

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор ОАО «Волга»

Король Э.В.

«28» ИЮНЯ 2018 г.



## **ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

в Многоэтажной пристройке к существующему гостиничному комплексу  
«Волга» по адресу: г. Москва, Докучаев переулок, д. 2, стр.3

г. Москва, 2018 год

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации нежилых помещений для временного проживания и общедолевого имущества комплекса помещений для временного проживания разработана в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»; закона РФ от 01.02.1992г. №2300 - 1 «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ, осуществляемых Собственником или привлеченными им третьими лицами.

Данная инструкция носит обязательный характер, является неотъемлемой частью Передаточного акта и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) нежилых помещений для временного проживания (далее по тексту – «Апартаменты») и общедолевого имущества комплекса помещений для временного проживания на объекте: «Многоэтажная пристройка к существующему гостиничному комплексу «Волга» по адресу: г. Москва, Докучаев переулок, д.2, стр.3» (далее по тексту - «Здание»).

Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

Соблюдение данной Инструкции позволит Собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать риски требования со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией Апартаментов.

Застройщиком Здания является Открытое акционерное общество «Волга».

Управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «Шатер Менеджмент».

Собственник Апартаментов обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений.

Согласно статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества.

После подписания Передаточного акта собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию Апартаментов.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Текст инструкции размещен на сайте Застройщика: <http://dom-volga.ru/>.

## 2. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Переоборудование инженерных систем и перепланировка Апартаментов допускается после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованный с организацией являющейся автором проекта, эксплуатирующей организацией (Управляющая компания) и с государственной пожарной инспекцией, в установленном порядке органами местного самоуправления.

Разрешение на перепланировку для выполнения строительно-отделочных работ действует один год. После выполнения работ, объект должен быть предъявлен МВК для получения Акта приемочной комиссии и оформления нового Технического плана на Апартаменты.

**Не допускается переоборудование и перепланировка Апартаментов:**

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций Здания (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению внутренних стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем Здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов Зданий;
- не отвечающие противопожарным требованиям к Зданиям;

➤ ухудшающие условия проживания всех или отдельных собственников Здания или Апартаментов;

➤ ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках Апартаментов, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных органах регистрации прав, в установленном порядке.

#### **Запрещено:**

- самовольно устанавливать сплит-системы и спутниковые антенны;
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- использование лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение,
- для апартаментов №256 и №265 запрещается на террасах какое-либо крепление в пол, заделывание водосточных воронок и аэраторов.

Лица виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки Апартаментов, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

### **3. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам Комплекс помещений для временного проживания и расположенные в нем Помещения для временного проживания и иные нежилые помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе:

- заданию на проектирование Комплекса помещений для временного проживания, подготовленного Заказчиком (Застройщиком);
- проектной документации на строительство Комплекса помещений для временного проживания, получившей положительное Заключение экспертизы.

Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Комплекса помещений для временного проживания, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока, который составляет:

- на Помещения для временного проживания - 5 (Пять) лет, начиная с даты передачи;
- на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав Помещений для временного проживания за исключением оборудования, на которое гарантийный срок установлен его изготовителем - 3 (Три) года, начиная с момента подписания первого передаточного акта передаче объекта долевого строительства;
- - на материалы, оборудование, комплектующие изделия Помещений для временного проживания, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем - такому гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не более 2 (Двух) лет, с момента ввода комплекса помещений для временного проживания в эксплуатацию. Установленный изготовителем гарантийный срок на основные комплектующие Помещений для временного проживания (запорную арматуру на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроавтоматы, счетчики и пр.), в основном, составляет один год с момента ввода Комплекса помещений для временного проживания в эксплуатацию.

#### **Внимание!**

**В связи с естественной осадкой Здания могут возникать в течение 5 лет усадочные нитевидные трещины в комнатах: в местах установки закладных деталей для светильника, в местах прокладки электропроводки; в кухнях: в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку.**

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

Недостаток - нарушение потребительских свойств Комплекса помещений для временного проживания и Помещений для временного проживания, лишаящее собственника возможности использовать её (его) по назначению.

