**Требования по содержанию зданий, строений, сооружений**

(Правила благоустройства и содержания территории Удомельского городского округа, утвержденные решением Удомельской городской Думы от 31.10.2017 № 241)

1. Содержание зданий, строений, сооружений осуществляют их собственники или иные правообладатели самостоятельно либо за счет собственных средств посредством привлечения специализированных организаций.

2. Общие требования к внешнему виду фасадов зданий, строений, сооружений:

2.1. цветовое решение должно соответствовать характеристикам и стилевому решению фасада, функциональному назначению объекта, окружающей среде;

2.2. торцы зданий, строений, сооружений (боковые фасады), просматриваемые с улицы, стены и перекрытия арочных проездов полностью окрашиваются в цвет главного фасада, если иное не предусмотрено паспортом цветового решения фасада;

2.3. фасады зданий, строений, сооружений не должны иметь видимых повреждений строительной части, декоративной отделки и инженерных элементов. Повреждения окраски фасада здания, строения, сооружения не должны превышать более 1% от общей площади фасада;

2.4. изменения фасадов зданий, строений, сооружений, связанные с ликвидацией или изменением отдельных деталей, а также устройство новых и реконструкция существующих оконных и дверных проемов, выходящих на главный фасад, допускаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;

2.5. цветовая гамма фасада здания, строения, сооружения определяется согласно паспорту цветового решения фасадов здания, строения, сооружения;

2.6. отделка фасадов зданий, строений, сооружений, расположенных в зонах охраны объектов культурного наследия, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия и проектом зон охраны объектов культурного наследия по согласованию с органами, уполномоченными в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, и выполняется в стиле архитектуры зданий, строений, сооружений, в том числе в общем стилевом решении застройки улиц.

3. Содержание фасадов зданий, строений, сооружений включает:

а) своевременный поддерживающий ремонт и восстановление конструктивных элементов и отделки фасадов, в том числе входных дверей и козырьков, ограждений балконов и лоджий, карнизов, крылец и отдельных ступеней, ограждений спусков и лестниц, витрин, декоративных деталей и иных конструктивных элементов, и их окраску;

б) обеспечение наличия и содержания в исправном состоянии водостоков, водосточных труб и сливов;

в) обеспечение наличия адресного аншлага;

г) герметизацию, заделку и расшивку швов, трещин и выбоин;

д) восстановление, ремонт и своевременную очистку входных групп, отмосток, приямков цокольных окон и входов в подвалы;

е) поддержание в исправном состоянии размещенного на фасаде электроосвещения и включение его с наступлением темноты;

ж) своевременную очистку и промывку поверхностей фасадов, в том числе элементов фасадов, в зависимости от их состояния и условий эксплуатации;

з) своевременное мытье окон и витрин, домовых знаков, вывесок, информационных конструкций, учрежденческих досок;

и) очистку от надписей, рисунков, объявлений, плакатов и иных информационных материалов, а также нанесенных графических изображений;

к) очистку от снега и льда крыш и козырьков, удаление наледи, снега и сосулек с карнизов, балконов и лоджий;

л) иные мероприятия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4. В состав элементов фасадов зданий, строений и сооружений, подлежащих содержанию, входят:

а) приямки, входы в подвальные помещения и мусорокамеры;

б) входные группы (ступени, площадки, перила, козырьки над входом, ограждения, стены, двери и др.);

в) цоколь и отмостка;

г) плоскости стен;

д) выступающие элементы фасадов (балконы, лоджии, эркеры, карнизы и др.);

е) кровли, включая вентиляционные и дымовые трубы, ограждающие решетки, выходы на кровлю и т.д.;

ж) архитектурные детали и облицовка (колонны, пилястры, розетки, капители, фризы, пояски и др.);

з) водосточные трубы, включая воронки;

и) парапетные и оконные ограждения, решетки;

к) металлическая отделка окон, балконов, поясков, выступов цоколя, свесов и т.п.;

л) навесные металлические конструкции (флагодержатели, анкеры, пожарные лестницы, вентиляционное оборудование и т.п.);

м) горизонтальные и вертикальные швы между панелями и блоками (фасады крупнопанельных и крупноблочных зданий, строений, сооружений);

н) стекла, рамы, балконные двери, витрины и витражи, а также декоративные и конструктивные элементы, относящиеся к фасадам зданий, строений, сооружений;

о) стационарные ограждения, прилегающие к зданиям, строениям, сооружениям.

