
- Прибирання прибудинкової території
- Обслуговування внутрішньо будинкових систем водо-, теплопостачання, водовідведення, зливової каналізації
- Дератизація
- Дезінфекція
- Обслуговування димовентиляційних каналів
- Прибирання підвалів, технічних поверхів та покрівель
- Обслуговування диспетчеризації
- Технічне обслуговування систем протипожежної автоматики й димовидалення

- Технічне обслуговування побутових електроплит
- Поточний ремонт:
 - покрівлі
 - під`їздів та сходових кліток, підвальних приміщень
 - несучих та захисних конструкцій будинку та столярних виробів
- Ремонт обладнання спортивних майданчиків (за наявності)
- Ремонт обладнання дитячих майданчиків (за наявності)
- Поливання дворів, клумб, газонів
- Підготовка житлового фонду до експлуатації в зимовий період
- Вивезення снігу
- Витрати на виготовлення розрахункових книжок та довідок

наймачам

- Експлуатація номерних знаків
- Очищення не каналізаційних люків
- Очищення дворових туалетів та приямків
- Утримання виробничих майстерень, транспортних засобів та механізмів для обслуговування житла, поточного ремонту і ліквідації аварій

- Інші прямі витрати, передбачені чинним законодавством

а також затверджено порядок розрахунку витрат на утримання міської забудови згідно якого:

- Розрахунок ведеться на 100 кв.м загальної площі без урахування ПДВ.
- В розрахунках береться середньомісячна (річна, поділена на 12) заробітна плата окремо за статтями експлуатаційних витрат.
- Загальна сума витрат на поточний ремонт у складі квартирної плати на 1 кв.м загальної площі не може перевищувати нормативного обсягу асигнувань на поточний ремонт житлового фонду, затвердженого органом місцевого самоврядування на рік (щодо житлово-експлуатаційного підприємства в цілому або щодо груп будинків чи щодо окремого будинку).

- Об'єднання співвласників суму витрат на поточний ремонт у складі квартирної плати визначають самостійно.

??? табл.

№ з/п	Статті експлуатаційних витрат	Методика (формули) розрахунків експлуатаційних витрат	Обґрунтування
1	2	3	4
1	Прибирання сходових кліток	$B_c = (O_z + H_n + H + M + I) \times K_p / S_p$, де: B_c – вартість прибирання сходових кліток в 1 кв.м загальної площі; O_z – заробітна плата; H_n – нарахування на зарплату; H – накладні витрати; S_p – розрахункова площа; M – матеріальні витрати; I – обов'язкові платежі до бюджету; K_p – коефіцієнт приведеної площі $K_p = S_n / S_a$; S_n – площа під'їздів, що прибираються; S_a – загальна площа	Типові норми часу та норми обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду (наказ ДЖКГ від 04.08.97 №59)
2	Вивезення та утилізація твердого побутового та грубого сміття	$B_z = B_n + B_r + B_y + (B_c / 3 + B_{yp} / 4) \times K / S_z$; $B_n = (M \times H_n \times T_v) / S_z$; $B_r = (M \times H_z \times T_r) / S_z$; $B_y = (V \times T_y) / S_z$; де: B_z – загальна вартість; B_n – вартість вивезення побутового твердого сміття; M – кількість мешканців, що проживають на загальній житловій площі; T_v – тариф на вивезення 1 куб.м побутового сміття; S_z – загальна площа; H_n – норма накопичення побутового сміття на одного мешканця; H_z – норма накопичення сміття; B_r – вартість вивезення грубого сміття;	Рекомендовані норми накопичення твердого побутового сміття для населених пунктів України (КТМ 204)

		Тг – тариф на вивезення 1 куб. м грубого сміття; Ву – вартість утилізації сміття; V – загальна кількість побутового й грубого сміття; Ту – тариф утилізації 1 куб. м побутового й грубого сміття; Вс/3 - вартість сміттєзбірників у розрахунку на рік; Вур/4 – вартість урн у розрахунку на рік; К – коефіцієнт, що враховує витрати на експлуатацію сміттєзбірників та урн	
3	Обслуговування ліфтів	$Влз = Вл/Сл$, де: Влз – загальна вартість обслуговування ліфтів; Вл – вартість обслуговування одного ліфту без електроенергії; Сл – середня загальна площа, що обслуговується одним ліфтом	Порядок визначення вартості ТО ліфтів (додаток 3)
4	Електроенергія для ліфтів (за відсутності окремого лічильника)	$Ве = (Не \times Те)/Сл$, де: Ве – вартість електроенергії, витраченої на роботу одного ліфта; Не – середня витрата електроенергії на 1 ліфт, взята за нормативними витратами електроенергії на 1 ліфт; Сл – середня загальна площа, що обслуговується одним ліфтом; Те – тариф за 1 кВт.год. електроенергії	Норматив витрат електроенергії на 1 ліфт
5	Освітлення сходових кліток, підвалів, номерних знаків, підкачка води (за відсутності окремого лічильника)	$Во = (М + Оз + Те \times Не) / Sз$, де: М – матеріальні витрати; Оз – заробітна плата електриків; Во – вартість електроенергії на освітлення сходових кліток, підвалів, підкачку води; Те – тариф за 1 кВт.год. електроенергії; Не – норма витрат електроенергії (додатки 1.1 – 1.2)	Норматив витрат електроенергії на освітлення сходових кліток, підвалів, підкачки води в багатоповерхових будинках. При розрахунках з енергопостачал

			ьним підприємством користуватись наказом ДЖКГ від 17.10.96 № 87
6	Прибирання прибудинкової території	$Вп = (Оз + Нп + Н + М + I) \cdot Кп / S_{пр}$ де: Вп – вартість прибирання прибудинкової території; $S_{пр}$ – проведена площа прибудинкової території; Оз – заробітна плата; Нп – нарахування на зарплату; Н – накладні витрати; М – матеріальні витрати; I – обов’язкові платежі до бюджету; Кп – відношення прибудинкової території до загальної площі $Кп = S_t / S_z$ S_t – площа прибудинкової території; S_z – загальна житлова площа	Типові норми часу обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду (наказ ДЖКГ від 04.08.97 № 59)
7	Утримання аварійної служби	$В_a = (Оз + Нп + Н + М + I) / S_z$ V_a – вартість утримання аварійної служби; Оз – заробітна плата; Нп – нарахування на з-ту; Н – накладні витрати; М - матеріальні витрати; I - обов’язкові платежі до бюджету; S_z – загальна площа.	Розрахунок проведено з оптимальної кількості робітників аварійної служби
8	Обслуговування внутрішньо-будинкових систем водо-, теплопостачання, водовідведення, зливової каналізації	У відповідності до укладених договорів.	Наказ ДЖКГ від 17.10.96 №87. Після введення 100 відсоткового розміру сплати населенням за житлово-комунальні послуги згідно до п.1.4 цих

			рекомендацій
9	Дератизація	$V_d = V_{dp} + V_{dsk}$, де: V_d – середньомісячна вартість дератизаційних робіт у підвалах і на 1 поверсі $V_{dp} = (S_p \times T_d) \times S_z$; V_{dsk} – середньомісячна вартість дератизаційних робіт сміттекамер $V_{dsk} = (k \times T_k) / S_a$; S_p – площа підвалів і 1 поверху; T_d – середньомісячний тариф дератизаційних робіт за 1 кв.м площі дератизації; K – кількість сміттекамер; T_k – середньомісячний тариф дератизаційних робіт однієї сміттекамери; S_z – загальна площа	Вартість послуг дезінфекційних станцій визначається у відповідності з методологією і технікою затвердженими Міністерством охорони здоров'я України.
10	Дезінфекція	$D = B / S_z$, де: B – середньомісячна вартість дезінфекційних робіт; S_z – загальна площа	Визначається за калькуляцією дезінфекційних станцій
11	Обслуговування димовентиляційних каналів	$V_{dk} = (O_z + N_p + N + M + I) \times K_{dk} / D_k$, де: V_{dk} – вартість обслуговування одного димовентиляційного каналу; D_k – нормативна кількість димовентиляційних каналів; O_z – заробітна плата; N_p – нарахування на зарплату; N – накладні витрати; M – матеріали; I – обов'язкові платежі до бюджету; K_{dk} – коефіцієнт приведеної кількості димовентиляційних каналів до загальної площі $K_{dk} + D_f / S_z$; D_f – фактична кількість димовентиляційних каналів; S_z – загальна площа	Типові норми часу обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду (наказ ДЖКГ від 04.08.97 № 59)
12	Витрати на прибирання підвалів та	$V_t = (O_z + N_p + N + M + I) / S_z$, де: V_t – витрати на прибирання технічних поверхів і підвалів;	Типові норми часу обслуговування

	технічних поверхів	Оз – заробітна плата; Нп – нарахування на зарплату; Н – накладні витрати; М – матеріали; І – обов'язкові платежі до бюджету; Sз – загальна площа	для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житло-вого фонду (наказ ДЖКГ від 04.08.97 № 59)
13	Витрати на обслуговування диспетчеризації (за наявності)	$Вдс = (Оз + Нп + Н + М + І) / Sз$, де: Вдс – витрати на обслуговування систем диспетчеризації (підтримання в робочому стані систем у ліфті, на вході до ліфта та біля телефону диспетчера); Оз – заробітна плата; Нп – нарахування на зарплату; Н – накладні витрати; М – матеріали; І – обов'язкові платежі до бюджету; Sз – загальна площа	Розрахунок проводити по нормативній чисельності працівників диспетчерської служби
14	Поточний ремонт	<u>А. Покрівлі</u> $Вп = (Sп \times Вк \times N) / Sа$, де: Вп – вартість ремонту за 1 кв.м покрівлі у квартплаті; Sп – площа покрівлі; Вк – кошторисна вартість ремонтних робіт 1 кв.м м'якої покрівлі; N – процент покрівлі, що ремонтується; Sз – загальна площа	Перелік основних ремонтно-будівельних робіт капітального та поточного ремонту житлових громадських будівель та споруд (додаток до листа Держбуду України від 13.01.98 №7/11)

		<u>Б. Ремонт під'їздів та сходових кліток, підвальних приміщень</u> $V_{ск} = K / S_3$, де: $V_{ск}$ – вартість поточного ремонту під'їзду; K – кошторисна вартість; S_3 – загальна площа	Перелік основних ремонтно-будівельних робіт капітального та поточного ремонту житлових громадських будівель та споруд (додаток до листа Держбуду України від 13.01.98 №7/11) (наказ ДЖГУ від 04.08.97 № 59)
		<u>В. Ремонт несучих та захисних конструкцій будинку та столярних виробів</u> $V_б = (O_з + H_п + H + M + I) / S_3$, де: $V_б$ – вартість ремонту несучих та захисних конструкцій будинку; $O_з$ – заробітна плата; $H_п$ – нарахування на зарплату; H – накладні витрати; M – матеріали; I – обов'язкові платежі до бюджету; S_3 – загальна площа	Перелік основних ремонтно-будівельних робіт капітального та поточного ремонту житлових громадських будівель та споруд (додаток до листа Держбуду України від 13.01.98 №7/11)
15	Витрати на ремонт обладнання спортивних майданчиків (за наявності)	$V_{см} = (O_з + H_п + H + M + I) / S_3$, де: $V_{см}$ – витрати на ремонт обладнання спортивних майданчиків; $O_з$ – заробітна плата; $H_п$ – нарахування на зарплату;	Типові норми часу обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих

		Н – накладні витрати; М – матеріали; І – обов'язкові платежі до бюджету; Sз – загальна площа	утриманням житлового фонду (наказ ДЖКГ від 04.08.97 № 59)
16	Витрати на ремонт дитячих майданчиків (за наявності)	$V_{дм} = (O_z + N_{п} + Н + М + I) / S_z$, де: Vдм – витрати на ремонт обладнання дитячих майданчиків; Oз – заробітна плата; Nп – нарахування на зарплату; Н – накладні витрати; М – матеріали; І – обов'язкові платежі до бюджету; Sз – загальна площа	Типові норми часу обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду (наказ ДЖКГ від 04.08.97 № 59)
17	Підготовка житлового фонду до експлуатації в зимовий період (утеплення, скління вікон, ущільнення дверей і т.ін.)	$V_{жз} = (B_p + B_1) / S_z$, де: Vжз – вартість підготовки житлового фонду до експлуатації в зимовий період; Bр – вартість ремонту вікон та дверей; B1 – вартість піщано-соляної суміші; Sз – загальна площа будинку	В розрахунок включається окремо витрати на проведення промивки систем опалення та гідравлічного випробування трубопроводів в залежності від поверховості будинків.
18	Вивезення снігу	Норма витрат на вивезення снігу визначається в домогосподарстві індивідуально в залежності від площі території, з якої вивозиться сніг, відстані до пунктів звалищ та тарифів на транспорт.	Типові норми часу та норми обслуговування для робітників і виробничого персоналу, зайнятих утриманням житлового фонду
19	Утримання протипожежного інвентарю	$V_{ж} = (B_{п} \times N_{п}) / (Б \times S_z)$ Vж – утримання протипожежного інвентарю; Bп – вартість стандартного комплекту протипожежного	???

		інвентарю; Nп – к-ть стаціонарних протипожежних щитів в домогосподарстві; Б- нормальний термін експлуатації комплекту, років; Sз – загальна площа.	
20	Витрати на виготовлення розрахункових книжок та довідок наймачам	Визначається, виходячи з потрібної кількості виготовлених книжок, бланків та вартості поліграфічних послуг.	Розрахунок вартості робіт проводиться за калькуляцією
21	Експлуатація номерних знаків	$V_{ez} = (W_b \times C) / (N_e \times S_z)$, де: Вез – вартість експлуатації номерних знаків; Вз – вартість номерного знака; С – кількість будинків; Sз – загальна площа; Ne – термін експлуатації номерних знаків.	Визначається, виходячи з фактичних витрат за калькуляцією
22	Поливання дворів, клумб, газонів	$V_{pd} = (S_r \times N_r \times D_r + S_d \times N_d \times D_d) \times T_v \times K_p / S_z$, де: Впд – вартість поливання дворів, клумб, газонів; Sr, Sд - площа дворів і газонів, клумб, кв.м; Nr, Nd – норма витрат води на поливку дворів, газонів, клумб, л; Dr, Dд – розрахункова кількість днів за період року, коли проводиться полив, дн.; Tv – тариф, установлений за й куб.м води; Sз – загальна площа; Кп – коефіцієнт відношення загальної площі і прибудинкової території $K_p = S_z / S_{пр}$	Норми витрат води і кількість днів затверджується місцевими органами влади
23	Очищення неканаліційних люків	При наявності на території люків водо-, теплопостачання, водовідведення, телефону і т.п.	
24	Очищення дворових туалетів та приямків	Норма встановлюється на підставі договорів з підприємствами санітарної очистки	Розрахунок вартості робіт проводиться за калькуляцією

25	Утримання виробничих майстерень та транспортних засобів	За розрахунком	Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств» та «Інструкція з планування, обліку і калькулювання собівартості робіт (послуг) на підприємствах і в організаціях житлово-комунального господарства»
26	Інші витрати	Витрати, не враховані попередніми пунктами Порядку, але передбачені чинним законодавством	Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств». Постанова Кабінету Міністрів України від 22.06.98 №939 та «Інструкція з планування, обліку і калькулювання собівартості робіт (послуг) на підприємствах і в організаціях житлово-комунального господарства»

1.5 Технічна документація на об'єкт міської забудови

До складу технічної документації постійного зберігання включаються:

- технічний паспорт на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок;
- проектно-кошторисна документація зі схемами влаштування внутрішньобудинкових мереж водопостачання, каналізації, центрального опалення, тепло-, газо-, електропостачання тощо;
- акти державної комісії про приймання жилого будинку в експлуатацію;
- паспорти котельного господарства, котлові книги, у разі наявності вбудованих та прибудованих котелень;
- паспорти ліфтового господарства;
- акти приймання-передачі жилого будинку у разі зміни його власника чи балансоутримувача.

Технічна документація коректується в міру зміни технічного стану будинку, переоцінки основних фондів, проведення його капітального ремонту або реконструкції, переобладнання, перепланування та зміни цільового призначення будинку, квартири (кімнати).

До складу документації, яка ведеться виконавцями послуг, входять:

- кошториси, описи робіт на поточний і капітальний ремонт;
- акти технічних оглядів;
- журнали заявок жителів;
- протоколи вимірювань опору електромереж (за наявності);
- протоколи вимірювань вентиляції.

Виконавці послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій повинні мати технічні паспорти на квартирні (багатоповерхові) жилі будинки та забезпечувати своєчасне внесення змін до них. Умови і порядок переобладнання, перебудови, перепланування будинків, жилих і нежилих у жилих будинках. Переобладнання і перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень дозволяється робити після одержання дозволу виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів відповідно до законодавства.

Переобладнання жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень містить у собі - улаштування в окремих жилих будинках, жилих і

нежилих у жилих будинках приміщень індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переобладнання туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів.

До елементів перепланування жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, улаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків.

Переобладнання і перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що призводять до порушення тривкості або руйнації несучих конструкцій будинку, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів, порушення вимог протипожежної безпеки та засобів протипожежного захисту, недопускається.

Перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що погіршує умови експлуатації і проживання всіх або окремих громадян у будинку або квартирі, не допускається.

Для одержання дозволу на переобладнання або перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень їх власник або уповноважена ним особа, наймач (орендар) приміщення за згодою його власника подають до органу місцевого самоврядування заяву про надання дозволу на переобладнання або перепланування та, у разі необхідності, можуть подаватися такі документи:

- копія свідоцтва на право власності або договору найму (оренди) приміщення;
- копія поповерхових планів, завірених в установленному порядку;
- проект переобладнання або перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, погоджений в установленному порядку;
- згода власників, співвласників (наймачів) або уповноважених ними осіб на переобладнання та перепланування приміщень, що перебувають у їх спільній власності.

Власник, наймач (орендар) жилого будинку, жилого чи нежилого у жилому будинку приміщення, що припустив самовільне переобладнання або перепланування, що призводить до порушення конструктивних елементів або засобів протипожежного захисту, зобов'язаний за свій рахунок привести це приміщення до попереднього стану.

У разі, якщо самовільне перепланування або переобладнання приводить до погіршення технічного стану жилого будинку в цілому та порушуються права інших споживачів, зазначені роботи виконуються виконавцем послуг, питання відшкодування вартості цих робіт власником, наймачем (орендарем) жилого будинку, жилого чи нежилого у жилому будинку приміщення вирішується у судовому порядку.

1.6. Ремонт і утримання об'єктів міського благоустрою.

1.6.1. Загальні положення

Порядок проведення ремонту та утримання об'єктів міського благоустрою, який встановлює правила проведення та обсяги робіт з ремонту та утримання об'єктів міського благоустрою в якості нормативно-правового акту затверджено наказом Держжитлокомунгоспу України 23.09.2003 №154 та зареєстровано в Міністерстві юстиції України 12.02. 2004 за №189/8788.

Вимоги цього Порядку обов'язкові для всіх організацій незалежно від їх відомчої належності та форм власності, які займаються ремонтом та експлуатацією об'єктів міського благоустрою.

Загальними положеннями передбачається, що роботи з ремонту та утримання об'єктів благоустрою повинні бути спрямовані на забезпечення та збереження їх технічного та естетичного стану, підвищення експлуатаційних якостей та продовження їх строків служби.

До об'єктів міського благоустрою належать:

- Вулично-дорожня мережа (земляне полотно і проїзна частина вулиць, доріг, майданів, внутрішньо кварталних та інших проїздів, тротуари, пішохідні

та велосипедні доріжки, вуличні автомобільні стоянки, водостічні та дренажні системи, труби та малі мости, які не є окремими інвентарними об'єктами, технічні засоби організації дорожнього руху, у тому числі системи керування рухом).

- Штучні споруди на вулично-дорожній мережі (мости, естакади, шляхопроводи, транспортні та пішохідні тунелі).

- Побутове та комунальне обладнання територій житлової забудови (сміттєзбірники, майданчики для сушіння білизни, відпочинку населення, дитячих забав і спортивних ігор, проведення культурно-масових заходів та інші).

- Зелені насадження (парки, сквери, сади загального користування, зелені насадження на вулицях, дорогах, при будинкових територіях та санітарно-захисних зонах).

- Малі архітектурні споруди (лави, урни, навіси на зупинках громадського транспорту, паркани, огорожі, альтанки, декоративні скульптури та композиції, пам'ятники, обладнання дитячих та спортивних майданчиків, вази для квітів, фонтани та декоративні басейни).

- Вуличне освітлення та зовнішні електромережі (електричне обладнання, у тому числі лінії електропередач напругою до 1000 В, апаратура диспетчерського зв'язку, автоматика та телемеханіка).

- Гідротехнічні та протизсувні споруди (штучні та природні водойми, дамби, греблі, пірси, берегові укріплення, набережні та підпірні стінки, сходи, парапети, дренажі).

- Об'єкти благоустрою та прибирання міст (зливні станції, полігони для твердих побутових відходів, сміттєперевантажувальні станції, сміттєпереборні заводи, громадські туалети, пункти приймання тварин, карантинні майданчики, кладовища для тварин).

- Споруди водопостачання (насосні станції біля водойм для поливу, пожежні водойми, гідранти, шахтні та механічні колодязі, пункти заправки водою поливально-мийних машин).

- Пляжі та переправи (обладнання пляжів, помости, пристані, плавучі засоби).

- Виробничі бази дорожніх, ремонтно-будівельних та експлуатаційних організацій.

- Об'єкти благоустрою кладовищ.

Роботи з ремонту та утримання об'єктів міського благоустрою поділяють на такі види:

- капітальний ремонт;

- поточний ремонт (ремонт вулично-дорожньої мережі та штучних споруд поділяється на середній та дрібний);

- утримання.

До капітального ремонту об'єктів благоустрою населених пунктів належать роботи, що спрямовані на відновлення їх експлуатаційних характеристик, збільшення міцності та несучої здатності конструктивних елементів, а також збільшення габаритів об'єктів і окремих їх частин у межах норм. Номенклатура робіт з капітального ремонту об'єктів благоустрою населених пунктів та міжремонтні строки служби для капітального ремонту дорожніх одягів наведені в додатках №№1-2 Порядку проведення ремонту та утримання об'єктів міського благоустрою.

До поточного ремонту об'єктів благоустрою населених пунктів (крім вулично-дорожньої мережі та штучних споруд) належать роботи, спрямовані на запобігання дрібним деформаціям і пошкодженням об'єктів благоустрою населених пунктів, на негайну їх ліквідацію. До поточного ремонту вулично-дорожньої мережі та штучних споруд належать такі роботи:

- а) середній ремонт:

- роботи, пов'язані з періодичним відновленням шару зносу дорожнього покриття, забезпеченням достатньої його жорсткості та рівності, поліпшенням експлуатаційних якостей елементів вулично-дорожньої мережі та штучних споруд, а також роботи з відновлення елементів та конструкцій штучних споруд, які безпосередньо зазнають льодових та хвильових впливів.

При необхідності середній ремонт може полягати в ліквідації всіх дрібних пошкоджень проїзної частини вулично-дорожньої мережі та штучних споруд.

б) дрібний ремонт:

роботи, спрямовані на запобігання дрібним деформаціям і пошкодженням вулично-дорожньої мережі та штучних споруд і на негайну їх ліквідацію.

Роботи з утримання об'єктів благоустрою населених пунктів полягають у регулярному проведенні заходів щодо запобігання передчасному зносу об'єктів, забезпечення нормальних умов їх функціонування.

Ремонт і утримання доріг у населених пунктах здійснюється відповідно до вимог нормативно-технічних документів, Державних стандартів України з організації експлуатаційних робіт на вулицях та дорогах, проектно-кошторисної документації, технологічних карт на окремі види робіт. Планування річних обсягів робіт з ремонту та утримання виконується згідно з програмами соціально-економічного розвитку міст. Першочергово виконуються роботи, що пов'язані із забезпеченням безпеки дорожнього руху та збереженням споруд благоустрою.

1.6.2. Організація робіт з ремонту об'єктів благоустрою

Капітальний ремонт об'єктів міського благоустрою проводяться за наявності документації, передбаченої статтею 29 Закону України "Про планування та забудову територій" .

Тривалість капітального ремонту визначається проектом організації робіт (календарний графік робіт) або планом ремонтних робіт.

Зведений графік проведення капітального ремонту об'єктів благоустрою (відповідно до затверджених переліків об'єктів капітального ремонту і до встановлених термінів виконання робіт) затверджується міським (районним) управлінням (відділом) житлово-комунального господарства.

Відповідно до зведеного графіка проведення ремонту складається графік проведення ремонту на кожному об'єкті з поділом на основні конструктивні елементи.

У випадках, передбачених будівельними нормами, ремонтно-будівельна організація складає проект організації робіт.

Під час проведення капітального ремонту необхідно всебічно використовувати матеріали, устаткування, деревину, металевий брухт, одержані внаслідок розбирання об'єктів благоустрою, що ремонтуються.

