



TEHNILISE JÄRELEVALVE AMET

Безопасный ДОМ



СОДЕРЖАНИЕ

- 3 Содержание в порядке конструкций строения
- 6 Требования к газовым колонкам и установкам в многоквартирном жилом доме
- 10 Требования к электроустановкам многоквартирного жилого дома
- 14 Требования к гаражным дверям многоквартирного жилого дома
- 18 Требования к лифту, используемому в многоквартирном жилом доме

Автор: Департамент Технического Надзора

Дизайнер: Agentuur La Eswador OÜ

Печать: Agentuur La Eswador OÜ

СОДЕРЖАНИЕ В ПОРЯДКЕ КОНСТРУКЦИЙ СТРОЕНИЯ

Уход за конструкциями необходим для сохранения строения, обеспечения его безопасности, механической прочности и стойкости, а также для обеспечения эксплуатационных качеств. За безопасность и исправность строения отвечает его собственник. В случае многоквартирного дома собственники квартир несут совместную ответственность.

Собственник может посредством регулярного визуального осмотра предупредить много неожиданностей. При отсутствии соответствующей компетентности можно заказать сервисную услугу, которая включает в себя также регулярный осмотр конструкций строения.

Часть конструкции	Интервал осмотра	Действие
Несущие, опорные и ограждающие конструкции	По меньшей мере раз в 5 лет	Визуально проверить исправность конструкций, усадку и повреждения влагой.
Крыши и свесы крыш	Кровельная конструкция, по меньшей мере раз в 3 года, кровельное покрытие не менее 4 раз в год.	Проверить водонепроницаемость кровельных покрытий, герметичность проходов, состояние люков на крыше и соединений, засорение водостоков. Вместе с проверкой состояния кровельного покрытия проверить также все элементы, расположенные на крыше.
Фундаменты и основания	По меньшей мере раз в 5 лет	Проверить усадки, вспучивания от холода и повреждения влагой, которые могут появиться.
Фасады и фасадные элементы	По мере необходимости и в зависимости от особенности конструкции	Проверить исправность фасадов, состояние поверхностных покрытий, швов, балконов, цоколей и карнизов; защищенность элементов каркаса.
Окна	По мере необходимости и в зависимости от особенности конструкции	Проверить исправность оконных рам и стекол, запоры и открываемость или надежность закрытия; состояние уплотнительных прокладок окон.

Часть конструкции	Интервал осмотра	Действие
Наружные двери	По мере необходимости и в зависимости от особенности конструкции	Проверить исправность дверных замков, ручек, петель, запоров, автоматики и приводов; состояние стекол, уплотнителей, поверхностных покрытий.
Другие основные конструкции строения	По мере необходимости и в зависимости от особенности конструкции	Проверить наличие отклонений от исправности/соответствия требованиям.

На основании визуального осмотра могут быть следующие повреждения конструкций с точки зрения несущей способности (стабильности и прочности):

- существенные трещины в несущих и ненесущих элементах – трещины в несущих стенах и перегородках, перекрытиях, совмещенных перекрытиях, балках (перекрытия, совмещенного перекрытия) или колоннах;
- деформации – крупные деформации в несущих конструкции (в элементах стропильных балок и панелей, балок и панелей перекрытий, прижатых элементах и т. п.);
- сильное повреждение коррозией материалов и элементов (которое может обусловить разрушение конструкции) в балках, колоннах или панелях перекрытия (панели совмещенных перекрытий);
- дефекты в кровельных конструкциях (протекание дождевой воды и т. п.) – протечка трубных соединений, протекание воды;
- возможные повреждения с точки зрения предельного состояния кровли и повреждений от влаги как в помещениях, так и на наружных ограждениях;
- поверхностная отделка повреждена (штукатурка осыпается, краска отслаивается, влажность, плесень, грибок на стенах, обои или настенный покрывной материал отходят);
- другие повреждения (проблемы с деталями, которые могут обрушиться, например, подвесной потолок, навесы, детали балконов и т. п.)

Если в ходе осмотра возникает сомнение в отношении безопасности строения или части его конструкции, следует обратиться к компетентному лицу согласно ст. 23

Строительного кодекса и заказать аудит строения. Аудит даст обзор состояния строения, а также определит дальнейшие необходимые действия для ликвидации проблемы.