5. Собственники, иные правообладатели зданий, строений, сооружений и иные лица, на которых возложены соответствующие обязанности, обязаны:

а) по мере необходимости очищать фасады;

б) по мере необходимости, но не реже двух раз в год, весной (после отключения систем отопления) и осенью (до начала отопительного сезона), очищать и промывать поверхности остекления окон, дверей балконов и лоджий, входных дверей в подъездах;

в) производить ремонт элементов здания, строения, сооружения, в том числе кровли, стыков, отмостки, окраску фасада;

г) производить поддерживающий ремонт отдельных элементов фасада (цоколей, крылец, ступеней, приямков, входных дверей, ворот, цокольных окон, балконов и лоджий, водосточных труб, подоконных отливов, линейных открытий и иных конструктивных элементов);

д) в течение трех суток с момента обнаружения удалить с фасада надписи, рисунки, графические изображения, объявления, плакаты, иные информационные материалы. Ремонт должен проводиться не реже одного раза в три года. Конструктивные элементы и отделка фасадов подлежат восстановлению по мере их нормального износа или при возникновении обстоятельств их внезапного повреждения (аварии, стихийные бедствия, пожар и т.д.) в течение двух месяцев со дня прекращения действия данных обстоятельств;

е) выполнять охранно-предупредительные мероприятия (установка ограждений, сеток, демонтаж разрушающейся части элемента и т.п.) в случае угрозы возможного обрушения выступающих конструкций фасадов;

ж) закрывать входы в подвалы, лифтовые и иные шахты, чердаки, технические этажи, крыши зданий, строений, сооружений с целью исключения доступа животных и посторонних людей;

з) демонтировать (снести, разобрать) или восстановить разрушенные в результате чрезвычайных обстоятельств (аварии, стихийные бедствия, пожар и т.д.) объекты капитального строительства в течение года со дня окончания чрезвычайных обстоятельств;

и) демонтировать (снести, разобрать, вывезти) или восстановить разрушенные в результате чрезвычайных обстоятельств (аварии, стихийные бедствия, пожар и т.д.) временные объекты в течение месяца со дня окончания чрезвычайных обстоятельств;

к) применять материалы для изоляции межпанельных стыков, совместимые между собой по цвету и с материалами стыкуемых элементов конструкций.

л) при нанесении красок на загерметизированные швы не допускать появление липкости, потеков, цвет швов не должен отличаться от цвета стеновых панелей, соблюдать четкую геометрию швов и соответствие технологическим требованиям.

6. Содержание многоквартирных жилых домов осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

7. При эксплуатации фасадов не допускается:

а) повреждение (загрязнение) поверхности стен фасадов зданий, строений, сооружений: подтеки, шелушение окраски, наличие трещин, отслоившейся штукатурки, облицовки, повреждение кирпичной кладки, отслоение защитного слоя железобетонных конструкций и т.п.;

б) повреждение (отсутствие в случаях, когда их наличие предусмотрено проектной документацией) архитектурных и художественно-скульптурных деталей зданий, строений, сооружений: колонн, пилястр, капителей, фризов, тяг, барельефов, лепных украшений, орнаментов, мозаик, художественных росписей и т.п.;

в) нарушение герметизации межпанельных стыков;

