

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие	3
Введение	5
Основные термины и определения	8
РАЗДЕЛ 1. СОВРЕМЕННЫЕ ПРИНЦИПЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЬЯ	18
Глава 1. Собственность в жилищной сфере	18
1.1. Реформа жилищно-коммунального хозяйства	18
1.2. Законодательное и нормативное обеспечение технической эксплуатации жилищного фонда	23
1.3. Формы собственности и использования жилья	28
1.4. Государственный контроль за технической эксплуатацией жилищного фонда	35
Глава 2. Современные требования к жилью	40
2.1. Качество жилых зданий	40
2.2. Условия безопасности жилых зданий	45
2.3. Функциональная комфортность жилья	52
2.4. Гигиеничность среды обитания человека	58
2.5. Ремонтпригодность зданий	77
Глава 3. Надежность эксплуатируемых зданий	82
3.1. Основные понятия и критерии надежности	82
3.2. Отказы несущих и ограждающих конструкций	95
3.3. Вероятностная сущность надежности. Предельное эксплуатационное состояние. Сроки службы конструкций и материалов	102
3.4. Прочностные и деформативные характеристики конструкций зданий	112
3.5. Эксплуатационные характеристики ограждающих конструкций зданий	117
3.6. Начальный период эксплуатации зданий. Приработка	129
3.7. Период нормальной эксплуатации зданий.	149
Глава 4. Модернизация жилищного фонда	162
4.1. Стратегия модернизации жилых зданий	162
4.2. Модернизация планировочных элементов жилых зданий	168
4.3. Комплексная модернизация зданий.	186
4.4. Правовые основы модернизации и порядок оформления документов.	198

**РАЗДЕЛ 2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. 203**

**Глава 5. Основные положения системы технической эксплуатации
жилищного фонда 203**

- 5.1. Содержание системы технической эксплуатации жилых зданий. 203
- 5.2. Виды и работы технического обслуживания 206
- 5.3. Система ремонтов и стратегия их планирования 214

Глава 6. Обеспечение режимов и техническое содержание помещений зданий . 222

- 6.1. Содержание квартир жилых домов 222
- 6.2. Техническое обслуживание подвалов зданий. 227
- 6.3. Содержание чердаков. Температурно-влажностный режим чердачных помещений 229
- 6.4. Техническое обслуживание и содержание лестничных клеток 234

Глава 7. Техническое обслуживание инженерного оборудования зданий. 237

- 7.1. Техническое обслуживание и ремонт систем отопления 237
- 7.2. Эксплуатация систем холодного и горячего водоснабжения и водоотведения. 242
- 7.3. Эксплуатация систем вентиляции 249
- 7.4. Обслуживание систем электрооборудования 252
- 7.5. Техническое обслуживание и ремонт систем газоснабжения 258
- 7.6. Техническое обслуживание специального оборудования 264
- 7.7. Автоматизация и диспетчеризация управления инженерным оборудованием. 272
- 7.8. Автоматизированная система коммерческого учета потребления энергоресурсов. 287

**РАЗДЕЛ 3. ТЕХНОЛОГИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ РЕМОНТА
И РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ 294**

Глава 8. Технология ремонта и реконструкции жилых зданий 294

- 8.1. Ремонт, усиление, реконструкция оснований и фундаментов 294
- 8.2. Ремонт каменных стен 306
- 8.3. Ремонт и замена междуэтажных перекрытий. 310
- 8.4. Утепление ограждающих конструкций 333
- 8.5. Ремонт стыков полносборных зданий. 349
- 8.6. Ремонт кровель жилых зданий. 352
- 8.7. Устройство мансардных этажей при реконструкции и модернизации зданий 355
- 8.8. Технологичность проектных решений и методы ее оценки 366

**Глава 9. Организационно-технологическое проектирование при реконструкции
жилых зданий 377**

- 9.1. Современное состояние и тенденции развития организационно-технологического проектирования 377