Гарантийный случай - проявление Недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно- правовыми актами и документами, во время строительства Комплекса помещений для временного проживания.

**При выявлении Недостатка:**

Собственник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества, адреса Помещений для временного проживания, номера контактного телефона и подробным описанием Гарантийного случая в адрес **Управляющей компании**.

Управляющая компания, получив сообщение о выявленных Недостатках, направляет его Застройщику.

Застройщик, получив сообщение о выявлении Недостатка, обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней уведомить об этом организацию, выполнявшую работу, в которой выявлен Недостаток (далее - Подрядчик), после чего предварительно согласовав с собственником, Подрядчиком и управляющей компанией дату и время (рабочие дни и рабочее время), обязан прибыть для установления причины возникновения Недостатка (составления акта). Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 10 (Десять) рабочих дней с момента получения сообщения от собственника. Если собственник не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка представителей Подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составления акта.

Стороны составляют акт обследования с указанием характера Недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.

Застройщик в течение 7 (Семи) рабочих дней после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (или непризнании) Недостатка Гарантийным случаем, о чем уведомить собственника. В случае признания Недостатка Гарантийным случаем, Застройщик обязан в уведомлении указать дату (или период) начала устранения и сроки устранения Недостатка в рабочих днях. Устранение Недостатка осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица, или силами Подрядчика. Работы по устранению Недостатка выполняются в рабочие дни в рабочее время. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению Недостатка. В случае, если собственник препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения Недостатка продляются на соответствующий период. После устранения Недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим.

Риск усугубления Недостатка, связанный с неисполнением собственником обязанности по оповещению в письменном виде Управляющей компании о Недостатке, возлагается на собственника.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке Помещений для временного проживания в Передаточном акте;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа Помещений для временного проживания;
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещений для временного проживания;
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом Помещений для временного проживания, проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником Помещений для временного проживания;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства

Помещений для временного проживания собственником или привлеченными им третьими лицами;

- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

#### **4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ВРЕМЕННОГО ПРОЖИВАНИЯ**

##### **Электроосвещение, электрооборудование.**

Для обеспечения электроэнергией помещений для временного проживания в коридорах предусматривается установка этажных распределительных щитков с вводными автоматическими выключателями и счётчиками электроэнергии на каждое помещение.

Электрический ток подается в помещения для временного проживания при установке рукоятки управления быстродействующим защитным выключателем в положение "ВКЛ".

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприёмника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели.

Для повторного включения быстродействующего защитного выключателя необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

До выполнения электромонтажных работ необходимо подготовить проект электроснабжения Помещений для временного проживания, который в свою очередь должен быть согласован с Управляющей компанией.

Для выполнения электромонтажных работ необходимо привлекать юридическое лицо, имеющее допуск СРО к определенным видам работ.

Для общедомового освещения предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, тех. подполья предусмотрены светильники.

##### **Рекомендации по эксплуатации:**

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми.

##### **Внимание:**

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

- Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабелей в полах.

- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать люстры и другую электротехническую продукции при включенном электропитании в сети.

##### **Системы связи.**

**Внимание:** Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде Здания без согласования с Управляющей компанией индивидуальные антенны телевидения.

##### **Вентиляция.**

В помещениях предусмотрена приточная вентиляция с механическим побуждением. Вытяжные системы помещений для временного проживания выполнены на базе гибридных вентиляционных агрегатов, обеспечивающих возможность удаления воздуха естественным путем при температурах наружного воздуха до +5°C, а при температурах более +5 °C создающих механическую тягу. Каждый этаж подключается к вертикальному сборному коллектору через воздушный затвор. Вытяжная вентиляция санузлов и кухонь последнего этажа выполнена самостоятельными каналами.

Пластиковые окна, установленные в Ваших помещениях для временного проживания, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления.