Під час капітального ремонту безпосередньо на об'єкті замовник і підрядник уточнюють перелік і кількість придатних до використання матеріалів, устаткування, деревини і металевого брухту, про що складають акт, у якому зазначають придатні для використання під час капітального ремонту матеріали і устаткування, що передаються підряднику, та такі, що не придатні для зазначеної мети, які залишаються у замовника.

Вартість матеріалів, конструкцій та деталей, що повторно використовуються, визначається актом, який підписується підрядником і замовником з обов'язковою участю матеріально відповідальних осіб. На вартість таких матеріалів, конструкцій та деталей зменшується сума рахунку за виконані роботи, без зменшення виконаного обсягу робіт, незалежного від того, чи будуть вони використанні на данному об'єкті, чи на інших об'єктах ремонту.

Якщо деякі матеріали треба транспортувати для використання на інших об'єктах, то їх зараховують за вартістю, зменшеною на суму витрат на транспортування.

Непридатні для використання під час капітального ремонту матеріали, устаткування, деревина і металевий брухт передають замовнику.

Кошти від реалізації матеріальних цінностей, одержаних унаслідок розбирання конструкцій як тих, що лишаються в розпорядженні замовника, так і тих, що перепадаються підряднику, повертаються на фінансування капітального ремонту об'єктів благоустрою.

В обсяги виконаних робіт з капітального ремонту не повинна включатися вартість устаткування окремих деталей, механізмів та елементів, які перебувають у справному стані і знімаються лише на час ремонту об'єктів благоустрою.

Якщо устаткування і матеріали, одержані від розбирання, не можна використати на даному об'єкті, підряднику дозволяється за згодою замовника або міського (районого) управління (відділу) житлово-комунального господарства використати їх на іншому об'єкті.

За устаткування і матеріали, одержані від розбирання і не використані на даному об'єкті, розрахунки проводяться в порядку і в терміни, які погоджені сторонами.

Замовник повинен стежити за раціональним використанням одержаних від розбирання матеріалів та устаткування і вживати заходів щодо їх збереження.

Роботи з капітального ремонту повинні здійснюватись згідно із затвердженою в установленому порядку проектно-кошторисною документацією. Усі незначні відхилення, які виникли в процесі проведення ремонтно-будівельних робіт і не змінюють принципів прийнятого рішення та не впливають на міцність конструкцій, погоджуються з замовником та проектною організацією, яка розробляла проектно-кошторисну документацію.

Додаткові, не враховані кошторисом, роботи оформляються актом за участю представників замовника, підрядника і проектної організації.

Замовник має право в будь-який час перевірити хід і якість робіт, а також якість матеріалів, що використовуються для ремонту.

На кожному об'єкті капітального ремонту ремонтно-будівельна організація повинна вести журнал робіт з капітального ремонту, у якому фіксують такі дані:

- дати найважливіших виробничих етапів;
- дані про якість застосованих матеріалів;
- методи проведення робіт;
- метеорологічні умови;
- допущені в процесі роботи відхилення від проекту;
- зауваження осіб, які контролюють ремонтно-будівельні роботи;
- дати проміжного приймання закінчених частин споруд.

Відповідальність за якість та своєчасне виконання робіт з ремонту та утримання об'єктів благоустрою несе виконавець робіт, який за рахунок власних коштів переробляє недоброякісно виконані роботи.

Час проведення робіт з поточного ремонту та утримання вулично-дорожньої мережі, а також проїзної частини штучних споруд, слід призначати з урахуванням інтенсивності руху транспорту та пропускної спроможності вільної для руху проїзної частини.

Забороняється виконувати дорожні роботи (за винятком аварійних) у години "пік".

Механізоване прибирання проїзної частини вулично-дорожньої мережі та штучних споруд (миття, підмітання, навантаження снігу з валів) необхідно призначати в години, коли інтенсивність руху транспорту в одному напрямку на двосмуговій проїзній частині не перевищує 300, а на чотирисмуговій - 900 і шестисмуговій - 1500 автомобілів за годину.

Частина ручних робіт з прибирання проїзної частини автомобільних доріг груп А і Б, а також штучних споруд не повинна перевищувати 25% від загального обсягу робіт з прибирання проїзної частини.

Роботи з ремонту та утримання об'єктів благоустрою повинні включати заходи щодо дотримання діючих правил техніки безпеки, охорони праці, пожежної безпеки, вимог санітарних норм та охорони навколишнього середовища.

При виконанні дорожніх робіт з ремонту та утримання слід забезпечувати безпеку руху транспорту і пішоходів відповідно до вимог діючих на цей час нормативних документів.

Експлуатаційний стан автомобільних доріг, вулиць та залізничних переїздів після здійснення ремонту повинен відповідати ДСТУ 3587-97 "Безпека дорожнього руху. Автомобільні дороги, вулиці та залізничні переїзди. Вимоги до експлуатаційного стану".

Незалежно від способу проведення робіт усі організації, які здійснюють ремонт об'єктів благоустрою, подають звіти про виконання всіх видів ремонтів:

- "Акт приймання виконаних підрядних робіт" (форма № КБ-2в - є обов'язковим при виконанні робіт підрядним та господарським способом з капітального та поточного ремонтів, які здійснюються із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ та організацій державної форми власності, незалежно від форм власності виконавця робіт;

- "Довідка про вартість виконаних підрядних робіт та витрати" (форма № КБ-3) - поширюється на будівельні підприємства та будівельні структурні підрозділи (усіх форм власності), що виконують роботи підрядним та господарським способом з капітального і поточного ремонту, незалежно від джерел фінансування.

1.6.3. Укладання договорів і порядок оплати робіт з капітального та поточного ремонтів

Комплексний капітальний ремонт об'єкта благоустрою як складний і трудомісткий виконується, як правило, підрядним способом.

Проект, який передбачає закупівлю ремонтно-будівельних робіт за державні кошти, здійснюється на конкурсних засадах, шляхом укладання договору з відповідною організацією.

Підготовка, складання і виконання договору підряду на капітальний ремонт об'єктів благоустрою провадиться відповідно до діючих у будівництві нормативних документів. Договір-підряд на роботи, які треба виконувати в першому кварталі, слід укладати не пізніше 20 грудня попереднього року, а на всю річну програму - не пізніше 1 лютого поточного року.

Роботи з вибіркового капітального ремонту, що охоплюють ремонт лише окремих конструктивних елементів, можуть виконуватись господарським способом.

При відсутності кваліфікованих кадрів, значних обсягах робіт тощо поточний ремонт доцільно виконувати підрядним способом. Рішення з цього питання приймає розпорядник коштів.

При виконанні ремонтних робіт господарським способом договір не складається.

1.6.4. Розроблення та затвердження проектно-кошторисної документації на ремонтно-будівельні роботи об'єктів благоустрою

Договір про розроблення проектно-кошторисної документації укладається міським (районним) управлінням (відділом) житлово-комунального господарства або експлуатаційною організацією з проектною організацією згідно із затвердженими списками об'єктів для капітального ремонту. Проект, який передбачає фінансування робіт за державні кошти, здійснюється на конкурсних засадах.

Визначення вартості та укладання договору про розроблення проектно-кошторисної документації з капітального ремонту об'єктів благоустрою здійснюється згідно з діючими на цей час нормативними документами.

Складання проектно-кошторисної документації, проведення технічного обстеження, а в необхідних випадках – техніко-економічних обґрунтувань черговості капітального ремонту об'єктів благоустрою оплачуються за рахунок коштів, виділених на капітальний ремонт у поточному році, а витрати на розроблення цієї документації передбачається в планах капітального ремонту попереднього року.

Склад робочого проекту в повному обсязі проектної документації, яка складається під час виконання комплексних капітальних ремонтів і складних видів робіт вибіркового капітального ремонту:

- Розділ 1. Загальна пояснювальна записка.
- Розділ 2. Організація ремонтно-будівельних робіт.
- Розділ 3. Оцінка впливу на довкілля.
- Розділ 4. Робоча документація.
- Розділ 5. Кошторисна документація.

Робочі проекти з повним обсягом проектної документації розробляються на підставі інженерно-геодезичних, інженерно-геологічних вишукувань, обмірювальних креслень.

Під час виконання вибіркових капітальних ремонтів і нескладних видів ремонтних робіт робочий проект складається із скороченого обсягу проектної документації, а саме:

- Розділ 1. Стисла пояснювальна записка та дефектний акт із зазначенням обсягів робіт у натуральних одиницях виміру.

- Розділ 2. Кошторисна документація.

Додатки (завдання на проектування; технічні умови Державтоінспекції; довідка про наявність механізмів та автотранспорту; креслення: план або схема вулиці, поперечні профілі конструкції земляного полотна і дорожнього одягу, план-схема організації дорожнього руху та план – схема організації дорожнього руху на період виконання ремонтних робіт, погоджених із Державтоінспекцією).

Робочі проекти зі скороченим обсягом проектної документації розробляються відповідно до затверджених дефектних актів про об'єкти, інженерно-геодезичних розвідок.

Для поточного ремонту технічно нескладних об'єктів склад і зміст розділів проектно-кошторисної документації може уточнюватись (зменшуватись) у залежності від специфіки та умов виконання ремонту. При цьому в обов'язковому порядку розробляються документи, за якими визначаються фізичні об'єкти робіт (дефектний акт) та кошторисна вартість ремонту (локальний кошторис або кошторисний розрахунок вартості робіт).

Замовник повинен подати проектній організації (в узгоджених з нею обсягах і строках) такі документи:

- завдання на проектування;
- архітектурно-планувальне завдання (з копіюванням з генерального плану і типовими поперечними профілями вулиці (дороги);

- вихідні дані для складання кошторисів і пропозицій з організації ремонтних робіт;
- рішення з питань відчуження присадибних ділянок громадян, знесення та переносу будівель, зелених насаджень (у разі необхідності);
- оцінні акти на будинки і споруди, зелені насадження, що мають зноситись;
- технічні умови на перепланування інженерних мереж (у разі необхідності);
- технічні умови Державтоінспекції з питань організації дорожнього руху;
- технічні умови органів державного пожежного нагляду з питань, що стосуються пожежної безпеки.

При відсутності в замовника необхідних для проектування вихідних даних та технічних умов, що підлягають передачі проектній організації, збір і отримання їх може бути доручено проектній організації.

Вартість робіт щодо збору зазначених даних проектною організацією має бути врахована під час укладання договору на розробку проектної документації.

Проектна організація, зібравши необхідні вихідні дані та отримавши технічні умови, повинна офіційно ознайомити з ними замовника і отримати письмову згоду на їх використання.

Вартість ремонту об'єктів благоустрою, що здійснюється із залученням бюджетних коштів або коштів підприємств, установ і організацій державної форми власності, визначається і базується на нормативно-розрахункових показниках. Нормативними показниками є ресурсні елементні кошторисні норми. На підставі цих норм і цін визначаються прямі витрати капітального і поточного ремонту.

Проектна організація - генеральний проектувальник, крім проектних робіт, за дорученням замовника може здійснювати технічне обстеження, визначення фізичного та морального зносу об'єктів благоустрою. Вартість робіт

з технічного обстеження має бути врахована під час узгодження договору на розробку проектної документації.

У період розробки проектно-кошторисної документації на капітальний ремонт об'єктів благоустрою складається перелік (відомість) і визначається кількість придатних для повторного використання матеріалів, які будуть одержані від розбирання конструкцій, а також придатних для реалізації зворотних матеріалів (деревина, металевий брухт).

Під час виконання капітального ремонту перелік (відомість) придатних для реалізації або повторного використання матеріалів уточнюється.

У тих випадках, коли реалізація або повторне використання матеріалів від розбирання конструкцій неможливе, їх вартість у зворотній сумі не враховується.

Розцінена відомість повернення матеріалів додається до кошторису капітального ремонту. За підсумком кошторису зазначаються зворотні суми, які складаються із вартості матеріалів, отриманих від розбирання конструкцій і придатних для повторного використання при капітальному ремонті, за відрахуванням вартості їх переробки і транспортування, а також із вартості реалізації інших матеріальних цінностей, непридатних для повторного використання при капітальному ремонті. На суму вартості повернення матеріалів, указану в кошторисі, зменшується розмір фінансування капітального ремонту.

Якщо кількість придатних матеріалів, отриманих від розбирання конструкцій, будівель і споруд, неможливо визначити заздалегідь, їх дозволяється обчислювати в кошторисах орієнтовно з подальшим уточненням при розрахунках. Кількість придатних для подальшого використання матеріалів від розбирання конструкцій треба уточнювати безпосередньо на об'єкті обмірами, оформленими актами.

Розроблення, узгодження та затвердження технічної документації повинно бути завершено в такі терміни:

- для об'єктів, що ввійшли до плану капітального ремонту першого кварталу, - не пізніше 1 листопада попереднього року;
- для решти об'єктів, що передбачені річним планом капітального ремонту,
- не пізніше 1 грудня того року, що передує плановому;
- у виняткових випадках - не пізніше ніж за 75 днів строку, передбаченого планом ремонту.

Проектування об'єктів проводиться з урахуванням вимог охорони праці. Проект повинен проходити експертизу на відповідність вимогам охорони праці, передбачати отримання дозволу на види робіт та експлуатацію машин та механізмів підвищеної небезпеки.

Узгодження проектно-кошторисної документації із зацікавленими організаціями здійснюється замовником разом із проектною організацією, якщо інше не встановлено договором.

Робочі проекти на капітальний ремонт міських вулиць, доріг та штучних споруд в обов'язковому порядку повинні узгоджуватися з Державтоінспекцією. Про закриття ділянок доріг або проїздів для ремонту (або з інших причин) необхідно негайно повідомити підрозділи пожежної охорони.

Подання проектно-кошторисної документації на затвердження виконується замовником. Захист проектно-кошторисної документації при затвердженні здійснює замовник разом із проектною організацією, якщо інше не встановлено договором.

Замовник повинен у термін не пізніше 45 днів від моменту отримання проектної документації скласти акт про здавання-приймання.

Якщо в указаний термін акт та платіжні документи не підписані замовником, а зауваження на адресу проектної організації не надходили, то проектна документація визнається прийнятою і підлягає оплаті. У цьому разі проектна організація оформляє акт із записом "зауваження від замовника не надходили", який є підставою для оплати робіт, здійснених проектною організацією.

Міські (районні) управління (відділи) житлово-комунального господарства затверджують проектно-кошторисну документацію в строк не більше ніж 20 днів від моменту її отримання.

Уносити зміни в проекти і кошториси без погодження з проектною організацією і згоди інстанції, що їх затвердила, забороняється.

Зміни в проектах капітального ремонту міських вулиць, доріг та штучних споруд, які впливають на експлуатаційний стан і безпеку руху, мають бути також узгоджені з Державтоінспекцією.

Проектно-кошторисна документація на капітальний ремонт дійсна протягом двох років від дня її затвердження. Після закінчення цього строку проектно-кошторисна документація підлягає перегляду, погодженню і перезатвердженню.

1.6.5. Порядок визначення вартості робіт з утримання об'єктів благоустрою населених пунктів

Вартість утримання об'єктів благоустрою розраховується на підставі економічно обґрунтованих планових витрат, визначених на підставі державних і галузевих нормативів (норм), витрат ресурсів, техніко-економічних розрахунків та кошторисів, ставок податків і зборів (обов'язкових платежів та цін у плановому періоді, установлених на підставі прогнозних індексів підприємства). Рівень рентабельності визначають місцеві органи самоврядування, але не вище середнього по галузі.

Ціни на матеріальні ресурси враховуються на рівні цін, установлених при проведенні закупівель на конкурсній основі за участю підприємств-виробників.

Проведення технічної інвентаризації та паспортизації об'єктів благоустрою, інструментальний контроль за станом покриттів проїзної частини вулично-дорожньої мережі, обстеження та випробування мостів та шляхопроводів, діяльність, пов'язана з поводженням з тваринами в населених пунктах, здійснюються за рахунок бюджетних коштів на утримання об'єктів благоустрою.

1.6.6. Технічний та авторський нагляд за капітальним та середнім ремонтом об'єктів благоустрою

Технічний нагляд за капітальним і середнім ремонтом об'єктів благоустрою організацією, яка є замовником робіт. Основними завданнями технічного нагляду є:

- контроль за додержанням проектних рішень, термінів капітального ремонту та вимог нормативно-технічних документів;
- перевірка відповідності обсягів, вартості і якості виконаних робіт проектно-кошторисній документації будівельним нормам і правилам;
- перевірка відповідності матеріалів, виробів і конструкцій державним стандартам і технічним умовам, санітарним нормам та висновкам державної санітарно-епідеміологічної експертизи.

У разі виявлення відхилень від вимог, що встановлені проектно-кошторисною документацією, будівельними та санітарними нормами і правилами, державними стандартами і технічними умовами, замовник вказує підряднику про усунення допущених відхилень, а в разі відмови підрядника від усунення виявлених відхилень - про припинення робіт і не оплачує ці роботи до усунення відхилень.

Працівники, які здійснюють технічний нагляд за об'єктами капітального ремонту, несуть повну відповідальність за ухвалені ними на місці рішення з технічних і організаційних питань, за прийняття від підрядника недоброякісно виконаних робіт, а також за прийняття завищених обсягів робіт та їх вартості.

Утримання служб технічного нагляду провадиться за рахунок коштів, що передбачаються у вартості капітального ремонту.

Авторський нагляд здійснюється на підставі договору, укладеного замовником з проектною організацією на весь період капітального ремонту об'єктів благоустрою.

Вартість авторського нагляду розраховується за формою "Зп" відповідно до затвердженого замовником плану-графіка проведення авторського нагляду і включається до вартості капітального ремонту.

Під час здійснення ремонту забороняється вивезення на полігони та звалища твердих відходів і матеріалів, які підлягають утилізації (асфальтобетон, щебінь, металовироби, лампи зовнішнього освітлення тощо).

1.7. Оцінка технічного стану елементів будинків і споруд

Цілі технічної експлуатації будівель заключаються в виконанні заходів, необхідних для забезпечення нормативного строка служби будівлі з мінімальним числом відказів його елементів. Для відбору оптимальних методів і строків виконання заходів потрібно знати строк служби будівлі, який залежить від тривалості служби його окремих елементів. Строк служби елементів будівлі – це час від початку вступу його в експлуатацію до відказу, тобто моменту приходу одного з граничних станів, коли експлуатація конструкцій неможлива або економічно недоцільна.

Строк служби елементів будівлі залежить від якості проектування, методів монтажу і експлуатації, виробництва деталей, а також від умов складування, транспортування до будмайданчика, стану навколишнього середовища (мал.3).

Перелічені фактори мають випадковий характер, тому при експлуатації будівель точно визначити час, коли необхідно виконати роботи для підтримки конструкцій в робочому стані практично неможливо.

Для цього необхідно врахувати всі фактори, які впливають на строк служби конкретного елемента, що можливо зробити на основі висновків спеціалізованих організацій, які мають ліцензію для виконання робіт з обстеження і паспортизації будівель, споруд і інженерних мереж (мал. 3).

1.8. Технічне обслуговування будинків

Технічне обслуговування жилих будинків – це комплекс робіт, спрямованих на підтримку справності елементів будівель чи заданих параметрів та режимів роботи технічного обладнання.

Система технічного обслуговування жилих будинків повинна забезпечувати безпечне та безперебійне функціонування будинків, інженерних



Мал.3. Фактори, які визначають строк служби елементів будівель.

мереж та обладнання протягом установленого терміну служби будинку.

Технічне обслуговування жилих будинків включає роботи з контролю за його станом, забезпечення справності, працездатності, наладки і регулювання інженерних систем тощо.

Контроль за технічним станом здійснюється шляхом впровадження системи технічного огляду жилих будинків.

1.8.1 Планові огляди житлових будинків (загальні та профілактичні)

Загальні огляди передбачають комплексне обстеження комісією елементів приміщень будинку, а також їх зовнішнього благоустрою з метою визначення технічного і санітарного стану, виявлення несправностей і прийняття рішень

щодо їх усунення, а також визначення готовності будинків до експлуатації в наступний період.

Загальний огляд проводиться з періодичністю два рази на рік - навесні та восени (весняний та осінній огляди). Форма акта загального огляду жилого будинку наведена у додатку 1.

Основними завданнями загального огляду будинків є:

- визначення обсягу робіт з підготовки жилих будинків до експлуатації у весняно-літній і осінньо-зимовий періоди;
- встановлення технічного стану жилих будинків, що підлягають відповідно до плану капітальному або поточному ремонту в наступному році;
- уточнення обсягів робіт щодо поточного ремонту будинків, що включені в план на поточний рік;
- перевірка готовності жилих будинків, комунікацій, обладнання і елементів благоустрою до експлуатації в осінньо-зимовий період;
- визначення обсягів та видів ремонтних робіт щодо кожного будинку для врахування під час формування плану на наступний рік або уточнення відповідних планів поточного року.

Загальний огляд здійснюється комісією, до складу якої входять відповідні спеціалісти виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та представники громадських організацій, правління ЖБК та ОСББ. У разі необхідності до складу комісій можуть включатися спеціалісти - експерти проектних інститутів та спеціалізованих організацій.

Профілактичні огляди жилих будинків та їх конструктивних елементів здійснюються відповідними спеціалістами виконавця послуг відповідно до встановленої періодичності.

При профілактичних оглядах потрібно здійснювати контроль за виконанням власниками, наймачами (орендарями) умов договору. У разі необхідності власникам, наймачам (орендарям) рекомендується виконати роботи з ремонту жилих приміщень чи обладнання, які згідно з договором входять в їх обов'язки.

Профілактичне обслуговування будинків є складовою технічного обслуговування і полягає в усуненні дрібних несправностей елементів будинків з метою забезпечення їх безперебійної роботи, а також попередження порушень санітарно-гігієнічних вимог до приміщень будинків, налагодження та регулювання окремих видів технічних пристроїв.

Періодичність проведення профілактичного обслуговування елементів жилих будинків та граничні строки невідкладної ліквідації виявлених несправностей елементів жилих будинків наведена відповідно у додатках 2 та 3.

Графіки профілактичного обслуговування елементів жилих будинків та їх результати записуються в відповідних журналах.

1.8.2 Позаплановий огляд жилих будинків

Позапланові огляди передбачають огляд окремих елементів будинку або приміщень після злив, ураганних вітрів, сильних снігопадів, повеней та інших явищ стихійного характеру, що викликають ушкодження окремих елементів будинків, а також у разі аварій на зовнішніх комунікаціях чи при виявленні деформації конструкцій і несправності інженерного обладнання, що порушують умови нормальної експлуатації.

Позапланові огляди проводяться комісією або окремими працівниками виконавця послуг у залежності від обсягу та характеру пошкоджень, що виникли.

Виявлені у процесі загального та позапланового огляду несправності та причини, що їх викликали, а також технічний стан елементів жилого будинку записуються в журналі обліку результатів огляду.

Журнал обліку результатів огляду жилих будинків заводиться виконавцем послуг на будинок чи групу будинків, залежно від кількості поверхів, рівня благоустрою та інших характеристик.

Відомості, що заносяться до журналу, є вихідними даними для визначення технічного стану елементів будинку та його обладнання.

Відповідальність за ведення і збереження журналу обліку результатів огляду будинків покладається на майстра (техніка) технічної дільниці.

Узагальнені відомості про технічний стан жилого будинку та про проведені ремонти відображаються щорічно в технічному паспорті будинку.

Виявлені під час оглядів дефекти, деформації конструкцій або обладнання будинків, що можуть призвести до зниження несучої спроможності й стійкості конструкцій або будинків, обвалів чи порушення нормальної роботи обладнання, усуваються виконавцем послуг із залученням, у разі необхідності, спеціалізованої організації.

Виконавець послуг повинен уживати термінових заходів для забезпечення безпеки людей, попередження подальшого розвитку деформацій, а також негайно інформувати про те, що трапилося, власника будинку чи уповноважену ним особу.

На підставі актів оглядів необхідно в місячний термін:

а) скласти перелік (за результатами весняного огляду) заходів і встановити обсяги робіт, необхідних для підготовки будинку і його інженерного обладнання до експлуатації в наступний осінньо-зимовий період;

б) уточнити обсяги робіт із поточного ремонту (за результатами весняного огляду на поточний рік і осіннього огляду - на наступний рік), а також виявити несправності й ушкодження, усунення яких потребує капітального ремонту;

в) перевірити готовність (за результатами осіннього огляду) кожного будинку до експлуатації в осінньо-зимових умовах.

1.8.3 Підготовка житлового фонду до сезонної експлуатації

Метою підготовки житлового фонду до сезонної експлуатації є забезпечення нормативних санітарно-технічних вимог щодо експлуатації приміщень жилих будинків і режимів функціонування інженерного обладнання.

