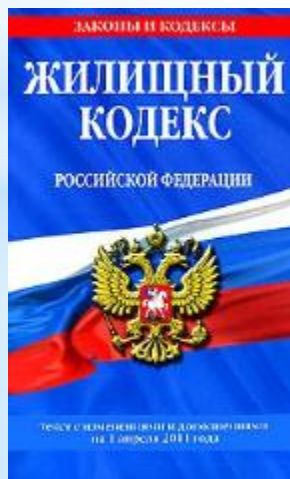




«Организация технического обслуживания внутридомовых инженерных систем»

Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем осуществляется в соответствии с требованиями нормативных актов РФ и нормативных актов субъекта РФ, например:

- Жилищный кодекс РФ;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491;
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. №170;
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Жилищные нормативы по эксплуатации жилищного фонда города Москвы (ЖНМ).



Внутридомовые инженерные системы



Система отопления, горячего и холодного водоснабжения



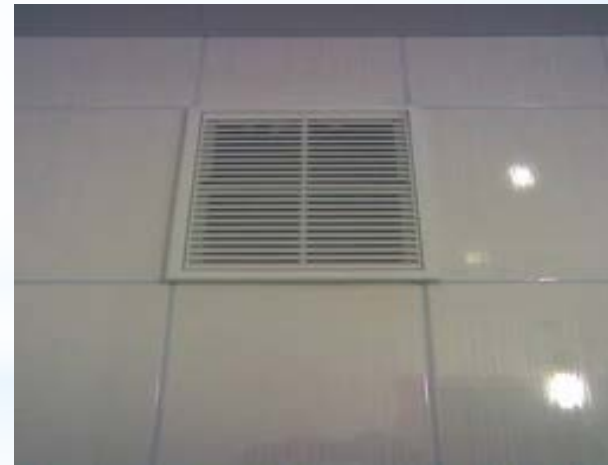
Система энергоснабжения



Система газоснабжения



Система канализации и водоотведения



Система вентиляции

К внутридомовым системам относятся системы: отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и водоотведения, вентиляции, энергоснабжения, газоснабжения, а также специализированные сети и оборудование.

Состав системы отопления

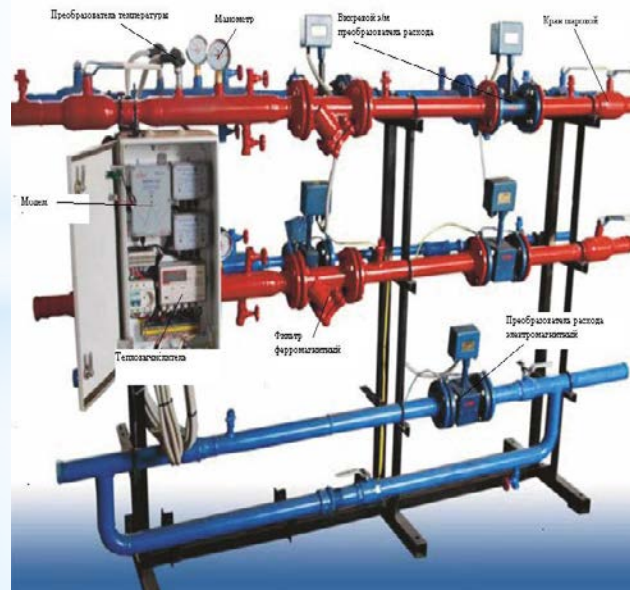
Трубопровод

Трубопроводы должны быть герметичны (соединения, запорная арматура, вводы) и иметь не нарушенную теплоизоляцию.