##### **Центральное отопление.**

Система отопления помещений для временного проживания принята 1-но зонная двухтрубная поэтажная. В коридорах предусмотрена установка отопительных шкафчиков на каждом этаже. Поэтажная горизонтальная разводка отопления от поэтажного отопительного шкафчика до распределительных коллекторов, а далее к приборам отопления помещений для временного проживания выполняется в полу. В качестве отопительных приборов во всех помещениях для временного проживания установлены стальные

панельные радиаторы с нижним подключением.

**Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:**

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Поддерживать температуру воздуха в помещениях временного проживания в отопительный период в пределах не ниже 20-22 °С в комнатах, 19-21 °С в кухнях;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения Управляющей компанией, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях;
- Не допускается полное отключение систем отопления помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

**Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.**

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 °С.

На подводках в каждое Помещение для временного проживания после запорной арматуры установлены счетчики расхода холодной и горячей воды.

Здание оборудовано системами внутреннего противопожарного водопровода.

Отвод бытовых сточных вод от помещений для временного проживания предусмотрен отдельными выпусками самотёком в наружную сеть бытовой канализации.

**Рекомендации по эксплуатации. Собственники Помещений для временного проживания обязаны:**

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок, установленных в Помещениях для временного проживания санитарных приборов и кранов;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать полиэтиленовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;
- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается чистить поверхность полиэтиленовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя;
- Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости)

сервисное обслуживание, не реже чем 2 раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

#### **Эксплуатация индивидуальных (расположенных в Помещениях для временного проживания) узлов учёта коммунальных ресурсов.**

- Оснащение Помещений для временного проживания приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.

- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей компанией.

- Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в Помещения для временного проживания для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими и, исходя из нормативов потребления, производится перерасчёт.

В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, исходя из проектных, производится перерасчёт расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

#### **Лифты.**

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

#### **Внимание:**

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

### **5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Владельцы Помещений для временного проживания должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке Помещения для временного проживания и подсобные помещения, балконы, лоджии;

- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;

- своевременно производить текущий ремонт помещений и подсобных помещений в Помещениях для временного проживания и целом в Здании. Общие рекомендации:

- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя собственников иных помещений;

- Содержание собак и кошек в Помещениях для временного проживания допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;

- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения;

- Парковка автотранспорта на газонах запрещена;

- Работы по переустройству помещений должны выполняться в строгом соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке;

- В Комплексе помещений для временного проживания запрещается производство работ:

- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежные помещения, образование трещин и разрушение стен и потолков;

- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;

- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

**Внимание:**

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в Помещениях для временного проживания и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках Зданий Комплекса помещений для временного проживания;
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается выполнение в Помещениях для временного проживания работ или совершение других действий, приводящих к порче Помещений для временного проживания, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия нахождения граждан в других Помещениях для временного проживания и/или иных нежилых помещениях.

## 6.СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ АПАРТАМЕНТОВ (ПОМЕЩЕНИЯ)

**Описание конструктивных решений:**

Композиция надземной части представляет собой здания Г-образной формы переменной этажности (16 и 19 этажей). Конструктивная схема каркасно-стенная, состоит из железобетонных ядер жесткости лифтовых шахт и лестничных клеток, железобетонного каркаса из колонн и пилонов, и безбалочных перекрытий. Общая жесткость и пространственная неизменяемость подземной и надземной частей здания обеспечиваются совместной работой фундаментной плиты, колонн, внутренних несущих стен, плит перекрытия и покрытия.

Подземная часть здания представляет собой двухэтажный подвал и стилобатную, подземную двухэтажную часть, которая отделена деформационным швом от надземной части. На местах примыкания фасада и несущих наружных конструкций к соседним зданиям, в подземной части, несущая конструкция смещается вовнутрь на 2,5 для получения минимального влияния на соседние здания. На месте примыкания к соседним зданиям, для восприятия усилий от несущих наружных конструкций, предусмотрена конструкция из консольных, перпендикулярных к фасаду железобетонных стен над 1-м этажом и с соответствующим опиранием на смещенные конструкции подземной части.

Конструкция стилобата выполнена с железобетонным каркасом, состоящим из безбалочных перекрытий, стен и колонн.

