

## Требования к организациям, расположенным в жилых зданиях.

Законы нашей страны допускают использование жилого помещения или двора здания для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности лишь в том случае, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение и территория возле него. Но часто бывает так, что эти законы нарушаются, тогда страдают интересы жильцов или предпринимателей.

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2. 2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» начали действовать с 27.03.2011 г. Данные правила устанавливают гигиенические требования:

- к участку и территории жилых зданий при их размещении,
- к жилым помещениям и помещениям общественного назначения, размещаемым в жилых зданиях,
- к отоплению, вентиляции, микроклимату и воздушной среде помещений,
- естественному и искусственному освещению и инсоляции,
- уровням шума, вибрации, ультразвука и инфразвука, электромагнитных полей и излучений, ионизирующего излучения,
- к внутренней отделке жилых помещений,
- к инженерному оборудованию,
- к содержанию жилых помещений.

Указанными правилами в жилых зданиях допускается размещение помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций при условии соблюдения гигиенических нормативов по шуму, инфразвуку, вибрации, электромагнитным полям.

В подвальных и цокольных этажах жилых домов допускается устройство встроенных и встроенно-пристроенных стоянок для автомашин и мотоциклов при условии герметичности потолочных перекрытий и оборудовании устройства для отвода выхлопных газов автотранспорта. При размещении под жилыми зданиями гаражей-стоянок необходимо отделять их от жилой части здания этажом нежилого назначения. Размещение над гаражами помещений для работы с детьми, помещений лечебно-профилактического назначения не допускается.

Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Под помещениями общественного назначения понимаются помещения, предназначенные для осуществления в них деятельности по обслуживанию жильцов дома, жителей прилегающего района, и другие, разрешенные к размещению в жилых зданиях органами Госсанэпиднадзора. В жилых зданиях могут располагаться помещения для работы с детьми или помещения лечебно-профилактического назначения, но не над гаражами.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок кроме гостевых.

Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания, при этом участки для стоянки автотранспорта персонала должны располагаться за пределами придомовой территории.

Загрузка материалов, продукции для помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры, не допускается. Загрузку следует выполнять: с торцов жилых зданий, не имеющих окон; из подземных тоннелей или закрытых дебаркадеров; со стороны магистралей.

Загрузочные помещения допускается не устраивать при площади встроенных общественных помещений до 150 м<sup>2</sup>.

При эксплуатации жилых зданий и помещений не допускается: хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, опасных химических веществ, загрязняющих воздух; выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях.

Согласно п. 4.10 СП 54.13330.2011 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» в подвальном, цокольном, первом и втором этажах жилого здания (в крупных и крупнейших городах в третьем этаже) допускается размещение встроенных и

встроено-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека. Этим же пунктом установлен запрет на размещение в жилом здании некоторых хозяйственных объектов, включая:

- специализированные магазины москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов; магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

- специализированные рыбные магазины; склады любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли;

- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 ч<sup>2</sup>; предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м<sup>2</sup>); бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м<sup>2</sup> и с музыкальным сопровождением;

- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м<sup>2</sup>; общественные уборные; похоронные бюро; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

- зуботехнические лаборатории, клинично-диагностические и бактериологические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник; травмопункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

- рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

Многие организации по-хозяйски расположились в жилом доме и не обращают внимание на неудобства, доставляемые гражданам-жильцам.

При эксплуатации жилых зданий и помещений пунктом 9.1 СанПиН 2.1.2. 2645-10 не допускается:

- хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, опасных химических веществ, загрязняющих воздух;

- выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;

- захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполь, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений.

Надо иметь в виду, что не стоит опускать руки, если в вашем доме находится торговая или иная организация, при эксплуатации которой вас беспокоят шум, запахи, мусор, сырость, нужно бороться за свои права, используя в том числе и требования санитарного законодательства.

По материалам статьи: «Санитарный контроль объектов, расположенных в жилых зданиях»  
А.И. Болтнева

Врач по коммунальной гигиене ФГБУЗ ЦГиЭ № 107 Т. Бородина