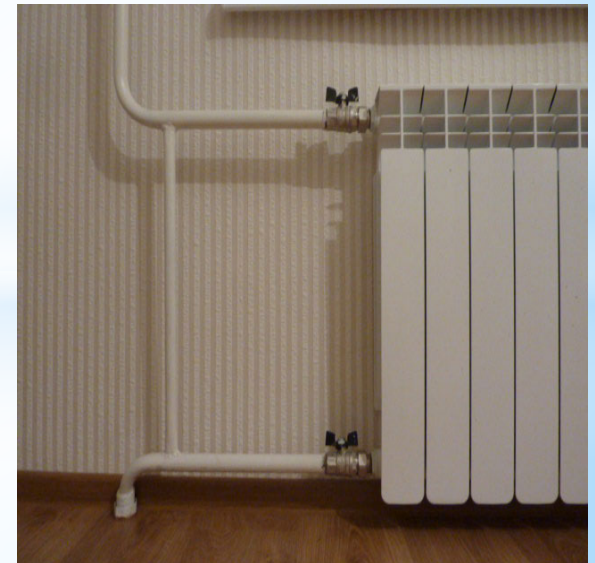
Запорная арматура

На вводе в здание должна быть установлена запорная арматура, до и после нее контрольно-измерительные приборы (манометры, термометры, приборы учета, прошедшие поверку и опломбированные).



Отопительные приборы

Отопительные приборы должны не иметь течи, краны должны быть в исправном состоянии. Количество отопительных приборов не должно превышать проектное число.



Техническое обслуживание и ремонт системы отопления



В начале отопительного сезона составляется график обхода систем, включающий в себя детальный осмотр разводящих трубопроводов (не реже одного раза в месяц) и детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы - насосов, магистральной арматуры, контрольно-измерительной аппаратуры, автоматических устройств; удаление воздуха из системы отопления при падении давления на подающем трубопроводе ниже уровня статического давления данной системы; контроль за температурой и давлением теплоносителя; восстановление поврежденной теплоизоляции трубопроводов и арматуры, проверку работоспособности задвижек и вентилей, осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования, проверку поддержания заданных параметров теплоносителя (не реже одного раза в сутки).

СОСТАВ СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ (ГВС)

Трубопровод

Трубопроводы должны быть герметичны (соединения, запорная арматура, вводы) и иметь не нарушенную теплоизоляцию.



Квартирный прибор учета расхода ГВС

В каждой квартире на местах расхода ГВС должны стоять приборы учета, прошедшие поверку и опломбированные.



Водоразборная арматура (краны)

На водоразборной арматуре, стояках и подводках к ним должны отсутствовать течи.



СОСТАВ СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ (ХВС) И КАНАЛИЗАЦИИ

Трубопровод

Трубопроводы должны быть герметичны (соединения, запорная арматура, вводы).



Квартирный прибор учета расхода ХВС

В каждой квартире на местах расхода ХВС должны стоять приборы учета, прошедшие поверку и опломбированные.



Водоразборная арматура (краны, унитазы)

На водоразборной арматуре, стояках и подводках к ним должны отсутствовать течи.



Техническое обслуживание системы вентиляции

При техническом обслуживании системы вентиляции проводится проверка наличия тяги и удаление нормативного объема воздуха из помещений, проходимости каналов, герметичность вытяжных каналов и коробов, наличие и целостность предохранительных решеток на оголовках вентканалов теплых чердаков, герметичность поддонов под сборными вентиляционными шахтами теплых чердаков, состояние шиберов, дросселей клапанов в вытяжных шахтах, зонтов и дефлекторов на оголовках вытяжных шахт.



Отсутствуют предохранительные решетки на оголовках вентканалов



Негерметичность сборной вентиляционной шахты



Загрязнение решетки вытяжного отверстия в квартире

Замещение загрязненного воздуха чистым называется воздухообменом, а нормативы воздухообмена и условия их измерений определены пунктом 9.1 Свода правил СП 54.13330.2011 (СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»)

Измерения воздухообмена проводятся при температуре наружного воздуха не выше +5 °С и скорости ветра не более 5 м/с. При проведении измерений должен обеспечиваться приток наружного воздуха и свободное перетекание из помещений к вентиляционным решеткам.