9.2. Особенности реконструкции зданий, влияющие на выбор организационно-технологических решений	387
9.3. Проектирование строительного генерального плана реконструкции и модернизации жилых зданий	392
9.4. Календарное планирование реконструкции жилых зданий	404
РАЗДЕЛ 4. БЛАГОУСТРОЙСТВО И САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.	414
Глава 10. Благоустройство жилых территорий	414
10.1. Основы формирования систем благоустройства	414
10.2. Благоустройство территорий жилой застройки на различных уровнях градостроительства	419
10.3. Планирование работ по комплексному благоустройству территорий жилой застройки	421
10.4. Инженерные вопросы благоустройства	428
10.5. Социально-бытовое обустройство жилых территорий	433
10.6. Внешнее благоустройство и озеленение.	436
10.7. Планировочные элементы благоустройства в жилой застройке.	439
10.8. Малые архитектурные формы и оборудование	444
10.9. Организация движения транспорта и пешеходов на жилых территориях	446
10.10. Экологические аспекты благоустройства территории жилых домов . . .	450
10.11. Проведение работ по благоустройству территории	453
10.12. Эксплуатация элементов системы комплексного благоустройства на территории жилой застройки	456
Глава 11. Санитарное содержание жилых домов и придомовой территории . . .	460
11.1. Уборка мест общего пользования жилых домов и придомовых территорий	460
11.2. Организация сбора и вывоза мусора	465
РАЗДЕЛ 5. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.	468
Глава 12. Мониторинг качества жилищного фонда	468
12.1. Требования к среде обитания в жилище	468
12.2. Основы системы обеспечения сохранности эксплуатируемых жилых зданий	469
12.3. Цели и задачи мониторинга жилых зданий	471
12.4. Критерии и методы оценки эксплуатационного ресурса элементов здания.	477
12.5. Идеология и организация мониторинга.	479
12.6. Реализация мониторинга и основные направления использования его результатов.	487
Глава 13. Основные фонды и тарифная политика в жилищном хозяйстве	494
13.1. Техничко-экономические показатели жилищного фонда.	494
13.2. Амортизация и износ основных фондов в жилищном хозяйстве	499
13.3. Основы тарифной политики в жилищном хозяйстве.	503

Глава 14. Организация учета и контроля топливно-энергетических ресурсов в жилищном хозяйстве	508
14.1. Цели и задачи организации системы приборного учета.	508
14.2. Приборы и технические средства автоматизированного контроля и учета энергоресурсов.	510
14.3. Основные методы измерения расхода воды и тепловой энергии	517
14.4. Расчеты по приборам учета холодного и горячего водоснабжения и тепловой энергии. Экономия энергоресурсов	525
14.5. Обслуживание общедомового узла учета и квартирных приборов учета.	528
Глава 15. Управление многоквартирными домами	534
15.1. Управление и обслуживание муниципального жилищного фонда.	534
15.2. Управление многоквартирным домом	538
15.3. Договорные отношения в сфере управления и обслуживания жилищного фонда	546
15.4. Договор управления многоквартирным домом	554
Приложения	559
Приложение 1. Основные учебные, нормативные и методические документы, необходимые при технической эксплуатации зданий	559
Приложение 2. Договор на снабжение тепловой энергией	563
Приложение 3. Договор на аварийно-техническое обслуживание систем инженерного оборудования жилых и общественных зданий	570
Приложение 4. Договор о техническом обслуживании оборудования.	575
Приложение 5. Договор на отпуск воды и прием сточных вод в городскую канализацию.	578
Приложение 6. Договор энергоснабжения одноставочного абонента	585
Приложение 7. Договор подряда на техническое обслуживание системы охранно-пожарной сигнализации.	599
Приложение 8. Договор на техническое обслуживание лифтов	603
Приложение 9. Контракт на техническое обслуживание внутренних слаботочных кабельных и проводных линий связи.	609
Приложение 10. Договор на техническое обслуживание системы видеонаблюдения.	614
Приложение 11. Договор на охрану объекта	618
Приложение 12. Договор на вывод твердых бытовых отходов	622
Приложение 13. Договор возмездного оказания услуг по вывозу крупногабаритного мусора из домовладений и промышленных предприятий с дальнейшим захоронением на полигонах	626
Приложение 14. Договор возмездного оказания услуг по вывозу снега с территории.	629
Приложение 15. Договор возмездного оказания услуг по механизированной уборке территории	632