Під час підготовки житлового фонду до експлуатації в зимовий період виконуються такі роботи:

- усунення несправностей: стін, фасадів, дахів, віконних і дверних заповнень, а також опалювальних печей, димоходів, газоходів, внутрішніх систем тепло-, водо- та електропостачання й установок із газовими нагрівачами;

- приведення в технічно справний стан прибудинкової території із забезпеченням безперешкодного відведення атмосферних і талих вод від відмостки, спусків (входів) у підвал і їх віконних приямків;

- забезпечення належної гідроізоляції фундаментів, стін підвалу і цоколю та їх сполучення із суміжними конструкціями, сходових кліток, підвальних і горищних приміщень, машинних відділень ліфтів, справність та утеплення пожежних гідрантів.

Підготовці до зими (проведення гідравлічних випробувань, ремонт, перевірка і налагодження) підлягає весь комплекс пристроїв, що забезпечують безперебійне постачання тепла в квартири (котельні, внутрішньобудинкові мережі, групові і місцеві теплові пункти в будинках, системи опалення, вентиляції).

Котельні, теплові пункти і вузли повинні бути забезпечені засобами автоматизації, обліку, запірною регулювальною апаратурою, схемами розведення систем опалення, гарячого водопостачання (далі - ГВП), холодного водопостачання (далі - ХВП), припливно-витяжною вентиляцією та іншими конструкціями, які реєструють роботу обладнання при різних експлуатаційних режимах (наповненні, підживленні, спуску води із систем опалення тощо), технічними паспортами на обладнання, журналами щодо запису параметрів та дефектів, які виникають під час роботи обладнання.

Прилади газового господарства повинні пройти наладку запірно-захисних клапанів і регуляторів тиску на зимовий період.

Насосні станції, системи протипожежного захисту мають бути укомплектовані і мати резервне обладнання, автоматичне вмикання резервних насосів, у разі відмови основних, відрегульоване і справне.

У період підготовки житлового фонду до роботи в зимових умовах організовується підготовка (відновлення) схем внутрішньобудинкових систем холодного і гарячого водопостачання, каналізації, центрального опалення і вентиляції, газу із зазначенням розміщення запірної арматури і вимикачів (для слюсарів і електриків з ліквідації аварій і несправностей внутрішньобудинкових інженерних систем). За наявності води у підвалах її необхідно відкачати та усунути причину її появи, відключити і розібрати поливальний водопровід, утеплити водомірний вузол; забезпечити безперебійну роботу каналізаційних випусків, оглядових колодязів дворової мережі і загальних випусків будинку (від трубопроводу, прокладеного в підвалі, техпідпіллі).

У приміщеннях, що не опалюються, у період підготовки до зими слід перевірити стан і зробити ремонт ізоляції труб водопроводу і каналізації, центрального опалення (далі – ЦО) і ГВП, утеплити протипожежний водопровід.

Продукти в підвалах і технічних підпіллях на зиму можна закривати тільки в разі сильних морозів.

Після закінчення опалювального сезону обладнання котельних, теплових мереж і теплових пунктів, усіх систем опалення має бути випробувано гідравлічним тиском відповідно до встановлених вимог. Виявлені під час випробування дефекти повинні бути усунуті, після чого проведені повторні випробування. Випробування теплових мереж проводяться відповідно до встановлених вимог.

У літній період проводяться такі роботи:

а) щодо котелень – ревізія арматури та обладнання приладів КВП й автоматики, усунення щілин в обмуруванні котлів і димоходів, підготовка операторів і здійснення завезення палива: твердого – у розрахунку 70% потреби в опалювальному сезоні, рідкого – за наявності складів, але не менше середньомісячного запасу.

Розрахунок потрібної кількості палива слід робити відповідно до чинних нормативно-технічних актів;

б) щодо теплових мереж – промивання систем, ревізія арматури, усунення постійних і періодичних засмічень каналів, відновлення зруйнованої або заміна недостатньої теплової ізоляції труб у камерах, підземних каналах і підвалах (технічних підпіллях);

в) щодо теплових пунктів – ревізія арматури й обладнання (насосів, підігрівників тощо);

г) щодо систем опалення і гарячого водопостачання – ревізія кранів та іншої запірної арматури розширювачів і повітрозбірників, відновлення зруйнованих або заміна недостатньої теплової ізоляції труб у сходових клітках, підвалах, на горищах і в нішах санітарних вузлів. За наявності непрогрівання радіаторів проводиться їх гідропневматичне промивання. По закінченні всіх ремонтних робіт весь комплекс пристроїв з теплопостачання підлягає експлуатаційній наладці під час пробного опалення;

г) щодо прибиральної техніки й інвентарю для двірників – перевірка, ремонт, заміна чи придбання;

д) завезення піску для посипання тротуарів (з розрахунку не менше 3 куб. м на 1 тис. кв. м площі, яка прибирається) і солі (з розрахунку не менше 3-5% маси піску) або її замінника;

е) роз'яснення наймачам, орендарям і власникам жилих і нежилых приміщень правил підготовки жилих будинків до зими (установка ущільнювальних прокладок у стулках віконних і дверних прорізів, заміна розбитих стекол та ін.);

є) перевірка наявності первинних засобів пожежогасіння.

1.8.4 Організація і функціонування оперативно-диспетчерської, аварійно-ремонтної служби

Оперативно-диспетчерські служби (далі - ОДС) створюють у жилих мікрорайонах для контролю за роботою інженерного обладнання жилих будинків мікрорайону і виконання заявок населення щодо усунення несправностей і пошкоджень будинкового обладнання. Крім того, у завдання

ОДС входить ужиття оперативних заходів для забезпечення безпеки громадян у місцях аварійного стану конструкцій будинків, своєчасного прибирання територій домоволодінь, очищення покрівель від снігу.

ОДС здійснює контроль за роботою та забезпечує усунення неполадок такого інженерного обладнання:

- ліфтів;
- систем опалення і гарячого водопостачання (теплових пунктів, бойлерних, котельних, елеваторних вузлів);
- систем холодного водопостачання (насосних установок, водопідкачок), каналізації;
- систем газопостачання;
- електрощитових жилих будинків, чергового освітлення сходових кліток, під'їздів і дворових територій;
- кодових замикальних пристроїв у жилих будинках.

Крім того, система диспетчеризації забезпечує:

- контроль загазованості технічних підпіл і колекторів;
- гучномовний (двосторонній) зв'язок з абонентами (пасажирями ліфтів, мешканцями, двірниками), а також службовими приміщеннями;
- установку засобів автоматизованого протипожежного захисту будинків підвищеної поверховості;
- сигналізацію при відкриванні дверей підвалів, горищ, машинних приміщень ліфтів, щитових.

Робота ОДС здійснюється цілодобово.

ОДС веде безперервний контроль за роботою інженерного обладнання, реєструє його роботу у відповідних журналах і негайно усуває несправності й аварії; про всі аварії або перерви в роботі систем водопостачання, каналізації, тепло-, електропостачання терміново повідомляє аварійну службу виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, а також спеціалізовані організації, які обслуговують ліфти, газове, водопровідно-каналізаційне й інше обладнання.

Для забезпечення раціональної роботи в ОДС повинен бути комплект робочої документації на всі об'єкти, мережі і споруди, схеми всіх вузлів систем обладнання, що відкриваються і закриваються, плани підземних комунікацій, комплекти ключів від усіх робочих, підвальних і горищних приміщень жилих будинків.

Однією з основних функцій ОДС є приймання і виконання робіт за заявками населення. Приймання заявок здійснюється безпосередньо від мешканців за телефоном, а також за допомогою прямого зв'язку через переговорні пристрої, установлені у під'їздах будинків і кабінах ліфтів.

Реєстрація заявок населення і контроль за виконанням робіт здійснюються цілодобово за допомогою журналу заявок населення або автоматизованої системи обліку.

Керівник ОДС (старший диспетчер) забезпечує:

- проведення щоденного огляду диспетчерської системи, звертаючи особливу увагу на справність реле часу, ламп сигналізації на пульті, сигналізаторів загазованості, електричних вимикачів;
- проведення щотижневої профілактики апаратури, приладів і ліній зв'язку без розкривання внутрішньої частини апаратури;
- заміну згорілих ламп на диспетчерському пульті;
- заправку стрічок у прилади для креслення діаграм, проведення змазування, заправку приладів чорнилом та ін.;
- у разі несправності приладів, апаратури або ліній зв'язку – передавання заявки на ремонт у відповідну спеціалізовану організацію;
- аналіз характеру заявок, які надходять, і причини їх невиконання;
- оцінку щомісяця роботи виконавця послуг в частині виконання заявочного ремонту.

Аварійно-ремонтні служби (далі АРС) створюються для оперативного усунення значних ушкоджень, відмов, аварій конструкцій та інженерного обладнання жилих будинків, мереж і об'єктів, забезпечення нормального функціонування і відновлення житлового фонду.

Об'єктами обслуговування аварійної служби є жилі будинки, розміщені на території району, незалежно від форм власності. Склад аварійної служби комплектується, виходячи з обсягу і технічного стану житлового фонду, який нею обслуговується.

Аварійно-ремонтна служба здійснює:

- термінове прочищення каналізації і сміттєпроводів усередині будівель;
- усунення аварійних ушкоджень систем водопроводу, опалення і каналізації, що перебувають у власності або на обслуговуванні організацій, що обслуговуються аварійною службою;
- ліквідацію ушкоджень у внутрішніх мережах електропостачання, що перебувають у власності організацій, які обслуговуються аварійною службою;
- забезпечення безпеки громадян у разі виявлення аварійного стану будівельних конструкцій будинків шляхом огороження небезпечних зон, обвалів конструкцій, що нависають, які перебувають в аварійному стані, або ужиття заходів допомоги мешканцям у звільненні будинку, що загрожує безпеці проживання;
- утримання закріпленої за аварійною службою техніки у справному стані і використання її за призначенням.

При надходженні сигналів про аварію або ушкодження магістралей водопроводу, каналізації, теплопостачання, телефонної мережі, підземної електросилової і електричної мережі, трансформаторних підстанцій і ввідних шаф, газопроводів і газового обладнання аварійна служба зобов'язана повідомити у відповідні спеціалізовані підприємства, їх аварійні служби і простежити за виконанням необхідних робіт зазначеними службами до повної ліквідації аварій.

Персонал аварійної служби, що укомплектований необхідними матеріалами, машинами та механізмами, повинен постійно перебувати в готовності з метою забезпечення негайного виїзду бригад до місця аварій у будь-який час доби.

У посадових осіб аварійної служби повинні бути схема району, список і адреси виконавців послуг, журнал обліку аварій, міські телефони, домашні адреси керівників господарств, їхні домашні і службові телефони.

У неробочий час і святкові дні АРС разом із диспетчерськими службами виконавця послуг забезпечує своєчасну ліквідацію аварій інженерних систем у жилих будинках і на об'єктах, що обслуговуються, а також приймає організаційно-технічні рішення у разі загрози стихійних лих (урагани, сильні снігопади, обледеніння доріг, різкі зниження температур та ін.). Про вжиті заходи доповідає керівництву вищої диспетчерської служби і органу місцевого самоврядування (за запитом).

1.9 Санітарне обслуговування

1.9.1 Прибирання прибудинкової території

Прибирання майданчиків, садів, подвір'я, доріг, тротуарів, дворових і внутрішньоквартальних проїздів територій здійснюється прибиральниками; тротуари допускається прибирати спеціалізованою малогабаритною (самохідною та ручною) прибиральною технікою (підмітально-прибиральною, снігоприбиральною, розкидачами протиожедних сумішей, газонокосарками та ін.) з робочою шириною захвату до 1,5 м.

Місця, які недоступні для прибиральної техніки, прибираються вручну до початку роботи техніки. Із важкодоступних місць допускається подавати сніг на смугу, що прибирається машинами.

У місцях в'їзду і виїзду прибиральних машин на тротуарі мають бути влаштовані пандуси з асфальтобетону або місцеві зниження бортового каменю. Ширина пандуса має бути на 0,5 м більша за ширину машини.

Виконавці послуг зобов'язані забезпечувати вільний під'їзд до люків оглядових колодязів і вузлів керування інженерними мережами, а також до джерел пожежного водопостачання (пожежні гідранти, водойми), розташованих на прибудинковій території.

Матеріали й обладнання на подвір'ях слід складувати на спеціально виділених майданчиках.

Періодичність прибирання тротуарів приймається залежно від інтенсивності руху пішоходів тротуарами (від класу тротуару) (табл. 3).

Таблиця 3. Визначення класу тротуару

Середня кількість пішоходів у годину, яка отримана в результаті підрахунку пішоходів з 8-00 до 18-00 у смузі руху	Клас
Якщо рух пішоходів до 50 чол./год	I клас
Якщо рух пішоходів від 51 до 100 чол./год	II клас
Якщо рух пішоходів від 101 та більше чол./год	III клас

Тротуари шириною понад 3,5 м, а також внутрішньоквартальні проїзди і двори слід прибирати, як правило, машинами, призначеними для проїзної частини вулиць (при задовільній несучій спроможності покриттів).

Прибирання прибудинкових територій має проводитися в такій послідовності: спочатку прибирати, а у випадку ожеледі і слизькості посипати піском тротуари, пішохідні доріжки, а потім дворові території.

Прибирання, крім снігоочищення, що проводиться під час снігопадів, треба проводити у ранкові або вечірні години.

Літнє прибирання.

Літнє прибирання прибудинкових територій: підмітання, миття або поливання вручну чи за допомогою спецмашин повинні виконуватися переважно в ранні ранкові і пізні вечірні години.

Миття тротуарів треба проводити тільки на відкритих тротуарах, що безпосередньо межують із прилотковою смугою, і в напрямку від будинків до проїзної частини вулиці. Миття тротуарів має бути закінчене до виконання цієї операції на проїзній частині, для чого час прибирання тротуарів повинен бути узгоджений із графіком роботи поливально-мийних машин.

Поливання тротуарів має проводитися в міру необхідності.

Таблиця 4. Рекомендована періодичність поливання тротуарів у залежності від класу тротуару

Клас тротуару	Періодичність виконання
I	Один раз в дві доби
II	Один раз на добу
III	Два рази на добу

За наявності особливих місцевих умов, що викликають підвищену засміченість, періодичність виконання прибиральних робіт може бути змінена.

1.9.2 Зимове прибирання

Проведення зимових прибиральних робіт з очищення тротуарів під час снігопаду (зсування і підмітання снігу) рекомендується здійснювати з періодичністю, наведеною у таблиці 5. Сніг, що накопичується на дахах, повинен скидатися на землю і переміщатися в прилоткову смугу, а на широких тротуарах формуватися у вали.

Таблиця 5. Рекомендована періодичність зимового прибирання тротуарів

Клас тротуару	Періодичність зимового прибирання тротуарів у годинах, при температурі повітря, град. С		Періодичність при відсутності снігопаду, доба
	нижче -2 град. С	вище -2 град. С	
I	через 3	через 1,5	через 3
II	через 2	через 1	через 2
III	через 1	через 0,5	через 1

Очищення покриттів за відсутності снігопаду від снігу наносного походження має проводитися в ранкові часи машинами з плугово-щітковим обладнанням, рекомендована періодичність виконання - один раз у 3, 2 і 1 добу відповідно для тротуарів I, II і III класів.

Сніг, що прибирається, повинен зсуватися з тротуарів на проїзну частину в прилоткову смугу, а в подвір'ях - до місць складування.

Зсунутий із внутрішньоквартальних проїздів сніг треба складати в купи і вали, розташовані паралельно до бортового каменю, або складувати вздовж проїзду за допомогою, як правило, роторних снігоочисників.

На тротуарах шириною понад 6м, відділених газонами від проїзної частини вулиць, допускається зсувати сніг на вал на середину тротуару для подальшого прибирання.

Роботи з укладання снігу у вали і купи повинні бути закінчені на тротуарах І і ІІ класів не пізніше 6 год. із моменту закінчення снігопаду, а на інших територіях - не пізніше 12 год.

Сніг, що збирається в подвір'ях, на внутрішньоквартальних проїздах і з урахуванням місцевих умов на окремих вулицях, допускається складати на газонах і на вільних територіях при забезпеченні зберігання зелених насаджень.

Ділянки тротуарів і подвір'їв, покриті ущільненим снігом, слід прибирати у найкоротші терміни, як правило, сколювачами-розпушувачами ущільненого снігу. Згортання і прибирання відколів має проводитися одночасно зі сколюванням або зразу ж після нього і складуватися разом зі снігом.

Сніг у разі ручного прибирання тротуарів і внутрішньоквартальних (асфальтових і брущатих) проїздів повинен прибиратися повністю під шкребок. За відсутності удосконалених покриттів сніг треба прибирати під зсув, залишаючи шар снігу для наступного його ущільнення.

У разі виникнення слизькості оброблення дорожніх покриттів піскосоляною сумішшю має проводитися за нормою 0,2-0,3 кг/м за допомогою розподільників.

Рекомендується здійснювати оброблення покриттів піскосоляною сумішшю першочергових територій протягом 1,5 год., а закінчення всіх робіт - 3 год.

Розм'якшені після оброблення льодоутворення мають бути зрушені або зметені плугово-щітковими снігоочисниками, з недопущенням їх потрапляння у відкритий ґрунт, під дерева або на газони.

Оброблення покриттів слід робити грубозернистим і середньозернистим річковим піском, що не містить каменів і глинистих домішок. Пісок повинен бути просіяним через сито з отворами діаметром 5 мм і завчасно змішаний із повареною сіллю в кількості 5-8% маси піску.

З настанням весни повинно бути забезпечено:

- промивання і розчищення каналів для забезпечення відтоку води в місцях, де це потрібно для нормального відведення поталих вод;
- систематичне виведення талої води до люків і приймальних колодязів зливової мережі;
- загальне очищення дворових територій після закінчення танення снігу, прибираючи сміття, сніг і лід, що залишилися.

1.9.3. Санітарне прибирання, збирання сміття і вторинних матеріалів

Санітарне прибирання, збирання сміття і вторинних матеріалів здійснюється шляхом:

- установлення на обслуговуваній території збиральників для твердих побутових відходів, а в неканалізованих будинках необхідно мати, крім того, збиральники (вигреби) для рідких відходів;
- своєчасного прибирання прибудинкової території і систематичного спостереження за її санітарним станом;
- вивезення відходів відповідно до графіка прибирання відходів та контроль за його дотриманням;
- забезпечення вільного під'їзду і освітлення біля майданчиків під установлення контейнерів і сміттєзбиральників;
- утримання у справному стані контейнерів і сміттєзбиральників для відходів (крім контейнерів і бункерів, що числяться на балансі інших організацій) без переповнення і забруднення території;

- миття контейнерів за допомогою щіток та мильно-содових розчинів у сміттєзбиральній камері. Контейнери, які є у власності спецавтопідприємств, повинні встановлюватися в межах домоволодінь чистими;

- проведення серед населення широкої роз'яснювальної роботи щодо дотримання чистоти.

Збирання побутових відходів слід здійснювати в:

- переносні металеві сміттєзбиральники місткістю до 100 л, установлені під навісом, для жилих будинків із населенням до 200 осіб;

- контейнери місткістю до 800 л - для жилих будинків із населенням 200 осіб і більше.

Як тимчасовий захід у разі відсутності металевих сміттєзбиральників допускається встановлення бункера для великогабаритних відходів, а також дерев'яних знімних ящиків без дна з завантажувальними люками 0,5 x 0,5 м.

Тимчасові сміттєзбиральники повинні бути щільними, а стінки і кришки – пофарбовані стійкими барвниками.

Фарбування всіх металевих сміттєзбиральників має виконуватися не рідше двох разів на рік – навесні і восени.

Сміттєзбиральники всіх типів повинні встановлюватися на бетонованому або асфальтованому майданчику, як правило, з огороженням із стандартних залізобетонних виробів або інших матеріалів із насадженням навколо майданчика чагарникових насаджень.

Майданчики для контейнерів на коліщатах повинні обладнуватися пандусом від проїзної частини й огороженням (бордюром) висотою 7-10 см, що унеможливує скочування контейнерів убік.

Під'їзди до місць, де встановлені контейнери і стаціонарні сміттєзбиральники, повинні освітлюватися і мати тверді покриття з урахуванням розвертання машин і випуску стріли підйому контейнеровоза або маніпулятора.

Сміттєзбиральники необхідно розміщувати на відстані від вікон та дверей жилих будинків не менше 20 м, але не більш 100 м від вхідних під'їздів.

Збір твердих побутових відходів у неканалізованих домоволодіннях слід здійснювати окремо в малі (металеві) ємності, які повинні виноситися мешканцями в установлений час до місця зупинки сміттєвоза.

У разі складності експлуатації металевих сміттезбиральників при мінусових температурах допускається застосування знімних дерев'яних ящиків без дна місткістю до 1 куб. м, установлюваних на бетонованому або асфальтованому майданчику. Для збирання рідких побутових відходів і поміїв на території неканалізованих домоволодінь слід обладнувати помийниці, як правило, об'єднані з дворовими туалетами загальним вигребом.

Помийниці повинні мати завантажувальні люки, які відкриваються, з установленими під ними решітками з отворами до 25 мм.

Збирання вологих відходів і виливання поміїв у металеві сміттезбірники не допускається. Вологі відходи, що осідають на решітках помийниць, повинні перекладатися двірниками в сміттезбиральники тільки до моменту прибуття сміттєвоза.

Смність вигребів при очищенні один раз на місяць слід визначати з розрахунку на одного мешканця:

- у туалетах без промивання - 0,1 куб. м;
- із промиванням унітаза з відра - 0,2-0,25 куб. м;
- у дворових туалетах і помийницях із загальним вигребом - 0,25-0,30 куб.м.

В усіх випадках слід додавати 20% на нерівномірність заповнення. Глибину вигребів слід приймати від 1,5 до 3 м залежно від місцевих умов.

Вигреби повинні бути водонепроникними, цегляними, бетонними або ж дерев'яними з обов'язковим обладнанням "замка" із масної м'ятої глини товщиною 0,35 м навколо стінок і під дном вигреба. Вигреби повинні мати щільні подвійні люки, дерев'яні 0,7 x 0,8 м або стандартні круглі чавунні.

Вигреби в будинках, що приєднуються до каналізаційної мережі, надалі повинні бути цілком очищені від вмісту, стінки і днища розібрані, ями засипані ґрунтом і утрамбовані.

Великогабаритні відходи, старі меблі, велосипеди, залишки від поточного ремонту квартир тощо повинні збиратися на спеціально відведених майданчиках або в бункери-накопичувачі і вивозитися сміттєвозами для великогабаритних відходів або звичайним вантажним транспортом.

Спалювання всіх видів відходів на території домоволодінь і в сміттєзбірниках забороняється.

На території кожного домоволодіння повинні бути встановлені урни. Відстань між урнами має бути не менше 50 м на тротуарах III категорії, не більш 100 м - на інших тротуарах, у дворах, місцях можливого утворення дрібних відходів (перед входами в магазини тощо).

Урни слід очищати від відходів протягом дня в міру необхідності, але не рідше одного разу на добу, а під час ранкового прибирання періодично промивати.

Фарбувати урни слід не рідше одного разу на рік.

У дворових вигрібних туалетах необхідно щодня проводити прибирання і дезінфекцію 20-процентним розчином хлорного вапна.

1.10. Планування робіт по ремонту будівель

Технічна експлуатація будівель включає в себе заходи по санітарному обслуговуванню, капітальному і поточному ремонту, технічному обслуговуванню конструктивних елементів і інженерних систем. Заходи технічної експлуатації мають цілі забезпечити нормальне функціонування елементів будівель.

В технічне обслуговування елементів будівель входять роботи по контролю та обліку технічного стану конструкції, інженерних систем і обладнання будівель, створенню нормальних умов їх функціонування. Між поточним і капітальним ремонтами, створюючими основу заходів по технічній експлуатації будівель існує принципіальна різниця.

При плановому поточному ремонті виконують роботи, які захищають конструкції від впливу навколишнього середовища на відповідний відрізок часу, попереджуючи їх від передчасного зносу. При плановому капітальному ремонті усувають фізичний і моральний знос другої форми конструкції і інженерних систем.

В практиці немає чіткого поділу між роботами, віднесеними до поточного або капітального ремонту, разом з тим є різниця в цілях кожного із них. Інколи до поточного ремонту відносять невеликі об'єми робіт по заміні матеріала конструкції. При поточному ремонті дозволяється, наприклад, виконувати ремонт окремих місць каменої кладки стін і облицювання цоколя. В цьому випадку поточний ремонт не має своєї метою ліквідацію зносу конструкції. Таким чином, незначні дефекти, які в межах діючих навантажень не впливають на загальні міцнісні характеристики і інші фізичні властивості конструкції, дозволяється усувати при поточному ремонті.

До поточного ремонту відносяться також роботи по наладці інженерних систем і приладів. Своєчасність проведення цих робіт забезпечує необхідний комфорт приміщень і раціональне використання енергоресурсів, води, а також попереджає передчасний знос елементів будівель.

1.10.1 Організація і планування поточного ремонту

Поточний ремонт – комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання. Поточний ремонт повинен проводитись з періодичністю, яка забезпечує ефективну експлуатацію будівлі з моменту завершення його будівництва (капітального ремонту, реконструкції) до моменту постановки на черговий капітальний ремонт або реконструкцію.