При проведении ремонтных работ в строении (в т. ч. ремонтные работы в квартире) следует исходить из следующего:

- для изменения и перестройки несущих конструкций строения обязательно закажите строительный проект и известите местное самоуправление (в зависимости от объема и важности работ, возможно, потребуется также ходатайствовать о разрешении на строительство);
- работами, требующими разрешение на строительство, должны руководить компетентные лица, исполнитель работ должен быть зарегистрирован в регистре хозяйственной деятельности. У лица, обладающего компетентностью в строительной сфере, должно быть свидетельство о квалификации;
- в соответствии с содержанием перестроечных или ремонтных работ может также потребоваться согласие собственников квартир.

ТРЕБОВАНИЯ К ГАЗОВЫМ КОЛОНКАМ И УСТАНОВКАМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

Для обеспечения соответствия требованиям и безопасности газовой установки у владельца должны быть необходимые документы по газовой установке, в т. ч. по эксплуатации и обслуживанию газового оборудования. Газовую установку и связанные с ней инженерные системы должны в целях обеспечения безопасности с предусмотренной частотой обслуживать и проверять лица с соответствующей компетенцией.

У владельца газовой установки должны быть следующие документы:

- проект газовой установки, где указаны вентиляционные и дымовые каналы;
- инструкция по эксплуатации газовой колонки;
- действующий протокол аудита (технического контроля) газовой установки, проведенного перед началом ее эксплуатации или на регулярной основе;
- акт чистки дымохода.

Использование и обслуживание газовой колонки

- Помещение для газовой колонки должно быть по площади как минимум 7,5 м³ и иметь очень хорошую вентиляцию.
- Для обеспечения работы вентиляции помещения в стене или двери помещения должно быть вентиляционное отверстие с поперечным сечением не менее 300 см².
- В помещениях, связанных с газовой колонкой, одновременное использование принудительной вентиляции мешает работе газовой колонки – например, кухонная вытяжка.
- Как правило, газовое оборудование следует обслуживать и проверять раз в год (более точная информация содержится в инструкции по эксплуатации конкретного устройства).

- Каналы для дымовых газов, связанные с газовыми установками, должен чистить компетентный трубочист раз в год.

Аудит для оценивания состояния газовой колонки и установки

- Аудит газовой установки могут проводить только аккредитованные для этого предприятия.
- Результаты аудита представляются в протоколе аудита, который оформляется в электронном виде в инфосистеме технического надзора. <https://jvis.tja.ee/>
- В случае если аудитом обнаруживаются недостатки, следует заказать необходимые работы для их устранения и после этого провести повторный аудит.
- Для газовой установки, которой больше 15 лет, находящейся в помещениях квартир общего пользования, следует проводить аудит через каждые 4 года.
- У газовой установки и колонки, находящихся в квартире, должен быть соответствующий, действующий протокол аудита с положительным результатом.
- Если у газовой установки отсутствует действующий протокол аудита (технического контроля), следует провести внеочередной аудит.

Ответственность

За обеспечение безопасности и требований, установленных для газовых колонок и установок, всегда отвечает собственник. За установки, находящиеся в квартире, отвечает собственник квартиры, за установки, находящиеся в помещениях общего пользования или находящиеся в совместном пользовании, отвечают все члены квартирного товарищества обща. Любую перестройку газовой установки в квартире следует согласовать с квартирным товариществом. Замена газовой колонки равнозначной колонкой не требует согласования.

Распространенные показатели опасности

- В помещении чувствуется запах газа – газовая колонка, трубопровод или места их соединения протекают.
- Газовая колонка выключается после продолжительного использования – подвода воздуха или вытяжки выделяющихся при горении газов недостаточно. Дымоходы могут быть засорены.
- Газовая колонка не нагревает воду до требуемой температуры – газовая колонка не обслуживалась и требует чистки.
- Газопровод поврежден, подвергся коррозии или использованы материалы, неподходящие для газа – опасность утечки газа.

При появлении показателей опасности следует обратиться к компетентному исполнителю газовых работ, чтобы обнаружить суть проблемы и выполнить соответствующую газовую работу.

При обнаружении утечки газа и ощущении специфического запаха перекройте подачу газа и проветрите помещения. Не используйте в помещении открытый огонь и электричество. Выйдите из опасной зоны и при возможности отключите электричество в опасной зоне. При необходимости проинформируйте об опасности других людей и центр тревоги (112).