Фундамент представляет собой монолитную железобетонную плиту на естественном основании.

**Материал наружных стен каркаса и каркаса объекта:**

Внутренние стены и стены лестнично-лифтовых узлов – монолитные железобетонные.

Наружные несущие простенки – монолитные железобетонные.

Ненесущие наружные стены из газобетонных блоков.

Перекрытия этажей – монолитные железобетонные. В местах изменения высотных отметок предусмотрены балки.

Лестничные площадки и марши – монолитные железобетонные.

**Пластиковые окна**

*Окна* - двухкамерные стеклопакеты (установка с герметизацией, без установки подоконной доски и откосов). Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотнo-откидным устройством, которое управляется единой ручкой:

1. При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.

2. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).

3. Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута») ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).

4. Для записывания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрывается»).

5. Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не обслуживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через непродолжительное время.

#### **Рекомендации по эксплуатации:**

В процессе эксплуатации Помещений для временного проживания собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.

- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.

- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).

- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.

- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.

- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

- Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей. Для мытья ПВХ профиля (лоджии) достаточно использовать слабый мыльный раствор.

- Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на лоджию) приоткрывать как минимум одну створку системы остекления лоджии на 10-15 см, если не открывать створку системы остекления лоджии, то теплый (влажный) воздух, выходя из Помещений для временного проживания через окно, или другие устройства, преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии и замерзает.

- Не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки на лоджии, осуществлять ремонт механизмов.

- Не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.

- Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.

- Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля и пластиковых окон.

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

- Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.

- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.

- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.

- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения:

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток тёплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна

**Важно!** В случае, если не установлено остекление лоджий, то при «косом ветре и дожде» возможно попадание влаги на лоджию.

### Покрытия полов

Полы в Помещениях для временного проживания выполнены из монолитной плиты без стяжки по цементно-песчаной стяжке.

Покрытия полов могут быть выполнены из материала в соответствии с проектом/дизайн проектом Помещений для временного проживания, которые в свою очередь должны быть сертифицированы.

### Общие рекомендации по эксплуатации:

- Протирайте покрытие тряпкой, смоченной мыльным раствором или водой с температурой не выше 40 С.
- Не рекомендуется применять химические растворители, чистящие, моющие и отбеливающие средства, содержащие абразивные вещества, или абразивные губки, которые могут оставить царапины на поверхности.
- Трудно выводимые пятна, такие как деготь или крем для чистки обуви, удаляйте сразу.
- Острые (небольшие) края и ножки мебели рекомендуется закрывать колпачками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами.

## 7. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности Объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

Пожарная безопасность здания обеспечивается:

- системой предотвращения пожара;
- системой противопожарной защиты;
- организационно-техническими мероприятиями.

Система предотвращения пожара в здании обеспечивается применением пожаробезопасных строительных материалов, различного инженерно-технического оборудования, которые прошли соответствующие испытания и имеющие сертификаты соответствия и пожарной безопасности, а также привлечением организаций, имеющих соответствующие допуски, для осуществления эксплуатации и технического обслуживания систем.

Система противопожарной защиты здания обеспечивается комплексом конструктивно-планировочных решений, а также применением средств противопожарной защиты.

В систему противопожарной защиты (СПЗ) входят:

- а) объемно-планировочные и технические решения, обеспечивающие своевременную эвакуацию людей и их защиту от опасных факторов пожара;
- б) регламентация огнестойкости и пожарной опасности конструкций и отделочных материалов;
- в) устройства, ограничивающие распространение огня и дыма (противопожарные преграды, пожарные отсеки и др.);
- г) противодымная защита;
- д) наружное водоснабжение, внутренний противопожарный водопровод;
- е) автоматическая пожарная сигнализация;
- ж) оповещение о пожаре и управление эвакуацией людей;
- з) автоматические установки пожаротушения;
- к) первичные средства пожаротушения;
- л) лифты для транспортирования пожарных подразделений;
- м) электрооборудование.

К организационно-техническим мероприятиям относится создание специальной службы, осуществляющей контроль за эксплуатацией и техническим обслуживанием систем противопожарной защиты, разработка правил пожарной безопасности, отражающих специфику здания.