Якщо будівля в цілому не підлягає капітальному ремонту, комплекс робіт поточного ремонту може враховувати окремі роботи, які класифікуються як

такі, що належать до капітального ремонту (крім робіт, які передбачають заміну та модернізацію конструктивних елементів будівлі).

Організація поточного ремонту жилих будинків повинна проводитися відповідно до нормативно-правових та нормативно-технічних документів з організації і технології поточного ремонту жилих будинків. Поточний ремонт виконується виконавцем послуг власними силами або із залученням підрядних організацій.

Тривалість поточного ремонту визначається за нормами на кожний вид ремонтних робіт конструкцій та обладнання і обумовлюється у договорі.

Періодичність проведення поточного ремонту за кожним видом будинків, враховуючи їх технічний стан та місцеві умови, визначається власником жилого будинку.

Перелік ремонтних робіт на кожен будинок, включений до річного плану поточного ремонту, розробляється виконавцем послуг або власником.

У будинках, включених до плану капітального ремонту протягом найближчих п'яти років, або таких, що підлягають знесенню, поточний ремонт має забезпечити нормативні умови для проживання (підготовка до весняно-літньої і зимової експлуатації, налагодження інженерного обладнання).

Проведений поточний ремонт жилого будинку підлягає прийманню комісією у складі: представників власника будинку (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельного кооперативу, будинкового комітету тощо) та виконавця послуг.

1.10.2 Організація і планування капітального ремонту

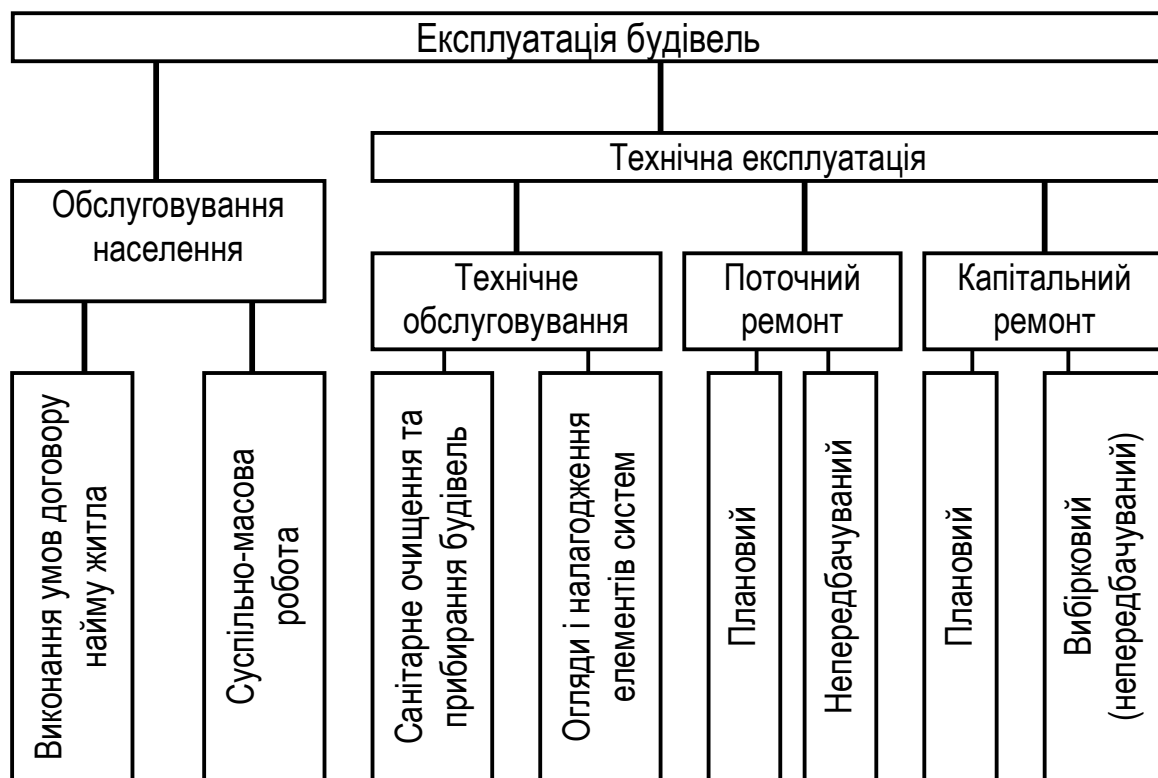
Важливе значення в забезпеченні нормативних строків служби елементів будівель має плановий капітальний ремонт (мал.4).

Експлуатаційні властивості конструкцій і інженерних систем відновлюють повною або частковою заміною зношених елементів. В зв'язку з тим, що термін служби деяких конструкцій і інженерного обладнання значно менше загального

строку служби будівлі, такі елементи за весь період експлуатації приходить ся повністю міняти один або декілька раз.

Капітальний ремонт – комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта.

Під час капітального ремонту слід робити комплексне усунення несправностей будинку та обладнання, зміну, відновлення або заміну їх на більш довговічні й економічні, поліпшення експлуатаційних показників житлового фонду, здійснення технічно можливої й економічно доцільної модернізації жилих будинків з установленням приладів обліку тепла, води, газу,



Мал. 4. Заходи по експлуатації будівель

електроенергії і забезпечення раціонального енергоспоживання.

Порядок розроблення, обсяг і характер проектно-кошторисної документації на капітальний ремонт жилих будинків, а також терміни її видачі підрядній

організації, порядок проведення та фінансування капітального ремонту жилих будинків повинні встановлюватися відповідно до вимог нормативно-правових та нормативно-технічних документів.

При технічному обслуговуванні жилих будинків, підготовлених до капітального ремонту з відселенням мешканців, виконавець послуг повинен:

- інформувати мешканців будинку про терміни початку і завершення капітального ремонту;
- забезпечити огороження небезпечних ділянок;
- забезпечити охорону і недопущення входу сторонніх осіб у відселені приміщення;
- відключити у відселених квартирах санітарно-технічні, електричні і газові пристрої.

Усі конструкції, що перебувають в аварійному стані, повинні бути забезпечені охоронними пристроями, що попереджають їх обвалення. За підготовкою об'єкта до капітального ремонту або реконструкції і проведення робіт на цих об'єктах здійснюється технічний нагляд.

До функцій технічного нагляду входять:

- підготовка об'єктів до ремонту чи реконструкції, включаючи організацію відселення;
- обстеження об'єктів при розробці проектно-кошторисної документації;
- контроль за ходом і якістю розробки проектно-кошторисної документації;
- технагляд за технологічністю, якістю та обсягами виконаних робіт;
- технагляд за постачанням на об'єкти обладнання і матеріально-технічних ресурсів, що входить в обов'язки замовника;
- підготовка об'єктів для здачі приймальним комісіям;
- інші питання, пов'язані з організацією і проведенням капітального ремонту і реконструкції.

Кожну систему і конструкцію проектують, виходячи з визначених умов, при яких даний елемент буде експлуатуватись. Ці умови враховують при визначенні нормативних строків служби будівлі. Зміна умов чи недотримання

їх приводить до швидкого зносу і виходу із ладу елементів будівлі. Наприклад, довголіття елементів даху і горища залежить від температурно-вологісного режиму. Недотримання допустимих перепадів температур в приміщеннях горищ, недостатня вентиляція або теплоізоляція горища можуть привести до густого конденсату, і як слідство, до великої корозії металевих деталей покрівлі.

Системи опалення проектують на відповідні перепади тиску. При невиконанні цієї умови порушується нормальна робота опалювальних приладів, перевищення допустимого тиску в опалювальній системі може викликати аврію.

Таким чином, крім поточного і капітального ремонту для безвідмовного функціонування елементів будівлі необхідно виконати заходи по створенню експлуатаційних умов, передбачених проектом. Хоча вказані заходи і не впливають безпосередньо на технічне становище, невиконання їх приводить до прискорення зносу елементів будівель, а при окремих умовах може привести до аварійного стану конструкції. Ці роботи відносяться до технічного обслуговування будівель і їх елементів.

РОЗДІЛ 2. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНОСТІ ОБ'ЄКТІВ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ ЕКСПЛУАТАЦІЙНИМ ВИМОГАМ

2.1 Утримання елементів будівель і споруд

2.1.1 Фундаменти і стіни підвалів

Під час експлуатації будинку необхідно забезпечувати:

- нормований температурно-вологісний режим підвалів і техпідвалів;
- справний стан фундаментів і стін підвалів будинків;
- усунення ушкоджень фундаментів і стін підвалів у міру виявлення, не допускаючи їх подальшого розвитку;
- запобігання вологості і замочуванню ґрунтів основ і фундаментів та конструкцій підвалів і техпідвалів;
- працездатний стан внутрішньобудинкових і зовнішніх дренажів.

Інженерно-технічні працівники виконавців послуг повинні знати проектні характеристики і нормативні вимоги до основ будинків і споруд, міцнісні характеристики і глибину закладання фундаментів, несучу спроможність ґрунтів основ, рівень ґрунтових вод і глибину промерзання.

При появі ознак нерівномірного осідання фундаментів необхідно зробити негайний огляд будинків, установити маяки на тріщини, ужити заходів для виявлення причин деформації і їх усунення. Дослідження стану ґрунтів, конструкції фундаментів і стін підвалів проводиться спеціалізованими організаціями.

Підвальні приміщення повинні бути сухими, чистими, мати освітлення і вентиляцію. Температура повітря повинна бути не нижче +5 град. С, відносна вологість повітря - не вище 60%.

Площа продухів повинна становити приблизно 1/400 площі підлоги техпідвалу або підвалу; розміщуються продухи на протилежних стінах для наскрізного провітрювання (не менше двох продухів на кожній секції будинку); продухи повинні бути обладнані жалюзійними ґратами. З метою охорони

конструкцій від появи конденсату і цвілі, а також усунення затхлого запаху організовується регулярно наскрізне провітрювання, відкривши всі продухи, люки, двері в сухі і неморозні дні.

Стінки приямків повинні бути не менше ніж на 15см вищі від рівня тротуару й відмостки; не допускаються щілини в місцях примикання елементів приямків до стін підвалу; очищення від сміття та снігу проводиться не рідше 1 разу на місяць; для видалення води з приямків підлога повинна бути бетонною з ухилом не менше 0,03 від стін будинку, у дальньому кутку має бути зроблено водовідвідний пристрій (труба); для захисту від дощу доцільно встановлювати над ними відкидні козирки за узгодженням з архітектором.

Відмостки і тротуари повинні мати поперечні ухили від стін будинку не менше 0,03. Поверхня відмостки, що межує із проїзною частиною, повинна бути піднята над нею на 15см. Ширина відмостки встановлюється проектом (піщано-дернові відмостки допускається замінити бетонними й асфальтовими відмостками).

Осідання, щілини і тріщини, що утворилися у відмостках і тротуарах, необхідно зашпаровувати матеріалами, аналогічними покриттю: бітумом, асфальтом, мастикою або м'ятою глиною з попереднім розчищенням ушкоджених місць і підсипанням піском.

Горизонтальна протикапілярна гідроізоляція повинна перетинати стіну і внутрішню штукатурку на одному рівні з підготовкою під підлогу 1-го поверху, але не менше ніж на 15см вище відмостки.

Слід забезпечити справну, достатню теплоізоляцію внутрішніх трубопроводів, стояків. Усунути протікання, витіки, закупорки, засмічування, зриви гідравлічних затворів, санітарних приладів і негерметичність стикових з'єднань у системах каналізації. Забезпечити надійність і тривкість кріплення каналізаційних трубопроводів і випусків, наявність кришок на ревзіях.

Не допускаються зазори в місцях проходження всіх трубопроводів через стіни і фундаменти; містки для переходу через комунікації повинні бути справними.

Уведення інженерних комунікацій у підвальні приміщення через фундаменти і стіни підвалів повинні бути герметизовані й утеплені.

При капітальному ремонті будинку слід замінити в технічних підвалах земляні підлоги на підлоги з твердим покриттям. Поверхня підлоги має бути з ухилом до трапа або спеціального бетонного приямку для збирання води. При виникненні води в приямку її необхідно видалити й усунути причини надходження води. При відповідному техніко-економічному обґрунтуванні допускається обладнувати внутрішньобудинкові дренажі.

Біля ревізій каналізаційних стояків у підвальних приміщеннях слід обладнувати бетонні лотки для відведення води в каналізацію або приямок.

Вхідні двері в техпідвал, підвал повинні бути замкнені, ключі мають зберігатися в ОДС або у виконавця послуг й у консьєржа або двірника (про що повинен бути відповідний напис), двері мають бути утеплені, ущільнені й оббиті з двох сторін покрівельною сталлю.

Не допускається:

- підтоплення підвалів і техпідвалів через несправність і витіки від інженерного обладнання;
- захаращувати і забруднювати підвальні приміщення;
- установлювати в підвалах і техпідвалах додаткові фундаменти під обладнання, збільшувати висоту приміщень за рахунок зниження позначки підлоги без затвердженого проекту;
- риття котлованів, траншей та інші земляні роботи в безпосередній близькості від будинку (до 10м) без спеціального дозволу;
- підсипка ґрунту навколо будинку вище розміщення відмостки на 10-15см;
- використовувати підвали і технічні підвали жителями для господарських та інших потреб без відповідного дозволу.

2.1.2 Стіни

Під час експлуатації будинку необхідно забезпечувати:

- заданий температурно-вологісний режим усередині будинку;

- справний стан стін для сприйняття навантажень (конструктивну міцність);
- усунення ушкоджень стін у міру виявлення, не допускаючи їх подальшого розвитку;
- теплозахист, вологозахист зовнішніх стін.

Інженерно-технічні працівники виконавця послуг повинні знати конструктивну схему стін будинку, проектні характеристики і міцність матеріалів стін будинку, нормативні вимоги до конструкцій.

Не допускаються деформації конструкцій, відхилення конструкцій від вертикалі й осідання конструкцій, розшарування рядів кладки, руйнація і вивітрювання стінового матеріалу, провисання і випадання цеглин.

Причини і методи ремонту встановлює спеціалізована організація. Допустима ширина розкриття тріщин у панелях 0,3мм, у стиках – 1мм.

Цоколь будинку повинен бути захищений від зволоження та обростання мохом; для цього шар гідроізоляції фундаменту має бути нижчим за рівень відмостки.

Не допускається ослаблення кріплень виступаючих деталей стін: карнизів, балконів, пасків, кронштейнів, розеток, тяги та ін., руйнація й ушкодження облицювального шару, у тому числі облицювальних плиток.

Щоб запобігти руйнації облицювання, штукатурки й фарбованих шарів фасаду слід не допустити зволоження стін атмосферною, технологічною, побутовою вологою. Не допускається покриття фасаду паронепроникним матеріалом.

Стики панелей повинні відповідати таким вимогам:

- водозахист – за рахунок герметизувальних мастик із дотриманням технології їх нанесення, забезпечивши підготовку поверхні;
- повітрозахист – за рахунок ущільнювальних прокладок із пороїзолу, герніту, вілатерму, клоччя, смоляного каната та ін. матеріалів з обов'язковим обтисненням не менше 30-50%;
- теплозахист – за рахунок установаження утеплювальних пакетів.

Регламентоване розкриття стиків від температурних деформацій: вертикальних 2-3 мм; горизонтальних 0,6-0,7 мм.

У стиках закритого типу гідроізоляція досягається герметиком; повітрозахист – ущільнювальними матеріалами з обов'язковим обтисненням 30-50%; теплоізоляція – теплопакетами. Стикові з'єднання, що мають протікання, повинні бути зашпаровані з зовнішнього боку ефективними герметизувальними матеріалами (пружними прокладками і мастиками) силами спеціалістів у найкоротший термін (у малих обсягах у період підготовки будинків до зими).

Усі частини фасадів, що виступають, – пояски, виступи, парапети, віконні і балконні відливи повинні мати металеві покриття з оцинкованої покрівельної сталі або керамічних плиток із замуруванням крайок у стіни (укуси) або в лицювальний шар. Захисні покриття повинні мати ухил не менше 3% і винос від стіни не менше 50мм.

Для попередження висолів, лущення, плям та ін. виконується своєчасне фарбування фасадів.

Для попередження появи іржавих плям захисний шар повинен бути 20+5мм, надійна фіксація гнучкої арматури має бути 3-4мм; через погане зчеплення арматури і бетону тріщини в захисному шарі не допустимі.

Жолоби, лотки, лійки і ринви повинні бути виконані як єдина водоприймальна система з дотриманням необхідних ухилів, для чого лежачі фальці загинають за ухилом, лотки в нижній частині заводять під жолоби, коліна і ланки ринв вставляють один в інший (верхні усередину нижніх).

Ділянки стін, що промерзають або відволожуються внаслідок недостатнього теплозахисту, а також стіни з малою теплотривкістю в жарких районах необхідно утеплювати.

Зволоження нижніх частин стін ґрунтовою вологою необхідно усувати шляхом відновлення горизонтальної гідроізоляції із використанням рулонних матеріалів і мастик або блокування вологи.

2.1.3 Перекриття і підлоги

Під час експлуатації будинку необхідно забезпечувати:

- справний стан перекриття для сприйняття навантажень (конструктивну міцність);
- усунення ушкоджень перекриттів у міру виявлення, не допускаючи їх подальшого розвитку;
- теплозахист, вологозахист перекриттів, не допускаючи перевантажень.

Інженерно-технічні працівники виконавця послуг повинні знати конструктивну схему перекриттів будинку, проектні характеристики і міцність матеріалів перекриття будинку, нормативні вимоги до конструкцій.

Не допускається деформація конструкцій, відхилення конструкцій від горизонталі й наднормативні прогини конструкцій, оголення арматури та руйнування захисного шару в залізобетонних перекриттях, наявність хибкості, промерзання, тріщин у місцях сполучення з іншими несучими конструкціями, сирі місця і патьоки, підвищена звукопровідність (прокладок під балками, лаг та ін.), ушкодження деревини балок, особливо в місцях їхнього закладення в стіни і прогони, корозія металевих балок, особливо на опорах і в місцях сполучень, висоли та раковини в бетоні та арматурі залізобетонних перекриттів, що уражена корозією, ураження балок, прогонів, накату і підлоги будинковими грибками і дереворуйнівними комахами в дерев'яних перекриттях, протікання міжповерхових перекриттів у санвузлах і горищних перекриттях у місцях обпирання на зовнішні стіни, наявність тріщин, особливо в несучих елементах (балках, прогонах). Дерев'яні елементи горищних покриттів (крокви, лати) повинні бути оброблені засобами вогнезахисту.

Посилення, кріплення, ліквідацію наднормативних прогинів, заміну несучих елементів перекриттів виконують згідно з проектом.

При промерзанні перекриттів необхідно виконати:

- у горищному перекритті просушити утеплювач на ділянці, яка промерзла (зовні виглядає як темна смуга), і досипати на 10-20см чи замінити новим утеплювачем;

- у міжповерхових перекриттях додатково утеплити місця промерзання (оштукатурити стіни в просторі між підлогою, влаштувати витяжки в місцях примикання перекриттів до стін і перегородок);

- у горищному перекритті з металевими балками утеплити виступаючі частини балок.

При ураженні дерев'яних конструкцій перекриття будинковими грибками чи дереворуйнівальними комахами вживають необхідних заходів.

Дефекти та ушкодження склепінних перекриттів (тріщини в п'ятах і замку, випадання окремих каменів) ліквідують відповідно до проекту з установкою при проведенні робіт тимчасових кріплень.

При огляді підлог з особливою увагою перевіряють:

- ураження їх будинковим грибком і дереворуйнівальними комахами;
- вентиляцію простору під підлогою при паркетних і дощатих підлогах;
- стан клепок чи щитів та їх прилягання один до одного при паркетних підлогах;
- стан місць примикання дощатої підлоги до стін і перегородок, стан і розташування вентиляційних ґрат при дощатих підлогах;
- спучування, плями, розриви, здуття покриття при підлогах з лінолеумів і синтетичних матеріалів,
- відшарування керамічних, мозаїчних і цементних плиток на підлогах;
- вибоїни на поверхні асфальтових, бетонних і цементних підлог, стирання, механічні ушкодження.

До основних дефектів підлог належать:

- стирання, розсихання, короблення, місцеві осідання, скрип, хибкість, нерівності поверхні, загнивання дерев'яних основ та покриття паркетної і дощатої підлоги;

- розриви, здуття, усадка, відшарування від основи та руйнування підлоги з лінолеуму і синтетичних матеріалів;

- вибоїни на поверхні, стирання і механічні ушкодження, випадання плиток керамічної, мозаїчної і цементної підлоги.

Паркетні підлоги рекомендується натирати мастикою (не рідше одного разу в 2 місяці) чи покривати спеціальним стійким лаком.

Перед натиранням підлогу необхідно протерти вологою ганчіркою. Миття паркетних підлог не допускається. Якщо клежки паркету приклеєні до основи бітумною мастикою, натирати підлогу скипидарною мастикою забороняється, тому що вона розчиняє бітум, а паркет чорніє. Для таких підлог необхідно застосовувати тільки водяні мастики.

При сильному усиханні нової дощатої підлоги необхідно виконати її згуртовування і пристружку з наступним фарбуванням. Дощаті підлоги, що розсохлися, не можна мити. Їх необхідно протирати вологою ганчіркою, не допускаючи попадання води в перекриття.

Підлоги з полівінілхлоридного і гліфталевого лінолеумів, полівінілхлоридних плиток та інших синтетичних матеріалів миють холодною чи теплою водою.

Не можна допускати висихання мильної води. Її необхідно негайно змивати і насухо витирати підлогу. Чорнильні, іржаві та інші плями, що не зникають при митті, знімають скипидаром, бензином чи наждаковим папером з додаванням льняної олії. Щомісяця підлоги необхідно натирати восковою чи скипидарно-восковою мастикою. Один раз у 2-3 місяці лінолеум рекомендується протирати натуральною оліфою, ретельно витираючи її м'якою ганчіркою.

Для миття підлог зі штучних матеріалів не можна застосовувати гарячу воду, соду, пральний порошок і інші луги, чистити підлоги пемзою чи піском. Це робить лінолеум і плитки ламкими і сприяє ушкодженню їхньої поверхні.

Здуття лінолеумового покриття усувають за допомогою шила з наступним укладанням мішків з гарячим піском, а якщо лінолеум покладений на гумобітумну мастику - прасуванням гарячою праскою через папір.

Ксилолітові підлоги необхідно натирати щомісяця воском чи паркетною мастикою і через кожні 2-3 роки покривати підігрітою оліфою чи олійною фарбою.

Не допускається:

- часте і рясне змочування підлог, що швидко призводить до їх непридатності і надає підвищеної електропровідності;
- застосування вапняно-цементних розчинів, жужільних цементів, гіпсових зв'язувальних при вирівнюванні основи.

Підлоги з керамічних, мозаїчних і цементних плиток необхідно періодично промивати теплою водою. Усі виявлені дефекти підлоги повинні негайно усуватися.

Зруйновані місця в цементних і мозаїчних підлогах зашпаровують шарами тієї самої товщини і з тих самих матеріалів, що і раніше покладені підлоги.

2.1.4 Дах

Під час експлуатації будинку необхідно забезпечувати відсутність:

- дефектів металевих з'єднань у сполученнях дерев'яних конструкцій крокв, гідроізоляції; ураження деревини дереворуйнівними комахами і будинковим грибком, наднормативний прогин риштування, крокв, прогонів;
- у залізобетонних дахах – руйнування поверхні бетону, корозії оголеної арматури, тріщин, патьоків, висолів та ін.;
- у металевих дахах – пошкодження фарбування і корозії металу, особливо у вузлах з'єднання (болти, зварювальні шви, косинки тощо).

Інженерно-технічні працівники виконавця послуг повинні знати вузли несучих конструкцій і стан покрівлі, особливо в місцях сполучення з водостоками, будівельними конструкціями та устаткуванням, що проходить через покрівлю.

До основних дефектів покрівель належать:

- сталеві – корозія, розкриття гребенів і фальців, пробойни і свищі, ушкодження фарбування;

- рулонні – здуття, розриви і пробоїни, місцеві осідання, розшарування рулонного килима, розтріскування покривного шару;

- з окремих елементів (азбестоцементних листів і плиток шиферу, черепиці, гонтових покрівель тощо) – ушкодження, зсув і випадання окремих елементів, ослаблення кріплень покрівлі з риштуванням.

У процесі експлуатації дерев'яних несучих конструкцій необхідно регулярно перевіряти, підтягувати чи замінити болти, тяги, хомути та інші елементи металевих кріплень.

У залізобетонних конструкціях вибоїни, тріщини, оголені частини арматури необхідно розчистити від ослабленого розчину, промити водою і закрити цементним розчином.

При оглядах і поточному ремонті покрівель необхідно користуватися спеціальним взуттям з дотриманням у роботі правил з техніки безпеки.