Перестройка газовой установки и планирование новой газовой установки

- Газовую установку может проектировать и строить только лицо, имеющее соответствующую компетентность.
- Строить газовую установку без проекта нельзя.
- Для новой газовой установки следует ходатайствовать о разрешении на строительство у местного самоуправления.
- Перестройка (изменение) помещений и вентиляции, связанных с газовой установкой, является важным изменением, в ходе которого нельзя нарушать функционирование никаких устройств или систем. Перестройку газовой установки в квартире следует согласовать с квартирным товариществом.

- Строительство новой газовой установки следует согласовать с местным самоуправлением.
- Для собранной газовой установки следует провести аудит до начала ее эксплуатации.
- Имеющуюся неправильно собранную газовую установку следует перестроить (или ликвидировать).

Аккредитованные аудиторы газовых установок

- Inspecta Estonia OÜ
- Tehnoaudit OÜ

Датчик угарного газа

В помещении газовой колонки, соединенной с дымоходом, должен быть работающий датчик угарного газа.

Датчик угарного газа следует установить согласно инструкции по установке. Как правило, датчик следует установить на стену помещения на высоте 0,5–1,5 м. В зависимости от высоты дыхания человека, т. е. высота лица человека в жилой комнате, сидя на диване, в спальней – приблизительно на высоте подушки, в ванной – приблизительно на высоте 1,5 м.



Установка датчика угарного газа в ванной комнате

ТРЕБОВАНИЯ К ЭЛЕКТРОУСТАНОВКАМ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

Для обеспечения безопасности и соответствия требованиям электроустановки многоквартирного жилого дома:

- наличие необходимой документации;
- плановое обслуживание (эксплуатация) электроустановки;
- периодическое проведение аудита для оценивания состояния электроустановки;

У владельца электроустановки должны быть следующие документы

- электрический проект или по меньшей мере чертежи и схемы, по которым можно выяснить расположение и технические параметры электропроводки, выключателей, щитов и т. д.;
- документы на электроработы, выполненные в электроустановке (исполнительные чертежи, проекты, декларации строителя о соответствии требованиям др.);
- сетевой договор, заключенный с сетевым предприятием (в нем зафиксирована величина главного предохранителя многоквартирного жилого дома);
- документы аудита (технического контроля) электроустановки, в т. ч. протоколы электротехнических измерений.
- Для электроустановки с силой тока свыше 100 А:
 - план эксплуатации – документ или комплект документов, где описываются содержание технического обслуживания электроустановки, периодичность и объем, по меньшей мере план обслуживания;
 - договор на эксплуатацию с лицом, осуществляющим надзор за эксплуатацией.

Проектирование и строительство электроустановки

Электроработы, в т. ч. проектирование, разрешено выполнять только лицу со специальной компетентностью, у которого имеется соответствующее свидетельство о компетентности или квалификации и регистрация в регистре хозяйственной деятельности <http://mtr.mkm.ee/>.

- Для выполнения работ в электроустановке следует составить проект электроработ. Для более простых работ достаточно наличие исполнительных чертежей.
- После электроработ лицо, выполнившее работы, должно подтвердить в письменной форме на основании результатов измерения и испытания, визуального контроля и документации соответствие электроустановки требованиям и безопасность ее использования (декларация строителя о соответствии электроустановки требованиям вместе с протоколом визуального контроля).
- После электроработ до ввода электроустановки в эксплуатацию следует провести аудит.
- У рабочей, соответствующей требованиям, установки, у которой защитная аппаратура перед линией питания срабатывает при 35 амперах, достаточно, если выполнившее работы лицо представит декларацию строителя о соответствии электроустановки требованиям вместе с протоколом визуального контроля.

Эксплуатация и обслуживание электроустановки

- Для электроустановки с главным предохранителем, срабатывающим при силе тока свыше 100 А, следует назначить лицо, которое будет осуществлять надзор за эксплуатацией. Смотрителем за эксплуатацией может быть лицо, имеющее соответствующее свидетельство о компетенции или квалификации по электричеству.
- Смотрителю за эксплуатацией следует составить программу эксплуатации для безопасной эксплуатации и обслуживания электроустановки.
- По меньшей мере раз в год следует для электроустановки согласно плану эксплуатации проводить действия по обслуживанию: проверка состояния главного и распределительных центров, подтягивание клемм проводов, чистка распределительных центров, проверка состояния светильников и выключателей и при необходимости чистка.
- Выполненные действия по обслуживанию и их результаты следует внести в план эксплуатации.