г) повреждение (отслоение, загрязнение) штукатурки, облицовки, окрасочного слоя цокольной части фасадов зданий, строений, сооружений, в том числе неисправность конструкции оконных, входных приямков;

д) повреждение (загрязнение) выступающих элементов фасадов зданий, строений, сооружений: балконов, лоджий, эркеров, тамбуров, карнизов, козырьков и т.п.;

е) разрушение (отсутствие, загрязнение) ограждений балконов, лоджий, парапетов и т.п.;

ж) отделка и окрашивание фасада и его элементов материалами, отличающимися по цвету от согласованного для данного здания, строения, сооружения паспортом цветового решения фасада, в том числе при удалении (закрашивании) надписей, рисунков, графических изображений;

з) размещение адресных аншлагов без присвоения в установленном порядке адреса зданию, строению, сооружению;

и) размещение и эксплуатация на фасаде и (или) крыше здания, строения, сооружения держателей флагов, флагштоков без наличия дизайн-проекта;

к) нарушение установленных настоящими Правилами требований к размещению и содержанию домовых знаков, вывесок, информационных конструкций, учрежденческих досок, средств информации;

л) снятие, замена или устройство новых архитектурных деталей, устройство новых или заделка существующих проемов, изменение формы окон, переоборудование или устройство новых балконов и лоджий, эркеров, застройка пространства между балконами без согласования и получения разрешения в установленном порядке;

м) окраска фасадов до восстановления разрушенных или поврежденных архитектурных деталей;

н) частичная окраска фасадов (исключение составляет полная окраска первых этажей зданий, строений, сооружений);

о) произвольное изменение цветового решения, рисунка, толщины переплетов и других элементов устройства и оборудования фасадов, в том числе окон и витрин, дверей, балконов и лоджий;

п) оборудование существующих козырьков и навесов дополнительными элементами и устройствами фасадов зданий, строений, сооружений, нарушающими их декоративное решение и внешний вид;

р) установка глухих металлических полотен на зданиях, строениях, сооружениях с выходящими и просматриваемыми фасадами с территорий общего пользования, установка дверных заполнений, не соответствующих архитектурному решению фасада, характеру и цветовому решению других входов на фасаде;

с) изменение расположения дверного блока в проеме по отношению к плоскости фасада;

у) некачественное решение швов между оконной и дверной коробкой и проемом, ухудшающее внешний вид фасада;

ф) использование элементов фасадов, крыш, стен зданий, строений, сооружений (дымоходы, вентиляция, антенны систем коллективного приема телевидения и радио, стойки сетей проводного радиовещания, фронтоны, козырьки, двери, окна, парапеты, противопожарные лестницы, элементы заземления и т.п.) в качестве крепления подвесных линий связи и воздушно-кабельных переходов;

х) развешивание ковров, одежды, белья с внешней стороны балконов, лоджий и окнах главных фасадов зданий, строений, сооружений, выходящих на улицу;

ц) запрещается размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на поверхности лицевых (уличных) фасадов, выходящих на основные магистрали, в оконных и дверных проемах с выступанием за плоскость фасада без использования маскирующих ограждений;

ч) закрывать существующие декоративные, архитектурные и художественные элементы фасада элементами входной группы, новой отделкой и рекламой при размещении входных групп;

ш) развешивание и расклейка афиш, объявлений, плакатов и других информационных материалов на фасадах, окнах (в том числе с внутренней стороны оконного проема) зданий, строений и сооружений;

8. Размещение антенн допускается на кровле зданий и сооружений компактными упорядоченными группами с использованием единой несущей основы (при необходимости - с устройством ограждения), на дворовых фасадах; на глухих фасадах, не просматривающихся с улицы; в простенках между окнами на пересечении вертикальной оси простенка и оси, соответствующей верхней границе проема на зданиях малоэтажной застройки; в наиболее незаметных местах без ущерба объемным, силуэтным художественно-декоративным достоинствам характеристикам зданий и сооружений.