Металеві покрівлі необхідно фарбувати олійною фарбою (за два рази) чи іншими антикорозійними захисними фарбами. Перед фарбуванням покрівля повинна бути відремонтована і приведена в технічно справний стан. Ушкоджені ділянки фарбування металевої покрівлі необхідно відновити, не чекаючи чергового загального фарбування.

Металеву покрівлю фарбують у суху погоду.

М'які покрівлі, що не мають захисних покривних шарів, один раз у 3-6 років покривають захисним шаром (фарбою або мастикою з втопленими у неї дрібним гравієм чи грубозернистим піском тощо).

До ремонту покрівельного матеріалу необхідно привести в технічно справний стан несучі конструкції, устаткування (телеантени, витяжки та ін.) і водовідвідні елементи даху.

При усуненні дефектів покрівель з листової сталі несправні фальци ущільнюють, зашпаровують суриковою замазкою, на свищі ставлять латки, а пошкоджені покрівельні листи замінюють.

При усуненні дефектів покрівель з окремих елементів, як правило, змінюють ушкоджені елементи чи окремі ділянки покрівлі, а для запобігання

задуванню снігу взимку в горищні приміщення стики промащують. У гонтових дерев'яних покрівлях необхідно дотримуватися необхідного напуску елементів покрівельного матеріалу.

При усуненні дефектів покрівель з рулонних матеріалів полотнища, що відшарувалися, приклеюють у сполученнях зі стінами, вентиляційними шахтами та ін., рулонну покрівлю заводять у видри і захищають фартухом з оцинкованої сталі, захисний шар відновлюють, а в сполученнях з радіо-, телеантенами встановлюють спеціальні гільзи.

Покрівлю замінюють тільки в суху погоду. Цей процес не переривають до закінчення робіт. Необхідні матеріали заготовлюють і доставляють на об'єкт заздалегідь.

У будинках, що мають більше двох поверхів, за периметром покрівлі до зовнішніх водовідводів необхідно встановити ґратчасті металеві огороження чи петлі, до яких під час ремонтних робіт робітники кріплять монтажні пояси.

Після закінчення ремонтних робіт з покрівлі видаляють будівельні матеріали, що залишилися, і сміття.

При ремонті з підвісних колисок чи інших причіпних пристроїв необхідно перевірити надійність кріплень карнизів, крокв, мауерлатів і інших несучих елементів поблизу карниза до капітальних конструкцій стін, даху, перекриттів.

Не допускається:

- змінювати конструкцію несучих елементів даху без проекту;
- встановлювати на дахах без проекту транспаранти, світлові реклами.

При огляді горищних приміщень необхідно перевірити:

- стан зовнішніх дверей та люків;
- стан слухових вікон і жалюзі;
- температурно-вологісний режим;
- наявність ходових дощок уздовж приміщення і між слуховими вікнами на покрівлі крутого даху;
- стан ізоляції трубопроводів.

Слухові вікна повинні бути обладнані зйомними жалюзіями і відкриті протягом весняного і літнього періодів.

З настанням холодів і дощів жалюзі знімають, а вікна закривають. У цей час слухові вікна відкривають тільки в суху погоду для провітрювання. Горищні приміщення з покрівлею підвищеної повітронепроникності (черепичної, етернітової та ін.) можна не провітрювати.

Горищне приміщення необхідно утримувати в чистоті. Перебувати в горищному приміщенні і на покрівлі дозволяється лише працівникам виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій.

Двері і люки в горищні приміщення повинні бути закриті на замок. Один комплект ключів від дверей повинен зберігатися у виконавця послуг, другий – у двірника.

Брандмауерні двері закривають тільки на засув.

При огляді безгорищних дахів необхідно перевірити:

- наявність мокрих і темних плям на поверхні стель;
- місця сполучення покрівлі з виступальними конструкціями та устаткуванням на даху з водовідвідними пристроями;
- стики між полотнищами, захисний шар і стан рулонного покриття.

Крім запланованих оглядів, безгорищні дахи оглядають при стійких температурах зовнішнього повітря нижче - 20 град. С і в кінці зими.

До основних дефектів, що виникають при експлуатації безгорищних дахів, належать:

- промерзання окремих ділянок, особливо в місцях сполучення з зовнішніми стінами;
- конденсаційне зволоження утеплювача конструкцій;
- корозія сталевих закладних деталей;
- протікання даху.

Заміну пароізоляції та утеплювача, а також просушування даху виконують згідно з проектом виконання робіт.

При капітальному ремонті безгорищних дахів рекомендується їх переобладнати прохідними підлогами чи прохідними вентиляльованими горищами.

З появою непрямих ознак корозії (іржаві патьоки, деформації та ін.) необхідно перевірити стан сталевих закладних деталей (особливо забезпечують кріплення карнизних елементів до стін чи перекриття) шляхом вибіркових розкриттів вузлів.

2.1.5 Водовідвід і очищення дахів від снігу

При огляді водовідвідних улаштувань з особливою увагою потрібно проконтролювати:

- справність і чистоту жолобів та водоприймальних лійок, а також місця сполучення їх із покрівлею;
- кріплення ринв до стін будинку, щільність з'єднань окремих ланок труб;
- стан водовідвідних пристроїв після злив;
- стан антикригових систем з електрокабельним підігрівом.

Огляд водовідвідних улаштувань повинні виконувати особи, які мають спеціальну підготовку.

До основних дефектів водовідвідних пристроїв належать:

- при влаштованому зовнішньому водовідводі – порушення стиків між окремими елементами ринв і покрівлею, скупчення бруду в настінних жолобах, утворення полоїв у жолобах, лійках і трубах;
- при неорганізованому зовнішньому водовідводі – протікання через місця сполучення лійок з покрівлею, засмічення і замерзання відкритих випусків, руйнування водовідвідних лотків, протікання через стикові з'єднання водоприймального стояка, втрата пружності компенсаторних пристроїв.

Щоб уникнути вищезазначених дефектів, необхідно вчасно замінювати окремі лійки, коліна, відмітки і ланки ринв, а при встановленні ретельно пофарбувати з зовнішньої і внутрішньої сторони.

Несправності водовідвідних пристроїв усуваються в терміновому порядку.

Внутрішні водостоки з дахів повинні безперебійно відводити дощові і талі води. При огляді системи внутрішніх водостоків необхідно перевіряти:

- щільність і якість примикання гідроізоляційного килима до водоприймального стовпчика;
- міцність кріплення водоприймальних лійок до покриття;
- забруднення ґрат водоприймальних лійок;
- правильність роботи компенсаторів;
- стан і герметичність стиків трубопроводів;
- надійність і правильність кріплення стояків і водовідвідних трубопроводів;
- правильність приєднання трубки аварійного водозливу до стояка внутрішнього водостоку і зміцнення стояка на горищному перекритті.

Перед настанням морозів і після танення снігу необхідно прочищати верхні ділянки стояків внутрішніх водостоків. Прочищення з дахів роблять йоржем (круглою щіткою), прикріпленим до довгої тички. Нижні ділянки стояків прочищають через ревізії.

Сальникову набивку компенсаторів необхідно змінювати щорічно.

Узимку талі води в будинках з відкритим випуском внутрішнього водовідводу відводять у каналізацію.

З'єднання трубопроводу з цокольною стіною панеллю обов'язково утеплюють, а проти оголовків випусків улаштовують бетонні водовідвідні лотки.

Гідравлічний затвор прочищають і промивають навесні і восени.

Кріпити устаткування до прийомних лійок забороняється.

Гідроізоляційний килим даху в місцях примикання до водоприймальної лійки ремонтують у сухий і теплий час року.

Промоклу теплоізоляцію в зоні водоприймальної лійки безгорищних дахів необхідно сушити і замінити, а гідроізоляційний килим відновлювати.

При прийманні в експлуатацію жилих будинків із внутрішніми водостоками необхідно провести випробування системи (протягом 10 хв.), наповнюючи її водою до рівня найвищої відмітки водоприймальної лійки. Витік води із системи не допускається. Результати випробування фіксують в акті.

При скиданні снігу з даху необхідно стежити за тим, щоб не ушкоджувалися електричні і телефонні проводи, а також зелені насадження. Прилеглу до будинку територію необхідно обгороджувати, а на ділянках з інтенсивним пішохідним рухом ставити чергового.

Забороняється очищати від снігу пологоскатні залізобетонні дахи з внутрішнім водостоком, тому що вони мають достатній запас міцності, а очищення дахів може привести до руйнування гідроізоляційного килима. Очищати такі дахи слід тільки при протіканні на окремих ділянках, дотримуючись при цьому крайньої обережності.

Дах з зовнішнім водовідводом необхідно періодично очищати від снігу, не допускаючи нагромадження його до товщини 30 см. При заledenінні звисаючих і водовідвідних пристроїв у відлигу сніг скидають і при меншій товщині. На покрівлях з ухилом більше 45 град. (черепичних, гонтових, дранкових), а також на шиферних сніг очищають тільки в тих місцях, де він затримується (у розжолобках над карнизами та ін.).

Очищення снігу і льоду (бурульок) з дахів можна доручати тільки працівникам, які пройшли навчання з техніки безпеки при роботі на дахах.

При очищенні снігу з даху необхідно:

- використовувати тільки дерев'яні лопати;
- не використовувати сталеві лопати і ломи;
- особливу увагу приділяти прибиранню снігу в період відлиги;
- після очищення даху від снігу обов'язково перевірити її стан і в разі потреби виконати ремонт ушкоджених ділянок.

2.1.6 Вікна і двері

Під час експлуатації будинку необхідно забезпечити:

- контроль стану віконних і дверних коробок, кріплення їх до стін, віконних плетінь і дверних полотен (правильність навішення і якість віконних і дверних приладів, а також плетінь кватирок, фрамуг тощо);
- засклення віконних плетінь, балконних і входних дверей;
- закладання в стіни підвіконних дощок;
- обрамлення дверних і віконних прорізів (лиштв, відливів тощо);
- фарбування віконних і дверних плетінь;
- підготовку до зими зовнішніх дверей і вікон;
- ремонт дерев'яних дверей і вікон у місцях, підданих зволоженню, а також пошкоджених дереворуйнівними комахами і будинковими грибками.

Крім того, у спарених віконних плетіннях і балконних дверях необхідно звертати увагу на стан стяжних гвинтів, з'єднання зовнішніх і внутрішніх плетінь, стопорів чи металевих рейок, що служать для закріплення плетінь у потрібному положенні, вентиляційних приладів, ущільнювальних прокладок (наприклад, силіконових) між плетіннями та у притворах, кріплення скла до плетінь, випусків для конденсату в міжрамному просторі, обладнання дверей пристроями для самозачинення і їх працездатність.

Основні дефекти, що виникають у процесі експлуатації вікон і дверей: нещільності між стінами та віконними чи дверними коробками та у притворах плетінь і дверей, руйнування замазки у фальцах і відшарування штапиків, промерзання фільонок балконних дверей, підвищена повітропроникність і проникнення атмосферної вологи через заповнення віконних прорізів, нещільне з'єднання між собою зовнішніх і внутрішніх плетінь, відсутність чи зношеність ущільнювальних прокладок у притворах плетінь (полотен), відсутність чи забруднення отворів у віконних коробках для відводу назовні конденсату, що утворюється в міжрамному просторі між плетіннями, заledenіння приточних отворів вентиляційних приладів, встановлених під підвіконнями (у великопанельних будинках), зношеність чи відсутність ущільнювальних прокладок, загнивання деревини чи її ураження дереворуйнівними

комахами, розсихання, короблення плетінь і полотен, малий ухил і відсутність закладення країв віконних зливів, ушкодження засклення, несправність чи відсутність віконних та дверних приладів, відшарування і руйнування фарбування вікон та дверей.

При високій повітропроникності і проникненні атмосферної вологи через шви між стіною і коробкою їх ущільнюють просмоленим чи змоченим у цементному молоці клоччям і зашпаровують цементним розчином чи герметизувальними матеріалами. Заповнення віконних і дверних прорізів та їх елементи, що згнили, замінюють новими, попередньо обробленими антисептиком.

Залежно від характеру і розміру загнивання чи несправності віконних та дверних заповнень потрібно:

- замінити бруски обв'язок і горбильки;
- переклеїти плетіння та дверні полотна, що розсохлися, чи фільонки в них і зміцнити косинцями чи іншими накладками в місцях сполучення;
- перенавішувати провисаючі двері і вікна, замінити чи відремонтувати в них петлі;
- підігнати плетіння та полотна;
- врізати додаткову кватирку, поставити відливи, переставити чи відремонтувати підвіконні дошки та ін.

Фарбувати віконні плетіння та дверні полотна потрібно не рідше ніж через 6 років. При необхідності, але не рідше ніж два рази на рік, потрібно очищати від забруднення та мити скло вікон і дверей під'їздів. Усі металеві деталі вхідних дверей фасаду необхідно регулярно чистити.

Ушкоджену штукатурку, що відшарувалася, видаляють за периметром дверних і віконних прорізів, а укуси знову штукатурять по сітці чи з насічкою поверхні стін.

Для захисту вхідних дверей від ударних ушкоджень до підлоги прибивають дверні установи. Скло вхідних дверей та сходових кліток

встановлюють на еластичних прокладках. Скло рекомендується армувати чи обгороджувати ґратами.

Перед початком опалювального сезону вікна та балконні двері необхідно підготувати до зими – установити зимові глухі плетіння, зняті на літо, вимити скло вікон і дверей, зміцнити ослабле та замінити розбите скло, щільно пригнати один до одного і до коробок плетіння і полотна, перевіривши і виправивши дверні пружини, у місцях продування встановити утеплювальні прокладки, очистити фальці від замазки, що залишилася, тощо.

При промерзанні спарених балконних дверей потрібно укласти між фільонками утеплювач (антисептований оргаліт, мінеральна повсть та ін.) і щільно закріпити стулки дверей стяжками.

Не допускається:

- замазувати і заклеювати папером створні частини спарених плетінь і балконних дверей узимку при відсутності в них кватирок чи фрамуг, що відкриваються;
- застосовувати для сушіння міжрамних просторів вікон з роздільними плетіннями сірчану кислоту, хлорне вапно та інші гігроскопічні матеріали.

2.1.7 Сходові клітки і світлові ліхтарі

Під час експлуатації жилого будинку повинен перевірятися стан таких елементів: сполучень площадок та маршів між собою і зі стінами, сталевих закладних деталей, кріплення поручнів, поверхонь сходів, стін металевих кліток, внутрішніх панельних стін із закладеними інженерними комунікаціями (водопровід, каналізація, внутрішній водостік, електрокабель та ін.).

Основні дефекти, що виникають при експлуатації кам'яних і залізобетонних сходових кліток: корозія металевих косоурів та площадкових балок, наднормативні прогини сходових кліткових площадок і східців, нещільне прилягання маршів та площадок до стін, ослаблення кріплень поручнів та ушкодження огорожень, руйнування і відшарування

оздоблювального покриття східців і площадок (керамічної плитки, мармурової крихти та ін.).

Металеві елементи сходових кліток необхідно періодично фарбувати.

Посилення косоурів, маршів, площадок та інших несучих елементів сходових кліток виконують за проектом виконання робіт.

Тріщини, поглиблення, вм'ятини, вибоїни та сколи в залізобетонних і цегляних конструкціях сходових кліток усувають при їх виявленні. Сколи у валиках проступів замінюють готовими вставками чи бетонують на місці в залізобетонних елементах, а в цегляних замінюють вставками з цегли.

Для захисту бетонних проступів сходових східців від механічних ушкоджень і стирання в окремих випадках можна наклеювати полівінілхлоридні накладки.

Ушкоджені керамічні плитки, що відшарувалися, на сходових площадках замінюють відразу ж при виявленні дефектів.

Нещільності і зазори в конструкціях сходів зашпаровують розчином. Сходові поручні, що розхиталися, зміцнюють закладанням стійок у гнізда сірчаним чи цементним розчином, зварюванням металевих планок і упорів.

Кріплення огорож, запобіжних ґрат на вікнах, огорожень ліфтів та інших елементів сходових кліток, що забезпечують безпеку людей, необхідно систематично перевіряти, а виявлені дефекти усувати.

При огляді дерев'яних східців особливу увагу необхідно звертати на стан сходових площадок, східців, кріплення поручнів і огорож, на міцність кріплення тятив до балок, що підтримують сходові площадки, а також на появу дереворуйнівних комах і будинкових грибків.

До основних дефектів, що зустрічаються при експлуатації дерев'яних сходових кліток, належать такі:

- ураження деревини будинковими грибками та дереворуйнівними комахами;
- наднормативний прогин дерев'яних несучих елементів сходових кліток (косоурів, площадок і консольних балок);

- порушення міцності сполучення тятив, косоурів, поруччя, балок, площадок.

Обгороджувальні несучі конструкції сходових кліток необхідно періодично фарбувати.

При огляді світлових ліхтарів контролюють:

- примикання скла до металевого і дерев'яного плетіння;
- фарбування плетіння ліхтарів;
- загнивання деревини чи корозію металу плетіння;
- стан несучих конструкцій ліхтарів.

До основних дефектів, що виникають при експлуатації світлових ліхтарів, належать:

- корозія металевого плетіння та несучих елементів ліхтарів;
- ураження дереворуйнівними комахами та будинковими грибками дерев'яного плетіння і несучих елементів ліхтарів;
- розбите скло, відсутність ущільнювальних прокладок, а також замазки та штапиків для кріплення скла.

2.1.8 Печі

Під час експлуатації будинку необхідно стежити та перевіряти стан:

- кладки печей на наявність тріщин та щілин у зовнішніх стінах печей і сліди кіптяви на них;
- протипожежних перегородок у дерев'яному та інших спалимих перекриттях, паливника, колосникових ґрат, топкової арматури, передпаливних листів;
- щільність притвору дверей топки, укладання чавунних обрамлень у кухонних плитах і наявність повного комплекту кружків;
- кладки димарів та каналів;
- ковпака і парасолів над димарями, духової шафи в кухонних плитах, перекидних лежаків, місць їх з'єднань з димовими каналами чи трубами;
- зовнішніх стінок лежаків, надійність основи під лежаками.

Під час експлуатації будинку необхідно знати такі норми і правила:

- між стінами зі спалимих матеріалів, перегородками та плитами, печами і димоходами відступи мають бути шириною не менше 38см (мінімальна ширина відступів від стін з неспалимих матеріалів 7см);

- між стелею зі спалимих чи напівспалимих матеріалів і верхом печі відступи мають бути шириною 35-45см;

- конструкції зі спалимих чи напівспалимих матеріалів, що примикають до печей і димарів, повинні мати оброблення з неспалимих матеріалів шириною не менше 38см і товщиною не менше товщини конструкції, що примикає (при ізоляції з боку конструкції зі спалимих матеріалів укладається шар азбесту чи два шари повсті, просоченої глиняним розчином, ширина укладки може досягати до 25см).

Виявлені при огляді печей порушення протипожежних вимог усувають негайно.

Старі кімнатні печі і кухонні плити при перекладці замінюють більш сучасними конструкціями.

Димоходи і грубні димарі очищують від сажі перед початком опалювального сезону, а протягом сезону не рідше одного разу в 3 місяці.

Необхідно вчасно виконувати такий ремонт:

- відновлення зруйнованих димових каналів з частковим розбиранням і перекладкою печей;

- заміну перегорілої кладки стінок печей, а стінок паливника - кладкою з вогнетривкої чи добірної червоної цегли;

- зміцнення чи заміну прогорілих колосників і непридатних грубних приладів (топкових і піддувальних дверей, засувок, в'юшок, прочисних дверцят, ґрат і т. ін.);

- заміну непридатних топкових листів новими розміром не менше 50х70см;

- промазку тріщин у кладці та місцях закладення приладів;

- перекладку та оштукатурювання протипожежних перегородок і димових труб зі зміцненням парасолів, колосників тощо.

Не допускається:

- користуватися печами і плитами, що мають наскрізні тріщини, несправні дверцята;
- сушити і тримати дрова, вугілля та інше паливо на грубках і кухонних плитах, а також біля топок печей;
- користуватися для розпалювання легкозаймистими рідинами (гасом, бензином та ін.);
- топити печі дровами більше 3 год. (за винятком печей тривалого горіння);
- закривати засувки в печах до повного згоряння палива;
- залишати без догляду печі та плити під час топки;
- користуватися тимчасовими печами без належного дозволу;
- використовувати як димоходи вентиляційні канали;
- кріпити до димарів радіо- і телеантени;
- влаштовувати в горищних приміщеннях горизонтальні лежаки та інші отвори біля димаря.

2.2. Утримання окремих приміщень будинків і споруд

2.2.1 Утримання допоміжних приміщень житлового будинку

Утримання допоміжних приміщень включає:

- технічне обслуговування (планові, позапланові огляди, підготовку до сезонної експлуатації, поточний ремонт конструктивних елементів та інженерних систем і будинкового обладнання);
- заходи, що забезпечують нормативно-вологісний режим допоміжних приміщень;
- обслуговування сміттєпроводів;
- обслуговування автоматичних замикальних пристроїв, входних дверей;
- обслуговування ліфтового обладнання;

- обслуговування системи протипожежного водопроводу, пожежогасіння та димовидалення;

- обслуговування допоміжних приміщень, спрямоване на комфортне обслуговування мешканців.

У допоміжних приміщеннях жилого будинку повинен забезпечуватися:

- справний стан будівельних конструкцій, опалювальних приладів і трубопроводів;

- належний санітарний, протипожежний стан;

- нормативний температурно-вологісний режим.

Вікна і двері допоміжних приміщень повинні мати щільно пригнані стулки з установкою ущільнювальних прокладок.

Допоміжні приміщення повинні:

- регулярно провітрюватися за допомогою кватирок, фрамуг або стулок вікон на першому і верхньому поверхах одночасно, а також через вентиляційні канали і шахти;

- мати температуру повітря і повітрообмін відповідно до встановлених вимог.

Освітленість штучним світлом допоміжних приміщень повинна прийматися за встановленими нормами.

Фарбування допоміжних приміщень допускається робити високоякісними, безводними сумішами; поверхні, пофарбовані малярськими, безводними сумішами, повинні мати однотонну глянсову або матову поверхню.

Не допускається просвічування раніше нанесених шарів фарби, відшарування, плями, патьоки. Не допускається в місцях сполучення поверхонь, викривлення ліній, зафарбування високоякісного фарбування в різні кольори.

Періодичність ремонту допоміжних приміщень визначається власником жилого будинку.

У дерев'яних жилих будинках стіни і стелі сходових клітин та коридорів із внутрішнього боку слід штукатурити або обробляти вогнезахисною сумішшю.

Зовнішні вхідні двері в під'їзди і сходові клітки повинні мати самозамикальні пристрої (доводники), а також обмежувачі ходу дверей (зупини).

Для зниження тепловтрат і шуму від ударів вхідних дверей за відсутності самозамикальних пристроїв, у притворах дверей слід встановлювати пружні ущільнювальні прокладки.

На майданчику перед зовнішніми вхідними дверима рекомендується встановлювати решітки і металеві штахети для очищення взуття від бруду і снігу.

Зовнішні майданчики біля вхідних дверей і тамбури сходових кліток слід систематично очищати від снігу і намерзлого льоду.

У багатоповерхових будинках (десять поверхів і вище) двері на сходові клітки, які не задимляються, повинні бути без запірних пристроїв. Входи зі сходових кліток на горище або покрівлю (при безгорищних дахах) повинні відповідати установленим вимогам будівельних норм.

Використання допоміжних приміщень для розміщення майстерень, комор та інших завдань не допускається. Під маршем сходів у першому і цокольному поверхах допускається обладнання тільки приміщень для вузлів управління центрального опалення, водомірних вузлів і електрощитів, що захищаються неспаленими перегородками.

Розміщення у допоміжних приміщеннях побутових речей, обладнання, інвентарю та інших предметів не допускається. Входи на сходові клітки і горища, а також підходи до пожежного обладнання й інвентарю не повинні бути захаращеними.

При виявленні несправностей газових труб, що виходять у допоміжні приміщення, необхідно негайно повідомити в аварійну службу, організації з експлуатації газового господарства й одночасно організувати інтенсивне провітрювання сходових кліток.

Шафи з електрощитовими і електровимірювальними приладами, електромонтажні ніші, що містяться у допоміжних приміщеннях, повинні бути завжди закриті.

2.2.2 Особливості утримання горищ та технічних поверхів

На горищах та технічних поверхах повинен забезпечуватися:

- температурно-вологісний режим горищних приміщень, що перешкоджає випаданню конденсату на поверхні захисних конструкцій;
- доступ до всіх елементів і чистота горищного приміщення.

Горищні приміщення повинні мати необхідний температурно-вологісний режим:

- у холодних горищах – із розрахунку, що унеможливорює конденсацію вологи на захисних конструкціях (але не вище +4 град. С від температури зовнішнього повітря);

- у теплих горищах – із розрахунку, але не нижче +12 град. С

Горищні приміщення повинні мати ходові дошки і приставні драбини для виходу на дах, а також двері і люки з щільно пригнаними стулками.

Горищні приміщення не повинні бути захащені будівельним сміттям, домашніми й іншими речами та обладнанням.