Аудит для оценивания состояния электроустановки

Для оценивания и удостоверения состояния электроустановки следует провести аудит перед приемом ее в эксплуатацию и периодически проводить аудит во время ее эксплуатации.

- Аудит электроустановки могут проводить только аккредитованные для этого предприятия.
- Результаты аудита представляются в протоколе аудита, который оформляется в электронном виде в инфосистеме технического надзора.
- В случае если аудитом обнаруживаются недостатки в электроустановке, следует заказать необходимые электроработы для их устранения и после этого провести повторный аудит.
- Плановый аудит в электроустановке общего пользования (главный щит, лестничные клетки, подвалы, чердаки и т. д.) следует выполнять:
 - в электроустановке, построенной или обновленной до 2000 г., раз в 5 лет;
 - в электроустановке общего пользования, построенной или обновленной после 2000 г., раз в 10 лет.

Аудиторы электроустановок (по состоянию на 25.10.2018)

- AIA Elekter OÜ
- Connecto Eesti AS
- Eesti Energia AS Elekritööd
- Elektrikontroll OÜ
- Elektrikontrolli Teenused OÜ
- Elektrilevi OÜ
- Elektripaigalduse OÜ
- Elektritsentrum AS
- Elpeko OÜ
- Elrato AS
- Eltam OÜ
- Empower AS
- Energiaring OÜ
- Inspecta Estonia OÜ
- Joala Elekter OÜ
- KH Energia-Konsult AS
- Leonhard Weiss Energy AS
- Matiek Partner OÜ
- Melte OÜ
- MHV Elektrikontroll OÜ
- Peetri OÜ
- Pristis AS
- Siivert Elektrikontroll OÜ
- Tehnokontroll OÜ
- V.L. Tehnoekspert OÜ

Полный список вы можете найти в регистре экономической деятельности www.mtr.ee

Электроустановка в квартире

- Для проведения электроработ в квартире должен быть проект на электроработы или исполнительные чертежи.
- Для увеличения мощности главного предохранителя помимо сетевого предприятия это следует согласовать с квартирным товариществом.
- Электроработы (в т. ч. проектирование) могут выполнять только компетентные для этого лица (лица со свидетельством о квалификации или компетентности).
- После электроработ лицо, выполнившее работы, должно оформить декларацию строителя о соответствии электроустановки требованиям вместе с протоколом визуального контроля.
- Обязанность планового аудита отсутствует, однако все же рекомендуется время от времени позволить компетентному лицу проверить состояние электросистемы квартиры. В частности в случаях, если:
 - освещение мерцает или в штепсельных розетках слышится треск;
 - защитная аппаратура (плавкие предохранители, защитные автоматы) неисправна или отсутствует;
 - квартира или здание пострадало от пожара или воды;
 - в электросистеме в разные времена были проведены ремонтные или дополнительные работы, которые не были проконтролированы;
 - значительно увеличилось количество электроприборов, используемых в домохозяйстве, но электропроводка и предохранители не были обновлены;
 - состояние электросистемы никогда не проверялось или после проверки прошло много времени.

Рекомендации по безопасному использованию электричества

- Не перегружайте электроприборы и провода.
- Не используйте электроприборы в ситуациях и местах, не предусмотренных для этого.
- Не используйте электроприборы, у которых имеются видимые повреждения (корпус прибора или изоляция провода повреждены).
- Следите, чтобы электроприборы, подключенные к электрической сети, не были доступны для маленьких детей.

ТРЕБОВАНИЯ К ГАРАЖНЫМ ДВЕРЯМ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

Для обеспечения безопасности и соответствия гаражных дверей требованиям нужно прежде всего

- иметь необходимую документацию (при наличии товарищества ее должно иметь товарищество);
- обеспечить техническую исправность своевременным обслуживанием.

У владельца гаражной двери должны быть следующие документы:

- специальная часть строительного проекта, которая рассматривает гаражную дверь;
- инструкция по эксплуатации;
- информация, необходимая для поддержания двери в порядке (например, дневник обслуживания).