Административные и вспомогательные (непожароопасные) помещения отделяются от коридоров перегородками с пределом огнестойкости не менее EI 45 из негорючих материалов класса К0 с обычными дверями с уплотнением в притворах.

Арендуемые помещения на 1-м этаже отделяются от смежных помещений противопожарными перегородками 1-го типа с пределом огнестойкости не менее EI 45 и противопожарными дверями 2-го типа с пределом огнестойкости не менее EI 30.

На Объекте защиты на этажах класса функциональной пожарной опасности Ф1.2 жилая часть здания отделяется от частей здания другого назначения (в том числе административно-хозяйственных, бытовых, технических и др.) противопожарными стенами не ниже 2-го типа и перекрытиями не ниже 2-го типа.

Предусматриваемые в составе Объекта части зданий, группы помещений, либо отдельные помещения производственного, складского и технического назначения (прачечные, гладильные, мастерские, кладовые, электрощитовые т.д.), за исключением помещений категорий В4 и Д, выделяются противопожарными стенами не ниже 2-го типа (перегородками 1-го типа) и перекрытиями не ниже 2-го типа.

Позтажные коридоры здания при их длине более 60 м разделяются на отсеки противопожарными перегородками 2-го типа с пределом огнестойкости не менее EI 15 с противопожарными дверями 3-го типа с пределом огнестойкости не менее EI 15, в них не предусматривается устройство встроенных шкафов, за исключением шкафов для коммуникаций и пожарных кранов.

Два лифта предусматриваются для транспортировки пожарных подразделений и размещаются в шахтах с ограждающими конструкциями с пределом огнестойкости не менее REI 150. Двери шахт пожарных лифтов на всех этажах предусматриваются с пределом огнестойкости не менее EI 60, а двери шахт остальных лифтов - с пределом огнестойкости не менее EI 30. Выход из лифтов на всех наземных этажах здания осуществляется через общий лифтовой холл с противопожарными перегородками 1-го типа с пределом огнестойкости не менее EI 45 с противопожарными 2-го типа с пределом огнестойкости не менее EI 30 в дымогазонепроницаемом исполнении. Лифтовой холл на 2-м этаже, используется как пожаробезопасная зона для ММГН.

Диспетчерская по управлению противопожарными системами располагается в помещении пожарного поста на 1-м этаже с выходом из здания наружу через вестибюль.

Каркасы подвесных потолков на путях эвакуации и в помещениях выполняются из материалов группы НГ.

В здании на путях эвакуации не применяются материалы с более высокой пожарной опасностью, чем:

КМ0 - НГ - для отделки стен, потолков и заполнения подвесных потолков в вестибюлях, лестничных клетках;

КМ1 - Г1, В1, Д2, Т2 - для отделки стен, потолков и заполнения подвесных потолков в общих коридорах, холлах и фойе;

КМ1 - Г1, В1, Д2, Т2, РП1 - для покрытий пола в вестибюлях, лестничных клетках;

КМ2 - Г1, В2, Д2, Т2, РП2 - для покрытий пола в общих коридорах, холлах и фойе.

В отделке вышеперечисленных помещений и путей эвакуации используются отделочные материалы с подтверждением сертификатами пожарной безопасности Российской Федерации.

С каждого этажа здания предусмотрено не менее двух эвакуационных выходов.

Помещения на 1-м этаже обеспечиваются выходом непосредственно или через вестибюль наружу.

Помещения на вышерасположенных этажах обеспечиваются выходами по коридору, имеющему эвакуационные рассредоточенные выходы в две незадымляемые лестничные клетки типа Н2 с входом в одну из них через противопожарный тамбур, а во вторую через тамбур-шлюз 1-го типа с подпором воздуха при пожаре.

Двери на путях эвакуации предусматриваются высотой не менее 1,9 м и шириной не менее 0,8 м (в помещениях с количеством человек более 50 – не менее 1,2 м), высота проходов на путях эвакуации - не менее 2 м с минимальной шириной не менее 1 м (при количестве человек 50 и более - 1,2 м), а ширина коридоров - не менее 1,5 м.

Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток предусматриваются без запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа.

Двери и калитки на путях эвакуации открываются по ходу движения людей в направлении выхода наружу.

Двери коридоров, лестничных клеток, лифтовых холлов и тамбур-шлюзов оборудуются приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах, при этом двери коридоров, лестничных клеток и тамбур-шлюзов открываются по направлению движения людей с этажей здания.

При размещении на путях эвакуации запираемых по условиям эксплуатации дверей в них предусматриваются запоры типа "антипаника" или автоматическая их разблокировка при поступлении сигнала от станции пожарной сигнализации, а при наличии дверей, постоянно открытых в нормальных условиях, они оборудуются автоматическими устройствами, которые при поступлении сигнала от станции пожарной сигнализации, закрывают или разблокируют их для принудительного закрытия.

С учетом пожарной опасности, особенностей объемно-планировочных решений, предусмотрено оборудование здания комплексом систем противопожарной защиты (СПЗ), включающим:

- автоматическую установку пожарной сигнализации (АУПС);
- систему противодымной защиты;
- систему оповещения и управления эвакуацией;
- систему внутреннего противопожарного водопровода и автоматического пожаротушения;
- систему наружного противопожарного водоснабжения;
- лифты для транспортировки пожарных подразделений.

Также предусматривается автоматизация систем противопожарной защиты и выдача сигнала о пожаре для управления системами инженерного оборудования здания, включающую в себя:

- систему управления общеобменной вентиляцией при пожаре;
- систему управления огнезадерживающими клапанами;
- систему аварийного и эвакуационного освещения;
- систему управления лифтами при пожаре;
- систему управления технологическим оборудованием.

Включение систем противопожарной защиты и отключение инженерных сетей при пожаре проектируется по специально разработанному алгоритму автоматически при срабатывании пожарных извещателей (а так же при срабатывании спринклерной системы пожаротушения), дистанционно - от ручных пожарных извещателей и из помещения поста охраны.

Для надземной части здания автоматическое спринклерное водяное пожаротушение

предусматривается во всех помещениях и коридорах кроме:

- венткамер;
- электрощитовых;
- санузлов и др. помещений с мокрыми процессами;
- лестничных клеток;
- помещений для инженерного оборудования категории «В4» и «Д»;
- лифтовых холлов.

Сигналы о пожаре и состоянии установок автоматического пожаротушения выдаются в помещение диспетчерской.

На каждом этаже установлены сигнализаторы потока жидкости (СПЖ), дающие сигнал о месте пожара.

Расстояния между оросителями принимается с учетом нормативных требований, конструкций потолка, расположения вентиляции и светильников, но не более 2,0 м от стен и не более 4,0 м между головками.

Удаление воды с этажей после пожара осуществляется через трапы, устанавливаемые в помещении мусоропровода. Спринклерная система и система внутреннего противопожарного водопровода запроектированы совместными для надземной части.

Пожарные краны для надземной части здания приняты Ду=65 мм с диаметром sprыска 19 мм и 20 м вод.ст. и длиной рукава 20 м. Расход воды и число струй на внутренний противопожарный водопровод составляет 4 стр.х 5,1л/с.

Пожарные краны установлены в общественных коридорах на высоте 1,35м от уровня пола. В шкафах пожарных кранов предусматривается установка двух огнетушителей.

Проектируемая система пожарной сигнализации является адресно-аналоговой и обеспечивает:

- обнаружение возгораний в защищаемых помещениях на ранней стадии развития с определением места возгорания с помощью адресно-аналоговых пожарных извещателей;
- прием тревожных сигналов от ручных пожарных извещателей, устанавливаемых на путях эвакуации и датчиков положения пожарных кранов;
- формирование при пожаре сигналов управления системами противопожарной защиты и выдачу их в систему противопожарной автоматики;
- получение сигналов мониторинга от систем противопожарной защиты;
- отображение поступающей информации на мониторе автоматизированного рабочего места (АРМ) оператора системы противопожарной защиты и на дисплее приемно-контрольного оборудования;
- автоматическое непрерывное самотестирование элементов системы, передачу и отображение информации об их состоянии на приемно-контрольном оборудовании;
- возможность автоматического регулирования порогов срабатывания адресно-аналоговых извещателей.