Вхідні двері або люки (для горищних приміщень із запасними, напірними і розширювальними баками) виходу на покрівлю повинні бути утеплені, обладнані ущільнювальними прокладками, завжди замкнені (один комплект ключів зберігається в чергового диспетчера ОДС або кімнаті техніка-майстра виконавця послуг, а другий – у консьєржа чи двірника), про що робиться відповідний напис на люку чи дверях.

Вхід у горищне приміщення і на дах дозволяється тільки працівникам виконавця послуг, безпосередньо відповідальним за технічний нагляд, і тим, котрі виконують ремонтні роботи, а також працівникам експлуатаційних організацій, обладнання яких розміщене на даху й у горищному приміщенні.

У теплих горищах слід проводити:

- прибирання приміщень від сміття не рідше одного разу на рік з очищенням сталевих сіток на оголовках вентиляційних каналів і на вході витяжної шахти;

- дезінфекцію всього об'єму горищного приміщення у разі появи комах;
- фарбування димових труб, стін, стелі і внутрішніх поверхонь вентиляційних шахт.

Використання горищних приміщень під майстерні, для сушіння білизни і під складські приміщення не допускається.

2.2.3. Особливості утримання підвалів і технічних підвалів

У підвалах і технічних підвалах повинен забезпечуватися:

- температурно-вологісний режим приміщень підвалів і технічних підвалів, що перешкоджає випаданню конденсату на поверхнях огорожувальних конструкцій;

- доступ до всіх елементів підвалу і технічного підвалу і чистота;
- захист приміщень від проникнення тварин: гризунів, кішок, собак;
- належне освітлення підвальних приміщень.

Підвали і технічні підвали повинні мати температурно-вологісний режим відповідно до встановлених вимог.

Підвали і технічні підвали повинні провітрюватися регулярно протягом усього року за допомогою витяжних каналів, вентиляційних отворів у вікнах і цоколі або інших пристроїв при забезпеченні не менше ніж одноразового повітрообміну.

Продукти в цоколях будинків мають бути відкритими. Провітрювання підвалу слід проводити в сухі і неморозні дні.

У разі випадання на поверхнях конструкцій конденсату або появи цвілі необхідно усунути джерела зволоження повітря і забезпечити інтенсивне провітрювання підвалу або технічного підвалу через вікна і двері, встановлюючи в них дверні полотна і віконні рами з ґратками або жалюзі.

У підвалах і технічних підвалах із глухими стінами за необхідності слід пробити в цоколі не менше двох вентиляційних отворів у кожній секції будинку, розмістивши їх у протилежних стінах і обладнавши жалюзійними ґратками або витяжними вентиляторами.

Вхідні двері в технічний підвал, підвал повинні бути замкнені (ключі зберігаються у виконавця послуг, про місце зберігання робиться спеціальний напис на дверях).

Доступ представників виконавця послуг до транзитних інженерних комунікацій, що проходять через приміщення, повинен бути забезпечений у будь-який час доби.

Використовувати технічні підвали та підвали не за призначенням забороняється.

На всі прорізи, канали й отвори технічного підвалу повинні бути встановлені сітки (розмір вічка 0,5 см), що захищають будинки від проникнення гризунів.

2.3. Озеленення

Озеленення території виконується після її очищення від залишків будівельних матеріалів, сміття, прокладання підземних комунікацій і споруд, доріг, проїздів, тротуарів, обладнання майданчиків і огорож.

На прибудинковій території повинен забезпечувати належний догляд за зеленими насадженнями.

Не слід здійснювати посадку дерев, що засмічують територію і повітря під час плодоношення.

Наповнення водою наявних на прибудинковій території водоймів і басейнів, приведення в дію водограйчиків слід робити навесні при настанні середньоденної температури повітря за минулі 5 днів понад 17 град. С.

Про масову появу на зелених насадженнях шкідників рослин і хвороб виконавець послуг повинен довести до відома міських станцій із захисту

зелених насаджень і вживати заходів боротьби з ними відповідно до вказівок спеціалістів.

Від'єднання тимчасової водопровідної мережі і випуск із неї води, спуск води з басейну, зняття й укриття скульптури слід здійснювати при настанні нічних і ранкових приморозків із температурою повітря мінус 2 град. С і нижче.

Складати матеріали на ділянках, зайнятих зеленими насадженнями, засмічувати квітники, газони і доріжки відходами й ушкоджувати зелені насадження, прив'язувати до дерев мотузки і проводи, підвішувати гамаки, прикріплювати рекламні щити та ін. не допускається.

Власники озелених територій зобов'язані:

- забезпечити збереження, утримання та відновлення зелених насаджень;
- у літню пору й у суху погоду поливати газони, квітники, дерева і чагарники;
- не допускати витоптування газонів і складування на них будівельних матеріалів, піску, сміття, снігу, сколів льоду та ін.;
- нові посадки дерев і чагарників, перепланування зі зміною мережі доріжок і розміщенням обладнання здійснювати тільки за проектами, узгодженими в установленому законодавством порядку із дотриманням агротехнічних умов;
- в усіх випадках вирубування і пересаджування дерев і чагарників, здійснюваних у процесі утримання і ремонту, проводити відповідно до законодавства;
- за наявності водойм на озелених територіях утримувати їх у чистоті і проводити їх капітальне очищення не менше одного разу на 10 років;
- організовувати роз'яснювальну роботу серед населення про необхідність дбайливого ставлення до зелених насаджень;
- вести облік та складати реєстр зелених насаджень за площею, видовим складом, віком і станом.

На озелених територіях забороняється:

- складувати будь-які матеріали;

- застосовувати чистий торф як рослинний ґрунт;
- улаштовувати звалища сміття, снігу і льоду, за винятком чистого снігу, отриманого від розчищення садово-паркових доріжок;
- використовувати роторні снігоочисні машини для перекидання снігу на насадження, використання роторних машин для прибирання озелених вулиць і площ допускається лише за наявності на машині спеціальних спрямувальних пристроїв, що запобігають потраплянню снігу на насадження;
- скидати сніг із дахів на ділянки, зайняті насадженнями, без ужиття заходів, що забезпечують цілість дерев і чагарників;
- спалювати листя, змитати листя в лотки в період масового листопаду, засипати ними стовбури дерев і чагарників (доцільно їх збирати в купи, не допускаючи рознесення вулицями, прибирати у спеціально відведені місця для компостування або вивозити на звалище);
- посипати хімічними препаратами, не дозволеними для використання, тротуари, проїзні і прогулянкові дороги та інші покриття;
- скидати послід та інші забруднення на газони;
- ходити, сидіти і лежати на газонах (крім лугових), улаштовувати ігри;
- розпалювати вогнища і порушувати правила протипожежної безпеки;
- підвішувати на деревах гамаки, гойдалки, мотузки для сушіння білизни, забивати в стовбури дерев цвяхи, прикріплювати рекламні щити, електропроводи, електрогірлянди з лампочок, прапорцеві гірлянди, колючий дріт та інші огороження, що можуть пошкодити дерева;
- добувати з дерев сік, смолу, робити надрізи, написи, інші механічні пошкодження;
- проїзд і стоянка автомашин, мотоциклів та інших видів транспорту (крім транзитних доріг загального користування і доріг, призначених для експлуатації об'єкта);
- випас свійських тварин.

Нові посадки, особливо дерев на прибудинкових територіях, слід проводити за проектами в установленому порядку.

РОЗДІЛ 3. УТРИМАННЯ ТЕХНІЧНОГО ОБЛАДНАННЯ БУДИНКІВ ТА ЇХ ЕКСПЛУАТАЦІЯ В ОСОБЛИВИХ УМОВАХ

3.1. Центральне опалення і гаряче водопостачання

Система центрального опалення жилого будинку в опалювальний сезон повинна працювати безперебійно і забезпечувати нормативну температуру повітря у всіх приміщеннях при мінімальній витраті палива.

Для обслуговування системи опалення необхідно знати і виконувати:

- ♦ чинні нормативно-правові акти з питань, що стосуються опалення жилих будинків;
- ♦ **ці Правила**;
- ♦ державні будівельні норми.

Для забезпечення безперебійної роботи системи опалення робітнику, що обслуговує системи, необхідно знати і виконувати таке:

- знати систему опалення за кресленнями і в натурі (при відсутності креслень керівництво організації, що веде технічну експлуатацію системи опалення, повинне забезпечити одержання чи складання виконавчих креслень);
- ознайомити мешканців будинку з правилами користування квартирними нагрівальними приладами, а також з заходами, прийнятими при аваріях у системі, і стежити за виконанням **цих Правил** та заходів;
- регулярно стежити за записами в змінному журналі, що фіксує стан опалення котлів і котлового устаткування, а також витрати палива;
- вчасно усувати виявлені несправності та відхилення в роботі системи тепlopостачання; не допускати перевитрати палива і домагатися його економії.

У приміщенні котельні чи теплового вузла на стіні чи в зручному для користування місці повинні бути вивішені:

- схеми систем опалення будинків з нумерацією стояків, запірно-регулювальної арматури, повітрозбірників. У схемах повинно бути зазначено,

як користуватися цією арматурою при наповненні, підживленні та спорожнюванні системи;

- графік температури гарячої та зворотної води в залежності від температури зовнішнього повітря;

- добовий графік витрати палива в залежності від температури зовнішнього повітря;

- графік роботи обслуговуючого персоналу;

- номери телефонів та адреси аварійних служб, що обслуговують обладнання та енергопостачання котельні чи теплову вузлу, швидкої медичної допомоги, пожежної охорони;

- правила внутрішнього розпорядку в котельні чи теплову вузлу.

Скарги і зауваження на несправності та недоліки в роботі системи опалення (недогрів, перегрів, шум від роботи устаткування тощо) заносять у спеціальний журнал, у якому повинна бути інформація щодо їх усунення. Виконання робіт з усунення скарг щотижня перевіряє інженер організації, що здійснює експлуатацію систем теплопостачання.

До закінчення опалювального сезону складають опис несправностей системи опалення, що підлягають усуненню в неопалювальний сезон.

Опис необхідно вести регулярно, тому що він є основою для складання переліків ремонтних робіт, профілактики і підготовки систем до наступного опалювального сезону.

Для підготовки опалювальної системи до ремонту чи пуску в експлуатацію виконують такі роботи:

- при необхідності ретельно промивають систему опалення (дуже забруднені системи рекомендується промивати із застосуванням стисненого повітря);

- очищають приміщення котельні і складу палива від сміття, шлаку і сторонніх предметів;

- очищають поверхні нагрівання котлів, димоходи, колосникові ґрати, зольники, борови і димар від золи і сажі;

- знімають і забезпечують збереження ременів передач від двигунів;
- очищають від бруду і змащують ходові частини двигунів насосів і вентиляторів;
- заповнюють систему чистою водою з температурою 80-85 град. С;
- випускають повітря із системи і закривають засувки;
- знімають термометри і манометри, засоби обліку та регулювання споживання води і теплової енергії, повіряють та забезпечують їх збереження;
- закривають шибери, лази і дверцята топок.

Перед початком опалювального сезону перевіряються:

- справність світлової і силової електропроводок у котельні і тепловому пункті, арматури, засобів обліку та регулювання споживання води і теплової енергії, пускової апаратури і світильників перед кожним котлом, у проходах між котлами, у машинному відділенні, перед усіма контрольно-вимірювальними приладами та в складі палива;

- наявність і стан низьковольтних (до 12 В) переносних електричних ламп на гнучкому шнурі, газових ліхтарів типу "кажан" чи переносних світильників, що працюють від акумуляторів;

- наявність протипожежного устаткування та аптечок, написів про заборону входу в котельню чи тепловий пункт стороннім особам, ваг чи мірної тари для зважування палива, що витрачається за зміну, а також термометрів, установлених поблизу котельні на північному боці будинку на висоті 2,5 м від поверхні землі;

- справність дверних запорів у приміщеннях котелень і теплових пунктів, де немає постійних чергових.

Під час технічної експлуатації системи опалення необхідно:

- регулярно проводити профілактичні огляди і поточний ремонт системи;
- готувати документацію для своєчасного проведення капітального ремонту і вчасно його проводити.

Електричне освітлення в приміщеннях, де проводять профілактичні огляди і ремонт систем опалення, повинне перебувати в справному стані. Вимикачі освітлення розміщують при вході.

Спуск води із системи центрального опалення в період опалювального сезону допускається при аварії, якщо вимикання окремих відгалужень не забезпечує можливості її ліквідації, а також якщо температура води в зворотній магістралі знижується до 5 град. С при температурі зовнішнього повітря нижче 0°C.

На засувках колекторів гарячої і зворотної магістралей повинні бути таблички з написами, що пояснюють, до якої системи і до якої магістралі ці засувки належать. У місцях приєднання стояків до магістралей на кожному стояку повинна бути встановлена табличка з його проектним номером (для систем з нижнім розведенням у підвалі, для систем з верхнім розведенням – у підвалі і на горищі).

За відсутності автоматичних повітровідводів повітря в системах з верхнім розведенням випускають через повітрозбірник (не рідше одного разу в 2 тижні). Роботу автоматичних повітровідводів перевіряють щомісяця. У системах з нижнім розведенням випуск повітря нагрівальних приладів верхніх поверхів здійснюється при пуску системи. Протягом опалювального сезону контролюють наявність повітря в приладах верхніх поверхів.

Системи гарячого водопостачання жилого будинку повинні забезпечувати безперебійне подання гарячої води розрахункової температури з мінімальними витратами тепла.

Під час обслуговування системи гарячого водопостачання необхідно:

- знати систему гарячого водопостачання за кресленнями і в натурі (за відсутності креслень керівництву організації необхідно їх одержати чи скласти);
- ознайомити мешканців будинку з заходами щодо забезпечення безперебійної роботи системи, а також заходами, застосовуваними при аваріях, і стежити за виконанням цих правил і заходів;

- своєчасно та якісно усувати несправності системи.

Для поліпшення гідравлічного режиму систем і забезпечення необхідної витрати гарячої води у водорозбірних приладах встановлюється металева діафрагма з центральним отвором у залежності від типу приладів і гарантійного тиску на введенні.

На трубопроводах до окремих груп санітарних приладів і на підводках до газових водонагрівачів установлювати діафрагми забороняється.

При ремонті трубопроводів системи гарячого водопостачання дозволяється застосовувати тільки оцинковані труби (категорично забороняється застосовувати чорні газові), з'єднувати труби тільки на різьбленні.

Після завершення ремонтних робіт інженерних мереж необхідно привести у належний стан зіпсований благоустрій території або будинку.

3.2. Вентиляція

При утриманні та експлуатації системи витяжної вентиляції необхідно забезпечувати нормативний повітрообмін у всіх жилих кімнатах, кухнях, туалетних і ванних приміщеннях при зовнішній температурі 5 град. С і нижче.

Під час експлуатації житлового будинку необхідно:

- знати систему вентиляції за кресленнями і в натурі (за відсутності креслень керівництву організації, що веде технічну експлуатацію системи вентиляції, необхідно одержати чи скласти виконавчі креслення);

- усувати несправності вентиляційних пристроїв.

До несправностей вентиляційних пристроїв належать такі:

- відсутність чи поломка витяжних ґрат;
- відсутність чи погане кріплення рамок для ґрат;
- негерметичність приставних шлакогіпсокартонних вертикальних коробів;
- засмічення каналів уламками цегли та будівельних розчинів (визначається за відсутності тяги в каналі);

- негерметичність горищних коробів і шахт (визначається візуально і за відхиленням полум'я свічі, що пересувається уздовж швів короба);
- несправність переходів через короби на горищі;
- несправність і відсутність шиберів чи дросельних клапанів у витяжних шахтах;
- несправність чи відсутність парасоля чи дефлектора над шахтою;
- неякісна обробка шахт (зовні шахти потрібно оштукатурювати по повсті, сітці чи дранці, а зсередини оббивати покрівельною сталлю по повсті, змоченій у глині).

Незначні засмічення каналів пробивають гирею (1-3кг) на міцному шнурі чи гнучким металевим стрижнем (за наявності панелей зі збірними каналами).

При незначних засміченнях пробивають стіни чи панелі і прочищають канал з наступним закладенням отворів.

При нещільності коробів і шахт їх елементи і стики промащують гіпсовим розчином чи замінюють ушкоджені плити.

Регулюють систему вентиляції, прикриваючи жалюзійні ґрати в приміщеннях з надмірно великим повітрообміном, що призводить до переохолодження цих приміщень і зниження повітрообміну в ряді інших приміщень. Регулювати систему слід за окремими каналами, починаючи з найбільш близьких до шахти нижнього поверху, у яких швидкість повітря буде найбільшою для даної системи, і закінчуючи найвіддаленішими від шахти каналами верхнього поверху з найменшою швидкістю руху повітря в них.

Швидкість повітря в перетині витяжних ґрат визначають за показами крильчатого анемометра чи (менш точно) за відхиленням полум'я свічі, яку підносять до цих ґрат.

Перед регулюванням вентиляції в приміщеннях будинку необхідно встановити всі причини, що спричинили занадто велику інфільтрацію повітря (велика кількість щілин у віконних плетіннях, відсутність скла та ін.).

Під час сильних морозів, щоб уникнути переохолодження жилих приміщень, вентиляцію необхідно виключити, прикриваючи шибери чи

дроселі-клапани у витяжних шахтах. Після зменшення морозів вентиляційні системи повинні бути цілком включені.

На основі весняного огляду будинку складають опис дефектів системи вентиляції, що підлягають усуненню під час ремонту. При складанні опису обов'язково враховують допоміжні роботи (столярні, штукатурні та кам'яні), без виконання яких ремонт вентиляційної системи неможливий.

Несправності вентиляційної системи, що можуть викликати отруєння людей, пожежі тощо, ліквідують негайно після їх виявлення.

Несправності вентиляційних установок з механічним приводом, що знаходяться в нежилых приміщеннях, усувають їх власники.

Забороняється заклеювати витяжні ґрати, закривати їх предметами домашнього побуту, а також прив'язувати до них мотузки для сушіння білизни.

3.3. Водопровід і каналізація

Водопровідно-каналізаційна система жилого будинку повинна забезпечувати можливість безперебійного подання води до всіх санітарних приладів квартир, інших водорозбірних пристроїв, відводити використану воду в міську каналізаційну систему.

Розвідні каналізаційні стояки водопровідно-каналізаційної мережі магістральних трубопроводів повинні бути прокладені строго вертикально, без переломів у розтрубах, а системи в цілому повинні бути герметичні.

Причинами, що погіршують роботу системи, є:

- ◆ порушення правил експлуатації жилих приміщень і водопровідно-каналізаційних систем;
- ◆ несправність запірно-регулювальної арматури;
- ◆ незадовільне утеплення водопровідних і каналізаційних труб у неопалюваних приміщеннях;
- ◆ неякісний монтаж санітарно-технічних кабін чи осадові деформації частин будинку;

◆ несвоєчасне усунення протікання, випадкових засмічень, а також несвоєчасне проведення профілактичних робіт (оглядів, прочищень).

Під час обслуговування системи водопроводу і каналізації необхідно:

- знати експлуатовану систему за кресленнями і в натурі (у разі відсутності креслень необхідно їх одержати чи скласти);
- регулярно проводити огляд санітарно-технічного устаткування, водопровідно-каналізаційних систем та будинкових засобів обліку та регулювання води на них, контролюючи промерзання трубопроводів, витік води та ін.;
- здійснювати не рідше одного разу на рік профілактичне обслуговування запірної арматури (з прогонкою вентилів кранів), прочищення дворової та не рідше двох разів у рік - будинкової каналізаційної мережі;
- оглядати колодязі дворової мережі, кришки яких необхідно очищати від землі, сміття чи снігу;
- вчасно виконувати роботи з ремонту внутрішньобудинкових водопровідно-каналізаційних систем за заявками мешканців;
- при необхідності замінити прокладки водопровідних кранів та ремонтувати зливні бачки;
- усувати засмічення в системі;
- утеплювати трубопровід, що проходить у відкритих і охолоджених місцях;
- тримати в порядку поливальні пристрої.

Після завершення ремонтних обіт необхідно привести у належний стан зіпсований благоустрій території та/або будинку.

При наявності місцевих насосних установок для підвищення тиску необхідно:

- систематично стежити за її справним станом та роботою;
- включати і зупиняти електродвигун водопідкачки в суворо встановлений термін;
- регулярно змазувати підшипники електродвигуна і насоса;

- виконувати заміну сальників насосів;
- перетягати і зміщувати ремені;
- проводити дрібний ремонт всієї установки;
- утримувати в справності регулювальну апаратуру і контрольні пристрої.

3.4. Сміттєпроводи

Для безперебійної роботи сміттєпроводів необхідно дотримуватись вимог державних будівельних норм.

Оглядають сміттєпроводи не рідше двох разів на місяць.

Виявлені недоліки (нешільність кріплення клапанів, випадання гумових прокладок, тріщини штукатурки біля клапанів, поява запаху та комах, пошкодження вентиляції змінних збірників і бункерів, їх переповнення та ін.) повинні бути усунуті.

Дверцята (ревізії) у верхній частині стовбурів сміттєпроводів повинні бути завжди замкнені, щоб уникнути їх відкривання потоком гарячого повітря при самозайманні сміття.

Підлогу біля завантажувальних клапанів і клапанів сміттєпроводів необхідно утримувати в чистоті. Клапани промивати щотижня, не допускаючи проникнення води в стовбур сміттєпроводу, та після промивання обов'язково протирати. Догляд за клапанами, розташованими в квартирах, входить в обов'язок мешканців.

Щомісяця бункери, стовбури і завантажувальні клапани необхідно знімати і ретельно очищати від бруду щітками, зволженими мильно-содовим розчином (2,60г соди і 3,8г мила на відро води).

Сміттєприймальні камери необхідно утримувати в чистоті, щодня ретельно очищати їх від сміття і промивати.

Для дезінфекції каналів сміттєпроводів слід застосовувати розчини: лізолу (8-5%), креоліну (8-5%), нафталізолу (15-10%), фенолу (3-5%), метасилікату натрію (1-3%).

Сміттєприймальні камери необхідно охороняти від гризунів. Для цього нижню частину дверей камери і поріг оббивають листовою сталлю, бетонують отвори в підлозі і стінах камери.

З появою гризунів камери дезінфікують працівники санітарно-епідеміологічної станції.

Камери повинні мати штучне освітлення, їх опалюють і захищають від ґрунтових і атмосферних вод. Двері камери повинні бути закриті на замок.

Необхідно стежити за тим, щоб сміттєзбиральники, що приймають сміття зі стовбура, не переповнялися, а сміття не розсипалося по підлозі камери.

Сміття з камер необхідно видаляти щодня в години, установлені графіком роботи міського спеціального підприємства з вивозу сміття. Сміттєзбиральники попередньо чи під час вивозу сміття виносять з приймальної камери у визначене місце двору, розташоване осторонь від дитячих майданчиків.

Контейнери ємністю 400-800л, що перебувають у сміттекамері під завантаженням, установлюють на візки, за допомогою яких їх викочують із сміттекамери, а потім піднімають краном контейнеровозної машини.

При використанні переносних сміттєзбиральників (ємністю 80-100л) кількість збірників у камері повинна забезпечувати прийняття сміття між термінами вивозу.

Перед початком спорожнювання бункера необхідно закрити його верхній шибер, що відкривається після очищення.

Після кожного спорожнювання сміттєзбиральники необхідно промивати водою.

Контейнери, що вивозять міські контейнерні машини, повинні доставлятися назад чистими.

Вентиляція сміттєпроводу повинна забезпечувати постійну тягу повітря зі стовбура шахти через витяжну трубу в атмосферу, щоб уникнути проникнення запахів із шахти на сходові клітки та у жилі приміщення.

Вентиляцію смітєпроводів щомісяця перевіряють через відкриті завантажувальні клапани в нижньому і верхньому поверхах за допомогою диму від запаленого паперу.

Із смітєприймальної камери в нижній кінець стовбура повинен бути забезпечений вільний приплив повітря. У верхній бічній частині стінки бункера під стовбуром ставлять ґрати із загальним перетином $150-200\text{см}^2$ (із отворами не більш 5см^2 для захисту від гризунів).

У теплу пору року та особливо при відсутності вітру, якщо розрідження в стовбурі не може бути забезпечено різницею температур усередині і поза будинком чи дефлектором, необхідно, щоб постійно працював вентилятор (побудник тяги). У холодний час року вентилятор вимикають.

Для зниження шуму при відкритті і закритті завантажувального клапана і щоб уникнути поширення запаху зі смітєпроводу, по периметру нерухомої частини клапана і його обертової коробки (у закритому і відкритому положенні) ставлять прокладки з м'якої гуми, які періодично замінюють.

Сміття в завантажувальні клапани скидають невеликими порціями; дрібне і пилоподібне сміття рекомендується загортати в пакети, що вільно проходять у клапан.

Про засмічення смітєпроводу чи його несправності необхідно негайно повідомляти виконавця послуг і до ліквідації аварії смітєпроводом не користуватися.

