

Оглавление

Предисловие.....	3
Введение	5
Глава 1. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ГРАЖДАНСКИХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ	9
1.1. Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации	9
1.1.1. Общие положения	9
1.1.2. Виды собственности. Собственность на жилье	23
1.1.3. Право граждан на жилье. Права и обязанности квартиросъемщиков при эксплуатации зданий.....	25
1.1.4. Управление многоквартирными домами	28
1.2. Изменение планировки и повышение степени благоустройства жилых домов. Реконструкция зданий	32
1.3. Оценка недвижимости.....	38
Глава 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ	41
2.1. Техническая эксплуатация зданий, содержание и задачи	41
2.2. Параметры, характеризующие техническое состояние здания.....	43
2.3. Физический и моральный износ зданий и сооружений	45
2.4. Износ инженерного оборудования зданий и сооружений	54
2.5. Срок службы зданий.....	64
2.5.1. Эксплуатационные требования к зданиям	64
2.6. Капитальность зданий	74
2.7. Виды и содержание систем технического обслуживания и ремонта зданий.....	77
2.8. Организация технического обслуживания и ремонта зданий.....	79
2.8.1. Организация проведения осмотров.....	79
2.8.2. Организация и планирование текущего ремонта.....	82

2.8.3. Организация и планирование капитального ремонта	85
2.8.4. Финансирование и планирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.....	90
2.9. Порядок приемки в эксплуатацию новых, капитально отремонтированных и реконструированных зданий	94
2.10. Аварийные и диспетчерские службы в системе технической эксплуатации зданий	99
2.11. Типовые структуры эксплуатационных организаций	102
Глава 3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ	110
3.1. Оценка технического состояния здания.....	110
3.1.1. Система технического обследования состояния жилых зданий	110
3.1.2. Оценка технического состояния строительных конструкций, зданий и сооружений.....	113
3.2. Аппаратура, приборы и методы контроля состояния и эксплуатационных свойств материалов и конструкций при обследовании зданий	117
3.3. Методика оценки эксплуатационных характеристик зданий	127
3.3.1. Определение параметров микроклимата помещений.....	127
3.3.2. Определение параметров звукоизоляции ограждающих конструкций.....	128
3.3.3. Определение параметров естественной освещенности зданий	131
3.3.4. Определение параметров необходимой теплозащиты ограждений	133
3.4. Техническое обслуживание элементов здания.....	134
3.4.1. Техническое обслуживание фундаментов и подвальных помещений	134
3.4.2. Техническое обслуживание стен.....	141
3.4.3. Техническое обслуживание перегородок	150
3.4.4. Техническое обслуживание конструкций перекрытий.....	152
3.4.5. Техническое обслуживание полов	157
3.4.6. Техническое обслуживание крыш и кровель.....	163
3.4.7. Техническое обслуживание лестниц и лестничных клеток.....	170
3.4.8. Техническое обслуживание окон, дверей, световых фонарей.....	173
3.4.9. Техническое обслуживание элементов фасада.....	178
3.5. Защита зданий от преждевременного износа.....	185
3.5.1. Коррозия материала конструкций	185

3.5.2. Разрушение и гниение деревянных конструкций. Методы их защиты.....	191
---	-----

Глава 4. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ..... 196

4.1. Общие сведения о технической эксплуатации инженерного оборудования зданий и сооружений.....	196
4.2. Оценка технического состояния и эксплуатационных характеристик систем водоснабжения.....	202
4.2.1. Методика оценки состояния инженерного оборудования систем водоснабжения.....	202
4.2.2. Испытания систем горячего и холодного водоснабжения.....	205
4.2.3. Требования к эксплуатации систем горячего и холодного водоснабжения.....	206
4.2.4. Приборы учета воды.....	216
4.2.5. Узлы учета воды.....	224
4.3. Оценка технического состояния и эксплуатационных характеристик систем водоотведения и мусороудаления.....	247
4.3.1. Методика оценки технического состояния систем водоотведения и мусороудаления.....	247
4.3.2. Мероприятия по эксплуатации систем водоотведения, внутренних водостоков и системы мусороудаления.....	249
4.3.3. Основные неисправности, возникающие при эксплуатации систем водоотведения и мусороудаления.....	257
4.4. Оценка технического состояния и эксплуатационных характеристик систем отопления.....	267
4.4.1. Методика оценки технического состояния систем отопления.....	267
4.4.2. Мероприятия по эксплуатации систем центрального отопления.....	272
4.4.3. Приборы учета тепла.....	279
4.4.4. Пуск и регулировка систем отопления.....	286
4.4.5. Основные неисправности отопительных систем и методы их обнаружения.....	298
4.4.6. Сроки проведения текущего и капитального ремонтов систем отопления.....	303
4.5. Оценка технического состояния и эксплуатационных характеристик дымоходов, газоходов, вентиляционных каналов.....	305
4.5.1. Методика оценки технического состояния дымоходов, газоходов, вентиляционных каналов.....	305
4.5.2. Периодичность осмотров и очистки дымоходов, газоходов и вентиляционных каналов.....	309

4.5.3. Современные системы вентиляции.....	310
4.5.4. Эксплуатация систем вентиляции.....	316
4.5.5. Неисправности, возникающие в процессе эксплуатации систем вентиляции.....	322
4.5.6. Сроки проведения текущего и капитального ремонтов систем вентиляции.....	327

Список литературы 329