Автоматической пожарной сигнализацией оборудуются все помещения комплекса, за исключением помещений с «мокрыми процессами» и помещений для инженерного оборудования, в которых отсутствуют горючие материалы (венткамеры, насосные водоснабжения и т.п.), а также запотолочные пространства (при наличии кабелей с общим объемом горючей массы от 1,5 до 7 литров на 1 м).

Размещение извещателей выполнено в соответствии с архитектурно-планировочными решениями здания.

Ручные адресные пожарные извещатели устанавливаются на стене на путях эвакуации. Высота установки 1,5 м от уровня пола.

Для организации линий связи системы пожарной сигнализации применены кабели нг(А)-FRLS.

Для прокладки кабелей системы пожарной сигнализации используются вертикальные стояки с поэтажными шкафами и закладными устройствами в межэтажных перекрытиях.

Система оповещения и управления эвакуацией людей обеспечивает своевременное сообщение людям информации о возникновении пожара или других чрезвычайных ситуаций, необходимости эвакуации, путях и очередности эвакуации.

Помещения надземной части здания оборудованы СОУЭ 4-го типа.

Система оповещения и управления эвакуацией включает в себя следующие способы оповещения:

- речевое – трансляция речевой информации (специально разработанных текстов) о необходимости эвакуации, путях эвакуации и других действиях, направленных на обеспечение безопасности;

световое – оборудование путей эвакуации и выходов из здания световыми указателями «Выход», указателями направления движения;

обратная связь зон пожарного оповещения с помещением пожарного поста-диспетчерской.

Для оповещения МГН, в том числе людей с недостатками зрения и дефектами слуха, предусматривается установка мигающих световых оповещателей "ПОЖАР" и "ПОЖАРОБЕЗОПАСНАЯ ЗОНА", указателей направления движения, включаемых в систему светового оповещения.

Для МГН предусматривается организация двусторонней громкоговорящей связи из пожаробезопасных зон с дежурным пожарного поста. Снаружи, над дверьми замкнутых пространств, где инвалид может остаться один, предусматривается установка мигающих световых оповещателей.

Предусмотрено разделение комплекса на зоны оповещения.

Настенные громкоговорители монтируются на стене. Их верхняя часть располагается на расстоянии не менее 2,3 м от уровня пола, и на расстояние от потолка до верхней части оповещателя не менее 150 мм.

Потолочные громкоговорители устанавливаются во входных вестибюлях, фойе, лифтовых холлах и коридорах этажей. Потолочные громкоговорители монтируются в фальшпотолок.

Для организации двусторонней громкоговорящей связи МГН с дежурным охранно-пожарного поста предусмотрена установка вызывных панелей в помещениях зон безопасности.

Для организации линий связи системы СОУЭ предусмотрен кабель противопожарной защиты с медными жилами, с изоляцией нг(А)-FRLS.

Применяемый кабель позволяет отказаться от применения огнестойких конструкций для защиты кабеля.

Для прокладки кабелей системы СОУЭ используются вертикальные стояки с поэтажными шкафами и закладными устройствами в межэтажных перекрытиях, а также кабелепроводы.

Системы вытяжной противодымной вентиляции для удаления продуктов горения предусмотрены из коридоров и холлов надземной части здания.

Для систем вытяжной противодымной вентиляции предусмотрены воздуховоды и каналы из негорючих материалов класса герметичности В с требуемыми пределами огнестойкости, а также нормально закрытые противопожарные клапаны с пределом огнестойкости не менее EI 30 - для коридоров и холлов при установке клапанов на ответвлениях воздуховодов от дымовых вытяжных шахт (E 30 - для коридоров и холлов при установке дымовых клапанов непосредственно в проемах шахт);

Системами приточной противодымной вентиляции для надземной части здания выполняются следующие основные функции:

- подача наружного воздуха для создания избыточного давления в объемах лифтовых шахт;
- подача наружного воздуха для создания избыточного давления в тамбур-шлюзы перед лестничными клетками типа Н2;
- подача наружного воздуха для создания избыточного давления в объемах лестничных клеток типа Н2;
- подача воздуха в нижние части помещений, защищаемых системами вытяжной противодымной вентиляции (возмещения объемов удаляемых из них продуктов горения);
- подача наружного воздуха для создания избыточного давления в зоны безопасности для МГН.