Значения нормативов воздухообмена таковы:

- | | |
|--|----------------------------------|
| - через вентрешетку кухни с электроплитой | не менее 60 м ³ /час |
| - через вентрешетку кухни с газовой плитой | не менее 100 м ³ /час |
| - через вентрешетку туалета | не менее 25 м ³ /час |
| - через вентрешетку ванной комнаты | не менее 25 м ³ /час |
| - через вентрешетку совмещенного санузла | не менее 25 м ³ /час |

Состав системы электроснабжения

Вводно-распределительное устройство с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления



Этажные щитки с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями

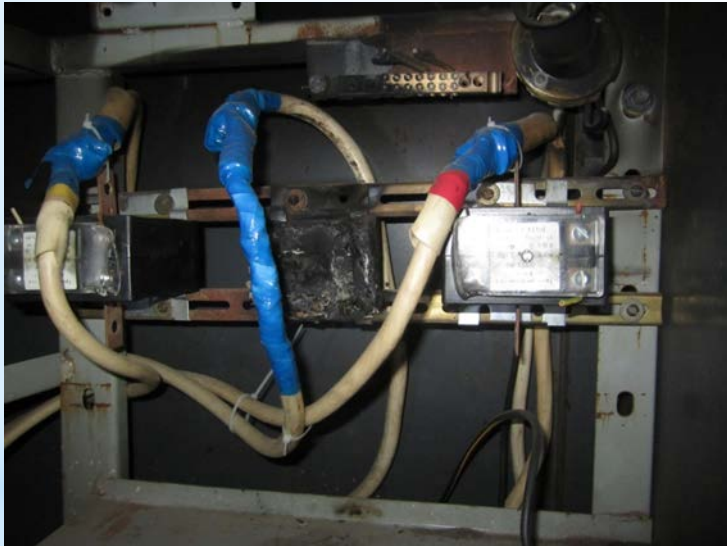


Осветительные установки общедомовых помещений должны быть в исправном состоянии

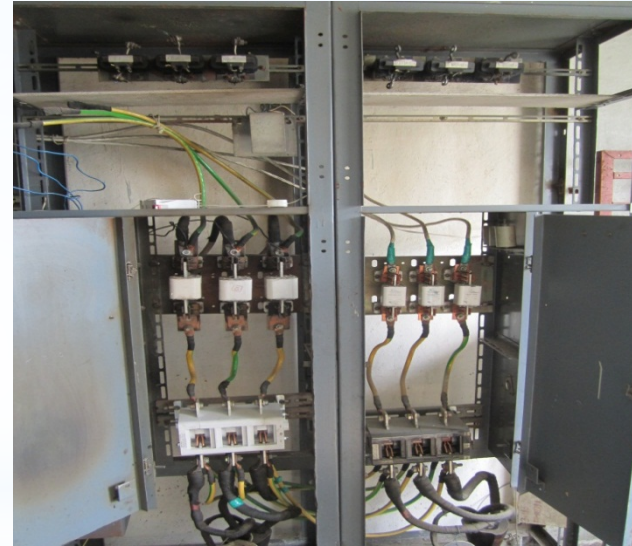


Техническое обслуживание системы электроснабжения

Эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с действующими правилами «Правила устройства электроустановок», «Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей», «Правилами техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей»



Нарушен учет электрической энергии общедомовой нагрузки



Отсутствует прибор учета электрической энергии на общедомовое освещение

Техническое обслуживание специального оборудования

Техническое обслуживание и ремонт специального оборудования зданий - лифтов, систем противопожарной автоматики и дымоудаления, кодовых замков, домофонов выполняют, как правило, специализированные организации. Перечень видов работ по техническому обслуживанию зависит от установленного оборудования в жилом здании и выполняется согласно заключенному договору на техническое обслуживание в соответствии с техническими регламентами и технологическими картами.



Неисправность системы дымоудаления



Неисправность лифтового оборудования

Спасибо за внимание!!!