

Проект. Правила и нормы технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме

1. Правила и нормы технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме определяют благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а именно проведение мероприятий по обеспечению безопасности многоквартирных домов в процессе их эксплуатации, в том числе путем проведения текущего ремонта, поддержания исправности, надежности многоквартирного дома, исправности строительных конструкций, внутридомо-вых инженерных систем и оборудования, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной и технической документацией многоквартирного дома включая проведение осмотров общего имущества в многоквартирном доме, проведения мероприятий по подготовке к осенне-зимнему периоду.

2. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя документы, связанные с эксплуатацией многоквартирного дома, содержащие текстовые и графические документы и определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения (акты осмотра, документы на общедомовые (коллективные) приборы учета, схемы внутридомовых сетей, документы о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, проектная и исполнительная документация (её копия) на многоквартирный дом и иные документы, связанные с эксплуатацией общего имущества в многоквартирном доме), которые в том числе размещаются в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

3. Техническая эксплуатация общего имущества в многоквартирном доме обеспечивается путем проведения осмотров общего имущества в многоквартирном доме и инструментального обследования общего имущества в многоквартирном доме. Осмотры общего имущества в многоквартирном доме подразделяются на текущие, сезонные и внеочередные осмотры общего имущества.

Текущие осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые технической документацией на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся не менее 2 раз в год:

— после прохождения отопительного периода проводится весенний осмотр в целях выявления повреждений общего имущества в многоквартирном доме. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

— осенний осмотр проводится в целях подготовки многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний (отопительный) период. Сроки начала отопительного периода устанавливаются органами местного самоуправления.

Инструментальное обследование общего имущества в многоквартирном доме представляет собой выявление степени повреждений общего имущества в многоквартирном доме после прохождения осенне-зимнего периода на безопасность, устойчивость и возможность (невозможность) их устранения по текущему ремонту. Инструментальное обследование общего имущества в многоквартирном доме осуществляется не реже 1 раза в год.

В целях выявления и устранения последствий, нанесения вреда общему имуществу в многоквартирном доме в результате чрезвычайной ситуации, произошедшей на территории муниципального образования, проводится в течение одних суток внеплановый осмотр общего имущества в многоквартирном доме.

4. Результаты осмотра общего имущества в многоквартирном доме оформляются актом осмотра, который размещается в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Примерная форма акта осмотра устанавливается настоящими Правилами.

5. Работы по подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период выполняются в соответствии с графиком, утверждённым органом местного самоуправления.

6. В период подготовки общего имущества в многоквартирном доме к эксплуатации в осенне-зимний период в рамках содержания общего имущества в многоквартирном доме проводится.

а) по котельным, являющимся общим имуществом в многоквартирном доме, проводится ревизия арматуры и оборудования контрольно-измерительных приборов, общедомовых (коллективных) приборов учета и автоматики;

б) по внутридомовым инженерным системам теплоснабжения и горячего водоснабжения - промывка систем, ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.); ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов.

в) по индивидуальным тепловым пунктам проводится ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.);

г) в неотапливаемых помещениях, через которые проходят внутридомовые инженерные системы, проверяется состояние и проводится ремонт изоляции труб внутридомовой инженерной системы сточных вод, теплоснабжения и горячего и холодного водоснабжения, утепляется противопожарный водопровод (кран);

д) работы, выполняемые в отношении общего имущества в многоквартирном доме, проводится проверка состояния продухов в цоколях многоквартирных домов; проверка работоспособности тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными общедомовыми (коллективными) приборами учета; текущий ремонт кровель, текущий ремонт и утепление чердачных перекрытий, остекление и закрытие чердачных слуховых окон, укрепление и текущий ремонт парапетных ограждений, изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках и подвалах; очистка от коррозии и окраска внутридомового ограждение приямков в подвалах, восстановление освещения, герметизация вводов инженерных коммуникаций; подготовка дымовых, вентиляционных каналов, внутридомового газового оборудования; восстановление целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; консервация поливочных систем и иных видов систем, эксплуатация которых в осенне-зимний период невозможна.