Конструкции и оборудование противодымной вентиляции (воздуховоды, коллекторы, противопожарные клапаны, вытяжные вентиляторы, двери, в том числе противопожарные дымогазонепроницаемые, противодымные экраны и др.) соответствуют техническим данным предприятий-изготовителей и применяются в составе противодымной защиты объекта при наличии сертификатов соответствия системы ГОСТ Р и сертификатов пожарной безопасности.

**Запрещается демонтаж и перемещение элементов противопожарной защиты (спринклерных оросителей и трубопроводов, пожарных извещателей/оповещателей и их кабельной продукции, противопожарных дверей и клапанов) в Помещениях для временного проживания (а также замену отделочных материалов на путях эвакуации и в местах общего пользования) при проведении ремонтных работ (в т.ч. при перепланировке) и эксплуатации без согласования дизайн-проектов с разработчиком проектов систем противопожарной защиты и эксплуатирующей организацией. О предполагаемом изменении систем противопожарной защиты (в т.ч. с их временным отключением) при проведении ремонтных работ необходимо заранее оповестить службу**

**эксплуатации и предусмотреть дополнительные мероприятия по обеспечению пожарной безопасности на период проводимых работ.**

**Пользоваться кнопками в шкафах пожарных кранов и ручными пожарными извещателями следует только в случаях пожарной опасности.**

**Внимание:**

**Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.**

## **8. СРОК СЛУЖБЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Термины и определения:**

**долговечность:** Способность строительного объекта сохранять прочностные, физические и другие свойства, устанавливаемые при проектировании и обеспечивающие его нормальную эксплуатацию в течение расчетного срока службы.

**нормальная эксплуатация:** Эксплуатация строительного объекта в соответствии с условиями, предусмотренными в строительных нормах или задании на проектирование, включая соответствующее техническое обслуживание, капитальный ремонт и реконструкцию.

**расчетный срок службы:** Установленный в строительных нормах или в задании на проектирование период использования строительного объекта по назначению до капитального ремонта и (или) реконструкции с предусмотренным техническим обслуживанием. Расчетный срок службы отсчитывается от начала эксплуатации объекта или возобновления его эксплуатации после капитального ремонта или реконструкции.

**срок службы:** Продолжительность нормальной эксплуатации строительного объекта с предусмотренным техническим обслуживанием и ремонтными работами (включая капитальный ремонт) до состояния, при котором его дальнейшая эксплуатация недопустима или нецелесообразна.

Для безотказного пользования Зданием необходимо периодически заменять (или восстанавливать) некоторые конструктивные элементы и системы инженерного оборудования (например, полы, системы водоснабжения и др.). Соблюдение правил технической эксплуатации в решающей мере определяет выполнение нормативного срока службы конструктивных элементов и здания в целом.

Изнашивание зданий и сооружений заключается в том, что отдельные конструкции, оборудование и здание в целом постепенно утрачивают свои первоначальные качества и прочность. Определение сроков службы конструктивных элементов является весьма сложной задачей, поскольку результат зависит от большого количества факторов, способствующих износу. Поэтому нормативные сроки службы зданий зависят от материала основных конструкций и являются усредненными.

На основании ГОСТ 27751-2014 "Надёжность строительных конструкций и оснований" п.4.3 таблица 1 – примерный срок службы зданий и сооружений массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства) составляет не менее 50 лет.

Комплексный ремонт с заменой инженерных коммуникаций в домах всех типов положено проводить каждые 30 лет, а выборочный — раз в 15—20 лет.

Генеральный директор  
ОАО «Волга»  
Королев Э.В.