Использование и обслуживание гаражной двери

- Пользователь гаражной двери должен использовать дверь в соответствии с указаниями (инструкцией по эксплуатации и маркировкой безопасности), данными производителем двери.
- Проход людей через гаражную дверь разрешен через проходную дверь, предусмотренную для людей, которая находится в гаражной двери большего размера. При необходимости на гаражную дверь, предусмотренную для движения автотранспорта, следует установить отдельную дверь для прохода людей.
- Как правило, гаражные двери следует обслуживать и проверять 2 раза в год (более точная информация содержится в инструкции по эксплуатации конкретной гаражной двери).

Перестройка гаражной двери

- При перестройке дверь можно использовать дальше после дополнительной оценки рисков организацией, которая произвела перестройку. Степень опасности двери не должна ухудшиться после перестройки.
- Организация, выполнившая перестройку двери, должна задокументировать изменения и передать их квартирному товариществу (при его наличии).
- Квартирное товарищество или лицо, получившее документацию по перестройке, должно сообщить обо всех изменениях, связанных с опасностью эксплуатации, всем пользователям дверей.
- Имеющуюся неправильно установленную гаражную дверь следует переделать (или ликвидировать). С требованиями перестройки и т. п. можно ознакомиться на странице www.tja.ee/et/valdkonnad-teenused/masinad/tostuksed

Ответственность

За обеспечение безопасности и требований, установленных для гаражных дверей, всегда отвечает собственник. Гаражная дверь относится к общей части здания, ее владельцем являются все члены квартирному товариществу совместно. Поэтому все члены квартирному товариществу несут ответственность совместно независимо от того, использует ли реально гаражную дверь собственник или пользователь конкретной квартиры или нет.

За ошибки установки, некомпетентное обслуживание, ремонт, несоответствующую требованиям перестройку двери и т. п. совместно отвечают лица, которые выполнили соответствующие работы.

Распространенные показатели опасности:

- гаражная дверь уже долгое время не проверялась компетентным обслуживающим лицом;
- у гаражной двери отсутствуют защитные устройства («зубчатые колеса» на концах торсионных пружин), исключающие падение при поломке пружин;

- гаражная дверь не открывается/не закрывается или не движется с обычной плавностью или производит при движении нехарактерный звук;
- поднимая гаражную дверь вручную, эта операция дается с трудом, дверь не фиксируется ни в одном положении;
- на двери парковки с неразделенными зонами двухстороннего движения автотранспорта установлен комплект датчика с излучателем предохранительного луча только на одной стороне двери, не на обеих сторонах;
- устройства безопасности гаражных дверей (датчик с излучателем предохранительного луча, чувствительный к нажиму элемент нижнего края двери) не останавливают движение двери в случае, когда они должны это делать;
- тросы гаражной двери ослаблены или имеют порванные волокна;
- болты/гайки гаражной двери не установлены или раскручены;
- у гаражной двери имеются механические повреждения (например, деформирована панель двери от наезда автомобиля);
- пружина гаражной двери сломалась (видна изнутри в закрытом положении двери).

Действия в опасной ситуации

- Если дверь сломана, ни в коем случае не пытайтесь самостоятельно двигать дверь и запретите это делать другим.
- Незамедлительно проинформируйте всех пользователей двери о том, что дверь сломана, ее опасно касаться. Обязательно выставите у двери 2 таблички, предупреждающие о поломке двери и об опасности, при этом сами не проходите под дверь (если нужно, пройдите на другую сторону двери, сделав круг через здание).
- При возможности отключите дверь от электрической сети (вытяните штепсель мотора или выключите на предохранительном щите).
- Если дверь осталась открытой, то при возможности подтолкните под центр двери мусорный ящик или иной подобный предмет достаточной высоты и прочности, чтобы избежать ее окончательного падения. Сделайте это, не проходя под дверь, снаружи здания.

- Закажите или поручите заказать немедленно ремонт двери у компетентного предприятия по обслуживанию.
- Далее сделайте все для того, чтобы до прибытия компетентного техника никто не касался двери, не включал электрическую сеть, не убирал опору из-под двери (если она установлена), чтобы предупреждающие таблички находились на своем месте, и все знали, что дверь сломана (также приходящие посетители и те пользователи двери, с которыми вы ранее не связались).