7. В период подготовки общего имущества в многоквартирном доме к осенне-зимнему периоду проводится оценка готовности работ аварийных служб, автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов и инструктаж персонала. Готовность многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период подтверждается наличием паспорта

готовности многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, включающего в себя:

- акты на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов котельных и инженерного оборудования;

- акты технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;

- акты о готовности к осенне-зимнему периоду с оценкой качества подготовки, а также акты на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления;

- акты проверок дымоходов и вентиляционных каналов;

- акты технического обслуживания внутридомового газового оборудования.

Все указанные акты утверждаются лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, соответствующими органами исполнительной власти, представителями ресурсоснабжающих организаций и сдаются в органы местного самоуправления до 15 сентября.

8. По завершению осенне-зимнего периода оборудование котельных, тепловых сетей и тепловых пунктов, всех систем отопления подлежит испытанию гидравлическим давлением в соответствии с установленными требованиями. Выявленные при испытаниях дефекты должны быть устранены, после чего проведены повторные испытания. Испытания тепловых сетей производятся в соответствии с установленными требованиями.

9. Для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) проводится текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В случае если дефекты невозможно устранить за счет мероприятия по текущему ремонту, то такие виды работ относятся к капитальному ремонту.

10. На основании осмотров общего имущества в многоквартирном доме лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, на утверждается план текущего ремонта каждого многоквартирного дома один год с указанием планируемых сроков проведения текущего ремонта по каждому элементу общего имущества, ремонт которого планируется в срок реализации плана. Утвержденный план текущего ремонта общего имущества должен содержать наименование и вид услуг и (или) работ по текущему ремонту, планируемый расчет стоимости, а также предполагаемый срок выполнения. План текущего ремонта разрабатывается исходя из Минимального перечня услуг, работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, установленного Правительством Российской Федерации, с учетом решения, принятого собственниками помещений в многоквартирном доме. План текущего ремонта подлежит корректировке с учетом принятого собственниками помещений в многоквартирном доме решения об утверждении дополнительных работ и услуг с указанием источника финансирования

11. Лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом, ежегодно выносятся для рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или уполномоченному общим собранием совету многоквартирного дома план работ по текущему ремонту на год

в срок не позднее месяца, после проведения осмотров общего имущества в многоквартирном доме.

12. Размещение сетей и оборудования на общем имуществе в многоквартирном доме, которое требует переоборудования, перепланировки, реконструкции общего имущества многоквартирного дома, допускается после решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о реконструкции многоквартирного дома и по согласованию с лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирным домом.

13. По результатам осмотров, проведения мероприятий по подготовке к осенне-зимнему периоду, проведения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме документы, являющиеся составной частью технической документацией на многоквартирный дом, размещаются в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Состав технической документации определен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491.

**Примерная форма акта осмотра
общего имущества в многоквартирном доме**

» _____ Г.

СОСТАВ КОМИССИИ

Комиссия в составе:

Представителей лица, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирным домом

представители собственников помещений (председатель совета многоквартирного дома, уполномоченное лицо собственниками помещений, члены товарищества или кооператива):

произвела осмотр общего имущества многоквартирного дома, строительных конструкций и инженерного оборудования и установила:

ОБЩИЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Адрес многоквартирного дома: _____

Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): _____

Серия, тип постройки: _____

Год постройки/год ввода в эксплуатацию: _____

Общая площадь многоквартирного дома: _____

Общая площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м.

Общая площадь жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м

Общая площадь нежилых помещений, в том числе общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме _____ кв. м., общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме _____ кв. м.

Степень фактического износа _____ %

Год последнего капитального ремонта _____

Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу

Количество этажей _____

Материал стен/несущих конструкций: _____

Наличие технического этажа (чердак): _____

Наличие мансарды: _____

Наличие мезонина: _____

Наличие подвала (технического подполья) _____

Наличие цокольного этажа _____

Количество мусоропроводов _____ ед.