9. Запрещается размещение антенн и кондиционеров на главных фасадах, на ограждениях балконов, лоджий, выходящих на магистральные улицы, на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах.

10. Требования к эксплуатации дополнительного оборудования фасадов (систем технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий (наружные блоки), систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы, антенны, видеокамеры наружного наблюдения, техническое оборудование (кабельные линии, пристенные электрощиты и т.п.):

10.1. в процессе эксплуатации должно быть обеспечено поддержание дополнительного оборудования в надлежащем состоянии, проведение текущего ремонта и технического ухода, очистки;

10.2. эксплуатация дополнительного оборудования не должна наносить ущерб внешнему виду и техническому состоянию фасада, причинять неудобства окружающим;

10.3. конструкции крепления, оставшиеся от демонтированного дополнительного оборудования, также подлежат демонтажу, поверхность фасада при необходимости подвергается ремонту.

11. Допускается:

а) установка информационных стендов при входах в подъезды;

б) размещение наружных кондиционеров и антенн на зданиях, расположенных вдоль улиц, со стороны дворовых фасадов.

12. Изменение внешнего облика фасада (частей фасада), а также любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на объектах культурного наследия и в зонах охраны объектов культурного наследия, согласовываются с органом, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Под дополнительным оборудованием фасадов понимаются современные системы технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий, строений, сооружений и элементы оборудования, размещаемые на фасадах.

13. При проектировании входных групп, обновлении, изменении фасадов зданий, строений, сооружений не допускается:

а) закрытие существующих декоративных, архитектурных и художественных элементов фасада элементами входной группы, новой отделкой и рекламой;

б) устройство входов в подвал и цокольный этаж, в помещения, уровень пола которых расположен выше 1,2 м от уровня земли, на фасадах, выходящих на территории общего пользования;

в) устройство опорных элементов (колонн, стоек и т.д.), препятствующих движению пешеходов;

г) устройство двух и более входов (с учетом существующих) без разработки проектной документации с учетом комплексного решения всего фасада здания, строения, сооружения;

д) размещение входных групп за пределами красных линий;

е) размещение входной группы в многоквартирном доме без получения согласия собственников помещений в многоквартирном доме;

ж) использование балкона для устройства входной группы без получения соответствующего разрешения согласно требованиям законодательства Российской Федерации.

14. Основными принципами архитектурно-художественного проектирования и устройства входных групп (входов) на фасадах зданий являются:

а) сохранение архитектурного единства облика здания;

б) логика применения к фасаду здания единого характера конструкций, порядка их расположения;

в) соотношение входных групп (входов) с основными композиционными осями, масштабом площади фасада здания или его участка;

г) конструкции входных групп (входов) не должны визуально нарушать, искажать или закрывать какие либо внешние пластические, стилистические и декоративно-художественные особенности фасада здания. Внешний вид входной группы (входа) должен соответствовать архитектурному решению фасада, системе горизонтальных и вертикальных осей, симметрии, ритму, объему здания, а также архитектурно-проектному решению здания.

15. Не допускается проектирование и устройство входных групп (входов) выше 1 м от отмостки фундамента зданий на главных фасадах.

16. Устройство входных групп (входов) с приямками в помещения подвального этажа допускается за пределами зоны подземных инженерных сетей с учетом нормативной ширины тротуара и проезда.

17. При перепаде уровней более 0,4 м. необходимо устройство ограждения. Характер ограждений на фасаде должен иметь единый стиль, соответствовать архитектурному решению фасада, другим элементам металлодекора и оборудования. Устройство глухих ограждений не допускается, если это не обосновано архитектурным решением фасада.

18. Запрещается устанавливать входные группы (входы) в качестве объемных конструкций, пристроев, теплосберегающих тамбуров, выходящих на уличное пространство за внешнюю плоскость поверхности фасадов здания (сооружения), за пределы красных линий. Теплосберегающие тамбуры входа проектируются только с учетом их размещения внутри помещения.