При користуванні смітєпроводами забороняється:

- скидати в завантажувальні клапани великі предмети (взуття, ялинки, уламки меблів тощо);
- виливати рідину;
- скидати палаючі і тліючі предмети;
- мешканцям знімати і ремонтувати рухливі частини завантажувальних клапанів.

3.5. Ліфти

При обслуговуванні ліфтів необхідно дотримуватися вимог нормативно-технічних актів.

Дозвіл на пуск ліфта видається відповідно до пункту 5.5.5 Правил утримання будинків і прибудинкових територій після технічного огляду та випробування всього устаткування ліфта.

У жилих будинках ліфти використовують для обслуговування пасажирів та для перевезення майна мешканців багатоповерхових будинків вантажними ліфтами.

Організація, що здійснює утримання ліфтів, зобов'язана забезпечити обслуговуючий персонал такими документами і стежити за їх правильним заповненням:

- ліфтерів, ліфтерів-обхідників і диспетчерів – журналом приймання-здавання чергування, де відзначаються аварії ліфтів;
- електромеханіків – журналом технічного огляду з записом кожного огляду, а також виробничими інструкціями та інструкціями з техніки безпеки.

Утримання і ремонт ліфтів здійснює виконавець послуг або за договором – спеціалізована організація. Виконавець послуг має право самостійно утримувати та ремонтувати ліфти за умови наявності відповідних дозволів, отриманих згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 15.10.2003 №1631 (1631-2003-п) "Про затвердження Порядку видачі дозволів Державним комітетом з нагляду за охороною праці та його територіальними органами".

Відповідальність за справний стан і безпечну експлуатацію ліфтів покладається на його власника.

Ліфт щодня оглядає електромеханік-монтер з ліфтів, ліфтер чи диспетчер.

Під час експлуатації ліфтів необхідно:

- утримувати двері машинних і блокових приміщень ліфтів надійно замкненими; ключі від цих приміщень повинні зберігатися у ліфтерів чи інших працівників організації;

- не допускати зберігання сторонніх предметів або матеріалів у блоковому приміщенні;
- забезпечувати постійну температуру повітря в машинному і блоковому приміщеннях не нижче 5°C;
- уживати заходів щодо усунення причин, що спричиняють появу вологи чи рідини в машинному і блоковому приміщеннях чи напрямку шахти ліфта;
- забезпечувати освітленість майданчиків перед кожними дверима ліфта протягом доби.

При обслуговуванні ліфтів необхідно суворо виконувати правила техніки безпеки.

Не допускається:

- виконувати пуск ліфта шляхом безпосереднього впливу на апарати, що подають напругу на електродвигун;
- виводити з ладу запобіжні і блокувальні пристрої ліфта;
- підключати до ланцюга управління ліфтом електричний інструмент, лампи освітлення та інші електричні прилади, крім вимірювальних, користуватися переносними лампами напругою більше 36 В.

У разі виявлення несправності запобіжних пристроїв, сигналізації, освітлення тощо, загрозливих безпечному користуванню, ліфт повинен бути зупинений і може бути пущений тільки після усунення пошкодження з дозволу спеціалізованої організації.

Для груп ліфтів рекомендується застосовувати диспетчерське управління, що знижує вартість експлуатації і поліпшує нагляд за ліфтами.

Робота диспетчеризованих ліфтів допускається за умови постійної присутності диспетчера біля пульта. Приміщення для диспетчерського пульта повинно міститися в центрі групи ліфтів, що обслуговуються. При необхідності відходу диспетчера від пульта його замінює ліфтер-обхідник.

Ліфти самообслуговування, обладнані диспетчерським управлінням, повинні працювати цілодобово незалежно від поверховості будинку.

3.6. Розгляд заявок на несправність інженерного обладнання

Заявки на несправність інженерного обладнання або конструкцій повинні розглядатися в день їх надходження. У тих випадках, коли для усунення несправностей необхідний тривалий час, потрібно письмово повідомити заявника про прийнятті рішення із зазначенням строку виконання робіт. При цьому термін виконання робіт повторно не продовжується. Неусунення несправностей в установлений термін є невиконанням робіт. Заявки, пов'язані з забезпеченням безпеки проживання, усуваються в терміновому порядку.

У разі залиття, аварії квартир складається відповідний акт (додаток 4).

Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення і зливової каналізації та витрати на виконання цих робіт здійснюються відповідно до законодавства.

Точкою розподілу зовнішніх і внутрішніх комунікацій (якщо інше не визначено договором) є:

- для каналізації – найближчий до будівлі оглядовий колодезь;
- для водопроводу, газопроводу, тепломережі – вентиль або трійник біля будівлі;
- кабель кінцевої муфти при кабельних уводах та прохідні ізолятори при повітряних уводах – муфти належать до зовнішніх мереж, а прохідні ізолятори – до внутрішніх. У разі, якщо кабельний увід безпосередньо біля будівлі переходить у повітряну мережу, точкою розподілу є стовпова кінцева муфта, яка в цьому разі належить до внутрішніх мереж.

Порядок утримання газових та електричних внутрішньобудинкових мереж регулюється нормативно-правовими актами з питань регулювання електроенергетики та газопостачання. Орієнтована тривалість ефективної експлуатації її елементів жилих будинків наведена (додаток № 5).

3.7. Особливості утримання будівель в складних горногеологічних умовах

При експлуатації будинків в особливих умовах (на просадних ґрунтах, у районах гірських виробок, у сейсмічних районах, на підроблювальних та підтоплювальних територіях) необхідно враховувати загальні вимоги технічної експлуатації та цих Правил, що відображають особливості технічної експлуатації таких будинків.

Для технічного керівництва і контролю за організацією та проведенням робіт з ліквідації наслідків пошкоджень будинків від впливу осідань при замочуванні просадних ґрунтів, обвалення покрівлі гірських виробок та дії сейсмічних сил рекомендується створювати комісії з експлуатації житлового фонду в особливих умовах під головуванням представника органу місцевого самоврядування.

Комісії з експлуатації житлового фонду в особливих умовах складаються зі штабу і груп з питань утримання житлового фонду та комунікацій.

До складу штабу комісії включають: фахівця з питань будівництва та експлуатації будинків в особливих умовах, головного інженера житлового управління, ремонтно-будівельного підприємства, виробничого управління водопроводу і каналізації, енергетичного експлуатаційного управління, організації з експлуатації газового господарства, теплових і телефонних мереж.

Штаб комісії виконує таке:

- контролює стан основ будинків і підземних мереж;
- керує роботами з ліквідації пошкоджень будинків та інженерних мереж до прибуття рятувальників МНС України;
- організовує технічне навчання виконавців послуг щодо попередження та вжиття заходів під час виявлення порушень у технічному стані житлових будинків, споруд та комунікацій.

При штабі комісії організовується група фахівців будівельників і геологів (не менш трьох осіб).

Групи з питань утримання житлового фонду міста (району) організовуються при відповідних міських (районних) управліннях.

До їх складу входять: головний інженер міського (районного) управління – голова комісії з питань житлового господарства, головний інженер ремонтної організації та інженер з експлуатації житлового фонду.

До завдань групи з питань утримання житлового фонду входять:

- організація робіт із забезпечення збереження основи будинків, будівельних конструкцій і внутрішньобудинкового інженерного устаткування, введів і запірних пристроїв мереж;
- систематичні огляди жилих будинків, що перебувають в особливих умовах;
- здійснення заходів щодо забезпечення безпеки проживання в будинках при виникненні процесів, що сталися через особливі умови даної території (сейсмічні явища, осідання ґрунту тощо);
- усунення виявлених дефектів та пошкоджень інженерного устаткування будинків.

У необхідних випадках група з питань утримання житлового фонду проводить свою роботу за допомогою спеціалізованих організацій.

Групи з питань утримання комунікацій організовуються з представників водопровідно-каналізаційного, теплового, газового, житлового господарства тощо.

До їх складу входять: головний інженер водопровідно-каналізаційного господарства (голова комісії) і головні інженери або заступники головних інженерів, інженери теплового, газового, енергетичного чи експлуатаційного управління.

Групи з питань утримання комунікацій зобов'язані:

- стежити за справністю інженерних мереж і усувати в них дефекти та ушкодження;
- забезпечувати безпеку при ушкодженнях інженерних мереж, викликаних особливостями умов експлуатації будинків;
- контролювати систематичні огляди комісією інженерних мереж.

У будинках, побудованих на просадних ґрунтах, витоки води із систем водопроводу, каналізації, теплофікації усувають негайно.

Доступ для огляду колодязів, тунелів, технічних поверхів, підвалів тощо повинен бути постійно відкритий.

Вимикання поливальних кранів необхідно систематично перевіряти.

Навколо кожної водорозбірної колонки обладнують майданчики з асфальтовим чи бетонним покриттям, що мають відвід для води, що накопичується, у каналізаційну мережу. Конструкція стовпчика повинна унеможливити промерзання води в зимовий час.

Для своєчасного виявлення осідань щокварталу проводяться (у перші два роки експлуатації) інструментальні виміри просадок фундаментів. Після зливових дощів протягом двох-трьох днів контрольні реperi на будинку перевіряються нівелюванням.

Результати оглядів та інструментальних вимірів фіксуються актами або в спеціальному журналі.

При обстеженні нерівномірних просадок особливу увагу необхідно приділяти виміру величини зсуву ригелів міжповерхових перекриттів з опорних поверхонь.

Якщо зона обпирання досягає мінімальних розмірів, подальше нерівномірне осідання може загрожувати аварією.

Для попередження виникнення нових чи збільшення існуючих осідань фундаментів при повторному замочуванні ґрунту основ виконують такі роботи:

- заміну чи капітальний ремонт водопроводу, каналізації, гідроізоляції оглядових колодязів;
- виконання робіт з організації стоку атмосферних вод і гідроізоляційних заходів, що перешкоджають попаданню вод під фундаменти;
- випалення, силікатизацію ґрунтів основ для ліквідації просадних явищ.

Після виконання робіт, що унеможливають подальше осідання, відновлюють справність деформованих елементів конструкцій.

Будинки на просадних ґрунтах зміцнюють металевими тягами, металевими та залізобетонними бандажами й обоймами згідно з проектом.

До особливостей приймання в експлуатацію новозбудованих будинків на просадних ґрунтах належить поповерхове приймання робіт зі зведення конструкцій і монтажу інженерного устаткування.

При огляді будинків особливу увагу необхідно звертати на деформації несучих конструкцій будинку. Результати огляду оформляють в акті. Комісія повинна систематично контролювати розробку і проведення всіх заходів щодо захисту жилих будинків від впливу гірських підробок.

При виявленні інтенсивного збільшення ушкоджень основи несучих конструкцій під час проведення підроблювальних робіт терміново викликаються представники підприємства, що виконує підробні роботи, та збирається комісія із збереження будинків, розташованих на підроблювальних територіях.

Ушкоджені будинки ремонтують організації, що здійснюють підроблювальні роботи.

При прийманні в експлуатацію жилих будинків, розташованих на гірських виробках та підроблювальних територіях, особлива увага звертається на якість виконання деформаційних швів, залізобетонних поясів та плит, розпорок і зв'язків між конструкціями, нежорсткого закладення трубопроводів у кладці фундаментів і стін тощо.

3.8. Зовнішній благоустрій будинків і прибудинкових територій

На фасадах жилих будинків поміщаються покажчики назви вулиці, провулка, площі, номер будинку та ін.

Таблички з указівкою номерів під'їздів, а також номерів квартир, розміщених у даному під'їзді, повинні вивішуватися біля входу в під'їзд (сходову клітку). Вони повинні бути розміщені однотипно в кожному під'їзді, будинку, мікрорайоні.

Таблички з номерами квартир слід встановлювати на дверях кожної квартири.

Показчики розташування пожежних гідрантів, полігонометричні знаки (стінні репери), показчики розташування геодезичних знаків слід розміщувати на цоколях будинків, камер, магістралей і колодязів водопровідної й каналізаційної мережі, показчики розміщення підземного газопроводу, а також інші показчики розміщення об'єктів міського господарства, різні сигнальні пристрої допускається розміщувати на фасадах будинків за умови збереження обробки фасаду.

На жилому будинку у доступному для мешканців місці повинен вивішуватися список таких організацій з зазначенням їхніх назв, адрес і номерів телефонів:

- власника жилого будинку;
- виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;
- виконавця послуг з теплопостачання;
- виконавця послуг з водопостачання та водовідведення;
- виконавця послуг з газопостачання;
- виконавця послуг з електропостачання;
- державної пожежної охорони;
- відділу міліції;
- швидкої медичної допомоги;
- санітарно-епідеміологічної станції;
- аварійних служб житлового господарства, що забезпечують ліквідацію аварій у жилих будинках.

Складування тари торгових організацій та інших орендарів и власників нежилых приміщень, розташованих у жилих будинках, на відкритій території домоволодіння не допускається.

3.9. Організація пожежної безпеки

Пожежна безпека повинна забезпечуватися шляхом проведення організаційних, технічних та інших заходів, спрямованих на попередження пожеж, забезпечення безпеки людей, зниження можливих майнових втрат і зменшення негативних екологічних наслідків у разі їх виникнення, створення умов для швидкого виклику пожежних підрозділів та успішного гасіння пожеж.

Відповідно до Закону України "Про пожежну безпеку" (3745-12) забезпечення пожежної безпеки в жилих будинках покладається на власників цих будинків або на уповноважені ними органи, а в жилих приміщеннях (квартирах) також і на їх власників, наймачів (орендарів). Взаємні зобов'язання власника будинку, власника, наймача (орендаря) жилого приміщення щодо забезпечення пожежної безпеки повинні визначатися договором. Забезпечення пожежної безпеки в інших окремо розташованих на прибудинковій території спорудах і гаражах покладається на їх власників.

Програми навчання з питань пожежної безпеки повинні узгоджуватися з органами державного пожежного нагляду.

Прибудинкова територія повинна постійно утримуватися в чистоті, систематично очищатися від сміття, тари, опалого листя.

Дороги, проїзди й проходи до будівель, споруд, пожежних вододжерел, підступи до зовнішніх стаціонарних пожежних драбин, пожежного інвентарю, обладнання та засобів пожежогасіння мають бути завжди вільними, утримуватися справними, узимку очищатися від снігу.

Забороняється довільно зменшувати нормовану ширину доріг та проїздів. До всіх будівель і споруд має бути забезпечений вільний доступ. Протипожежні розриви між будинками, спорудами, відкритими майданчиками для зберігання матеріалів, устаткування тощо повинні відповідати вимогам будівельних норм. Їх не дозволяється захаращувати стоянками транспорту, будівництвом та встановленням тимчасових будинків і споруд, у тому числі індивідуальних гаражів тощо.

У разі реконструкції, перепланування, капітального ремонту приміщень, будинків необхідно дотримуватись протипожежних вимог, визначених нормативними документами в галузі будівництва.

Розпочинати вищевказані роботи дозволяється лише за наявності проектної документації.

Протипожежні системи, установки (протидимовий захист, пожежна автоматика, протипожежне водопостачання, протипожежні двері, клапани тощо) повинні постійно утримуватися у справному робочому стані.

Перевірку стану вогнезахисного оброблення (просочення) слід проводити не менше одного разу на рік зі складанням акта перевірки.

У підвальних та цокольних поверхах не дозволяється розміщення вибухопожежонебезпечних приміщень, зберігання та використання ЛЗР і ГР, вибухових речовин, балонів з газами, речовин і матеріалів, що мають підвищену вибухопожежну небезпеку.

Не дозволяється використовувати горища, технічні поверхи й приміщення (у т.ч. венткамери, електрощитові) для зберігання устаткування, меблів, вибухопожежонебезпечних матеріалів та інших небезпечних предметів.

Прямки віконних прорізів підвальних і цокольних поверхів треба регулярно очищати від горючих відходів виробництва, сухого листя, трави тощо. Не дозволяється віконні прорізи закривати наглухо, а також захаращувати або закладати.

Евакуаційні шляхи і виходи повинні бути вільними, нічим не захаращуватися і в разі виникнення пожежі забезпечувати безпеку під час евакуації всіх людей, які перебувають у приміщеннях будівель та споруд.

Сходові марші і площадки повинні мати справні огорожі з поручнями, котрі не повинні зменшувати встановлену будівельними нормами ширину сходових маршів і площадок.

На висоті 2,2м від поверхні проступів та сходових площадок встановлюються сміттєпроводи, поверхові сумісні електрощити, поштові

скриньки та пожежні крани за умови, що це обладнання не зменшує нормативної ширини проходу сходовими площадками та маршами.

Сходові клітки, внутрішні відкриті та зовнішні сходи, коридори, проходи та інші шляхи евакуації мають бути забезпечені евакуаційним освітленням відповідно до вимог будівельних норм.

Не дозволяється:

- ◆ улаштовувати на шляхах евакуації пороги, виступи, турнікети, розсувні, підйомні двері, двері, що обертаються, та інші пристрої, які перешкоджають вільній евакуації людей;

- ◆ захаращувати шляхи евакуації (коридори, проходи, сходові марші і площадки, вестибюлі, холи, тамбури тощо) меблями, обладнанням, навіть якщо вони не зменшують нормативну ширину;

- ◆ забивати, заварювати, замикати на навісні замки, болтові з'єднання та інші запори, що важко відчиняються зсередини, зовнішні евакуаційні двері будівель;

- ◆ застосовувати на шляхах евакуації (крім будівель V ступеня вогнестійкості) горючі матеріали для облицювання стін і стель, а також сходів та сходових площадок;

- ◆ захаращувати меблями, устаткуванням та іншими предметами двері, люки на балконах і лоджіях, переходи в суміжні секції та виходи на зовнішні евакуаційні драбини;

- ◆ знімати встановлені на балконах (лоджіях) драбини;

- ◆ улаштовувати у загальних коридорах комори і вбудовані шафи, за винятком шаф для інженерних комунікацій;

- ◆ зберігати в шафах (нішах) для інженерних комунікацій горючі матеріали, а також інші сторонні предмети;

- ◆ робити засклення або закладання жалюзі та отворів повітряних зон у незадимлюваних сходових клітках;

- ◆ знімати передбачені проектом двері вестибюлів, холів, тамбурів і сходових кліток; знімати пристрої для самозачинення дверей сходових кліток,

коридорів, холів, тамбурів тощо, а також фіксувати самозакривні двері у відчиненому положенні.

Об'єднані диспетчерські системи, які обслуговують інженерне обладнання жилих будинків, необхідно використовувати для одержання інформації про технічну справність і спрацювання під час пожежі систем протипожежного захисту (димовидалення, підпору повітря, пожежогасіння), а також передавання повідомлень про це до відповідних (аварійних) служб та пожежної охорони.

Переговорні пристрої ліфтів у жилих будинках слід використовувати для передавання повідомлень про пожежі на диспетчерські пункти. Для цього потрібно забезпечувати переговорні пристрої спеціальними табличками з пояснювальними написами.

Відповідальним за пожежну безпеку будинків, де проводиться капітальний ремонт, реконструкція, будівельних майданчиків, своєчасне виконання протипожежних заходів, забезпечення засобами пожежогасіння, організацію пожежної охорони та роботу добровільних протипожежних формувань є керівник робіт від генпідрядної будівельної організації (або особа, яка його замінює), якщо інше не передбачено посадовими інструкціями.

Відповідальним за пожежну безпеку окремих ділянок ремонту, реконструкції, наявність та справне утримання засобів пожежогасіння, своєчасне виконання передбачених проектом протипожежних заходів є керівники робіт на цих ділянках.

3.10. Спеціальні заходи щодо утримання жилих будинків

При утриманні дерев'яних конструкцій особлива увага звертається на ознаки, що свідчать про ураження деревини чи на наявність сприятливих умов для цього (вологість деревини, вологість повітря в приміщеннях, червоточини тощо).

У процесі експлуатації проводяться профілактичні заходи щодо попередження ураження деревини, пошкодження вогнезахисних покриттів

(штукатурки, спеціальних фарб, лаків, обмазок тощо) будівельних конструкцій, горючих оздоблювальних і теплоізоляційних матеріалів, повітроводів, металевих опор та перегородок повинні негайно усуватись.

У разі виявлення ознак ураження деревини необхідно ретельно обстежувати дерев'яні елементи з лабораторним випробуванням зразків, установити вид будинкового шкідника і ступінь ураження.

За наявності скарг мешканців на шуми, що проникають у квартиру через огорожувальні конструкції, вимірюють рівень шуму та перевіряють відповідність звукоізолювальних огорожувальних конструкцій вимогам діючих нормативів.

Знижують рівень шуму в приміщеннях, коригуючи безпосередньо джерела шуму. Для цього механізми регулюють, під устаткування встановлюють амортизатори і спеціальні звукоізолювальні опори, застосовують звукоізолювальні шари, прокладки та ін. Якщо рівень шуму не знижується до нормативного, джерела шуму виносять в окремі приміщення, ізольовані від звукопровідних конструкцій будинку.

Недостатню звукоізоляцію огорожувальних конструкцій від ударних і повітряних шумів необхідно підвищувати до необхідних норм за проектом.

Протипожежна профілактика жилих будинків та прибудинкової території включає такі заходи:

- ремонт та чищення димоходів і газоходів;
- ремонт електричних мереж і устаткування;
- забезпечення вільних проходів на сходових клітках, коридорах, пожежних переходах;
- розміщення протипожежного інвентарю, передбаченого інструкцією чи розпорядженням органів пожежного нагляду;
- забезпечення чистоти і освітлення протипожежного інвентарю.

КОНТРОЛЬНІ ПИТАННЯ

Розділ 1

1. Назвіть особливості утримання міської забудови.
2. В чому полягає умова взаємозв'язку етапів проектування, будівництва і експлуатації міської забудови?
3. Які фактори викликають фізичний знос будівель?
4. Які фактори відносяться до морального зносу будинків?
5. Назвіть види робіт і послуг, які виконуються при утриманні міської забудови.
6. Який вид зносу наступає раніше – фізичний, чи моральний?
7. Як розраховуються витрати на прибирання прибудинкової території?
8. Назвіть основні законодавчо-нормативні документи, якими регламентуються завдання по утриманню міської забудови.
9. Які документи по житловим будинкам включаються до складу технічної документації постійного зберігання?
10. Які документи необхідно підготувати власнику для одержання дозволу на перепланування квартири?
11. Дайте визначення терміну – утримання будинків і прибудинкових територій.
12. Яку документацію веде виконавець послуг?
13. Що відноситься до об'єктів міського благоустрою?
14. Чим визначається тривалість капітального ремонту?
15. Хто здійснює авторський нагляд за капітальним ремонтом об'єктів благоустрою?
16. Що розуміється під терміном – строк служби елемента будівлі?
17. Яке завдання вирішується системою технічного обслуговування жилих будинків?
18. Назвіть основні завдання загального огляду будинків?

19. Для яких цілей створюються оперативно-диспетчерські служби в жилих мікрорайонах?
20. Від чого залежить періодичність прибирання тротуарів?
21. Яка різниця між поточним і капітальним ремонтами?

Розділ 2

1. Назвіть основні елементи будівель?
2. Яким вимогам повинні відповідати стики фасадних панелей?
3. Що перевіряється при огляді горищних приміщень?
4. Коли ремонтують гідроізоляційні килими даху в місцях примикання до водоприймальної лійки?
5. Які основні дефекти виникають в процесі експлуатації вікон і дверей?
6. Під час експлуатації будинку які елементи сходових клітин і під'їздів повинні систематично перевірятися?
7. Що недопускається при користуванні печами і плитами?
8. Для чого призначені допоміжні приміщення житлового будинку?
9. Назвіть особливості утримання горищ та технічних поверхів?
10. Коли проводяться загальні техогляди будівель і споруд?
11. Яким нормативними документами регламентується утримання зелених насаджень?

Розділ 3

1. Назвіть внутрішньобудинкові системи розміщені в межах будинку.
2. Які роботи виконуються для підготовки систем до наступного опалювального сезону?
3. Які труби використовуються при ремонті систем гарячого водопостачання?

4. Що необхідно знати і робити під час обслуговування системи водопроводу і каналізації?
5. Що належить до несправностей вентиляційних пристроїв?
6. Забороняється при користуванні сміттєпроводами?
7. Від чого залежить кількість необхідних сміттєзбірників у сміттекамері?
8. Хто несе відповідальність за справний стан і безпечну експлуатацію ліфтів?
9. Поясніть які особливі умови можуть виникнути при експлуатації міських територій?
10. Хто є відповідальним за пожежну безпеку та справне утримання засобів пожежогасіння в жиліму будинку?
11. Що заборонено розміщувати у підвальних та цокольних приміщеннях?
12. Де слід розміщувати показчики розташування пожежних гідрантів?
13. Список яких організацій з зазначенням їхніх назв, адрес і номерів телефонів повинен вивішуватися у доступному для мешканців будинку місці?
14. Яка періодичність технічного обслуговування будинкових приладів обліку і регулювання споживання холодної води і теплової енергії?
15. Що потрібно робити при виявленні попереджувальних пристроїв сигналізації, висвітлювання тощо, загроджуючих безпечному користуванню ліфтом?