Наличие внутридомового газового оборудования _____

Наличие пожарного водопровода _____

Наличие системы дымоудаления и противопожарной автоматики _____

Наличие контейнерных площадок и контейнеров (количество, ед.) _____

Наличие машино-мест (паркинг) _____

Количество запирающих устройств (домофонов): _____

Количество подъездов: _____

Количество лестниц: _____

Количество окон, входящих в состав общего имущества: _____

Количество лифтов _____

Наличие дренажной системы _____

Наличие технических колодцев _____

Иное общее имущество в многоквартирном доме _____

Количество жилых помещений: _____

Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: _____

Количество нежилых помещений, входящих в состав общего имущества _____

Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): _____

Строительный объем: _____

Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): _____

Уборочная площадь общих коридоров: _____

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): _____

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: _____

Кадастровый номер земельного участка: _____

РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА

Элементы	Ед. изм.	Кол-во	Состояние	Необходимость ремонта
Кровля				
кровельное покрытие	кв.м.			
свесы	пог.м.			
желоба	пог.м.			
защитные ограждения	пог.м.			
Крыша				
стропильная система	пог.м.			
мауэрлат	пог.м.			
выходы на чердак	шт.			
чердачные продухи	кв.м.			
слуховые окна	кв.м.			
устройства защиты вентиляционных каналов и дымоходов от осадков	шт.			
наружный водосток	пог.м.			
водоотводящие лотки и отводы от здания	пог.м.			
Фундаменты				
цоколь	кв.м.			
отмостка	кв.м.			
приямки	шт.			
крыльца	шт.			
Стены				
Наружные	Кв.м			
Внутренние	Кв.м			
Столбы	шт			
Фасад				
архитектурная отделка	кв.м.			
плиты балконов и лоджий	шт.			
ограждение балконов и лоджий	пог.м.			
подъездные козырьки	шт.			
межпанельные швы	пог.м.			
пожарные лестницы	пог.м.			
эркеры	кв.м.			
Проемы				
дверные заполнения	шт.			
оконные заполнения	шт.			
подвальные окна	шт.			
таблички (адресные, подъездные, классы энергоэффективности)	шт.			
Внутренние конструкции и оборудование				
Перекрытия				
междуэтажные	кв.м.			
подвальные	кв.м.			
чердачные	кв.м.			
Балки (ригели) перекрытий и покрытий				
Лестницы	кв.м.			
Тамбурные двери	шт.			
Остекление в местах общего пользования	кв.м.			
Мусоропроводы	шт.			
загрузочные клапаны мусоропроводов	шт.			
Внутренний водосток	пог.м.			
Почтовые ящики	шт.			
Пожарный водопровод				
Система дымоудаления и противопожарной автоматики				
Система кондиционирования				
Центральное отопление				
общедомовые (коллективные) приборы учета тепловой энергии	шт.			
горизонтальные трубопроводы	пог. м			

Элементы	Ед. изм.	Кол-во	Состояние	Необходимость ремонта
вертикальные трубопроводы	пог. м			
задвижки	шт.			
прочая запорная арматура	шт.			
тепловые пункты	шт.			
теплоизоляция трубопроводов	пог. м			
оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (например, ИТП)				
Горячее водоснабжение				
горизонтальные трубопроводы	пог. м			
вертикальные трубопроводы	пог. м			
задвижки	шт.			
прочая запорная арматура	шт.			
общедомовые (коллективные) приборы учета горячей воды	шт.			
оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (например, ИТП)				
Холодное водоснабжение				
горизонтальные трубопроводы	пог. м			
вертикальные трубопроводы	пог. м			
задвижки	шт.			
прочая запорная арматура	шт.			
общедомовые (коллективные) приборы учета холодной воды	шт.			
Канализация (водоотведение)				
горизонтальные трубопроводы	пог. м			
вертикальные трубопроводы	пог. м			
ливневая канализация	пог.м.			
Электрооборудование				
вводное распределительное устройство (ГРЩ/ГЩВУ)	шт.			
щит распределительный этажный	шт.			
светильники	шт.			
выключатели	шт.			
розетки	шт.			
интеллектуальная система учета электрической энергии	шт.			
общедомовые (коллективные) приборы учета электрической энергии	шт.			
Подвалы				
Входы в подвалы	шт			
Изоляция трубопроводов	м			
Элементы благоустройства				
Проезжая часть дворов	кв м			
Асфальт, брусчатка	кв м			
Газоны и территории без покрытия	кв м			
Контейнерные площадки	кв.м.			
Контейнеры	шт.			
Детская площадка				
Иное имущество				

ВЫВОДЫ

Требуется текущий ремонт: _____
Капитальный ремонт: _____

Члены комиссии:

« _____ » _____ 20____