19. Кровля зданий, строений, сооружений, элементы водоотводящей системы, оголовки дымоходов и вентиляционных систем должны содержаться в исправном состоянии и не представлять опасности для жителей домов и пешеходов при любых погодных условиях.

20. В зимнее время собственниками и иными правообладателями зданий, строений, сооружений, а также управляющими организациями при управлении многоквартирными домами должна быть организована своевременная очистка кровель от снега, наледи и сосулек. Очистка кровель от снега на сторонах, выходящих на пешеходные зоны, должна производиться с ограждением участков и принятием всех необходимых мер предосторожности и лишь в светлое время суток. Сброс снега с остальных скатов кровли, а также плоских кровель должен производиться на внутренние дворовые территории. Сброшенные с кровель на пешеходную дорожку, остановочный пункт ожидания общественного транспорта, проезжую часть снег и наледь подлежат немедленной уборке.

21. При сбрасывании снега и наледи, скалывании сосулек, производстве ремонтных и иных работ на кровле должны быть приняты меры, обеспечивающие сохранность деревьев и кустарников, воздушных линий электроснабжения, освещения и связи, дорожных знаков, дорожных светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств, павильонов ожидания общественного транспорта, декоративной отделки и инженерных элементов зданий, строений, сооружений. В случае повреждения указанных элементов они подлежат восстановлению за счет лица, осуществлявшего очистку кровли и допустившего повреждения.

22. Крыши зданий, строений, сооружений должны иметь водоотвод, не допускающий прямое попадание стекающей воды на пешеходов и пешеходные зоны. Желоба, воронки, водостоки должны быть неразрывны и рассчитаны на пропуск собирающихся объемов воды. Водостоки, выходящие на стороны зданий с пешеходными зонами, должны отводиться за пределы пешеходных дорожек.

23. Не допускается:

а) складирование на кровле зданий, строений, сооружений предметов, предназначенных для эксплуатации кровли (лопаты, скребки, ломы), строительных материалов, отходов ремонта, неиспользуемых механизмов и прочих предметов;

б) сброс с кровель зданий, строений, сооружений льда, снега и мусора в воронки водосточных труб.

24. Основные требования, предъявляемые к устройству и оборудованию окон и витрин:

24.1. расположение окон и витрин на фасаде, их габариты, характер устройства и внешний вид, включая цветовое решение, должны соответствовать технической документации здания, системе горизонтальных и вертикальных осей, симметрии, ритму, объемно-пространственному решению здания, предусмотренных проектом здания;

24.2. запрещается произвольное размещение, изменение габаритов и конфигурации окон и витрин, устройство новых проемов или ликвидации существующих, независимо от их вида и расположения;

24.3. запрещается изменение глубины откосов, архитектурного профиля проема, закладка проема при сохранении архитектурных контуров, устройство ложных окон, разделение проема на части;

24.4. окраска, отделка откосов оконного проема после монтажа оконных конструкций должна осуществляться в соответствии с колером и общим характером отделки фасада и не выходить за их пределы на наружную плоскость поверхности фасада.

24.5. декоративные решетки выполняются в соответствии с архитектурным решением фасада;

24.6. запрещается установка решеток с повреждением отделки архитектурного оформления проема;

24.7. при замене, ремонте, эксплуатации элементов устройства и оборудования окон и витрин не допускается изменение их характеристик, установленных проектной документацией;

24.8. витрины и витражи, выходящие на главный фасад, должны иметь световое оформление.

25. Витрины и межвитринное пространство должны своевременно очищаться от грязи и пыли, а в зимнее время - от запотевания и замерзания.

26. Витрины должны иметь подсветку в темное время суток. Освещенность витрины должна быть достаточной для восприятия демонстрации товаров и услуг, художественно-декоративного оформления. Включение и выключение источника света обеспечивается по графику уличного освещения.