АКТ

**загального огляду жилого будинку (будинків),
розташованого(них) за адресою (адресами)**

(П.І.Б. майстра)

(назва виконавця послуг)

Ми, що нижче підписалися, комісія у складі _____

(посада, П.І.Б. членів комісії)

(дата початку огляду)

(дата завершення огляду)

провела огляд жилого будинку (будинків) за адресою: _____

і встановила таке:

1. На ділянці розміщуються _____ жилих будинків, загальна
площа яких становить _____ кв. м., кількість квартир
_____ шт.

На прибудинковій території розміщуються _____

(перелік елементів благоустрою)

2. Технічний стан жилого будинку (будинків) та його
прибудинкової території _____

(короткий опис технічного стану жилого будинку(ів) з

зазначенням адреси, санітарний стан приміщень і прибудинкових

територій, інші відомості)

Висновки комісії _____

(оцінка технічного стану,

висновок про готовність до експлуатації жилого будинку

(будинків) у наступний період)

Голова комісії _____

Члени комісії: _____

(підписи)

Дата огляду "___" _____ 200_ року

Примітка: Переліки виявлених несправностей, недоліків та інші відомості можуть бути оформлені у вигляді додатка до акта.

ПЕРІОДИЧНІСТЬ ПРОФІЛАКТИЧНОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ ЕЛЕМЕНТІВ ЖИЛИХ БУДИНКІВ

Найменування елементів жилих будинків	Періодичність технічного обслуговування (місяців)	Примітка
1	2	3
Покрівлі	3-6*	
Дерев'яні конструкції і столярні вироби	6-12*	
Кам'яні конструкції	12	
Залізобетонні конструкції	12	
Панелі повнозбірних будівель і міжпанельні стики	12	
Стальні закладні деталі без антикорозійного захисту в повнозбірних будівлях	Через 10 років після початку експлуатації, потім через 3 роки	Проводиться шляхом розкриття 5-6 вузлів
Стальні закладні деталі з антикорозійним захистом	Через 15 років, потім кожні 3 роки	-"
Печі, кухонні плити, димовідводи, димові труби	3	Перед початком опалювального сезону проводяться огляд і очищення, потім протягом опалювального сезону – один раз
Газоходи	3-6	
Вентиляційні канали	12	
Вентиляційні канали в приміщеннях, де встановлено газові прилади	3-6	

Внутрішнє та зовнішнє оздоблення	12	
Підлога	12	
Перила та захисні сітки на вікнах і сходових клітках	6	
Системи водопроводу, каналізації, гарячого водопостачання	3-6	
Системи центрального опалення в квартирах на горищах, підвалах (підпіллях), на сходових клітках	3-6 2	Огляд проводиться в опалювальний період
Теплові вводи, котли, котельне обладнання	2	У міжопалювальний період, але не рідше указаних у паспорті (інструкції) термінів
Будинкові засоби обліку та регулювання споживання води і теплової енергії	Відповідно до паспорта (інструкції)	Але не рідше указаних у паспорті (інструкції)
Сміттєпроводи	Щомісяця	
Електрообладнання: відкрита електромережа скрита електромережа і електропроводка в сталевих трубах	3-6* 6-12*	
Кухонні електроплити	6	
Світильники в допоміжних приміщеннях (на сходових клітках, у вестибюлях та ін.)	3	
Система димовидалення і пожежогашіння	Щомісячно	
Домофони, замково-переговорний пристрій (ЗПП)	Щомісячно	
Внутрішньодимові мережі, обладнання і пульт управління ОДС	3	
Електрообладнання домових опалювальних котелень і бойлерних, майстерень, водопідкачки фекальних і дренажних насосів	2	
Періодичність обслуговування систем протипожежного захисту	Один раз на квартал	

* Конкретна періодичність оглядів у межах встановленого інтервалу встановлюється експлуатаційними організаціями, виходячи із технічного стану будівлі та місцевих умов.

ГРАНИЧНІ СТРОКИ НЕВІДКЛАДНОЇ ЛІКВІДАЦІЇ ВИЯВЛЕНИХ НЕСПРАВНОСТЕЙ ЕЛЕМЕНТІВ ЖИЛИХ БУДИНКІВ

Найменування елементів жилих будинків і несправностей	Граничні строки ліквідації несправностей (з моменту їх виявлення), діб.
ПОКРІВЛЯ	
Протікання: руберойд, толь металева, шиферна або зі штучних матеріалів	5 1
Несправності в системі організованого водовідводу (водостічних труб, воронки, колін та ін.)	5
Внутрішнього водостоку	2
Зовнішнього водостоку	5
СТІНИ	
Утрата зв'язку окремих цеглин з кладкою зовнішніх стін, що загрожує безпеці людей	1 - з негайним огороженням небезпечної зони
Протікання стиків панелей	7
Нещільність у димоходах і газоходах	1
ЗАПОВНЕННЯ ВІКОН І ДВЕРЕЙ	
Розбите скло і зірвані створки віконних рам, кватирок, балконних і дверних полотен, дверей, вітражів, вітрин, склоблоків та ін.: у зимовий час у літній час	1 5
ПЕЧІ	
Тріщини та інші пошкодження, які загрожують пожежній безпеці і проникненню в приміщення димових газів	1 - (з негайним припиненням експлуатації)
ВНУТРІШНЄ І ЗОВНІШНЄ ОПОРЯДЖЕННЯ	
Відставання штукатурки стелі або верхньої частини стін, що загрожує її обрушенню	1-5 (з негайним використанням засобів)

	безпеки)
Порушення зв'язку зовнішнього облицювання, ліпних виробів, установлених на фасадах, із стінами на висоті більше 1,5 м	Негайно із використанням засобів безпеки
Цокольна частина	5
САНІТАРНО-ТЕХНІЧНЕ ОБЛАДНАННЯ	
Течі водопровідних кранів і змивних бачків	Негайно
Течі в трубопроводах та їх сполученнях	Негайно
Пошкодження сміттєпроводу	1
Несправності фекальних і дренажних насосів	1
ЕЛЕКТРОТЕХНІЧНЕ ОБЛАДНАННЯ	
Несправності електромережі і обладнання аварійного характеру (коротке замикання та ін.)	Негайно
Несправності електромережі і обладнання неаварійного характеру	Негайно
Несправності об'єднаних диспетчерських систем	Негайно
Пошкодження автоматики протипожежного захисту	Негайно
Пошкодження переговорно-замкового пристрою	1
Несправності електроплит	1
ЛФТИ	
Несправності ліфта	1 (з негайним припиненням експлуатації)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Начальник ЖКС _____

(прізвище, ініціали)

М.П.

АКТ

**про залиття, аварію, що трапилась на системі
центрального опалення, гарячого водопостачання
(або холодного водопостачання)**

"__" _____ 200__ року м. _____

Ми, що нижче підписалися, комісія у складі:

головного інженера виконавця послуг _____
(прізвище, ініціали)

- голови комісії, майстра технічної дільниці _____,
майстра ремонтної дільниці _____, слюсаря-сантехніка
(слюсаря-електрика) _____, представників організації, яка відповідно
до укладеної угоди обслуговує внутрішньобудинкові системи опалення та
гарячого водопостачання, представника власника будинку, будинкового
комітету склали цей акт про те, що "__" _____ 200__ року в
будинку N ____ на вул. (просп., бульв.) _____ на горищі, у кв. N ____,
у підвалі трапилось заливтє, аварія на системі центрального опалення
гарячого (необхідне підкреслити)
водопостачання,
рушникосушарці), _____

(описується, що трапилось і які наслідки (що залито, які

обсяги робіт, які ушкодження, які речі ушкоджено))

Причиною заливтця, аварії, що трапилась на системі ЦО, ГВС

(необхідне підкреслити)

(або ХВП), є _____

(чітко зазначити причини, а саме несанкціоноване втручання

мешканців кв. N ____ у роботу системи (заміна радіаторів,

трубопроводів, вентилів, рушникосушарок тощо), незадовільне

технічне обслуговування систем, передчасний вихід з ладу

радіаторів опалення, трубопроводів, вентилів, гнучких

підводок та ін.)

Висновки і рекомендації комісії _____

(надаються висновки про те, що необхідно зробити, хто

заподіяв шкоду та ін.)

Члени комісії:

_____ (підписи)

З актом ознайомлені мешканці квартир: N _____

N _____ (підписи)

ОРІЄНТОВНА ТРИВАЛІСТЬ ЕФЕКТИВНОЇ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ЕЛЕМЕНТІВ ЖИЛИХ БУДИНКІВ

Елементи жилих будинків	Орієнтовна тривалість експлуатації до капремонту (заміни), років
ФУНДАМЕНТИ	
Стрічкові бутові на складному або цементному розчині і цегляні	50
Стрічкові бетонні і залізобетонні	60
Бутові і бетонні стовпи	40
Свайні	60
Дерев'яні стільці	15
СТІНИ	
Великопанельні з утеплювальним шаром з мінераловатних плит цементного фіброліта	50
Великопанельні одношарові з легкого бетону	30
Капітальні, кам'яні /цегляні товщиною 2,5-3,5 цеглини/ та великоблочні на складному чи цементному розчині	50
Кам'яні звичайні /цегляні товщиною 2-2,5 цеглини	40
Кам'яні полегшеної кладки з цегли, шлакоблоків і черепашнику	30
Дерев'яні рублені і брусчаті	30
Дерев'яні збірно-щитові, каркасно-засипні	30
Глинобитні, саманні, каркасно-камишитові	15
ГЕРМЕТИЗОВАНІ СТИКИ	
Панелей зовнішніх стін мастиками: що не твердіють	8
що твердіють	15
Місця примикання віконних, дверних блоків до граней прорізів	25
ПЕРЕКРИТТЯ	
Залізобетонні збірні і монолітні	80
З цегляним склепінням чи бетонним заповненням з металевими балками	80
Дерев'яні з дерев'яних балок, оштукатурені міжповерхові	60
Дерев'яні з дерев'яних балок, оштукатурені горищні	30
З дерев'яних балок, полегшені, неоштукатурені	20
Дерев'яні з металевих балок	80
Утеплення горищних перекриттів з:	
пінобетону	25
піноскла	40
цементного фіброліту	15

керамзиту або шлаку	40
мінеральної вати	15
мінераловатних плит	15
ПІДЛОГА	
З керамічної плитки на бетонній основі	60
З цементу	30
З цементу з мармуровою крихтою	40
Дощата шпунтована: по перекриттях	30
по ґрунту	20
Паркетна:	60/50
дубова на рейках /на мастиці/	40/50
букова на рейках /на мастиці/	30/20
березова, осикова на рейках /на мастиці/	20
з паркетної дошки	15
з твердої деревинно-волокнистої плити	30
мастична на полівінілцементній мастиці	8
асфальтова	
з лінолеуму безосновного	10
з тканинної або тепло-, звукоізоляційної основи	20
з полівінілхлоридних плиток	10
З кам'яних плит: мармурових плит	50
гранітних плит	80
СХОДОВІ КЛІТКИ	
Площадки залізобетонні, сходових кліток на металевих, залізобетонних косоурах або залізобетонних плитах	60
Накладні бетонні сходові клітки з мармурової крихти	40
Дерев'яні	20
БАЛКОНИ, ЛОДЖІЇ, ҐАНКИ	
Балкони: сталевими консольними балками (рамами) із заповненням монолітними залізобетонними або збірними плитами, залізобетонними балками-консолями і плитами	60
перекриття	80
ОГОРОДЖЕННЯ БАЛКОНІВ І ЛОДЖІЙ	
Металеві огородження	40
Дерев'яні огородження	10
Цементні або плиточні підлоги балконів і лоджій з гідроізоляцією	20
Несучі дерев'яні балки-консолі з дощатим заповненням	10
Дерев'яна підлога, покрита оцинкованою:	
даховою сталлю	20
чорною сталлю	15
Ґанки бетонні з кам'яними або бетонними східцями	20
дерев'яні	10
ДАХИ І ПОКРІВЛІ	

Крокви і обрешітка із збірних залізобетонних елементів	80
Із збірних залізобетонних настилів	80
Дерев'яні крокви і обрешітка	50
Утеплювальні шари сумісних безгорищних дахів, які вентиліюються (не вентиліюються) з:	
пінобетону або піноскла	40/30
керамзиту	40/30
мінеральної вати	15/10
мінераловатних плит	20/15
ПОКРИТТЯ ДАХІВ (ПОКРІВЛІ)	
З оцинкованої сталі	15
чорної сталі	10
рулонних матеріалів (у 3-4 шари)	10-15
керамічної черепиці	60
азбоцементних листів і волокнистого шиферу	30
безрулонні мастичні на склотканині	10
СИСТЕМА ВОДОВІДВОДУ	
Водостічні труби і дрібні покриття по фасаду: з оцинкованої сталі	10
із чорної сталі	6
Внутрішні водостоки з: чавунних труб	40
сталевих труб	20
полімерних труб	10
ПЕРЕГОРОДКИ	
Шлакобетонні, бетонні, цегляні, оштукатурені	75
Гіпсові, гіпсоволокнисті	60
Із сухої штукатурки з дерев'яним каркасом	30
ДВЕРІ І ВІКНА	
Віконні і балконні заповнення (дерев'яні рами)	40
Віконні і балконні заповнення (металеві рами)	50
Заповнення дверей: внутрішньоквартирні	50
вхідні в квартиру	40
вхідні на сходові	10
ОПАЛЮВАЛЬНІ І КУХОННІ ПЕЧІ	
Кухонні печі	
Опалювальні печі на дров'яному паливі	30
Опалювальні печі на вугільному паливі	25
Опалювальні печі на газовому паливі	25
ВЕНТИЛЯЦІЯ	
Шахти і короби на горищах із шлакобетонних плит	60
Шахти і короби на горищах з дерев'яних щитів, оббитих даховим залізом, повсті	40
Шахти і короби на горищах з дерев'яних щитів, оштукатурених по тканий металевій сітці	20

Гіпсові і шлакобетонні плити	30
ВНУТРІШНЄ ОПОРЯДЖЕННЯ	
Штукатурка кам'яних стін	40
Штукатурка дерев'яних стін і перегородок	20
Облицювання керамічними плитками	30
Облицювання сухою штукатуркою	20
Фарбування водними сумішами в приміщеннях	4
Фарбування напівводними /емульсійними/	5
Фарбування водними сумішами сходових кліток	3
Фарбування напівводними /емульсійними/	4
Фарбування безводними сумішами /олійними, алкідними фарбами, емалями, лаками та ін.:/	
стін, стель, столярних виробів	8
підлог	5
радіаторів, трубопроводів, сходових огорож	4
Обклеювання стін шпалерами звичайними	4
Обклеювання стін шпалерами поліпшеної якості	5
ЗОВНІШНЄ ОПОРЯДЖЕННЯ	
Облицювання: цементними офактуреними плитами	50
ковдровою плиткою	30
природним камінням	80
Теразитова штукатурка	40
Штукатурка по цеглі: складним розчином	30
розчином вапна	20
Штукатурка по дереву	15
Ліпні деталі цементні	30
Олійне фарбування по дереву	4
Фарбування покрівель олійними сумішами	4
Фарбування фасадів	5
Вогнезахисне покриття	5
Фарбування по штукатурці (1-4)	
ТЕХНІЧНЕ ОБЛАДНАННЯ, ВОДОПРОВІД І КАНАЛІЗАЦІЯ	
Трубопроводи холодної води з: оцинкованих труб	30
газових чорних труб	15
Водорозбірні крани	10
Трубопроводи каналізації: чавунні	40
керамічні	60
пластмасові	60
Туалетні крани	10
Умивальники: керамічні	20
пластмасові	30
Унітази: керамічні	20
пластмасові	30
Змивні бачки: чавунні високорозміщені	20

керамічні	20
пластмасові	20
Ванни: емальовані чавунні	40
сталеві	25
Кухонні мийки і раковини: чавунні емальовані	30
сталеві емальовані	15
з нержавіючої сталі	20
Засувки і вентиля з чавуну	15
Вентиля латунні	20
Душові піддони	30
Водомірні вузли	10
ГАРЯЧЕ ВОДОПОСТАЧАННЯ	
Трубопровід гарячої води з газових оцинкованих труб (газових чорних труб):	
при закритих схемах теплопостачання	20/10
при відкритих схемах теплопостачання	30/15
Змішувачі	15
Сушилки для рушників із чорних чавунних труб	15
із нікельованих труб	20
Засувки і вентиля з чавуну	10
Вентиля і пробкові крани з латуні	15
Колонки дров'яні	20
Ізоляція трубопроводів	10
Швидкісні водонагрівачі	10
ЦЕНТРАЛЬНЕ ОПАЛЕННЯ	
Радіатори чавунні (сталеві):	
при закритих схемах	40/30
при відкритих схемах	30/15
Калорифери (сталеві)	15
Конвектори	30
Трубопроводи (стояки) у: закритих схемах	30
відкритих схемах	15
Трубопроводи (будинкові магістралі) у:	
закритих схемах	20
відкритих схемах	15
Засувки	10
Вентиля	10
Триходові крани	10
Елеватори	20
Ізоляція трубопроводів	10
Котли опалювальні: чавунні	25
сталеві	20
Обмуровка котлів	6
Короби	15

СМІТТЕСПРОВОДИ	
Завантажувальні пристрої, клапани	10
Сміттєзбірні камери, вентиляція	30
Стовбур	60
ГАЗООБЛАДНАННЯ	
Газові плити	20
Внутрішньобудинкові трубопроводи	20
Водогрійні колонки	10
ЕЛЕКТРООБЛАДНАННЯ	
Увідно-розподільні пристрої	20
Внутрішньобудинкові магістралі (мережа постачання квартир) з розподільними щитками	20
Внутрішньоквартирні мережі: скрита проводка	40
відкрита проводка	25
Мережа освітлення місць загального користування	10
Мережа освітлення приміщень виробничо-технічного призначення	10
Мережа постачання ліфтових установок	15
Лінія постачання системи димовиведення	15
Лінія постачання ЦТП і бойлерних, убудованих у будинок	15
Побутові електроплити	15
Електроприлади (штепсельні розетки, вимикачі та ін.)	10
ОБЛАДНАННЯ ОБ'ЄДНАНИХ ДИСПЕТЧЕРСЬКИХ СИСТЕМ (ОДС)	
Внутрішньобудинкові мережі зв'язку і сигналізації:	
проводка	15
щитки, датчики, замки, КВН та ін.	10
телемеханічні блоки, пульт	5
переговорно-замкові пристрої	5
автоматичний протипожежний захист	4
телеантени	10
ЗОВНІШНЯ МЕРЕЖА	
Водопровідні вводи: з чавунних труб	40
із сталевих труб	15
Дворова каналізація і каналізаційні випуски:	
з чавунних труб	40
з керамічних і азбоцементних труб	30
Теплопровід	20
Дворовий газопровід	20
Прифундаментний дренаж	30
ЗОВНІШНІЙ БЛАГОУСТРІЙ	
Асфальтобетонні /асфальтові/ покриття	
проїздів, тротуарів, відмостків	10
щебінкові площадки і садові доріжки	5
обладнання дитячих майданчиків	5

Список використаної і рекомендованої літератури

1. ДБН В.2.2 – 15 – 2005 «Житлові будинки. Основні положення»
2. ДБН В.2.2 – 9 – 99 «Громадські будівлі і споруди. Основні положення.»
3. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій.
Затверджено наказом Держжитлокомунгоспу України 17.05.2005 №76.
4. Правила утримання зелених насаджень. Затверджено наказом
Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального
господарства України 10.04.2006 № 105.
5. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів
нерухомого майна (із змінами та доповненнями). Затверджено наказом
Держбуду України від 24.05.2001р. №127.
6. Нормативні документи з питань обстежень, паспортизації, безпечної та
надійної експлуатації виробничих будівель і споруд. Київ, Держком
України з будівництва та архітектури – Держком України з нагляду за
охороною праці, 2003.
7. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости
жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового
обслуживания для переоценки основных фондов учреждений и
организаций, состоящих на государственном бюджете. - М.: Сройиздат,
1972.
8. Типові норми часу та норми обслуговування для робітників і
виробничого персоналу. Зайнятих утриманням житлового фонду
(затверджені нахзом Дердавного Комітету України по житлово-
комунальному господарству від 04 год. 08. 1997 року № 59).
9. Бойко М.Д. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений.
Учебное пособие для вузов. - Л.: Стройиздат, 1986. – 256с.
10. Буряк Л.Я., Рабинович Г.М. Техническая экспертиза жилищ домов старой
застройки. - М.: Стройиздат, 1977.

11. Горохов Е.В. Техническая эксплуатация промышленных сооружений. – Макеевка, 1988.
12. Дмитриев Е.В. Эксплуатация промышленных зданий и сооружений. - М.: Стройиздат, 1967.
13. Клименко Є.В. Технічна експлуатація та реконструкція будівель і споруд. Підручник. - К., 2004.
14. Коломеец А.В., Ариевич Э.М. Эксплуатация жилых зданий. Справочное пособие. – М.: Стройиздат, 1985.
15. Стражников А.М. Мониторинг качества жилищного фонда. - М.: Изд-во «Весь Сергиев посад», 2002.
16. Техническая эксплуатация жилых зданий. - М.: Высшая школа, 2000.
17. Шевченко Ю.Л., Дмитриенко Т.Д. Справочник по санитарной очистке городов и поселков. - К.: Будивельник, 1984.
18. Шумилов М.С. Гражданские здания и их технологическая эксплуатация: Учебник для вузов. - М.: Высшая школа, 1985.
19. Фомичев Е.П. Одесский региональный Центр энергосбережения и энергоменеджмента. // ЭСТА (Энергосберегающие технологии и автоматизация), № 1-2 (13-14). – К.: изд-во «Данко», 2001. - С.8.
20. Чабаненко П.Н. Гвоздь всей программы – строгий учет. // Там же. - С.9,49.
21. Керш В.Я. Энергосбережение в жилой сфере города // Сб наук. Праць «Вісник Одеської державної академії будівництва та архітектури», вип. №5. – Одеса: «Місто майстрів». – 2004. – С.-133.
22. Барабаш И.В., Чабаненко П.Н. Реформированию жилищной сферы государственную поддержку. Збірник доповідей II Міжнародної науково-практичної конференції, Донецьк.: «Цифрова типографія», 2009. - С.28-30.
23. Керш В.Я. Энергосберегающие технологии у міському будівництві і господарстві. Навчальний посібник для студентів вузів. - Одеса: «Астропрнт», 2007. – 124с.

24. Выровой В.Н., Дорофеев В.С., Суханов В.Г. Композиционные строительные материалы и конструкции. Научное издание. – Одесса «ТЕС», 2010.- 169с.
25. Шинкевич О.С, Луцкін Є.С., Дорофеев О.В., Шкрабик Й.В., Барабаш І.В., Шановалова О.В. Аналіз наукових аспектів будівельного матеріалознавства. Навчальний посібник. - Одеса, ОДАБА, 2011. - 220с.
26. Збірник тез доповідей II Міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні питання реформування ЖКГ в Україні» Наукове видання. - Донецьк: «Цифрова типографія», 2009.
27. Містобудування та територіальне планування науково-технічний збірник. - Випуск № 40. – К.: КНУБА.- 2011.
28. Правила оцінки зносу жилих будинків КДП-2041-12 Україна 226-93.
Затверджено наказом Держжитлокомунгоспу України 02.07.1993р. № 52.
29. Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд. Затверджено наказом Держжитлокомунгоспу України 10.08.2004 № 150.
30. Порядок формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України 12.07.2005 № 560.
31. Порывай Г.А. Организация, планирование и управление эксплуатацией зданий. Учебное пособие для студентов вузов. - М.: Стройиздат, 1983. – 383с.
32. Порядок проведення ремонту та утримання об'єктів міського благоустрою. Затверджено наказом Держжитлокомунгоспу України 23.09.2003 № 154.
33. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. ДБН 360-92.

34. Ключниченко Є.Є. Соціально-економічні основи планування та забудови міст. Науково-методичне видання. - К.:Укрархбудінформ, 1999. – 348 с.
35. Ключниченко Є.Є. Реконструкція житлової забудови. Техніко-економічне обґрунтування. Навчальний посібник. – К.: КНУБА, 2000. - 248 с.
36. Містобудування. Довідник проектувальника. К.: Укрархбудінформ, 2001 – 192с.
37. Ключниченко Є.Є. Управління містом. Навчальний посібник – К.: КНУБА, 2003.- 260с.
38. Ключниченко Є.Є. Формування житлового середовища. Навчальний посібник. – К.: КНУБА, 2006.
39. Житлово-комунальні послуги в Україні. Нормативно-правове регулювання. - К.: Видавничий дім «Скіф» КНТ, 2008.
40. Типове Положення про структуру управління у сфері поводження з твердими побутовими відходами. Затверджено Держжитлокомунгоспом України 01.02.2007 №31.
41. Комплексна державна програма енергосбереження України. – Держкомітет України з енергозбереження, 1996 – 218с.