ТРЕБОВАНИЯ К ЛИФТУ, ИСПОЛЬЗУЕМОМУ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

За безопасность лифта отвечает собственник лифта. Собственник лифта должен гарантировать, что его использование не угрожает людям и имуществу. Для обеспечения безопасности:

- регулярные сервисные и ремонтные работы;
- периодическое проведение аудита для оценивания состояния лифта;
- при появлении дефектов и недостатков прекращение пользования лифтом;
- быстрое устранение поломок и дефектов.

У владельца лифта должны быть следующие документы:

- руководство по эксплуатации и обслуживанию лифта;
- книга эксплуатации по выполненным сервисным и ремонтным работам;
- письменное соглашение с лицом, осуществляющим надзор за эксплуатацией. Лицо, осуществляющее надзор, не обязано иметь свидетельство о компетентности, но оно должно быть знакомо с требованиями, предъявляемыми к эксплуатации лифта.

Работы по монтажу, обслуживанию и ремонту лифта:

- работы по монтажу, обслуживанию и ремонту лифта может выполнять предприятие, у которого имеется назначенное для выполнения работ лицо, руководящее работами и имеющее свидетельство о компетенции. Лицо, непосредственно выполняющее работы, должно быть компетентное, т. е. знать устройство, особенности выполняемой на нем работы и уметь обнаруживать и предупреждать опасности, связанные с эксплуатацией или работой устройства;
- с организацией, обслуживающей лифт, следует заключить договор, в котором устанавливаются требования к обслуживанию и его интервал. В содержании и интервале обслуживания лифта следует исходить из инструкций, данных производителем, и интенсивности пользования. В многоквартирном жилом доме обслуживание следует проводить раз в месяц;
- ремонт лифта в общем случае не подпадает под договор обслуживания.

Аудит для оценивания технического состояния лифта

Для оценивания и удостоверения технического состояния лифта следует провести аудит перед приемом его в эксплуатацию и периодически проводить аудит во время его эксплуатации.

- Аудит может проводить аккредитованное предприятие, которое должно быть независимым, компетентным и обеспечивает доверие к себе;
- Результаты аудита представляются в протоколе аудита, который оформляется в электронном виде в инфосистеме технического надзора.
- В случае если аудитом обнаруживаются недостатки, следует заказать необходимые работы для их устранения и после этого провести повторный аудит.

Регулярный аудит для лифта следует проводить:

- через каждые 2 года, если после приема лифта в эксплуатацию прошло не более 10 лет;
- каждый год, если после приема лифта в эксплуатацию прошло более 10 лет;

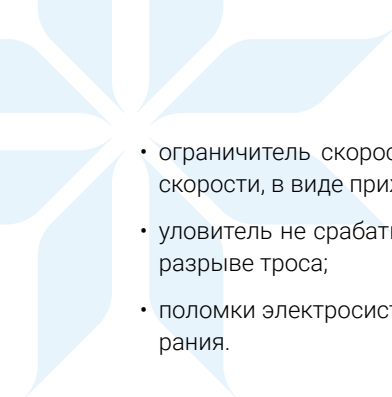
Основательные испытания лифта следует проводить через каждые 4 года.

Аудиторы лифтов:

- Inspecta Estonia OÜ
- Tehnoaudit OÜ

Крупные опасности:

- отсутствуют ограничительные планки дверей – опасность защемления, например, при оставлении рук между дверями;
- разрыв несущих тросов вследствие износа – опасность падения кабины;
- концевые выключатели шахты – опасность прижатия кабины в нижнем или верхнем граничном положении;
- поломка механизма запираения дверей шахты – опасность падения человека в шахту, если кабина не находится на этаже;

- 
- ограничитель скорости не срабатывает – опасность, исходящая от высокой скорости, в виде прижатия кабины на верхнем или нижнем граничном уровне;
 - уловитель не срабатывает – опасность падения кабины лифта, например, при разрыве троса;
 - поломки электросистемы – опасность электрического удара, опасность возгорания.

Поведение в опасной ситуации:

- сохраняйте спокойствие;
- для вызова помощи нажмите в лифте на кнопку звонка. У старых лифтов после ее нажатия раздается звуковой сигнал, у новых лифтов происходит автоматическое соединение с аварийной службой;
- если аварийная звуковая сигнализация не работает, позвоните в центр тревоги и сообщите точные указания – местонахождение лифта, число человек.